

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
I SEZIONE CIVILE

Procedimento civile n. 874/2025 R.G.

DIVISIONE EREDITARIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

redatta dal

CTU Arch. Daniele Ideale Costanzo

in esecuzione dell'incarico conferito con provvedimento del 16 ottobre 2025
del Giudice Dott.ssa Giulia Paolini

Oggetto della consulenza

Accertamenti tecnici, estimativi e divisionali
relativi al compendio immobiliare sito in
Aprilia (LT), Via Inghilterra n. 84

Relazione definitiva di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata ai sensi dell'art. 195 c.p.c.

Data: 07/05/2026



Sommario

1. PREMESSA – INCARICO – QUESITI DEL GIUDICE	4
2. ATTIVITÀ SVOLTE E METODOLOGIA	5
3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	5
4. RILIEVI, PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	7
4.1 Presenze al sopralluogo	7
4.2 Descrizione del contesto edilizio e dell'edificio	7
4.3 Unità abitativa – Descrizione interna	9
4.4 Pertinenze	10
4.5 Stato conservativo complessivo	10
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUOTE DI COMPROPRIETÀ	10
5.1 Identificazione catastale dei beni	10
5.2 Intestazione catastale e quote di comproprietà	11
5.3 Conformità catastale	12
6. ACCERTAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI	12
6.1 Inquadramento urbanistico-edilizio generale	12
6.2 Titoli edilizi e atti acquisiti	13
6.3 Verifica dello stato legittimo e confronto con lo stato dei luoghi	13
6.4 Eventuali difformità e sanabilità	14
6.5 Regime convenzionale P.E.E.P. e riflessi sulla valutazione	14
6.6 Conclusioni in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia	15
7. PARAMETRI ENERGETICI – CERTIFICAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) ..	15
8. VALORE DEI BENI ALLA DATA DI APERTURA DELLA SUCCESSIONE	15
8.1 Premessa e riferimento temporale della stima	16
8.2 Oggetto della valutazione	16
8.3 Criterio di stima adottato	16
8.4 Elementi estimativi rilevanti	17
8.5 Parametro superficiario e incidenza delle pertinenze	17
8.6 Determinazione del valore unitario (OMI 2° semestre 2018)	17
8.7 Determinazione del valore di mercato alla data di apertura della successione	18



8.8 Valore delle quote di comproprietà	18
9. VERIFICA DELLA DIVISIBILITÀ IN NATURA.....	18
9.1 Premessa	18
9.2 Caratteristiche dimensionali e distributive dell'unità immobiliare	18
9.3 Valutazione tecnica della divisibilità.....	19
9.4 Vincoli giuridici e funzionali	19
9.5 Conclusioni sulla divisibilità in natura	19
10. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	20
10.1 Premessa e ambito della valutazione.....	20
10.2 Riferimento temporale e fonti utilizzate	20
10.3 Caratteristiche incidenti sul valore locativo.....	20
10.4 Determinazione del valore locativo.....	21
11. PIANI DIVISIONALI E CONGUAGLI	21
11.1 Premessa.....	21
11.2 Ipotesi di attribuzione dell'intero compendio a uno dei condividenti	22
11.3 Ipotesi di vendita del bene e ripartizione del ricavato	22
11.4 Considerazioni finali.....	22
12. INTERVENTI NECESSARI E RELATIVI COSTI	23
12.1 Verifica della necessità di interventi edilizi	23
12.2 Interventi di manutenzione ordinaria.....	23
12.3 Conclusioni	23
13. EVENTUALI FRAZIONAMENTI.....	24
14. TENTATIVO DI CONCILIAZIONE.....	24
15. CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE	25
16. ELENCO ALLEGATI	26



1. PREMESSA – INCARICO – QUESITI DEL GIUDICE

Con provvedimento del 16 ottobre 2025, emesso nel procedimento civile n. 874/2025 R.G. pendente innanzi al Tribunale Ordinario di Latina – I Sezione Civile, la dott.ssa Giulia Paolini ha nominato il sottoscritto Arch. Daniele Ideale Costanzo quale Consulente Tecnico d'Ufficio, conferendogli l'incarico di fornire risposta ai quesiti indicati nel medesimo provvedimento.

Il sottoscritto ha prestato giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate mediante dichiarazione sottoscritta con firma digitale e depositata nel fascicolo telematico, ai sensi dell'art. 221, comma 8, D.L. 34/2020, come modificato dalla L. 77/2020.

L'incarico affidato al CTU prevede che, esaminati gli atti, sentite le parti ed i rispettivi consulenti tecnici eventualmente nominati, visitati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine, anche presso pubblici uffici, lo stesso proceda a descrivere lo stato dei luoghi, redigere idoneo schizzo planimetrico e documentazione fotografica, nonché a svolgere le operazioni divisionali, rispondendo ai seguenti quesiti:

- A. accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili descritti in atto di citazione, acquisendo le visure e gli estratti catastali evidenziando la quota precisa di ogni comunista;*
- B. in caso sussistano difformità o abusi sui beni immobili, precisi se si tratti di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei predetti beni immobili;*
- C. dica della conformità del bene immobile alle risultanze catastali;*
- D. dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D. Lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione;*
- E. accerti il valore dei beni immobili al tempo dell'aperta successione;*
- F. indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione di quote;*
- G. quantifichi il valore locativo dell'immobile;*
- H. predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento), tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle parti e determinando gli eventuali conguagli;*
- I. indichi gli eventuali interventi, anche edilizi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione dei vari progetti di divisione;*
- J. provveda agli eventuali frazionamenti necessari all'esecuzione del progetto di divisione parziale in natura;*
- K. tenti la conciliazione tra le parti";*



2. ATTIVITÀ SVOLTE E METODOLOGIA

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha svolto le seguenti attività:

- esame degli atti di causa e della documentazione depositata dalle parti;
- comunicazione alle parti costituite e ai rispettivi difensori dell'inizio delle operazioni peritali;
- acquisizione ed esame della documentazione catastale storica e attuale relativa agli immobili oggetto di causa;
- effettuazione del sopralluogo presso l'immobile, al fine di verificare lo stato dei luoghi e la corrispondenza con la documentazione disponibile;
- redazione di rilievi descrittivi, schizzo planimetrico ricognitivo e documentazione fotografica;
- acquisizione ed esame della documentazione urbanistico-edilizia disponibile, nonché svolgimento degli opportuni approfondimenti presso gli uffici competenti;
- successiva elaborazione estimativa e valutazione della divisibilità del compendio immobiliare.

