

# TRIBUNALE di LATINA

Causa civile: RG n° 6558/2012

**G.E. Dr.ssa ALESSANDRA LULLI**

Integrazione alla  
Consulenza Tecnica nella Causa  
N° 6558/2012 promossa da:

[REDACTED]  
c/o  
[REDACTED], [REDACTED] e  
[REDACTED]

**OGGETTO:  
PROGETTO DI DIVISIONE DI BENI  
IMMOBILI**



**Consulente: Arch. Franco Tonini, iscritto al n° 127 dell'Albo Archh. Prov. di Latina**

Nomina conferita in data 05/10/2016

**TRIBUNALE DI LATINA**  
(RG n° 6558/2012)

**Consulenza Tecnica Integrativa nella Causa Civile promossa da:**

[REDACTED]  
**avverso i SIGG.**  
[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

**1 – INCARICO E QUESITO**

All'udienza del 05/10/2016, la Dr.ssa Alessandra Lulli, Giudice dell'Esecuzione per la causa di cui è questione, ha conferito al sottoscritto Arch. Franco Tonini, iscritto presso l'Albo degli Archh. della Provincia di Latina al n° 127, il seguente incarico ad integrazione della precedente relazione peritale depositata in data 09/07/2014:

*"Il Giudice dispone che il CTU integri la Perizia con l'assegnazione anche del terreno in tre parti da assegnare in relazione ai singoli fabbricati. Chiede termine di 60 giorni per il deposito della perizia integrativa."*

*Il Giudice dispone che il CTU esegua le ulteriori attività; assegna termine di giorni 60 per l'invio alle parti della relazione integrativa. Dispone che il CTU invii bozza della relazione alle parti entro il 4-12-2016; termine sino al 5-01-2017 alle parti per controdeduzioni e sino al 30-01-2017 per il deposito.*

*Rinvia al 1-02-2017 ore 9,30 per discussione sul progetto di distribuzione e in subordine per precisazioni e conclusioni".*

**2 – PREMESSA**

I soggetti esegutati sono i germani:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF: [REDACTED],  
residente a Latina, Strada Cerreto la Croce n° 43, località Borgo Santa Maria;
- [REDACTED], nata a [REDACTED], CF: [REDACTED],  
residente a Latina, Via Cerreto la Croce n° 43, località Borgo Santa Maria;
- [REDACTED], nato in [REDACTED], CF: [REDACTED],  
residente a Latina, Via Legnano n° 23



Agli stessi, sono stati notificati i seguenti Atti:

- 1) il 30/01/2003, rep. n° 280, Decreto emesso dal Tribunale di Latina, notificato il 03/06/2003 di condanna al pagamento a favore del Signor [REDACTED] della somma di € [REDACTED];
- 2) in data 17/06/2004 Atto relativo ad una Ipoteca Giudiziale (Reg. Particolare n° 3792, Reg. Generale n° 16898) a favore di [REDACTED];
- 3) in data 10/11/2004 Atto di Precetto per il pagamento al Signor [REDACTED] della somma di [REDACTED];
- 4) il 21/12/2004 Atto riguardante un Pignoramento Immobiliare (Reg. Particolare n° 21348, Reg. Generale n° 38653) a favore del Signor [REDACTED];

Gli atti di cui ai punti 2), e 4) riguardano il seguente bene:

Terreno in Comune di Latina, località Borgo Santa Maria, Via Cerreto la Croce, della superficie complessiva di mq. 11.223.

Gli esecutati erano e sono attualmente comproprietari del detto bene in ragione di 1/3 ciascuno;

Su detto terreno insistono n° sette (7) fabbricati destinati in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso deposito, sconosciuti agli atti di causa.

Il sottoscritto, nel 2006 e nel 2014 ebbe già modo di occuparsi degli immobili in argomento giusto incarico di C.T.U. in data 31/01/2006 conferito dall'allora G.E. Dr.ssa Vittoria Amirante che prevedeva la sola stima dei beni in parola ed ulteriormente in data 05/03/2014 conferito dal G.E. Dr. Francesco Cina che prevedeva in questo caso, la stima ed una proposta di possibile divisione dei detti immobili fra i tre fratelli, fermo restando la indivisibilità del terreno.

