

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

OGGETTO: *ACCERTAMENTO TECNICO relativo agli immobili siti nel comune di
Latina (LT) via Cerreto la Croce.*

R.G.E. N. 299/2004

Promossa da:

contro:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa ALESSANDRA LULLI**

C.T.U.: **Arch. Alessandro RICCI**



SOMMARIO

La relazione tecnica sarà articolata in base ai seguenti punti:

1. PREMESSA	<i>pag. 03</i>
2. QUESITI POSTI AL C.T.U.	<i>pag. 03</i>
3. ESAME FASCICOLO DI CAUSA	<i>pag. 03</i>
4. RISPOSTA AI QUESITI	<i>pag. 06</i>
4.1- INDAGINI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE- TERRITORIO DI LATINA	<i>pag. 06</i>
4.2- ACCERTAMENTI TECNICI E SOPRALLUOGHI	<i>pag. 14</i>
4.3- INDIVIDUAZIONE DEI BENI ASSEGNATI ALL' ESECUTATO IN SEDE DI DIVISIONE	<i>pag. 22</i>
5. CONCLUSIONI	<i>pag. 26</i>
ALLEGATI	<i>pag. 27</i>



RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

1. – PREMESSA

All'udienza del 22 Gennaio 2020 il sottoscritto arch. Alessandro Ricci con studio professionale sito in Latina via Sisto V n.21, iscritto all'Ordine degli Architetti di Latina al n. 1160, sez. A, era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Alessandra Lulli nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 299/2004 del Tribunale di Latina promossa dal

Fabio. Nella stessa udienza, lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava giuramento di rito e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice:

2. – QUESITI POSTI AL C.T.U.

- Il G.E. "dispone che il predetto, previo accesso sui luoghi ed eventuali rilievi, verifichi l'eseguito accatastamento e rediga una relazione riportando i documenti Pregeo e Docfa e provvedendo ad individuare i beni assegnati all'esecutato in sede di divisione".

3. – ESAME FASCICOLO DI CAUSA

Allo scopo di espletare l'incarico conferitogli, il C.T.U. ha proceduto ad esaminare gli atti di causa depositati nel fascicolo telematico;

Durante il corso degli accertamenti il sottoscritto ha potuto rilevare in particolare quanto segue:

- Con atto di pignoramento rep. 33274 del 13/12/2004 sono stati posti in esecuzione i seguenti beni immobili di proprietà dei sig.



- ... ciascuno per la proprietà di un terzo (1/3):
terreno sito in Latina (LT), località strada Cerreto la Croce di mq. 11.223
distinto al Catasto Terreni di Latina al foglio 161, particelle 201, 235 e 236;
- Che, in particolare, dall'analisi della perizia estimativa redatta dal C.T.U. arch. Tonini Franco, depositata agli atti di causa in data 25/05/2006, si evince che sul terreno posto in pignoramento erano presenti n. 7 immobili i quali a quella data non risultavano accatastati;
 - Che nel corso della procedura esecutiva i sig.ri ...
... hanno estinto il loro debito e i creditori hanno rinunciato all'esecuzione nei loro confronti, a seguito del quale la procedura è proseguita nei confronti del solo sig. [REDACTED] titolare della quota pari a 1/3 indiviso del compendio pignorato;
 - Che nel corso dell'udienza tenutasi in data 04/07/2012 il G.E. emetteva provvedimento con il quale sospendeva l'esecuzione e disponeva procedersi alla divisione del compendio pignorato;
 - Che con sentenza n. 1456/2018, pubblicata in data 29/05/2018, R.G. n. 6558/2012, il Tribunale di Latina provvede in particolare, e relativamente alle informazioni necessarie alla stesura della presente relazione tecnica:
 - "Di accogliere la domanda di parte attrice e dichiara il diritto allo scioglimento della comunione sul terreno in Latina esteso mq. 11.223, con entrostanti fabbricati (villini e capannoni), sito in località Borgo Santa Maria, via Cerreto La Croce, censito al foglio 161, particelle 201, 235 e 236";