Le operazioni peritali hanno avuto formale avvio con comunicazione PEC del 05 novembre 2025 indirizzata ai difensori delle parti costituite, con fissazione del sopralluogo per il giorno 10 novembre 2025 alle ore 16:00 presso l'immobile oggetto di causa. Il sopralluogo si è effettivamente svolto in tale data, dalle ore 16:00 alle ore 16:45, come da verbale allegato.

Le valutazioni tecniche ed estimative sono state condotte secondo criteri di ordinaria prassi professionale, facendo riferimento alla documentazione acquisita, allo stato dei luoghi rilevato, alle risultanze catastali e urbanistiche, nonché ai dati di mercato pertinenti rispetto alla finalità divisionale del presente procedimento.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto della presente consulenza sono siti nel Comune di Aprilia (LT), in Via Inghilterra n. 84, all'interno di un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato dalla presenza di fabbricati condominiali realizzati nell'ambito di edilizia economica e popolare.

Il quartiere risulta dotato dei principali servizi di prossimità e delle ordinarie attrezzature urbane, con presenza nelle vicinanze di attività commerciali, servizi farmaceutici e strutture scolastiche, tra cui l'Istituto Comprensivo "Arturo Toscanini". Al contempo, il contesto presenta caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale popolare e profili di criticità del



tessuto urbano e sociale, che incidono in senso moderatamente peggiorativo sull'attrattività residenziale e, conseguentemente, sull'apprezzamento di mercato del compendio.



Figura 1 – inquadramento urbano su base Google Earth (in rosso il complesso edilizio in esame)

Il compendio fa parte di un più ampio complesso edilizio a corte, con area interna comune e corpi di fabbrica affacciati su Via Germania, Via Inghilterra, Via Leone e Via Francia.

Le unità oggetto di causa sono costituite da:

- un appartamento a uso residenziale sito al piano secondo, scala C1, interno 7 con ingresso da Via Inghilterra 84;
- una cantina pertinenziale posta al piano interrato;
- un posto auto pertinenziale scoperto ubicato nella corte comune.



L'unità abitativa presenta distribuzione interna composta da soggiorno, cucina, una camera da letto, bagno e balcone.

La cantina è ubicata al piano S1 ed è accessibile dalle parti comuni condominiali. Il posto auto è collocato nella corte comune ed è funzionalmente asservito all'abitazione principale.

4. RILIEVI, PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le operazioni peritali hanno avuto formale inizio in data **10 novembre 2025**, presso l'immobile oggetto di causa sito in **Aprilia (LT), Via Inghilterra n. 84 – Scala C1, interno 7**, come da verbale di avvio delle operazioni peritali e sopralluogo redatto e sottoscritto in pari data.

Il sopralluogo si è svolto dalle **ore 16:00 alle ore 16:45**, previa regolare convocazione delle parti a mezzo comunicazione PEC inviata in data **05 novembre 2025**, ed è stato finalizzato a:

- dare formale avvio alle operazioni peritali come da decreto di nomina;
- effettuare il rilievo metrico-descrittivo dell'immobile e delle relative pertinenze;
- verificare lo stato dei luoghi e il livello di manutenzione;
- raccogliere eventuali osservazioni o documentazione da parte dei presenti;
- acquisire elementi tecnici e fotografici necessari alle successive valutazioni estimative e alla verifica della divisibilità.

4.1 Presenze al sopralluogo

Al sopralluogo risultavano presenti:

- **Arch. Daniele Ideale Costanzo**, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio;
- **Arch. Paolo Costanzo**, in qualità di ausiliario del CTU;
- [REDACTED]

Non risultano presenti ulteriori parti o consulenti tecnici di parte.

4.2 Descrizione del contesto edilizio e dell'edificio

Il compendio immobiliare oggetto di causa è inserito in un più ampio complesso edilizio condominiale a corte, costituito da più corpi di fabbrica disposti lungo il perimetro dell'isolato, con area cortilizia interna comune.





Figura 2 - inquadramento edilizio su base Google Earth (in rosso il complesso edilizio in esame)

Sotto il profilo costruttivo, il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, orizzontamenti latero-cementizi, copertura piana praticabile, tamponature in laterizio e finiture esterne intonacate. L'organismo edilizio si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre a un piano interrato; al piano terra, in parte a pilotis, sono collocati gli accessi ai corpi scala e le aree comuni di distribuzione, mentre il piano S1 ospita locali accessori e spazi di servizio.

L'accesso all'unità abitativa avviene dal vano scala condominiale, servito anche da ascensore. Le pertinenze oggetto di causa risultano inserite nel medesimo organismo edilizio: la cantina al piano interrato, con accesso dalle parti comuni, e il posto auto scoperto nella corte interna.

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla documentazione acquisita, il fabbricato appare riconducibile, quanto a epoca realizzativa, al periodo compreso tra la fine degli anni '80 e i primi anni '90, in coerenza con i titoli edilizi esaminati e con le caratteristiche costruttive rilevate.



4.3 Unità abitativa – Descrizione interna

L'unità abitativa oggetto di causa, censita al Foglio 70, particella 179, subalterno 31, categoria A/2, è ubicata al piano secondo del fabbricato, con accesso dalla scala condominiale C1, interno 7.

Nel corso del sopralluogo l'appartamento è risultato composto da soggiorno/pranzo, cucina, una camera da letto, bagno e balcone, secondo una distribuzione interna coerente con la tipologia edilizia dell'intervento residenziale di cui fa parte.

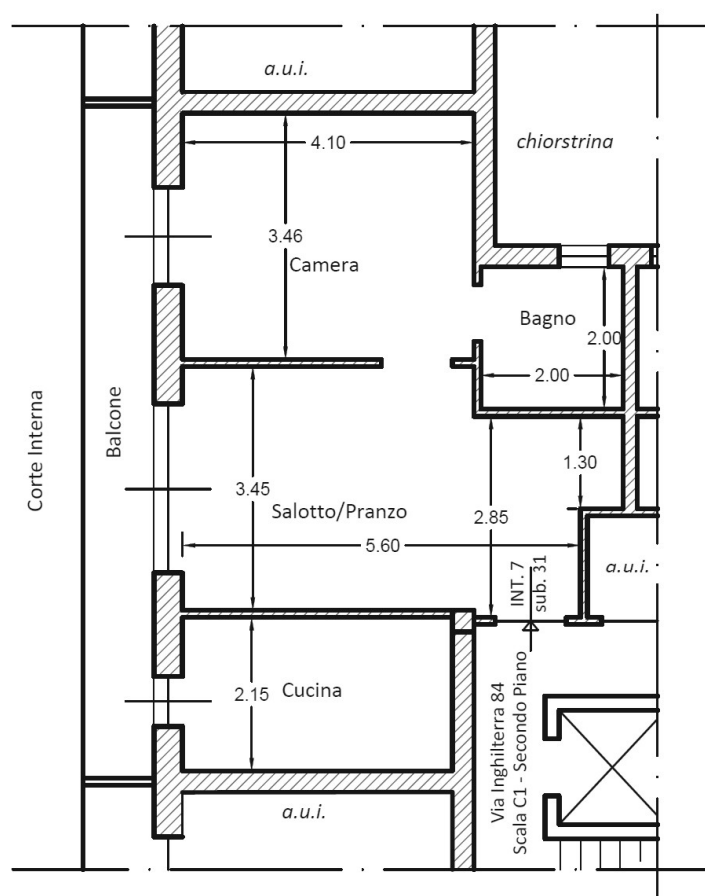


Figura 3 – Planimetria appartamento (All. 18)