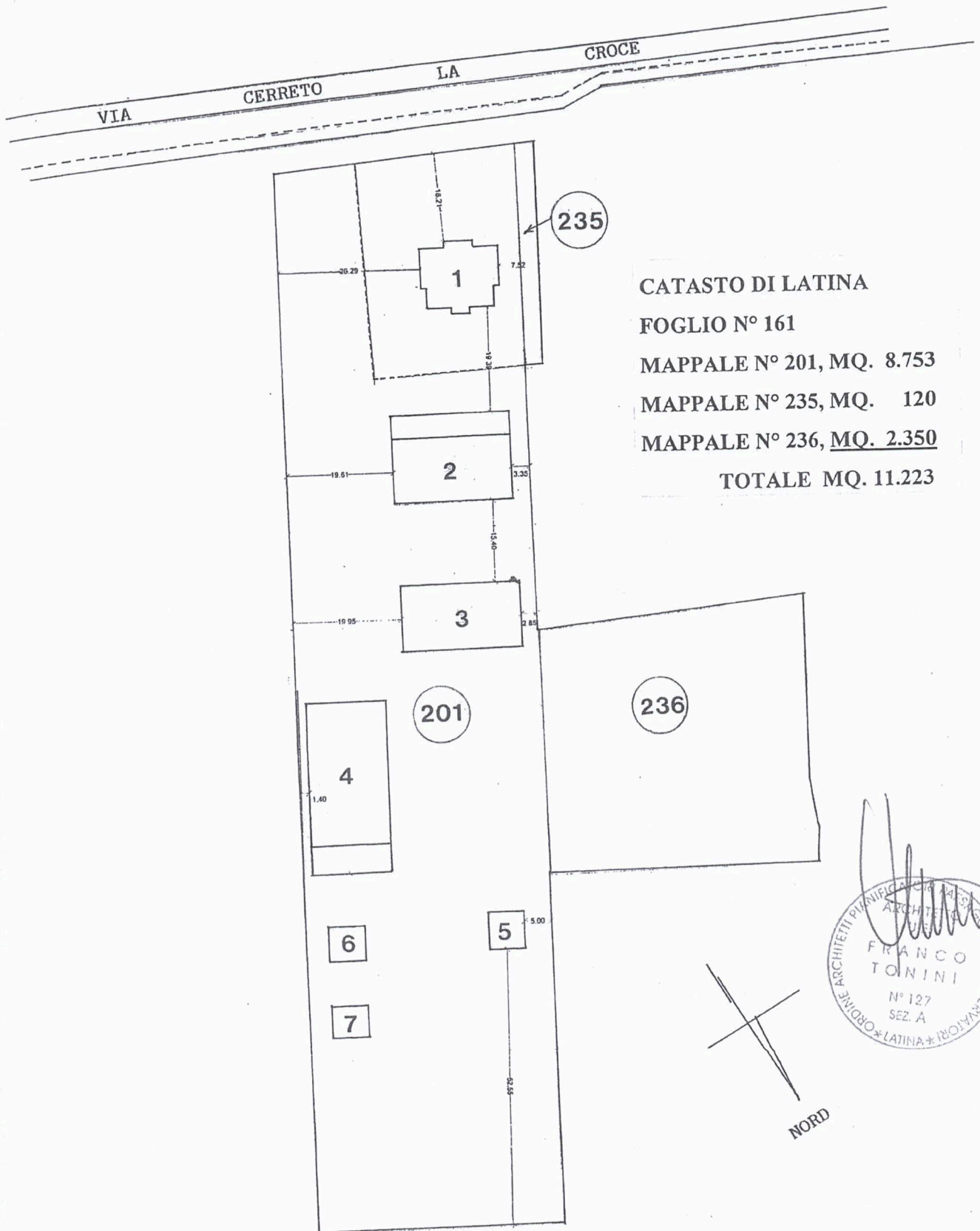
### 3 - DESCRIZIONE SINTETICA DELLA MASSA DA DIVIDERE

Terreno sito in località Borgo Santa Maria, (Comune di Latina), Via Cerreto la Croce, di complessivi Mq. 11.223, distinto in Catasto Terreni al **Foglio n° 161**, particelle n° **201** di mq. 8.753, n° **235** di mq. 120 e n° **236** di mq. 2.350 con sovrastanti i sottoelencati fabbricati, meglio rappresentati nella planimetria allegata alla pagina seguente:



# SCHEMA PLANIMETRICO E UBICAZIONE EDIFICI PRESENTI NEL TERRENO OGGETTO DI ESECUZIONE

PLANIMETRIA SCALA 1:1000



CATASTO DI LATINA  
FOGLIO N° 161

MAPPALE N° 201, MQ. 8.753

MAPPALE N° 235, MQ. 120

MAPPALE N° 236, MQ. 2.350

TOTALE MQ. 11.223



- 1) **villetta** in cemento armato e muratura destinata ad abitazione unifamiliare che si sviluppa al solo piano terra, coperta a tetto e composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto sufficientemente comode, un grande bagno, un disimpegno e tre stanzini ripostiglio; La sua superficie utile è pari a mq. 138,65 mentre quella coperta è di mq. 164,37 ed il volume è di mc. 493,12. Esternamente è dotata di una zona porticata di mq. 31,03. E' dotata di una corte avente superficie tra coperto e scoperto di circa mq. 1.280, completamente recintata con cancello carrabile e pedonale autonomi, sistemata a giardino con prato all'inglese e qualche alberatura di piccolo e medio fusto.
- 2) **capannone** in muratura destinato a deposito con annessi adiacenti locali sempre ad uso deposito con servizi w.c., coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 363, volume di mc. 1.292 e superficie utile di mq. 336.
- 3) **capannone** in muratura destinato a deposito con piccolo locale interno e w.c., coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 281, volume di mc. 1.308 e superficie utile di mq. 263.
- 4) **capannone** in muratura destinato a deposito con piccolo piano ammezzato al suo interno, ove sono ubicati anche due w.c., con adiacente altro locale sempre ad uso deposito, coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 463, volume di mc. 1.873 e superficie utile di circa mq. 486.
- 5) **manufatto** in legno al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 46, per un volume di circa mc. 160 ed una superficie utile di mq. 40,43 con annessa piccola verandina esterna aperta e coperta della superficie di mq. 9,64.
- 6) **manufatto** in legno non ancora ultimato, avente in linea di massima le stesse caratteristiche di quello precedente, al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 46, per un volume di circa mc. 160 ed una superficie utile di mq. 40,43 con annessa piccola verandina esterna aperta e coperta della superficie di mq. 9,64.



7) **manufatto** in legno non ancora ultimato anch'esso avente le stesse caratteristiche di quelli precedentemente detti, si sviluppa al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 45, con piccola verandina coperta della superficie di circa mq. 6 ed un volume di circa mc. 150. La sua superficie utile è di circa mq. 40.

Il terreno in questione, ricade in zona agricola secondo il vigente P.R.G. di Latina ed è interamente recintato. E' pure dotato di cancello carrabile della larghezza di mt. 5 circa con apertura scorrevole ed automatica su impulso elettrico. Non risulta essere coltivato, quindi non è utilizzato a scopo agricolo.

In base alla relazione peritale depositata nel 2014, i beni sopra descritti costituiscono unico lotto vendibile del valore complessivo di Euro 593.000,00 al netto delle spese di sanatoria edilizia da porre a carico dell'aggiudicatario.

#### 4 – PROVENIENZA E DATI CATASTALI

Come già accennato al punto precedente, i beni in trattazione, oggetto di esecuzione sono i seguenti:

Quote e diritti di comproprietà pari ad 1/3 ciascuno dell'intero su terreno sito in Località Borgo Santa Maria, Via Cerreto la Croce n° 897, di mq. 11.223, confinante con Canale consorziale, Strada Cerreto la Croce, prop. Micheletti salvi altri, distinto in Catasto Terreni al **Foglio n° 161**, particelle n° **201** di mq. 8.753, **235** di mq. 120 e n° **236** di mq. 2.350, con sovrastanti fabbricati come sopra descritti.