- "Assegna e [redacted] dei villini individuati con i [redacted] allo schema planimetrico redatto dal consulente, allegato al progetto divisionale tra la pagina 3 e la pagina 4";
- "Assegna e [redacted] capannoni individuati con i [redacted] planimetrico redatto dal consulente, allegato al progetto divisionale tra la pagina 3 e la pagina 4";
- " [redacted] capannone individuato [redacted] planimetrico redatto dal consulente, allegato al progetto divisionale tra la pagina 3 e la pagina 4";
- "Dispone che l'area sulla quale sorgono i fabbricati resti in comunione tra i tre comproprietari, ad eccezione della corte annessa al villino n. 1 come indicata dal C.T.U.";
- Che nell'udienza del 09/07/2019 il G.E. disponeva che l'esperto stimatore provvedesse all'accatastamento dei fabbricati con corte comune indivisa;
- Che nell'udienza del 22/01/2020, nel corso della quale [redacted] rappresenta di aver proceduto agli accatastamenti di tutti gli immobili presenti sul terreno, il G.E. dispone che il sottoscritto, previo accesso sui luoghi ed eventuali rilievi, verifichi l'eseguito accatastamento e rediga una relazione riportando i documenti Pregeo e Docfa e provvedendo ad individuare i beni assegnati all'esecutato in sede di divisione.



4. – RISPOSTA AI QUESITI

4.1 – INDAGINI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE- TERRITORIO DI LATINA

Al fine di rispondere ai quesiti posti al C.T.U., il sottoscritto ha proceduto ad eseguire i dovuti accertamenti tecnici presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina eseguendo visure catastali sugli immobili oggetto di pignoramento e reperendo le relative planimetrie dei beni in esecuzione;

Il sottoscritto, a seguito delle visure catastali storiche eseguite sui beni in oggetto e dall'esame della documentazione depositata presso gli uffici del Catasto di Latina, ha potuto constatare che i terreni posti in esecuzione, così come riportati nell'atto di pignoramento, e al tempo distinti al NCT di Latina al foglio 161, particelle 201, 235 e 236, sono stati nel tempo oggetto di diversi atti di aggiornamento catastale;

Il sottoscritto, al fine di rispondere in modo esaustivo al quesito posto al C.T.U., ha ritenuto di riportare le variazioni catastali quali pratiche PREGEO e DOCFA (in allegato) che sono state depositate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina redigendo una **cronistoria catastale**, ed in particolare:

- **alla data del pignoramento del 13/12/2004**, i terreni sopra riportati risultavano così di seguito distinti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina:



- Terreno, foglio 161, part. **236**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 2.350, deduz. C5, reddito dominicale €. 18,08, reddito agrario €. 18,21;
- Terreno, foglio 161, part. **235**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 120, deduz. C5, reddito dominicale €. 0,92, reddito agrario €. 0,93;
- Terreno, foglio 161, part. **201**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 8.753, deduz. C5, reddito dominicale €. 67,36, reddito agrario €. 67,81;

Detti immobili risultavano intestati

DOI

F

ciascuno.

- In data **05/07/2019** è stata depositata una pratica PREGEO (allegato n. 2) per frazionamento e tipo mappale approvata dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina in data 05/07/2019 con protocollo mappale n. 2019/LT50334 e protocollo frazionamento n. 2019/LT50333, con il quale atto di aggiornamento catastale le particelle 201 e 235 sono state oggetto di frazionamento e soppressione portando all'inserimento in mappa di un nuovo fabbricato con corte esclusiva (particella 673) e di un manufatto edilizio (particella 674) con distacco di solo l'area di sedime della stesso (particella 672);

Successivamente all'approvazione della sopra riportata pratica PREGEO viene depositata una pratica DOCFA (allegato n. 3) per costituzione del



06/07/2019 protocollo n. LT50443 in atti dal 08/07/2019, relativamente al tipo mappale n. 50334/2019, con la quale sono stati accatastati al catasto fabbricati le n. 2 unità immobiliari precedentemente rappresentate in mappa e distinte con le particelle 673 e 674 (immobili n. 1 e 7 assegnati in sede di divisione alla _____ con deposito delle relative planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico);

Le pratiche di aggiornamento catastale sopra riportate sono state redatte e depositate dall'arch. _____ iscritto all'Ordine degli Architetti di Latina al n. 806;