Quanto alle finiture e caratteristiche visibili, sono state rilevate pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni ed esterni in legno, nonché impianti ordinariamente presenti a servizio dell'unità. In sede di sopralluogo non sono state esibite certificazioni impiantistiche o dichiarazioni di conformità, sicché le relative dotazioni sono state considerate nei limiti della verifica visiva e funzionale eseguibile in loco.

L'unità presenta caratteristiche complessivamente ordinarie, coerenti con la tipologia, l'epoca di realizzazione del fabbricato e la destinazione residenziale.



4.4 Pertinenze

Fanno parte del compendio immobiliare una cantina pertinenziale e un posto auto scoperto, entrambi funzionalmente asserviti all'unità abitativa principale.

La cantina, censita al Foglio 70, particella 296, subalterno 46, categoria C/2, è ubicata al piano interrato ed è accessibile dalle parti comuni condominiali e dagli spazi di distribuzione del piano S1. Il locale si presenta con caratteristiche coerenti con la destinazione accessoria di deposito ed è stato rilevato, al momento del sopralluogo, occupato da beni mobili.

Il posto auto, censito al Foglio 70, particella 180, subalterno 67, categoria C/6, è ubicato al piano terra, all'interno della corte comune del complesso edilizio. Lo stesso risulta scoperto e inserito nel sistema delle aree pertinenziali condominiali destinate alla sosta.

Entrambe le pertinenze appaiono coerenti, per ubicazione e funzione, con il collegamento pertinenziale rispetto all'abitazione principale.

4.5 Stato conservativo complessivo

All'esito del sopralluogo, il compendio immobiliare nel suo insieme è risultato in ordinario stato di manutenzione, coerente con l'epoca di costruzione del fabbricato e con l'uso nel tempo.

Con particolare riguardo all'unità abitativa, sono emerse finiture interne datate ma ancora funzionali, con segni di normale usura e deterioramenti localizzati, in particolare in corrispondenza di alcune pavimentazioni. Tali aspetti appaiono riconducibili alla vetustà e al prolungato utilizzo dell'immobile, senza che dalla sola osservazione diretta siano emersi elementi indicativi di recenti interventi di ristrutturazione o trasformazioni distributive.

Le pertinenze presentano a loro volta condizioni conservative coerenti con la rispettiva destinazione accessoria e non evidenziano particolari anomalie descrittive rilevanti ai fini della presente consulenza.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUOTE DI COMPROPRIETÀ

(Quesiti A e C)

5.1 Identificazione catastale dei beni

I beni immobili oggetto della presente consulenza risultano censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT)** come segue.

Unità abitativa

- Foglio: 70
- Particella: 179
- Subalterno: 31
- Categoria: A/2 – Abitazione di tipo civile



- Classe: 3
- Consistenza: 3,5 vani
- Superficie catastale: 56 m² (di cui 53 m² escluse aree scoperte)
- Rendita catastale: € 352,48
- Piano: secondo
- Ubicazione: Via Inghilterra n. 84 – Scala C1 – Interno 7

Cantina

- Foglio: 70
- Particella: 296
- Subalterno: 46
- Categoria: C/2 – Cantina
- Classe: 1
- Superficie catastale: 10 m²
- Rendita catastale: € 25,56
- Piano: interrato

Posto auto

- Foglio: 70
- Particella: 180
- Subalterno: 67
- Categoria: C/6 – Posto auto
- Classe: 1
- Superficie catastale: 13 m²
- Rendita catastale: € 22,83
- Piano: terra

Le unità sopra descritte costituiscono un **unico compendio immobiliare a destinazione residenziale**, composto da abitazione principale e pertinenze funzionalmente collegate.

5.2 Intestazione catastale e quote di comproprietà

Dalle visure catastali storiche acquisite agli atti risulta che il compendio immobiliare oggetto di causa è attualmente intestato, quanto al diritto di superficie, ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di **1/2**, mentre il **Comune di Aprilia** risulta intestato quale proprietario dell'area su cui insiste il fabbricato. Per l'appartamento e il posto auto compare inoltre, nelle risultanze storiche, la **Cooperativa Nazionale Operatori Sanità Roma 1** quale soggetto utilista del terreno, in coerenza con l'originaria matrice convenzionata dell'intervento.

Dalle medesime visure risulta altresì che l'attuale intestazione deriva da **successione ex lege della sig.ra [REDACTED]**, apertasi in data **29 agosto 2018**, con registrazione in data **30 luglio 2019** e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in



atti dal **28 agosto 2019**. Sempre dalle visure catastali storiche emerge che la sig.ra [REDACTED] risultava in precedenza titolare della proprietà superficiaria per l'intero fino alla data del decesso.

Il compendio immobiliare risulta inoltre inserito in un intervento di edilizia residenziale convenzionata realizzato su area comunale concessa in diritto di superficie, circostanza coerente sia con le risultanze catastali sia con la documentazione urbanistico-edilizia acquisita.

5.3 Conformità catastale

(Quesito C)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto al confronto tra:

- lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo;
- le planimetrie catastali e gli elaborati catastali acquisiti;
- le risultanze delle visure catastali storiche e attuali relative all'appartamento e alle pertinenze.

Con riferimento all'**unità abitativa**, dal raffronto effettuato non sono emerse difformità planimetriche sostanziali tra lo stato di fatto rilevato e la rappresentazione catastale in atti; la distribuzione interna dei locali, la consistenza e la destinazione d'uso risultano sostanzialmente coerenti con quanto desumibile dalla planimetria catastale depositata, fatta salva la normale tolleranza grafica e metrica propria della rappresentazione catastale.

Quanto alle **pertinenze**, la cantina e il posto auto risultano coerenti, sotto il profilo identificativo e funzionale, con le risultanze catastali acquisite e con lo stato dei luoghi per quanto verificabile in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione disponibile.