Detto terreno è loro pervenuto giusto atto pubblico del Notaio [REDACTED] del 27/05/1999, Rep. n° [REDACTED], Reg.to a Latina n° [REDACTED] al n° [REDACTED] e trascritto a Latina il [REDACTED] n° [REDACTED] del Reg. Particolare.

#### 5 – SANATORIA EDILIZIA

Come più volte ripetuto, sul terreno sopra descritto insistono alcuni fabbricati ed esattamente si tratta di sette edifici, tutti realizzati abusivamente.

Gli stessi non risultano, al momento, essere stati accatastati.



Per gli stessi non risultano presentate domande di condono edilizio, o meglio risulta presentata una istanza nel 1986, non ancora evasa dal preposto Ufficio che, per le inesattezze in essa riportate e le rilevanti omissioni, potrebbe incorrere nel rigetto da parte del Comune di Latina ai sensi dell'art. 40, comma 1, Legge 47/85;

Ampia descrizione ed analisi di tale domanda di sanatoria è stata riportata nella precedente perizia depositata in atti in data 9 luglio 2014;

Risulta possibile la loro legittimazione in sanatoria solo nel caso si segua la procedura disposta dall'art. 40, 6° comma, della Legge 47/85;

Ciò vuol dire che il compendio in parola dovrà essere posto alla vendita e l'aggiudicatario dell'esecuzione immobiliare, oltre ai beni acquisirebbe il diritto di proporre al Comune di Latina istanza di condono edilizio entro 120 giorni dall'atto di trasferimento, (con tutta la documentazione all'uopo prevista compreso accatastamento dell'intero complesso) e questo vale per tutti gli immobili presenti nel terreno sussistendone i requisiti per la sanatoria che sono i seguenti:

- assenza di vincoli ostativi nella zona ove essi sorgono;
- sono ultimati ai sensi dell'art 31 della citata Legge 47/85 e 5 su 7 sono fin d'ora agibili per le rispettive destinazioni d'uso;
- sono stati costruiti prima del 31 marzo 2003 (termine entro il quale era necessario aver ultimato le opere per rientrare nella sanatoria ai sensi dell'art. 2, comma 1° della L.R. n° 12 del 08/11/2004);
- le ragioni del credito sono antecedenti alla data di entrata in vigore della Legge n° 326 del 24/11/2003 (Condono Edilizio) e Legge Regionale n° 12 del 08/11/2004 (Disposizioni in materia di definizione degli illeciti edilizi).

I costi di sanatoria, sono stati calcolati in complessivi euro 290.011/00.



Facendo riferimento alla relazione peritale del 2014 si riporta in sintesi la valutazione dei singoli fabbricati presenti nell'area in questione e cioè:  
VALORI DI MERCATO AL NETTO DEI COSTI DI SANATORIA:

1) VILLINO AD USO ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON ANNESSA AREA GIARDINATA:	EURO 190.000,00
2) CAPANNONE AD USO DEPOSITO	EURO 104.000,00
3) CAPANNONE AD USO DEPOSITO	EURO 80.000,00
4) CAPANNONE AD USO DEPOSITO	EURO 151.000,00
5) PRIMO MANUFATTO IN LEGNO AD USO ABITAZIONE	EURO 28.000,00
6) SECONDO MANUFATTO IN LEGNO AD USO ABITAZIONE	EURO 20.000,00
7) TERZO MANUFATTO IN LEGNO AD USO ABITAZIONE	<u>EURO 20.000,00</u>
<b>IN TOTALE EURO 593.000,00</b>	

Come detto, quanto sopra si riferisce alla valutazione dei singoli immobili presenti nel terreno pignorato che complessivamente ha una superficie di mq. 11.223 **il quale dovrà rimanere bene comune a tutti i fabbricati.**

## 6) PROGETTO DI DIVISIONE

Lo scopo della presente relazione è quello di verificare se sussiste la possibilità di dividere il compendio immobiliare in argomento in tre o più parti in modo da poter assegnare ad ognuno dei tre germani esecutati, pro-quota, fabbricati e corti da anettere ad essi tramite frazionamento dell'area.

Ciò non risulta possibile.

Nel Comune di Latina, in zona Agricola, si possono frazionare solo appezzamenti di terreno di superficie uguale e/o superiore a mq. 30.000 (tre ettari minimo), in linea con la normativa edilizia prevista dal Piano Regolatore in detta zona.

Frazionamenti catastali di superfici inferiori quelle succitate, non sono consentiti dai vigenti regolamenti, tranne nei casi in cui un terreno, di qualunque superficie, venga assegnato in proprietà per successione ereditaria a più persone ed in quel caso i





legittimi eredi potranno sciogliere la comproprietà frazionando il bene per intestarsi le singole particelle ricavate.

Questo non riguarda il caso in questione in quanto il terreno oggetto di pignoramento non è pervenuto agli esecutati per successione ereditaria ma per averlo acquistato in comproprietà tramite apposito Atto di compravendita del [REDACTED], come sopra descritto al punto 4 e di conseguenza non rientra tra le ipotesi di frazionabilità.

Una deroga a tali limiti, può essere stabilita dal Signor Giudice che, per il caso in questione, dovrà formalmente disporre uno specifico atto o provvedimento rivolto all'Amm.ne Comunale, con il quale si inviterà il Settore Urbanistico a ricevere in deposito il frazionamento dell'area di cui è causa, elaborato dal sottoscritto C.T.U. (o altro Tecnico) relativo alla individuazione delle porzioni di terreno da annettere agli immobili oggetto di divisione.

Quanto detto è stato ribadito al sottoscritto C.T.U., dal Funzionario Comunale preposto al ricevimento ed alla registrazione dei tipi di frazionamento di terreni, quale fase propedeutica precedente alla trasmissione telematica all'Agenzia del Territorio degli elaborati tecnici catastali.

Al deposito in Comune, verrebbe allegato l'Atto in deroga predisposto dal Signor Giudice.