I sopra riportati atti di aggiornamento catastale hanno quindi portato alla soppressione ed al frazionamento delle particelle 235 e 201 le quali hanno originato le particelle 673 e 674 al catasto fabbricati e la particella 672 al catasto terreni, così di seguito distinte:

- Terreno, foglio 161, part. **672**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 7.533, deduz. C5, reddito dominicale €. 57,97, reddito agrario €. 58,36;
- Abitazione con corte di pertinenza, foglio 161, particella **673**, zona cens. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 206, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 164, rendita €. 342,93, strada Cerreto la Croce n. 893, piano terra;
- Abitazione, foglio 161, particella **674**, zona cens. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 56,



superficie catastale escluse aree scoperte mq. 54, rendita €. 171,46,
strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra.

La particella 236 oggetto di pignoramento non è stata oggetto di variazioni catastali.

Detti immobili risultavano intestati ai sig.ri _____, c.f.

- **In data 21/01/2020** è stata depositata una pratica **PREGEO** (allegato n. 4) per tipo mappale approvata dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina in data 21/01/2020 con protocollo n. 2020/LT3740, con il quale atto di aggiornamento catastale venivano inseriti in mappa n. 5 nuovi fabbricati ricadenti sul lotto di terreno distinto al Catasto Terreni di Latina al foglio 161, particella 672, quest'ultima particella soppressa originando la particella 676 (ente urbano);

Successivamente all'approvazione della sopra riportata pratica **PREGEO** viene depositata una pratica **DOCFA** (allegato n. 5) per costituzione del 22/01/2020 protocollo n. LT4060 relativamente al tipo mappale n. 3740/2020 con la quale vengono accatastati al catasto fabbricati n. 5 unità immobiliari precedentemente rappresentate in mappa e ricadenti sulla nuova particella 676 (ente urbano), con deposito delle relative planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico e dell'elenco dei subalterni;

Gli atti di aggiornamento catastale sopra riportati hanno quindi portato alla costituzione delle seguenti unità immobiliari:



- Locale di deposito, distinto al foglio 161, particella 676, **sub. 1**, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 363 mq., superficie catastale 363 mq., rendita €. 281,21, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra;
- Locale di deposito, distinto al foglio 161, particella 676, **sub. 2**, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 280 mq., superficie catastale 325 mq., rendita €. 216,91, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra;
- Locale di deposito, distinto al foglio 161, particella 676, **sub. 3**, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 464 mq., superficie catastale 495 mq., rendita €. 359,46, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra;
- Abitazione, distinta al foglio 161, particella 676, **sub. 4**, zona cens. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 68 mq., rendita €. 192,90, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra;
- Abitazione, distinta al foglio 161, particella 676, **sub. 5** zona cens. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 49 mq., rendita €. 192,90, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra;
- Bene comune non censibile-area libera, distinta al foglio 161, particella 676, **sub. 6**, bene comune non censibile corte comune ai sub. 1, 2, 3, 4 e 5.

Si specifica che a seguito di dette variazioni catastali l'area distinta con il sub. 6 è stata costituita come bene comune ai soli sub. 1, 2, 3, 4 e 5, escludendo in



quel momento la particella 674 ricadente sulla stessa area (part. 676) e rimasta interclusa.

Le pratiche di aggiornamento catastale sopra riportate sono state redatte e depositate dall'arch. [REDACTED]

Detti immobili risultavano intestati ai sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- In data 13/03/2020 è stata approvata una pratica DOCFA prot. LT 20341 (allegato n. 6) per "ridefinizione di bene corte comune per inclusione nella comunione della corte la u.i.u. distinta al foglio 161 particella 674";

In particolare, con l'atto di aggiornamento catastale sopra riportato viene soppresso al catasto fabbricati il sub. 6 (bene comune ai sub. 1, 2, 3, 4 e 5) e costituito il nuovo sub. 7, attualmente distinto come corte comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5 e al mappale 674, includendo quindi anche la particella 674 nella corte comune ai fabbricati ricadenti sulla particella 676.