Pertanto, ai fini della presente consulenza, il compendio immobiliare può ritenersi **sostanzialmente conforme alle risultanze catastali**, nei limiti delle verifiche eseguibili sulla base degli atti acquisiti e dell'osservazione diretta dei luoghi.

6. ACCERTAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

(Quesiti A e B)

6.1 Inquadramento urbanistico-edilizio generale

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza è sito nel Comune di Aprilia (LT), in Via Inghilterra n. 84, ed è costituito da unità immobiliari facenti parte di un fabbricato residenziale realizzato nell'ambito di edilizia convenzionata su area comunale concessa in **diritto di superficie**.



Dalla documentazione urbanistico-edilizia acquisita presso il Comune di Aprilia risulta che il fabbricato rientra nel **Piano di Zona ex L. 167/1962 – 3° Comprensorio, Comparto 8, lotto 8/a**, ed è stato realizzato da cooperativa edilizia nell'ambito di intervento convenzionato ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971. Tale inquadramento risulta coerente anche con le risultanze catastali storiche relative agli immobili oggetto di causa.

6.2 Titoli edilizi e atti acquisiti

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia acquisita presso il Comune di Aprilia risultano i seguenti principali atti e titoli riferibili al complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di causa:

- convenzione urbanistica stipulata ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971, relativa alla concessione del diritto di superficie sull'area comunale destinata all'intervento edilizio convenzionato;
- successivo atto di precisazione e integrazione della convenzione originaria;
- concessione edilizia n. 57/88-O del 17/11/1988;
- concessione edilizia in variante n. 57/88-bis-O del 04/08/1989;
- concessione di proroga n. 126 del 04/07/1992;
- concessione edilizia n. 28/93-O del 26/03/1993, relativa al completamento dell'intervento.

Risulta inoltre agli atti comunali attestazione datata 02/05/2006, dalla quale emerge che, in relazione al fabbricato in esame, era stata presentata in data 31/10/1995 domanda di agibilità corredata dalla documentazione tecnica richiamata, senza che l'Amministrazione comunale avesse interrotto il relativo procedimento.

Dalla documentazione acquisita emerge altresì la presenza di una pratica edilizia più recente, di natura condominiale, costituita da C.I.L.A.S. n. 843 del 24/11/2022, riferita a interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico riguardanti il complesso edilizio nel suo insieme, con interessamento dei mappali 179, 296, 347 e 348. Tale pratica, per oggetto e scala di intervento, non è idonea di per sé a fondare la ricostruzione dello stato legittimo originario della singola unità immobiliare oggetto della presente consulenza.

6.3 Verifica dello stato legittimo e confronto con lo stato dei luoghi

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto al confronto tra:

- lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo;
- la documentazione catastale acquisita;
- la documentazione urbanistico-edilizia reperita presso il Comune di Aprilia;
- gli elaborati grafici progettuali riferibili al fabbricato, con particolare riguardo alla tavola di piano tipo ritenuta pertinente all'unità abitativa sita al piano secondo, scala C1, interno 7.



Dal confronto effettuato è emerso che, con riferimento all'unità abitativa, la distribuzione planimetrica generale, la posizione dell'accesso, il rapporto con il vano scala e l'impostazione distributiva risultano coerenti con quanto rappresentato nella documentazione progettuale esaminata e con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Quanto alle pertinenze, non sono emersi, allo stato della documentazione acquisita e delle verifiche eseguibili in sede di sopralluogo, elementi tali da far ritenere la presenza di trasformazioni edilizie abusive o di modificazioni incompatibili con la natura accessoria dei beni e con il quadro documentale disponibile. Tale valutazione è formulata nei limiti della documentazione reperita e dell'osservazione diretta dei luoghi.

Pertanto, allo stato delle verifiche svolte, non sono emerse difformità urbanistico-edilizie apprezzabili tra lo stato di fatto del compendio e la documentazione urbanistico-edilizia esaminata.

6.4 Eventuali difformità e sanabilità

(Quesito B)

Sulla base della documentazione urbanistico-edilizia acquisita, del sopralluogo eseguito e del confronto con gli elaborati disponibili, il sottoscritto CTU non ha riscontrato, con riferimento alle unità oggetto della presente consulenza, difformità edilizie tali da configurare abusi urbanisticamente rilevanti.

Non risultano, in particolare, evidenze di ampliamenti, chiusure di superfici, modifiche prospettiche, mutamenti di destinazione d'uso o alterazioni distributive sostanziali emergenti dalla documentazione esaminata e dalle verifiche condotte. Le condizioni manutentive rilevate nel corso del sopralluogo, ivi compresi i segni di vetustà e i deterioramenti localizzati delle finiture interne, non assumono rilevanza ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, risultando riconducibili al normale uso e al decorso del tempo.

Pertanto, **allo stato**, non si ravvisa la necessità di procedere a pratiche di sanatoria edilizia né si individuano costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia da porre in detrazione ai fini della stima.

6.5 Regime convenzionale P.E.E.P. e riflessi sulla valutazione

La documentazione convenzionale acquisita conferma che l'intervento edilizio in cui ricade il compendio oggetto di causa è stato attuato nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, con assegnazione/concessione in favore della Cooperativa Nazionale Operatori Sanità Roma 1, quale soggetto attuatore dell'intervento su area comunale concessa in diritto di superficie.

La presenza, in parte delle risultanze catastali storiche e attuali, della dicitura riferita agli 'oneri utilista del terreno' in capo alla predetta cooperativa appare pertanto coerente con il regime convenzionale originario del compendio e con la matrice storico-giuridica



dell'intervento, fermo restando che gli attuali titolari del compendio risultano proprietari superficiali per le quote indicate in visura, mentre il Comune di Aprilia permane proprietario dell'area.

6.6 Conclusioni in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia

Alla luce della documentazione acquisita presso il Comune di Aprilia, del confronto con gli elaborati esaminati e delle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, il sottoscritto CTU ritiene che il compendio immobiliare oggetto di causa risulti, allo stato delle verifiche svolte, urbanisticamente regolare, non emergendo difformità edilizie apprezzabili né abusi tali da richiedere procedimenti di sanatoria.

Resta fermo che il bene è inserito in ambito P.E.E.P. e che, in base alla documentazione esaminata, permane il regime del diritto di superficie su area comunale, circostanza della quale si è tenuto conto anche ai fini della valutazione economica del compendio.