## 7) IPOTESI DI FRAZIONABILITA'

Gli esecutati hanno provveduto ad incaricare un tecnico di loro fiducia, il Geometra [REDACTED], per redigere una proposta di divisione tra loro concordata e controfirmata. Tale proposta è stata consegnata al sottoscritto che ne prende atto senza nulla obiettare, dal [REDACTED] in data [REDACTED] e per conoscenza si allega alla presente, (Allegato sub A). L'ipotesi formulata si renderebbe possibile, come sopra ricordato, solo attraverso una Ordinanza, un Atto e/o Provvedimento del Signor Giudice, che permetterebbe di procedere con la redazione dell'elaborato tecnico catastale relativo al frazionamento del terreno pignorato per individuare le corti esclusive da annettere ai fabbricati presenti ed

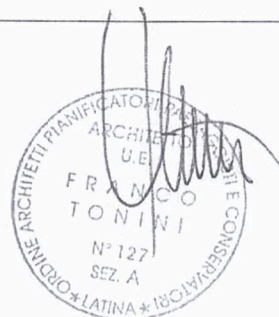


individuando inoltre la modesta porzione di terreno da destinare a strada privata che resterebbe di uso comune rappresentando essa stessa l'accesso ai beni con un piccolo spazio di manovra automobili (vedasi schema planimetrico a colori nell'allegato sub A).

Secondo quanto concordato tra i fratelli ~~\_\_\_\_\_~~, indipendentemente dal valore intrinseco di mercato tra fabbricati ed aree cortilizie, il progetto divisionale andrebbe ad attribuire le seguenti quote:

1^ QUOTA A ~~\_\_\_\_\_~~:

EDIFICI DA ATTRIBUIRE	SUPERFICIE DELLE AREE TRA COPERTO E SCOPERTO MQ.
<p><b>Villetta</b> indicata con il n° 1) nella planimetria, in cemento armato e muratura destinata ad abitazione unifamiliare che si sviluppa al solo piano terra, coperta a tetto e composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto sufficientemente comode, un grande bagno, un disimpegno e tre stanzini ripostiglio; E' dotata di una corte avente superficie tra coperto e scoperto di circa mq. 1.280, completamente recintata con cancello carrabile e pedonale autonomi, sistemata a giardino con prato all'inglese e qualche alberatura di piccolo e medio fusto. La sua superficie utile è pari a mq. 138,65 mentre quella coperta è di mq. 164,37 ed il volume è di mc. 493,12. Esternamente è dotata di una zona porticata di mq. 31,03.</p>	1.280 circa
<p><b>Capannone</b> indicato con il n° 3) nella planimetria, in muratura destinato a deposito con piccolo locale interno e w.c., coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 281, volume di mc. 1.308 e superficie utile di mq. 263.</p>	460 circa



2<sup>a</sup> QUOTA A [REDACTED]

EDIFICI DA ATTRIBUIRE	SUPERFICIE DELLE AREE TRA COPERTO E SCOPERTO MQ.
<p><b>Capannone</b> indicato con il n° 2) nella planimetria, in muratura destinato a deposito con annessi adiacenti locali sempre ad uso deposito con servizi w.c., coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 363, volume di mc. 1.292 e superficie utile di mq. 336.</p>	1.953 circa

3<sup>a</sup> QUOTA A [REDACTED]

EDIFICI DA ATTRIBUIRE	SUPERFICIE DELLE AREE TRA COPERTO E SCOPERTO MQ.
<p><b>Capannone</b> indicato con il n° 4 nella planimetria, in muratura destinato a deposito con piccolo piano ammezzato al suo interno, ove sono ubicati anche due w.c., con adiacente altro locale sempre ad uso deposito, coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 463, volume di mc. 1.873 e superficie utile di circa mq. 486.</p> <hr/> <p><b>Manufatto</b> indicato con il n° 5 nella planimetria, in legno al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 46, per un volume di circa mc. 160 ed una superficie utile di mq. 40,43 con annessa piccola verandina esterna aperta e coperta della superficie di mq. 9,64.</p> <hr/> <p><b>Manufatto</b> indicato con il n° 6 nella planimetria, in legno non ancora ultimato, avente in linea di massima le stesse caratteristiche di quello precedente, al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 46, per un volume di circa mc. 160 ed una superficie utile di mq. 40,43 con annessa piccola verandina esterna aperta e coperta della superficie di mq. 9,64.</p>	6.842 circa



**Manufatto** indicato con il n° 7 nella planimetria, in legno non ancora ultimato anch'esso avente le stesse caratteristiche di quelli precedentemente detti, si sviluppa al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 45, con piccola verandina coperta della superficie di circa mq. 6 ed un volume di circa mc. 150. La sua superficie utile è di circa mq. 40.

Porzione dell'area da destinare a strada e spazio di manovra automobili: mq. 688 circa.

**Tale progetto di divisione esclude qualunque compensazione in denaro tra i tre germani ritenendosi essi soddisfatti di quanto concordato e sottoscritto.**

#### CONCLUSIONI

Per rispondere compiutamente al quesito posto dal Signor Giudice, si può affermare quanto segue:

- 1) In zona Agricola del Vigente Piano Regolatore Comunale, ove trovasi il bene pignorato di cui è causa, non è possibile eseguire alcun frazionamento riguardante terreni di superficie inferiore a mq. 30.000 (tre ettari), fatte salve divisioni ereditarie qualora sussistano comproprietà tra più persone derivanti da atti di successione;
- 2) Il terreno in questione ha superficie di mq. 11.223, inferiore quindi a mq. 30.000, pervenuto in comproprietà agli esecutati non per successione ereditaria ma per compravendita, giusto atto pubblico del [REDACTED] e pertanto non rientrante tra le ipotesi di frazionabilità;
- 3) Gli esecutati, tra loro hanno concordato e sottoscritto una ipotesi di divisione del terreno pignorato su cui insistono 7 fabbricati realizzati senza alcun titolo ed al momento non suscettibili di sanatoria. Lo schema planimetrico di detta divisione è stato elaborato da un tecnico di loro fiducia, il Geometra [REDACTED] di Latina e consegnato al sottoscritto



C.T.U. in data 02/11/2016 che prende atto di quanto concordato. In base alla relazione tecnica che accompagna lo schema divisionale suddetto, il compendio immobiliare si ripartirebbe tra loro formando cinque parti, delle quali due andrebbero assegnate alla Signora [REDACTED] (con sovrastanti due fabbricati, una villetta ed un capannone uso deposito), una al [REDACTED] (con sovrastante un capannone uso deposito), una al Signor [REDACTED] (con sovrastanti quattro fabbricati di cui tre ad uso residenziale ed un capannone uso deposito) e l'ultima verrebbe destinata a strada d'accesso e spazio di manovra automobili rimanendo essa in comune a tutti; Tutto ciò escludendo qualunque compensazione in denaro tra di loro.