La pratica di aggiornamento catastale sopra riportata è stata redatta e depositata dall'arch. [REDACTED]

Il sottoscritto ha potuto accertare che nello stralcio della mappa catastale attuale il fabbricato distinto con la particella 674 non risulta graffato con la corte di pertinenza e che dalla visura catastale lo stesso non risulta correlato al terreno distinto con la particella 676, in quanto non è stato eseguito il relativo tipo mappale con aggiornamento anche al catasto terreni; Risultano infatti graffati ed associati al catasto terreni alla particella 676 i soli fabbricati



distinti con il sub. 1, 2, 3, 4 e 5; si ritiene quindi che, per una maggiore conformità catastale, sia necessario un atto di aggiornamento al Catasto Terreni con deposito di un tipo mappale tramite procedura PREGEO al fine di associare anche il fabbricato distinto con la particella 674 con la corte di pertinenza;

Si specifica comunque che dall'analisi della stessa pratica DOCFA e dall'elenco subalterni si evince comunque che il sub. 7 è stato costituito come corte comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5 e al mappale 674 al catasto fabbricati.

Situazione catastale attuale degli immobili oggetto di assegnazione.

Così come precedentemente riportato, i terreni posti in pignoramento ed in origine distinti al Catasto terreni al foglio 161, particelle 201, 235 e 236, sono stati nel tempo oggetto di diversi atti di aggiornamento catastale, le quali operazioni di frazionamento ed accatastamento eseguite sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (pratiche PREGEO e DOCFA sopra riportate) hanno portato alla seguente situazione catastale attuale così di seguito riassunta, anche in relazione all'individuazione degli immobili così come definiti con sentenza di assegnazione (vedi Schema planimetrico in allegato):

- Abitazione con corte di pertinenza, foglio 161, particella **673**, zona cens. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 206, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 164, rendita €. 342,93, strada Cerreto la Croce n. 893, piano terra (immobile n. 1 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale assegnato con Sentenza n. _____ alla sig.r. _____)



- Locale di deposito, distinto al foglio 161, particella 676, **sub. 1**, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 363 mq., superficie catastale 363 mq., rendita €. 281,21, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra (immobile n. 2 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale assegnato con Sentenza n. _____)
- Locale di deposito, distinto al foglio 161, particella 676, **sub. 2**, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 280 mq., superficie catastale 325 mq., rendita €. 216,91, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra (immobile n. 3 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale assegnato con _____)
- Locale di deposito, distinto al foglio 161, particella 676, **sub. 3**, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 464 mq., superficie catastale 495 mq., rendita €. 359,46, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra (immobile n. 4 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale assegnato con Sentenza n. _____)
- Abitazione, distinta al foglio 161, particella 676, **sub. 4**, zona cens. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 68 mq., rendita €. 192,90, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra (immobile n. 6 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale assegnato con Sentenza n. _____)



- Abitazione, distinta al foglio 161, particella 676, **sub. 5**, zona cens. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 49 mq., rendita €. 192,90, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra (immobile n. 5 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale assegnato con Sentenza n. 111/2016 del Tribunale di Latina);
- Abitazione, foglio 161, particella **674**, zona cens. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 56, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 54, rendita €. 171,46, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra (immobile n. 7 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale assegnato con Sentenza n. 111/2016 del Tribunale di Latina);
- Bene comune non censibile-area libera, distinta al foglio 161, particella 676, **sub. 7**, bene comune non censibile corte comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5 e particella 674 (fabbricati n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale);
- Terreno, foglio 161, part. **236**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 2.350, deduz. C5, reddito dominicale €. 18,08, reddito agrario €. 18,21 (particella non oggetto di variazioni catastali).