7. PARAMETRI ENERGETICI – CERTIFICAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

(Quesito D)

Ai sensi del quesito formulato dal Giudice, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha verificato la sussistenza di documentazione relativa ai parametri energetici dell'immobile, con particolare riferimento alla Certificazione di Prestazione Energetica (APE) di cui al D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., art. 6, comma 8.

Alla data di espletamento delle operazioni peritali, non risulta essere stato messo a disposizione dalle parti alcun attestato di prestazione energetica (APE) relativo all'unità immobiliare oggetto di causa.

In assenza di tale documentazione, il CTU non ha proceduto alla determinazione autonoma della prestazione energetica, non rientrando tale attività tra quelle ordinariamente demandate in sede di consulenza tecnica d'ufficio in mancanza di specifico incarico e di dati progettuali e impiantistici completi.

Si precisa che la mancanza dell'APE non incide sulla possibilità di procedere alla valutazione economica del bene, la quale sarà effettuata sulla base dei criteri di mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo conto, in via ordinaria, dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia e dello stato manutentivo rilevato.

8. VALORE DEI BENI ALLA DATA DI APERTURA DELLA SUCCESSIONE

(Quesito E)



8.1 Premessa e riferimento temporale della stima

In adempimento al quesito formulato dal Giudice, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto alla valutazione del compendio immobiliare con riferimento alla data di apertura della successione, coincidente con il decesso della sig.ra [REDACTED], avvenuto in data **29 agosto 2018**. Ai sensi dell'art. 456 c.c., la successione si apre al momento della morte; pertanto, la presente stima è riferita ai valori di mercato vigenti a tale data e non ai valori attuali.

8.2 Oggetto della valutazione

Oggetto della valutazione è l'intero compendio immobiliare costituito da:

- unità abitativa a destinazione residenziale censita al Foglio 70, particella 179, subalterno 31, categoria A/2;
- cantina pertinenziale censita al Foglio 70, particella 296, subalterno 46, categoria C/2;
- posto auto pertinenziale censito al Foglio 70, particella 180, subalterno 67, categoria C/6.

Detto compendio fa parte di un fabbricato condominiale realizzato nell'ambito di edilizia residenziale convenzionata, insistente su area comunale concessa in diritto di superficie. La valutazione è riferita all'intero compendio e, successivamente, alle quote ideali di comproprietà pari a **1/2 ciascuno** in capo ai condividenti.

8.3 Criterio di stima adottato

La stima è stata condotta secondo il criterio del **valore di mercato**, inteso come il prezzo più probabile al quale il bene avrebbe potuto essere scambiato alla data di riferimento in condizioni di libera contrattazione tra parti consapevoli e non condizionate.

Il procedimento estimativo adottato è di tipo **sintetico-comparativo**, fondato:

- sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate relativi al Comune di Aprilia, zona OMI D1, per abitazioni civili in stato normale, con riferimento al secondo semestre 2018;
- sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare;
- sulla natura pertinenziale e sulla stretta connessione funzionale tra abitazione, cantina e posto auto.

In considerazione della conformazione del bene e della sua ordinaria percezione sul mercato locale, si è ritenuto di procedere a una stima **unitaria del compendio**, trattandosi di beni catastalmente distinti ma funzionalmente e commercialmente apprezzati come un insieme unico.



8.4 Elementi estimativi rilevanti

Ai fini della determinazione del valore di mercato, sono stati considerati i seguenti elementi:

- ubicazione dell'immobile in contesto urbano consolidato del Comune di Aprilia;
- tipologia edilizia condominiale realizzata nell'ambito di edilizia convenzionata;
- distribuzione interna dell'unità abitativa;
- presenza di pertinenze stabilmente asservite all'alloggio, costituite da cantina e posto auto;
- stato manutentivo ordinario, con finiture interne datate e assenza di ristrutturazioni recenti rilevate in sede di sopralluogo;
- permanenza del regime del diritto di superficie su area comunale e del più ampio quadro convenzionale di origine P.E.E.P.;
- caratteristiche del contesto urbano di inserimento e relativa incidenza sull'apprezzamento economico del bene alla data di riferimento.

8.5 Parametro superficiario e incidenza delle pertinenze

L'unità abitativa presenta **superficie catastale pari a 56 m²**; la cantina presenta **superficie catastale pari a 10 m²** e il posto auto presenta **superficie catastale pari a 13 m²**.

Ai fini del presente procedimento sintetico, la superficie catastale dell'abitazione è stata assunta quale **parametro principale di riferimento**, mentre la presenza della cantina e del posto auto è stata valorizzata nella determinazione del valore unitario complessivo del compendio. Ciò in quanto, nel caso concreto, le pertinenze risultano stabilmente collegate all'alloggio principale e ordinariamente apprezzate dal mercato in modo unitario rispetto all'abitazione, più che come beni autonomamente contrattati.

8.6 Determinazione del valore unitario (OMI 2° semestre 2018)

I valori OMI di riferimento per il **secondo semestre 2018**, relativi al Comune di Aprilia – **zona D1 – abitazioni civili in stato normale**, risultano compresi nella forchetta di **€ 1.100/m² – € 1.400/m²**.

Tenuto conto delle caratteristiche specifiche del compendio, del suo stato manutentivo ordinario, della tipologia edilizia, della dotazione pertinenziale, del contesto urbano di inserimento e del regime giuridico del diritto di superficie, il valore unitario è stato prudenzialmente collocato nella **fascia medio-bassa** del predetto intervallo, assumendo un valore pari a **€ 1.180/m²**.



Il suddetto valore unitario esprime, nel caso di specie, il prezzo più probabile del **compendio immobiliare considerato nella sua unitarietà economica e funzionale** alla data del 29 agosto 2018.

8.7 Determinazione del valore di mercato alla data di apertura della successione

Applicando il valore unitario di **€ 1.180/m²** al parametro superficiale principale dell'unità abitativa, pari a **56 m²**, e tenendo conto nella scelta del valore unitario stesso della presenza delle pertinenze e del regime giuridico del bene, si ottiene il seguente valore del compendio immobiliare:

$$56 \text{ m}^2 \times \text{€ } 1.180/\text{m}^2 = \text{€ } 66.080,00$$

Tale importo, in considerazione della modesta differenza rispetto al valore tondo di riferimento, può essere **prudenzialmente arrotondato a € 66.000,00**.

Il valore così determinato è da intendersi riferito all'**intero compendio immobiliare**, comprensivo della cantina pertinenziale e del posto auto pertinenziale, considerati nella loro connessione funzionale e commerciale con l'abitazione principale.