- 4) L'ipotesi di divisione di cui al precedente punto, allo stato attuale non trova riscontro circa la possibilità di frazionare le corti così come indicate nell'elaborato grafico a firma del Geometra [REDACTED]. Essa risulterebbe possibile soltanto qualora il Signor Giudice emettesse un atto e/o provvedimento indirizzato al Dirigente del Settore Urbanistico Comunale con il quale si inviti detto Settore ad accettare il deposito del frazionamento del terreno secondo l'elaborazione tecnico-catastale redatta dal sottoscritto C.T.U. (o altro Tecnico da nominare) per il buon fine della causa in corso.

Ritenendo di aver completamente espletato l'incarico affidatomi, il sottoscritto termina la presente consulenza.

Procederà altresì con l'invio della stessa alle parti entro i termini assegnati dal Signor Giudice stabilendo quale data ultima per le eventuali osservazioni il giorno 05/01/2017.

Si allegano:

Documentazione fotografica dei beni di cui è causa;

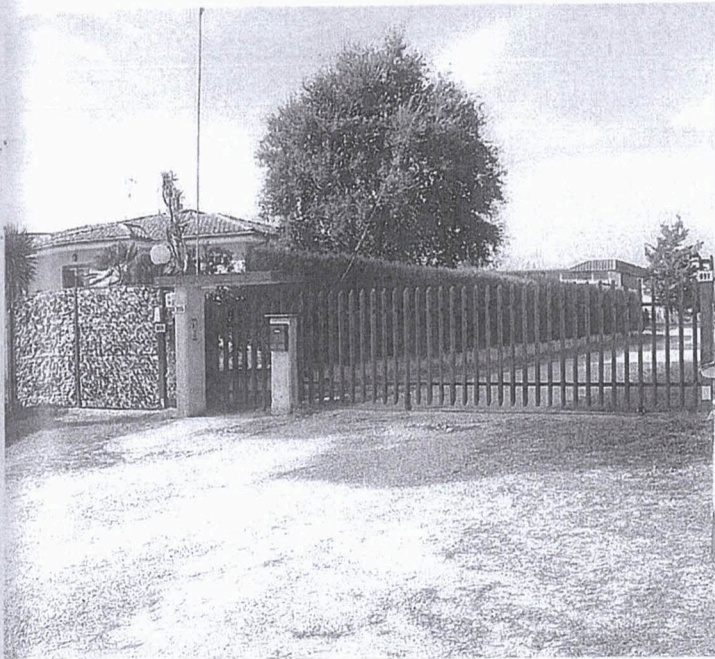
Progetto divisionale redatto da [REDACTED]

Latina lì 10/11/2016

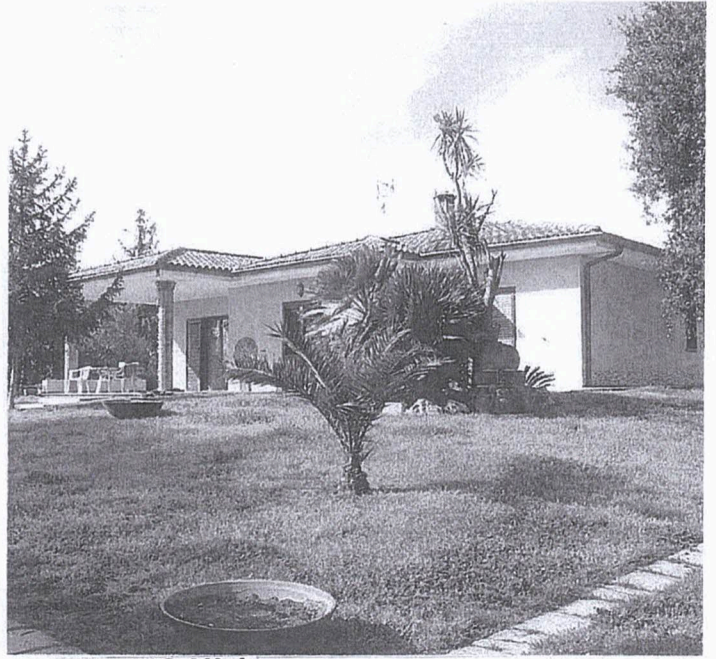
IL C.T.U.

Arch. Franco Tonini





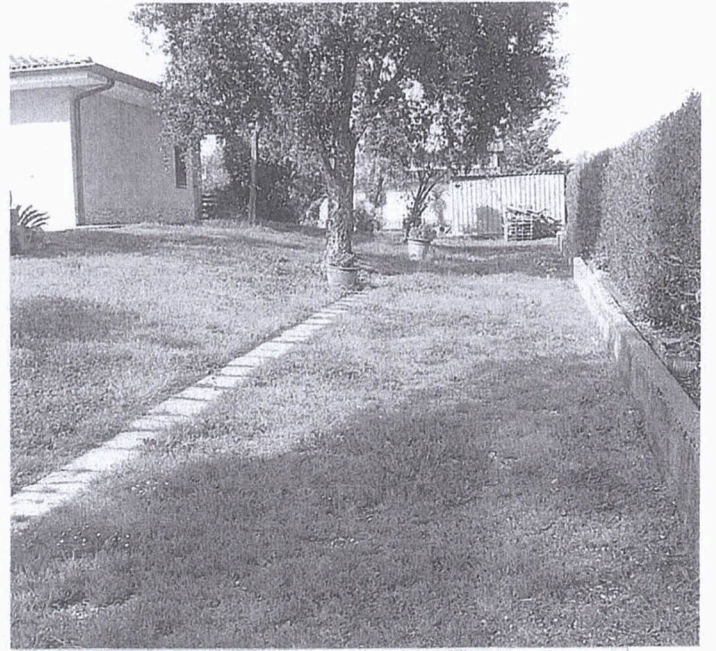
**ACCESSO DA VIA CERRETO LA CROCE  
(Vista da Sud)**