4.2- ACCERTAMENTI TECNICI E SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione presente negli atti di causa ed a seguito degli accertamenti tecnici eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina così come precedentemente riportato, al fine di poter rispondere ai quesiti posti dal G.E., procedeva ad effettuare un



sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa siti in Latina, via Cerreto la Croce, in data 11/03/2020;

Come risulta anche dal verbale di sopralluogo in allegato, il sottoscritto in tale data ha proceduto ad effettuare le necessarie operazioni peritali alla presenza della sig.ra [REDACTED] in qualità di comproprietaria, la quale ha permesso l'accesso alla proprietà;

Il C.T.U., sulla scorta di quanto richiesto nei quesiti, ha proceduto ad effettuare gli opportuni accertamenti tecnici consistenti nella verifica dello stato dei luoghi, visionando ed esaminando la presenza degli immobili siti sul terreno posto in pignoramento ed in particolare procedendo ad eseguire alcuni rilievi metrici dei soli ambienti interni degli immobili assegnati al sig. [REDACTED] con sentenza n. [REDACTED]

[REDACTED] allegato al progetto

Il sottoscritto ha poi proceduto ad effettuare alcune foto ritraenti lo stato dei luoghi ed in particolare della corte comune ai vari fabbricati e degli ambienti interni ed esterni degli immobili assegnati al sig. [REDACTED]

Durante il corso del sopralluogo si è quindi proceduto a verificare lo stato generale dei fabbricati presenti sul terreno in pignoramento ritenendo di non procedere all'accesso ed al rilievo di tutti gli immobili, e ponendo maggiore attenzione agli immobili assegnati al sig. [REDACTED] merito ai quali nei quesiti posti al C.T.U. il G.E. ne ha disposto l'individuazione, in relazione ai quali si è provveduto ad ispezionare gli ambienti interni ed a redigere le planimetrie di rilievo in allegato.



Durante il corso del sopralluogo, e da un raffronto tra quanto accertato e la documentazione depositata presso gli uffici del Catasto di Latina, il sottoscritto ha potuto rilevare in particolare quanto segue (vedi Schema planimetrico in allegato):

- è stato possibile accertare la presenza del villino con corte di pertinenza attualmente distinto al N.C.E.U. al foglio 161, part. 672, assegnato alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (villino n. 1 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale), il quale risultava delimitato da tratti di muratura e rete metallica con accesso autonomo dalla via Cerreto la Croce, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale, ed in relazione al quale si è proceduto al solo riscontro esterno senza eseguire l'ispezione interna degli ambienti;

- è stato possibile accertare la presenza dei fabbricati così come individuati nel progetto divisionale ed in particolare degli immobili attualmente distinti al N.C.E.U. al foglio 161, part. 676, sub. 1, 2, 3, 4, 5 e part. 674 (fabbricati n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale).

- il terreno distinto attualmente con le particelle 676 e 236, sul quale sono siti i n. 6 immobili così come precedentemente descritti ed oggetto di assegnazione in sede di divisione, si presenta come un'unica area a servizio dei fabbricati, priva di recinzioni volte a delimitare tra loro le due particelle, e solo in parte presenta delle delimitazioni di alcune porzioni interne allo stesso terreno tramite paletti e rete metallica, per le quali si ritiene si debba procedere alla rimozione in quanto limitano attualmente l'utilizzo dell'area comune ai fabbricati ed in considerazione del fatto che le stesse recinzioni si presentano come opere facilmente amovibili;



Da quanto risulta dall'esame della documentazione catastale ed in particolare così come riportato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni relativi alla particella 676, l'area distinta con la particella 676, sub. 7, risulta essere stata accatastata al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile in qualità di corte comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5 e part. 674 (fabbricati n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale), mentre la particella 236 non è stata ricompresa come corte comune e non è stata oggetto di atti di aggiornamento catastale, restando identificata al catasto terreni come terreno seminativo così come alla data del pignoramento

C:

Per quanto sopra, letta la sentenza n. 1456/2018, R.G. n. 6558/2012, con la quale vengono assegnate le proprietà degli immobili ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] visto che viene dichiarato il "diritto allo scioglimento della comunione sul terreno in Latina esteso mq. 11.223, con entrostanti fabbricati (villini e capannoni), sito in località Borgo Santa Maria, via Cerreto la Croce, censito al foglio 161 particelle 201, 235 e 236", che nella stessa sentenza viene disposto che "l'area sulla quale sorgono i fabbricati resti in comunione tra i tre comproprietari, ad eccezione della corte annessa al villino n. 1 come indicata dal C.T.U.", il sottoscritto, per quanto interpretato dall'esame della documentazione di causa, ritiene che anche il terreno distinto con la particella 236 debba essere ricompreso nella corte comune ai fabbricati oggetto di assegnazione in quanto non risulta esplicitata l'intenzione di escludere tale terreno come corte comune a tutti i fabbricati; Si ritiene quindi, qualora si ritenga corretto quanto sopra relazionato ed interpretato dalla documentazione che è stata possibile esaminare, si



