

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA CONTROVERSIA CIVILE TRA
ALLIANZ S.P.A. _____, AVENTE PER OGGETTO LA DIVISIONE
GIUDIZIALE DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI E NOTE CRITICHE DI PARTE CONVENUTA ALLA C.T.U.

Procedimento : R.G. N° 6701/2013
Giudice Istruttore : Dott. Franco CATRACCHIA
Prossima Udienza : 01 giugno 2016

IL C.T.U.

(Ing. Antonio POLITO)



Latina, lì 14 marzo 2015

Dott. Ing. Antonio Politò

04100 Latina Via dei Lavoratori n. 257 - tel/fax 0773.244767 - e mail: ingpolitò@tin.it - antonio.polito@ingpec.it



Conformemente all'incarico ricevuto, il sottoscritto Ing. Antonio Polito, in data 14 settembre 2015, provvedeva al deposito della CTU definitiva.

Nell'udienza del 3 febbraio 2016, il G.I. disponeva che la parte convenuta, entro 15 gg., trasmettesse al C.T.U. i rilievi critici già depositati in via telematica e che lo stesso rispondesse alle osservazioni di parte nei successivi 30 gg.; l'esame della risposta a detti rilievi ed osservazioni veniva rinviata all'udienza del 1 giugno 2016.

Di seguito le risposte e i chiarimenti del C.T.U. alle osservazioni di parte convenuta; giova ricordare l'originario quesito posto dal G.I. al sottoscritto:

“ Il C.T.U. chiarisca se gli immobili pignorati siano divisibili e, in caso affermativo, rediga il progetto di divisione; il C.T.U. approfondisca il tema della sanabilità del lotto n.1, previa esatta individuazione della data di edificazione del manufatto e della data dell'ampliamento senza titolo dello stesso, nonché considerato che la data della nascita delle ragioni di credito della procedente deve essere individuata nel 18 agosto 1990, e, in caso di ritenuta sanabilità, predisponga una nuova valutazione del lotto ”.

La parte convenuta, non potendo sollevare altre obiezioni alla relazione, ha voluto rilevare lievi discordanze tra alcuni valori unitari indicati dal CTU nella perizia di stima, ES. N.224/2011 (maggio 2013) con quelli indicati nella perizia di divisione (settembre 2015), sebbene il valore complessivo del lotto sia rimasto sostanzialmente lo stesso, cioè di € 320.000,00 nella attuale perizia di divisione contro € 326.000,00 della prima perizia, relativa alla E.S. N.224/2011.

La nuova stima di divisione è fondata anche sui diversi parametri e caratteristiche oggi intervenute sul mercato; dapprima la crisi immobiliare di questi ultimi anni che ha sconvolto i prezzi relativi a tutti i beni immobili, poi la



disparità di valutazione tra un singolo bene e la somma dei valori dei beni derivati dall'intero, ed infine lo stato di degrado e fatiscenza in cui continua a versare l'immobile oggetto di divisione.

Come già asserito nella CTU definitiva, il sottoscritto ribadisce la "sostanziale" equivalenza di valore delle due porzioni di immobile scaturite dal progetto divisionale. La valutazione di un bene immobile, infatti, non può fornire un valore di stima "esatto", scaturito sic et simpliciter dal prodotto della superficie per il prezzo unitario, ma indica il più probabile valore di mercato che l'immobile assume in relazione alle proprie caratteristiche e peculiarità.

Nella stessa relazione peritale definitiva, il C.T.U. ha più volte ribadito che le norme tecniche in zona "agricola" del vigente P.R.G. del Comune di Cisterna escludono la possibilità di effettuare frazionamenti e/o divisioni sia di terreni che di fabbricati e che, pertanto, nel pieno della normativa urbanistica vigente, il C.T.U. ha potuto procedere alla divisione del lotto utilizzando esclusivamente le unità immobiliari già censite in catasto fabbricati e le particelle già singolarmente individuate e censite nel catasto terreni senza poter procedere ad alcun frazionamento di fabbricati o terreni.

Quindi, in conformità alla normativa urbanistica vigente, la divisione proposta dal C.T.U. è l'unica ipotizzabile nel rispetto dei valori "sostanzialmente" equivalenti che le due porzioni derivate assumano con la divisione.

La stessa parte convenuta, pur disquisendo sulle differenze tra alcuni valori unitari indicati nella relazione di stima (ES. N.224/2011) con quelli della perizia di divisione, non contesta la "sostanziale" equivalenza delle due porzioni immobiliari derivanti dalla divisione indicata dal C.T.U., né propone una diversa



suddivisione dell'immobile.

In merito all'accessibilità alla porzione "B" dalla via pubblica, lamentata dalla parte attrice non sussistono impedimenti; il Comune di Cisterna di Latina, una volta sancita la divisione dell'immobile in due porzioni con diverse proprietari, dovrà rilasciare la concessione per l'accesso diretto dalla strada pubblica alla unità immobiliare derivata.

Il costo presunto per la realizzazione dell'eventuale passo carrabile a servizio della porzione B, varia tra € 4.000,00÷5.000,00; inoltre, tra le due porzioni derivate, potrà essere realizzata una recinzione che, in funzione della tipologia costruttiva scelta, avrà un costo di € 3.000,00÷4.000,00.

Il sottoscritto C.T.U. ribadisce quanto già affermato nella relazione definitiva depositata in data 14 settembre 2015, precisando quanto segue.

*Nel rispetto della normativa urbanistica vigente, che non consente divisioni e/o frazionamenti in zona agricola, il C.T.U. ha redatto un progetto di divisione in due porzioni **A** e **B** utilizzando esclusivamente le unità immobiliari già censite in subalterni e i terreni già individuati in singole particelle. Il progetto prevede due porzioni derivate dalla divisione, di pari valore commerciale, senza prevedere conguagli in denaro.*

Il progetto di divisione, redatto in via definitiva dal C.T.U., come riportato sia nell'elaborato grafico su base catastale in scala 1:1000, sia nell'elaborato su base satellitare (allegati n. 10 e n.11 della relazione), prevede due porzioni immobiliari:

Porzione A – costituita dalle unità immobiliari censite nel N.C.E.U.:

- Particella 29, **Sub. 3** – abitazioni e deposito al p.t. e 1°



- Particella 29, **Sub. 4** – magazzino al p.t.
- Particella 29, **Sub. 5** – corte comune ai sub 3 e sub. 4
e dai terreni censiti nel N.C.T.:
- Particella **122** della superficie catastale di ha 00.07.47

Porzione B – costituita dalle unità immobiliari censite nel N.C.E.U.:

- Particella 29, **Sub. 1** – tettoia, capannone, deposito e magazzini al p.t.
- Particella 29, **Sub. 2** – corte esclusiva del sub.1
e dai terreni censiti nel N.C.T.:

- Particella **99** della superficie catastale di ha 00.01.38
- Particella **100** della superficie catastale di ha 00.01.63
- Particella **123** della superficie catastale di ha 00.03.60

Le due porzioni immobiliari saranno fruibili in maniera autonoma, con accessi indipendenti dalla strada pubblica.

Alla presente, il CTU allega la "Memoria ex art. 195 c.p.c. (Non Autorizzata) di parte convenuta".

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Latina, lì 14 marzo 2016

IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonio Polito