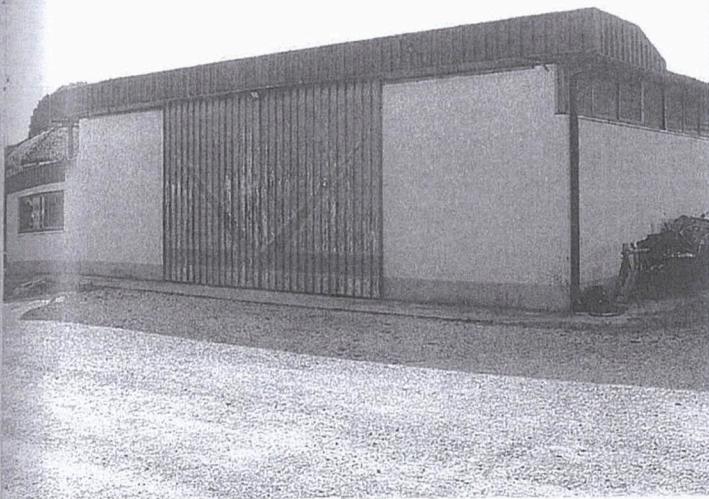
**VILLINO N° 1**



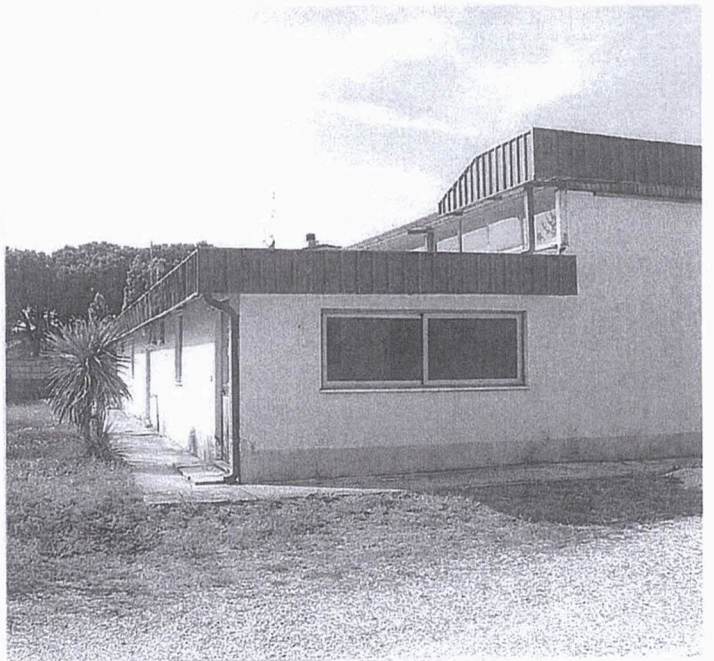
**VILLINO N° 1**



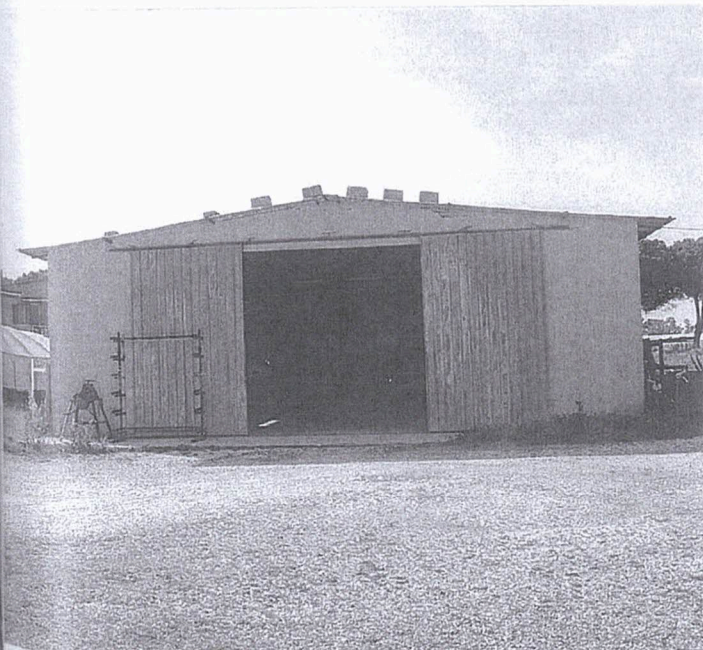
**VILLINO N° 1 (il giardino e la Recinzione)**