debba procedere alla redazione di un atto di aggiornamento catastale con la soppressione della particella 236 al Catasto Terreni ed all'accorpamento della stessa alla particella 676, ottenendo una sola area comune a tutti i fabbricati, ad eccezione della corte annessa all'abitazione distinta attualmente con la particella 673 (villino n. 1 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale);

Si fa presente comunque, considerata la situazione catastale e nell'ipotesi di dover trasferire gli immobili allo stato attuale senza dover procedere ad eventuale ulteriore atto di aggiornamento catastale, che la particella 236, di proprietà per 1/3 ciascuno dei comproprietari, dotata di accesso autonomo rispetto al resto del terreno dalla traversa di via Cerreto la Croce, anche se non costituisce un bene comune a tutti i fabbricati, possa essere trasferita per la quota di proprietà pari a 1/3 intestata all'esecutato sig. [REDACTED] salvo diversa interpretazione da parte del G.E..

- oltre agli immobili sopra riportati e rappresentati nella mappa catastale, il C.T.U. **ha potuto accertare la presenza di alcuni manufatti edilizi ricadenti nell'area comune (part. 676), i quali non risultano riportati nel progetto divisionale e non risultano accatastati**, ed in particolare: una stalla realizzata in legno con copertura in lamiera, la quale si presenta in stato precario, un tendone con struttura in tubolari in ferro appoggiata a terra, un deposito realizzato in lamiera e di piccoli tratti di muratura con altezza da terra pari a circa ml. 1,40 privi di copertura (vedi schema planimetrico in allegato);

In merito ai manufatti edilizi sopra riportati, i quali non risultano accatastati, si ritiene che gli stessi possano attualmente alterare in parte l'utilizzo dell'area



comune ai fabbricati assegnati in sede di divisione, portando ad una variazione della consistenza della stessa area;

Per quanto sopra, al fine di mantenere una continuità e nel rispetto di quanto riportato nella perizia estimativa e nel progetto divisionale degli immobili a seguito della quale è stata emessa la sentenza n. [redacted] alle quali **non venivano riportati detti manufatti, si ritiene che tali opere possano essere rimosse in quanto opere facilmente amovibili e precarie e che attualmente possono pregiudicare l'assegnazione dei beni;**

Si fa presente comunque che allo stato attuale, al fine della piena conformità catastale, qualora si ritenga di non procedere alla rimozione di detti manufatti non accatastati e non riportati precedentemente negli atti di causa e quindi non considerati in sede di assegnazione dei beni, si ritiene necessario procedere all'accatastamento sull'attuale corte comune delle opere edilizie tramite atto di aggiornamento catastale con tipo mappale con inserimento in mappa della sagoma degli immobili e conseguente costituzione di n. 3 nuove unità al catasto fabbricati degli immobili costituiti da un tendone, un deposito ed una stalla.

- In merito ai soli immobili attualmente distinti al N.C.E.U. al foglio 161, part. 676, sub. 3 e 4 (n. 4 e 6 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale) assegnati al sig. [redacted] dal confronto tra lo stato rilevato durante il corso del sopralluogo e da quanto risulta dai documenti depositati presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto ha potuto rilevare quanto segue:



- Immobile attualmente distinto al foglio 161, part. 676, sub. 3 (capannone n. 4 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale).

L'immobile risulta identificato con categoria catastale C/2, ed al momento del sopralluogo risultava essere utilizzato come locale deposito così come rappresentato nella documentazione fotografica in allegato;

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare una sostanziale corrispondenza costruttiva ad esclusione della mancata rappresentazione catastale del camino e di un tratto di muretto di altezza da terra pari a circa ml. 1 (vedi planimetria di rilievo in allegato), per le quali lievi difformità si ritiene che non alterino i dati catastali del bene e si ritiene quindi non necessario provvedere alla loro rappresentazione nella relativa planimetria catastale.