8.8 Valore delle quote di comproprietà

In relazione alle quote di comproprietà pari a 1/2 ciascuno, il valore delle singole quote risulta pertanto pari a:

- [REDACTED]: € 33.000,00
- [REDACTED]: € 33.000,00

9. VERIFICA DELLA DIVISIBILITÀ IN NATURA

(Quesito F)

9.1 Premessa

In adempimento al quesito formulato dal Giudice, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto alla verifica della divisibilità in natura del compendio immobiliare oggetto di causa, valutando la possibilità di procedere a una divisione materiale del bene tra i condividenti senza pregiudizio per il valore complessivo e per la funzionalità delle singole porzioni.

La verifica è stata effettuata tenendo conto delle caratteristiche dimensionali, distributive e funzionali dell'immobile, nonché dei vincoli giuridici e urbanistici che lo interessano.

9.2 Caratteristiche dimensionali e distributive dell'unità immobiliare

L'unità abitativa oggetto di divisione presenta:



- superficie catastale complessiva pari a 56 m²;
- distribuzione interna composta da soggiorno, cucina, una camera da letto, un bagno e balcone;
- presenza di pertinenze (cantina e posto auto) funzionalmente collegate all'abitazione.

La tipologia dell'alloggio è quella di un appartamento di modesta superficie, tipica dell'edilizia residenziale convenzionata del periodo di costruzione.

9.3 Valutazione tecnica della divisibilità

Alla luce delle caratteristiche sopra descritte, il CTU rileva che:

- la superficie complessiva dell'unità abitativa non consente una suddivisione materiale in due porzioni autonome, ciascuna dotata dei requisiti minimi di abitabilità, igiene e funzionalità;
- una eventuale divisione interna comporterebbe la realizzazione di unità di dimensioni inferiori agli standard minimi ordinariamente richiesti dalla normativa edilizia e igienico-sanitaria;
- la presenza di un solo bagno e di un'unica zona giorno rende tecnicamente impraticabile una ripartizione funzionale dell'alloggio;
- la suddivisione delle pertinenze non sarebbe idonea a compensare la mancanza di autonomia funzionale delle porzioni abitative.

9.4 Vincoli giuridici e funzionali

Ulteriore elemento ostativo alla divisibilità in natura è rappresentato dal **regime giuridico del bene**, trattandosi di immobile realizzato nell'ambito di **edilizia residenziale convenzionata (P.E.E.P.)**, in **diritto di superficie**.

Tale regime, unitamente alla tipologia edilizia e alla struttura condominiale del fabbricato, rende **non compatibile** una suddivisione materiale del compendio immobiliare in più unità distinte.

9.5 Conclusioni sulla divisibilità in natura

Alla luce delle considerazioni tecniche, dimensionali, distributive e giuridiche sopra esposte, il sottoscritto CTU ritiene che il compendio immobiliare non sia divisibile in natura tra i condidenti, senza arrecare un sensibile deprezzamento del bene e senza compromettere la funzionalità e l'utilizzabilità dell'immobile stesso.

Pertanto, la divisione del bene potrà avvenire:

- mediante attribuzione dell'intero compendio a uno dei condidenti, con corresponsione del conguaglio in favore dell'altro,



oppure

- mediante vendita del bene e successiva ripartizione del ricavato, secondo le determinazioni che il Giudice riterrà di adottare.

10. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

(Quesito G)

10.1 Premessa e ambito della valutazione

In adempimento al quesito formulato dal Giudice, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto alla determinazione del valore locativo di mercato dell'immobile oggetto di causa.

La valutazione ha ad oggetto il canone locativo teorico che l'unità immobiliare avrebbe potuto esprimere sul libero mercato, a parità di condizioni, e non costituisce quantificazione di canoni arretrati, frutti civili o indennità di occupazione, la cui eventuale determinazione resta demandata alle valutazioni del Giudice.

10.2 Riferimento temporale e fonti utilizzate

Coerentemente con la valutazione del valore di mercato di cui al Capitolo 8, il valore locativo è stato determinato con riferimento al secondo semestre 2018, quale periodo immediatamente successivo alla data di apertura della successione.

Ai fini della stima, il CTU ha fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al Comune di Aprilia, zona OMI D1, per abitazioni civili, nonché a riscontri desunti dal mercato immobiliare locale dell'epoca.

10.3 Caratteristiche incidenti sul valore locativo

Nella determinazione del valore locativo sono stati considerati i seguenti elementi:

- tipologia dell'unità immobiliare (abitazione civile in fabbricato condominiale);
- superficie e distribuzione interna dell'alloggio;
- presenza di pertinenze (cantina e posto auto);
- stato manutentivo **ordinario**, con finiture datate;
- regime giuridico del **diritto di superficie** su area P.E.E.P.;
- caratteristiche del contesto urbano, con **limitata attrattività residenziale**;
- condizioni del mercato delle locazioni nel periodo di riferimento.



10.4 Determinazione del valore locativo

Sulla base dei valori OMI relativi alle **locazioni di abitazioni civili in zona D1**, riferiti al **secondo semestre 2018**, il canone locativo di mercato risulta compreso indicativamente nella seguente forchetta:

- **Valori OMI di riferimento:**
€ 4,9 – € 6,2 /m²/mese

Tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, dello stato manutentivo ordinario e del contesto urbano di inserimento, il CTU ritiene congruo assumere un **valore unitario collocato nella fascia medio-bassa** della forchetta OMI.

Assumendo pertanto un valore unitario pari a **€ 5,2 /m²/mese**, applicato alla superficie catastale dell'unità immobiliare pari a **56 m²**, si ottiene il seguente valore locativo:

- **Canone mensile di mercato:**
 $56 \text{ m}^2 \times € 5,2 / \text{m}^2 / \text{mese} = \text{€ } 291,20$
- **Canone annuo di mercato:**
 $€ 291,20 \times 12 = \text{€ } 3.494,40$

Il valore sopra determinato è da intendersi **comprensivo delle pertinenze** (cantina e posto auto), considerate funzionalmente e commercialmente accessorie all'unità abitativa.

Il valore locativo sopra determinato ha natura esclusivamente estimativa e rappresenta un canone teorico di mercato, restando demandata al Giudice ogni valutazione in ordine alla sua eventuale utilizzazione ai fini del giudizio.

11. PIANI DIVISIONALI E CONGUAGLI

(Quesito H)

11.1 Premessa

In adempimento al quesito formulato dal Giudice, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto all'elaborazione delle ipotesi di divisione del compendio immobiliare oggetto di causa, tenendo conto:

- della non divisibilità in natura del bene, come accertato nel Capitolo 9;
- del valore di mercato del compendio immobiliare alla data di apertura della successione, determinato nel Capitolo 8 in **€ 66.000,00**;
- delle quote di comproprietà spettanti ai condividenti, pari a **1/2 ciascuno**.