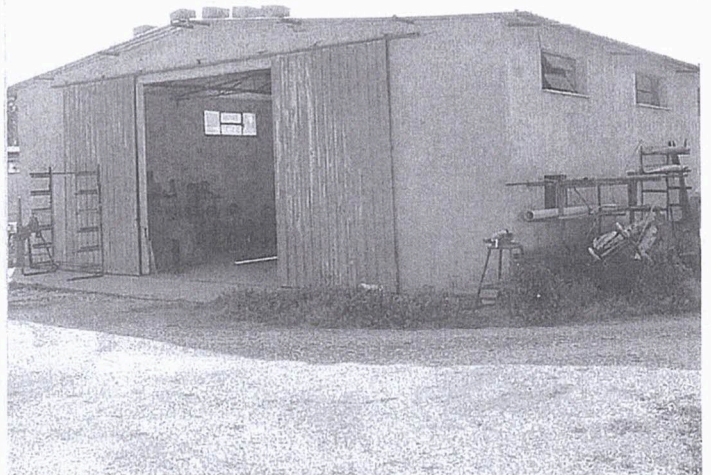
**CAPANNONE N° 2**



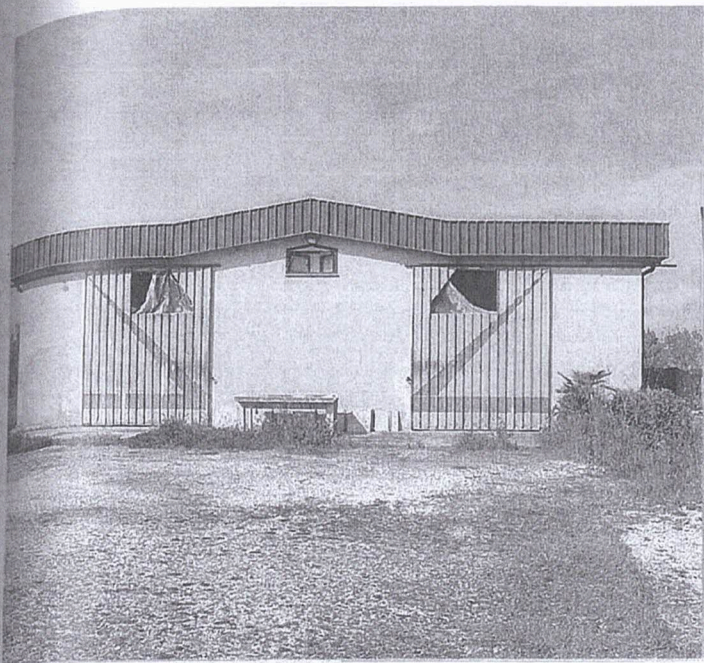
**CAPANNONE N° 2**



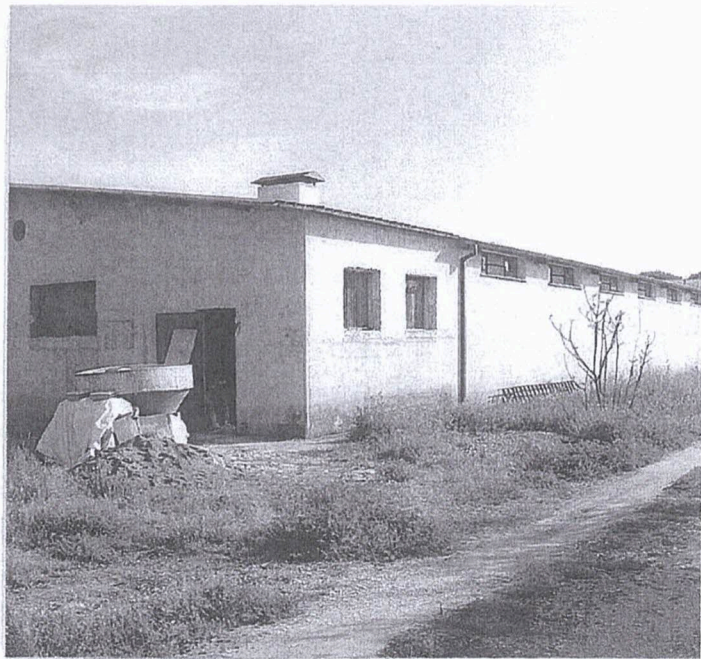
**CAPANNONE N° 3**



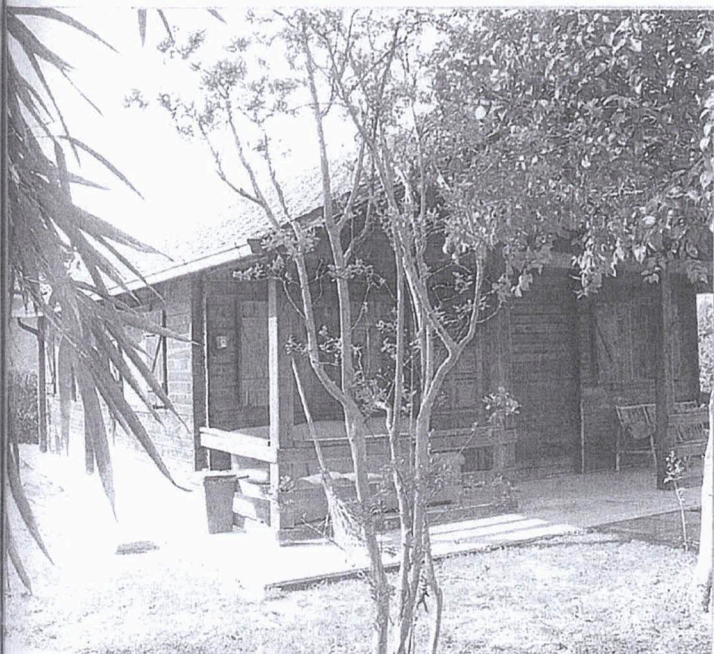
**CAPANNONE N° 3**



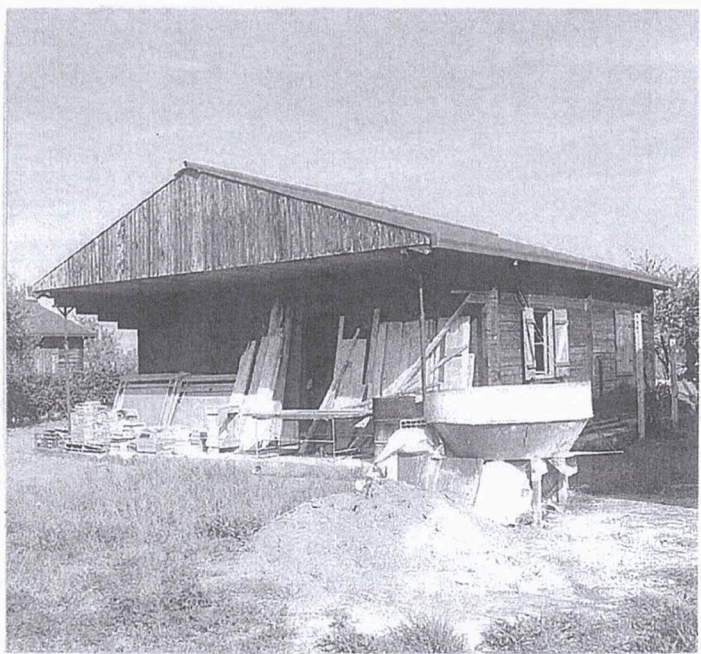