- Immobile attualmente distinto al foglio 161, part. 676, sub. 4 (immobile n. 6 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale).

L'immobile risulta attualmente identificato con categoria catastale A/3, abitazione di tipo economico;

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha potuto accertare che l'immobile si presentava come un manufatto edilizio che si sviluppa su un unico piano terra con copertura a tetto a due falde, realizzato in legno e blocchi in laterizio non ancora ultimato ed allo stato grezzo, privo di idonee finiture e degli impianti annessi quali riscaldamento e sanitari;



Lo stesso non risultava abitato ed utilizzato come deposito ed in fase di completamento;

In considerazione delle caratteristiche proprie dell'immobile rilevate nel corso del sopralluogo, ritenuto che allo stato attuale lo stesso non risulta completo e privo di idonei impianti necessari ai fini abitativi, rilevato che allo stato attuale lo stesso veniva utilizzato come deposito, il sottoscritto ritiene che sia più corretto accatastare l'immobile come deposito attribuendo allo stesso la categoria catastale C/2, anziché l'attuale categoria catastale A/3, in quanto attualmente non ha le caratteristiche per essere considerato abitazione.

A seguito dei rilievi eseguiti degli ambienti interni all'immobile e da un raffronto con le planimetrie catastali è stato possibile accertare una sostanziale corrispondenza costruttiva, escludendo, così come precedentemente relazionato, il riporto delle destinazioni d'uso degli ambienti quali w.c. e cucina i quali ambienti risultano attualmente utilizzati come deposito e privi dei relativi impianti.

Per quanto sopra, il C.T.U. ritiene **si debba procedere alla redazione di un atto di aggiornamento catastale con pratica DOCFA con cambio della categoria catastale dell'immobile distinto con il sub. 4 con riporto delle attuali destinazioni degli ambienti interni con conseguente aggiornamento dei dati catastali al fine del raggiungimento della conformità catastale del bene.**

In merito a quanto sopra, si specifica che l'immobile attualmente distinto con il sub. 4 (immobile n. 6 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale) viene definito nella perizia estimativa depositata in data



25/05/2006 e nel progetto divisionale come manufatto in legno con destinato d'uso abitazione che risulta non ancora completamente ultimato e non abitato, e che durante il corso del sopralluogo il bene risulta suddiviso in n. 5 ambienti ed un disimpegno, per la quale distribuzione interna si ritiene che possa essere stato realizzato per fini abitativi, ma che attualmente si ritiene non abbia le caratteristiche di abitazione.

4.3- INDIVIDUAZIONE DEI BENI ASSEGNATI ALL'ESECUTATO IN SEDE DI DIVISIONE

Il sottoscritto, al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E., di seguito individua gli immobili assegnati al sig. [REDACTED] in sede di divisione a seguito della sentenza n. 1456/2018 attualmente costituiti da un fabbricato ad uso deposito e un immobile attualmente utilizzato a deposito distinti al N.C.E.U. al foglio 161, part. 676, sub. 3 e 4 (vedi Schema planimetrico e Planimetrie di rilievo in allegato);

- **Fabbricato uso deposito** (capannone n. 4 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale)

Il fabbricato ad uso deposito si sviluppa su un piano terra ed in parte su un piano soppalco al suo interno; Internamente presenta al piano terra due ambienti destinati a deposito, un ulteriore piccolo ambiente e n. 2 w.c., ed un piano soppalco raggiungibile tramite scala interna ove è posto un unico ambiente con relativo ballatoio; La copertura risulta a tetto a due falde con struttura in ferro.

Il fabbricato risulta attualmente così di seguito distinto presso il N.C.E.U. di Latina:



Locale deposito, distinto al foglio 161, particella 676, sub. 3, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 464 mq., superficie catastale 495 mq., rendita €. 359,46, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra;

Intestati:

~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~

Da quanto risulta dall'esame della documentazione catastale ed in particolare dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni relativo alla particella 676, risulta una corte comune, distinta con il sub. 7, comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5 e particella 674.