Non sono emerse, nel corso delle operazioni peritali e del successivo tentativo di conciliazione, richieste concordi delle parti idonee a consentire la predisposizione di un progetto divisionale in natura; le ipotesi di seguito illustrate devono pertanto intendersi



come le sole soluzioni divisionali tecnicamente e giuridicamente praticabili in rapporto alle caratteristiche del bene.

11.2 Ipotesi di attribuzione dell'intero compendio a uno dei conviventi

Considerata la non divisibilità in natura del bene, una prima ipotesi divisionale è costituita dall'attribuzione dell'intero compendio immobiliare a uno dei conviventi, con corresponsione del conguaglio in favore dell'altro.

Assunto il valore complessivo del compendio in **€ 66.000,00**, il valore della quota di ciascun convivente risulta pari a **€ 33.000,00**.

Pertanto:

- qualora il compendio immobiliare venga attribuito al sig. [REDACTED] lo stesso dovrà corrispondere alla sig.ra [REDACTED] un conguaglio pari a **€ 33.000,00**;
- qualora il compendio immobiliare venga attribuito alla sig.ra [REDACTED] la stessa dovrà corrispondere al sig. [REDACTED] un conguaglio pari a **€ 33.000,00**.

Tale ipotesi presuppone, evidentemente, la disponibilità del convivente assegnatario a conseguire l'intero bene e a versare il relativo conguaglio all'altro partecipante.

11.3 Ipotesi di vendita del bene e ripartizione del ricavato

In alternativa all'attribuzione dell'intero a uno dei conviventi, la divisione può avvenire mediante **vendita del compendio immobiliare a terzi** e successiva ripartizione del ricavato tra le parti, in proporzione alle rispettive quote di comproprietà.

In tale ipotesi:

- il ricavato della vendita sarà suddiviso in parti uguali tra i conviventi;
- ciascun convivente avrà diritto a una quota pari al **50%** del prezzo di realizzo, al netto delle eventuali spese e oneri connessi alla vendita, secondo le determinazioni che il Giudice riterrà di adottare.

11.4 Considerazioni finali

Le ipotesi divisionali sopra illustrate tengono conto delle caratteristiche tecniche, giuridiche ed economiche del compendio e risultano coerenti con la finalità del presente procedimento.

In ragione della non divisibilità in natura del bene, dell'assenza di richieste concordi di assegnazione e dell'esito negativo del tentativo di conciliazione, le soluzioni concretamente prospettabili sono:



- l'attribuzione dell'intero compendio a uno dei condividenti con corresponsione del conguaglio all'altro;
- in difetto di accordo, la vendita del bene a terzi con successiva ripartizione del ricavato in ragione delle quote.

Ogni determinazione in ordine alla scelta della soluzione divisionale ritenuta più idonea resta rimessa al prudente apprezzamento del Giudice.

12. INTERVENTI NECESSARI E RELATIVI COSTI

(Quesito I)

12.1 Verifica della necessità di interventi edilizi

In adempimento al quesito formulato dal Giudice, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha verificato se, ai fini della realizzazione delle ipotesi divisionali prospettate nella presente relazione, si rendano necessari interventi edilizi, impiantistici o opere accessorie, nonché le relative spese.

Alla luce delle risultanze del sopralluogo, delle verifiche catastali e urbanistico-edilizie svolte e della conclusione circa la **non divisibilità in natura** del compendio immobiliare, non si ravvisano interventi edilizi o impiantistici necessari per l'attuazione delle soluzioni divisionali ritenute praticabili, consistenti:

- nell'attribuzione dell'intero compendio a uno dei condividenti con corresponsione del conguaglio in favore dell'altro;
- ovvero, in difetto di accordo, nella vendita del bene a terzi con successiva ripartizione del ricavato.

12.2 Interventi di manutenzione ordinaria

Nel corso del sopralluogo sono emersi unicamente profili manutentivi ordinari riconducibili alla vetustà delle finiture interne e all'uso dell'immobile nel tempo. Tali aspetti non incidono sulla possibilità di attuazione delle ipotesi divisionali sopra prospettate e non integrano opere necessarie ai fini della divisione.

Si tratta, pertanto, di eventuali interventi rimessi alla valutazione e all'interesse del futuro assegnatario o acquirente, non suscettibili di autonoma considerazione economica nell'ambito del presente quesito.

12.3 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto CTU ritiene che **non sussistano interventi edilizi, impiantistici o opere accessorie necessarie**, né relativi costi da quantificare, ai fini della realizzazione delle ipotesi divisionali tecnicamente prospettabili nella presente relazione.



13. EVENTUALI FRAZIONAMENTI

(Quesito J)

In adempimento al quesito formulato dal Giudice, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha verificato la necessità di procedere a eventuali frazionamenti catastali o edilizi del compendio immobiliare oggetto di causa ai fini dell'esecuzione di un progetto di divisione parziale in natura.

Alla luce delle risultanze del sopralluogo, delle caratteristiche dimensionali e distributive dell'unità abitativa, della natura pertinenziale della cantina e del posto auto, nonché della accertata **non divisibilità in natura** del compendio, non si ravvisa la necessità né la praticabilità di alcun frazionamento catastale o edilizio ai fini della divisione.

Pertanto, la divisione del bene potrà avvenire esclusivamente:

- mediante attribuzione dell'intero compendio immobiliare a uno dei conviventi, con corresponsione del conguaglio in favore dell'altro;
- ovvero, in difetto di accordo, mediante vendita del bene a terzi e successiva ripartizione del ricavato in ragione delle rispettive quote.

Non occorre, conseguentemente, procedere ad alcuna operazione di frazionamento ai fini dell'attuazione delle ipotesi divisionali tecnicamente prospettabili nella presente relazione.

14. TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

(Quesito K)

In adempimento al quesito formulato dal Giudice, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha provveduto a esperire tentativo di conciliazione tra le parti, successivamente al sostanziale completamento degli accertamenti tecnici e alla definizione del quadro urbanistico-edilizio ed estimativo del compendio immobiliare oggetto di causa.

A tal fine, in data **08/04/2026**, il sottoscritto ha inviato apposita comunicazione a mezzo PEC ai difensori delle parti costituite, rappresentando sinteticamente le risultanze tecniche emerse nel corso delle operazioni peritali e, in particolare:

- la non comoda divisibilità in natura del compendio immobiliare;
- il valore del compendio, riferito alla data di apertura della successione, indicato in via conciliativa in **€ 66.000,00**;
- il valore della quota di **1/2**, indicato in **€ 33.000,00** per ciascun convivente;
- le ipotesi divisionali tecnicamente praticabili, consistenti nell'attribuzione dell'intero a uno dei conviventi con corresponsione del conguaglio in favore dell'altro, ovvero, in difetto di accordo, nella vendita del bene con successiva ripartizione del ricavato.