CAPANNONE N° 4



CAPANNONE N° 4

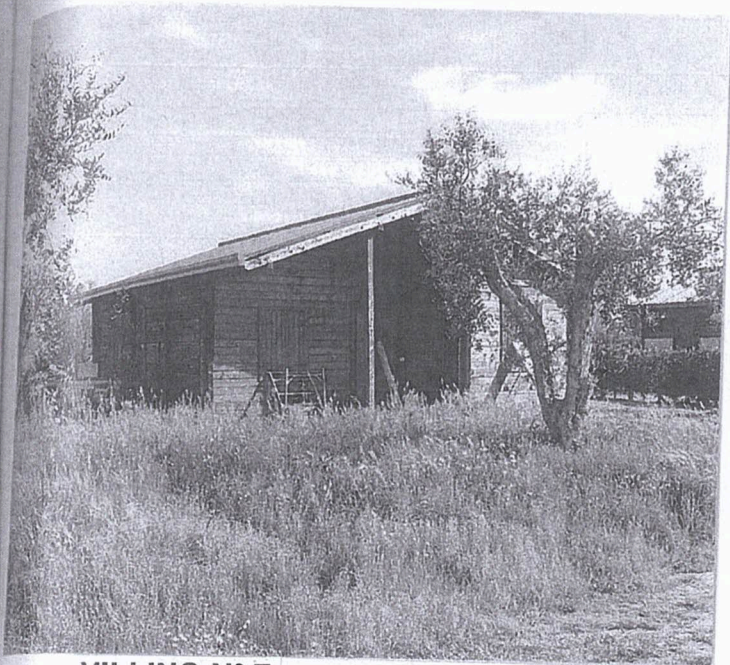


VILLINO N° 5



VILLINO N° 6



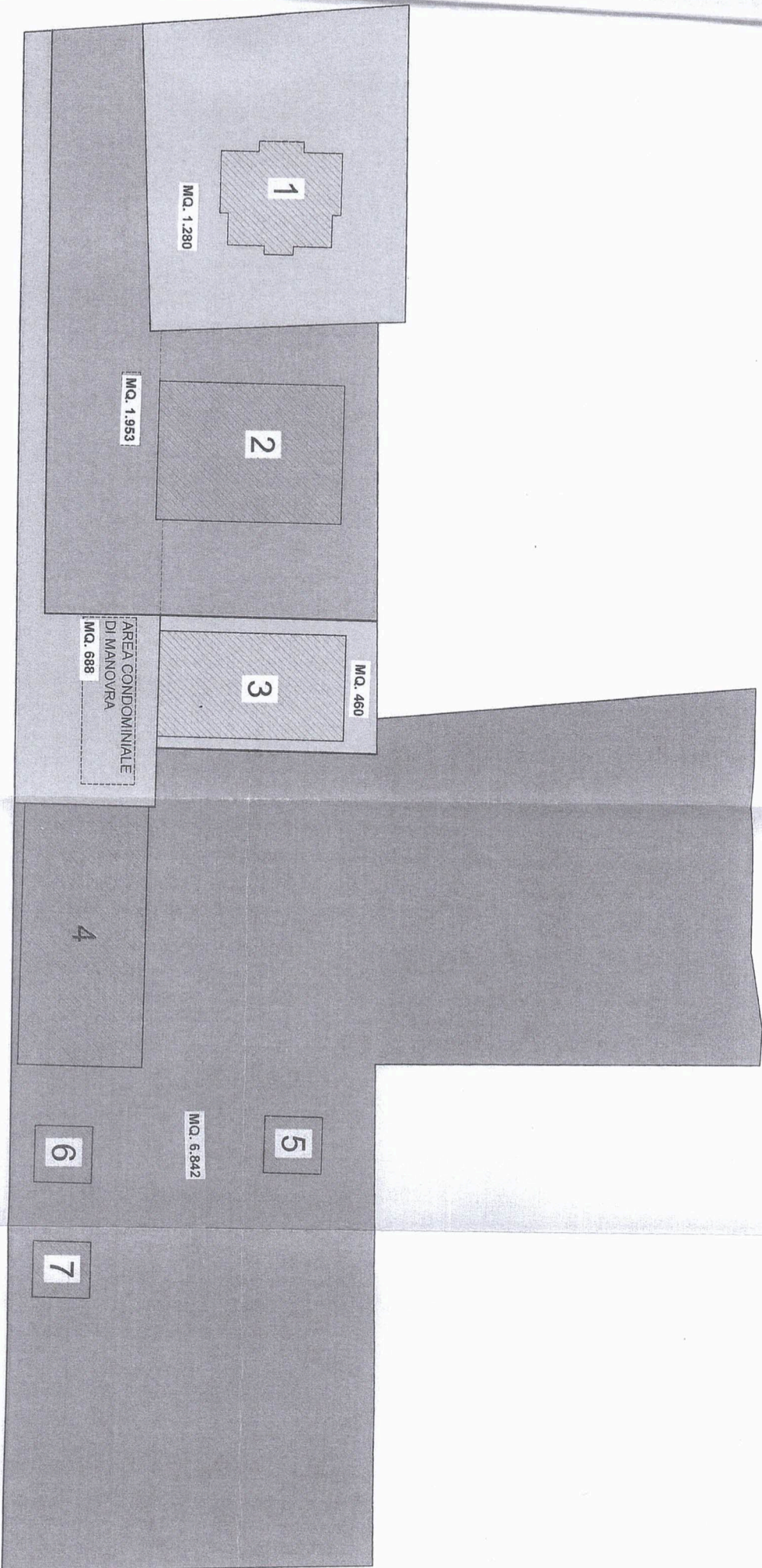


VILLINO N° 7



INTERNO DELL'AREA (Vista da Nord)





PLANIMETRIA UBICATIVA\_RAPP. 1:500