- **Immobile attualmente utilizzato a deposito** (immobile n. 6 dello schema planimetrico allegato al progetto divisionale)

L'immobile è costituito da un manufatto edilizio che si sviluppa su un unico piano terra realizzato in legno ed in parte da blocchi in laterizio con copertura a tetto a due falde con annesso porticato esterno posto in adiacenza allo stesso; L'immobile risulta non ancora ultimato ed allo stato grezzo, privo di idonee finiture e degli impianti annessi quali riscaldamento e sanitari necessari ai fini abitativi;



Internamente il bene risulta suddiviso in n. 5 ambienti ed un disimpegno, per la quale distribuzione interna si ritiene che possa essere stato realizzato per fini abitativi, ma allo stato attuale si presenta come deposito in quanto non ha le caratteristiche per essere considerato abitazione.

Il fabbricato risulta attualmente così di seguito distinto presso il N.C.E.U. di Latina:

Abitazione, distinta al foglio 161, particella 676, sub. 4, zona cens. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 68 mq., rendita €. 192,90, strada Cerreto la Croce n. 895, piano terra;

Intestati:

[Redacted area containing names and details of the property owners]

Da quanto risulta dall'esame della documentazione catastale ed in particolare dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni relativo alla particella 676, risulta una corte comune, distinta con il sub. 7, comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5 e particella 674, con accesso da via Cerreto la Croce.

Oltre agli immobili sopra individuati, considerato che con atto di pignoramento veniva posto in esecuzione anche il terreno distinto con la particella 236, il quale terreno non è stato oggetto di atti di aggiornamento catastale e che lo



stesso non veniva ricompreso come corte comune ai fabbricati in oggetto, che lo stesso terreno veniva riportato nella sentenza n. 1456/2018 relativa all'assegnazione dei beni (tutto come meglio precedentemente riportato), si ritiene che allo stato attuale, qualora non si ritenga di procedere all'accorpamento dell'attuale corte comune ai fabbricati così come precedentemente riportato, possa essere trasferita per la quota di proprietà pari a 1/3 intestata all'esecutato sig. [REDACTED] salvo diversa interpretazione da parte del G.E..

Il terreno sopra riportato risulta così di seguito distinto presso il Catasto Terreni di Latina:

- Terreno, foglio 161, part. 236, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 2.350, deduz. C5, reddito dominicale €. 18,08, reddito agrario €. 18,21;

Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In merito alle difformità catastali ed agli interventi di aggiornamento catastale proposti dal sottoscritto relativamente agli immobili assegnati all'esecutato in sede di divisione si rimanda a quanto precedentemente relazionato.



5. – CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito tutte le operazioni necessarie ai fini di dare risposta ai quesiti posti allo stesso ritiene di avere adempiuto in ogni sua parte all'incarico conferito dall'ill.mo G.E. restando a disposizione per qualunque chiarimento in merito.

Con osservanza.

Latina 31/03/2020

IL C.T.U.

Dott. Arch. Alessandro Ricci



ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. PREGEO prot. mappale n. 2019-LT 50334 prot. frazionamento n. 2019-LT 50333;
3. DOCFA prot. LT 50443 del 06.07.2019;
4. PREGEO prot. 2020-LT 3740;
5. DOCFA prot. n. LT 4060 del 22.01.2020;
6. DOCFA prot. n. LT 20341 del 13.03.2020;
7. Elaborato planimetrico particella 676 ed elenco subalterni;
8. Stralcio mappa catastale;
9. Visura catastale foglio 161, particella 236;
10. Visura catastale foglio 161, part. 676, sub. 3 (imm. n. 4 assegnato all'esecutato);
11. Visura catastale foglio 161, part. 676, sub. 4 (imm. n. 6 assegnato all'esecutato);
12. Planimetria catastale foglio 161, part. 676, sub. 3 (imm. n. 4 assegnato all'esecutato);
13. Planimetria catastale foglio 161, part. 676, sub. 4 (imm. n. 6 assegnato all'esecutato);
14. Elaborato tecnico- Schema planimetrico;
15. Elaborato tecnico- Planimetria di rilievo immobile sub. 3 (imm. n. 4 assegnato all'esecutato);
16. Elaborato tecnico- Planimetria di rilievo immobile sub. 4 (imm. n. 6 assegnato all'esecutato);
17. Documentazione fotografica.