Con la medesima comunicazione, le parti sono state invitate a manifestare, entro il termine assegnato, la propria eventuale disponibilità a una definizione bonaria della controversia, anche mediante formulazione di osservazioni o proposte per iscritto ovvero mediante eventuale confronto da remoto.

In riscontro a tale comunicazione, con PEC del **13/04/2026**, l'Avv. [REDACTED], per conto della sig.ra [REDACTED] ha rappresentato che non vi è intenzione di acquistare la quota dell'altro convivente, precisando che, allo stato, l'unica soluzione ritenuta praticabile è la **vendita dell'immobile a terzi**.

Pertanto, il tentativo di conciliazione deve ritenersi **ritualmente esperimento con esito negativo**, non essendo emersa una convergenza delle parti verso una soluzione di attribuzione dell'intero compendio a uno dei conviventi con corresponsione del conguaglio.

Resta conseguentemente ferma, ai fini della definizione del presente giudizio, la necessità di rimettere al Giudice ogni determinazione in ordine alla scelta della soluzione divisionale ritenuta più idonea tra quelle tecnicamente prospettate nella presente relazione.

14.1. Trasmissione della bozza e osservazioni delle parti

In data **18/04/2026**, il sottoscritto CTU ha trasmesso a mezzo PEC ai difensori delle parti costituite la bozza della relazione peritale predisposta nell'ambito dell'incarico conferito, ai sensi dell'art. 195 c.p.c.

Con la medesima comunicazione è stato assegnato alle parti termine di **15 giorni dal ricevimento della bozza**, e comunque **non oltre il 05/05/2026**, per far pervenire eventuali osservazioni scritte, note critiche o richieste di chiarimenti.

Decorso il termine assegnato, **non sono pervenute osservazioni, note critiche, richieste di chiarimenti o elaborati di parte** da parte dei difensori e/o di eventuali consulenti tecnici di parte.

Pertanto, il sottoscritto CTU conferma integralmente le risultanze, le valutazioni e le conclusioni già esposte nella bozza trasmessa, che vengono recepite nella presente relazione finale.

15. CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Alla luce delle attività svolte, delle verifiche effettuate e delle valutazioni tecniche esposte nei capitoli precedenti, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio espone le seguenti conclusioni riepilogative, in risposta ai quesiti formulati dal Giudice.

1. Il compendio immobiliare oggetto di causa è costituito da unità abitativa con pertinenze (cantina e posto auto), facente parte di fabbricato realizzato nell'ambito di edilizia residenziale convenzionata (P.E.E.P.) su area di proprietà comunale concessa in diritto di superficie.



2. Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Aprilia e dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, non sono emerse difformità urbanistico-edilizie apprezzabili né abusi tali da richiedere procedimenti di sanatoria; il compendio può pertanto ritenersi, allo stato delle verifiche svolte, urbanisticamente regolare.
3. Alla data di apertura della successione, coincidente con il 29 agosto 2018, il valore di mercato del compendio immobiliare è stato determinato in **€ 66.000,00**, comprensivo delle pertinenze.
4. In relazione alle quote di comproprietà pari a 1/2 ciascuno, il valore delle singole quote risulta pari a € 33.000,00 per ciascun dividendo.
5. L'immobile non risulta divisibile in natura, in considerazione delle ridotte dimensioni, della distribuzione interna e dei vincoli giuridici e funzionali che lo interessano.
6. La divisione del bene potrà pertanto avvenire mediante:
 - o attribuzione dell'intero compendio a uno dei conviventi, con corresponsione del conguaglio in favore dell'altro,
 - o ovvero mediante vendita del bene e successiva ripartizione del ricavato tra le parti, secondo le determinazioni del Giudice.
7. Il valore locativo di mercato dell'immobile, riferito al secondo semestre 2018, è stato stimato in € 291,20 mensili, pari a € 3.494,40 annui, quale canone teorico di mercato.
8. Non si rendono necessari interventi edilizi, impiantistici o frazionamenti ai fini della divisione del compendio immobiliare.
9. In caso di futura alienazione o locazione del bene, sarà necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), quale adempimento previsto dalla normativa vigente, non rilevante ai fini della presente divisione.

Restano ferme le valutazioni e le determinazioni che il Giudice riterrà di adottare ai fini della definizione del presente procedimento.

Le presenti conclusioni sono formulate ai soli fini tecnici ed estimativi richiesti dall'incarico conferito, restando impregiudicate le valutazioni di competenza dell'Autorità Giudiziaria.

16. ELENCO ALLEGATI

Alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio sono allegati i seguenti documenti, che ne costituiscono **parte integrante e sostanziale**:

- All. 1 – Visura storica catastale dell'appartamento, Foglio 70, particella 179, subalterno 31;
- All. 2 – Visura storica catastale della cantina, Foglio 70, particella 296, subalterno 46;
- All. 3 – Visura storica catastale del posto auto, Foglio 70, particella 180, subalterno 67;
- All. 4 – Planimetria catastale dell'appartamento, Foglio 70, particella 179, subalterno 31;



- All. 5 – Planimetria catastale della cantina, Foglio 70, particella 296, subalterno 46;
- All. 6 – Elaborato planimetrico catastale della particella 179;
- All. 7 – Elaborato planimetrico catastale della particella 296;
- All. 8 – Elaborato planimetrico catastale della particella 180;
- All. 9 – Convenzioni urbanistiche e atti convenzionali relativi al regime P.E.E.P.;
- All. 10 – Concessioni edilizie e permessi di costruire;
- All. 11 – Titoli edilizi ed elaborati grafici;
- All. 12 – Documentazione relativa ad abitabilità/agibilità;
- All. 13 – Pratica CILAS: modulistica e protocollo;
- All. 14 – Pratica CILAS: relazione tecnico-descrittiva;
- All. 15 – Pratica CILAS: elaborato di progetto;
- All. 16 – Verbale di avvio delle operazioni peritali;
- All. 17 – Documentazione fotografica;
- All. 18 – Planimetrie dello stato di fatto;
- All. 19 – Estratto OMI – anno 2018;
- All. 20 – PEC relativa al tentativo di conciliazione;
- All. 21 – PEC trasmissione bozza alle parti.

Latina, 07/05/2026

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Daniele Ideale Costanzo**



Daniele Ideale
COSTANZO
Ordine degli
Architetti PPC
di Roma e
provincia
Architetto
07.05.2026
08:24:56
GMT+02:00

