

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZ. CIVILE TERZA

G.I. : Dott. D. Bonifacio

CAUSA CIVILE: 4937/2015 R.G.

ATTORE :

CONVENUTO:

RELAZIONE

PREMESSA

Con ordinanza del Giudice Dott. D. Bonifacio del Tribunale di Catania sez. civile Terza il C.T.U. Dott. Agr. Giuseppe Cassaniti viene a conoscenza del seguente mandato:

Calcolare:

- il valore attuale degli immobili oggetto di tale domanda ed indicati nell'atto di citazione;
- il valore locativo degli immobili stessi;
- e predisporre un progetto di divisione secondo le rispettive quote (per come indicate dalle parti), in natura ovvero, in caso di impossibilità di una materiale ripartizione degli immobile tra gli aventi

diritto, mediante previsione di conguagli in denaro, tenuto conto dei rimborsi spettanti ai convenuti per le rate di mutuo e per gli oneri condominiali che risultano effettivamente versate in base alla documentazione in atti (rate di mutuo sino al 31.12.2008);

Il C.T.U., dopo aver esaminato gli atti e dopo aver eseguito un sopralluogo alla presenza delle parti, redige quanto segue.

ESECUZIONE DEL MANDATO

Descrizione dei beni

I beni oggetto della presente sono due unità immobiliari, facenti parte dell'edificio in San Giovanni La Punta, via Donizetti n.64.

Appartamento

L'appartamento è sito a piano primo, dell'edificio "A" con ingresso a nord salendo la scala "A", interno 3 composto di vani quattro ed accessori, ha superficie lorda di circa mq. 126,36 (superficie utile $109,88 * 15\%$), oltre ai balconi situati ai tre lati dell'appartamento che hanno una superficie complessiva utile di mq. 30,16, mentre lorda è di mq.6,03 ($30,16*0,2$), quindi la superficie lorda ai fini della valutazione diventa di circa mq. 132,39.

Lo stato di conservazione e d'uso è pressoché normale considerato la sua vetustà.

Il vano garage è sito a piano seminterrato del medesimo edificio, contrassegnato con il numero interno 7, ha una superficie utile di

mq.20, mentre lorda ai fini della valutazione di mq. 22,44, ha le pareti intonacate.

E' da notare che pur avendo una elevata superficie, data la sua posizione all'interno della palazzina non permette innanzi tutto un facile parcheggio all'interno, ma, soprattutto non può essere utilizzata l'intera superficie per parcheggiare soprattutto auto, per cui non può essere utilizzato come deposito, visto che è necessario un ampio spazio di manovra, quindi di fatto non è una superficie lorda di circa mq.22,44, ma è notevolmente inferiore. Questo incide sul valore di stima.

CONFINANTI

L'appartamento è confinante nell'insieme da nord con appartamento int. 4, vano scala ed ascensore, da sud con area libera, da est con area libera e da ovest con area libera.

Il garage è confinante nell'insieme da nord con terrapieno, da sud con zona di manovra, da est con garage n. 8 e da ovest con terrapieno

DATI CATASTALI

L'appartamento è iscritto al N.C.E.U. del predetto comune in ditta alla convenuta [REDACTED] e agli attori per la rispettiva quota di 6/8 e 2/8, foglio 7, mappale 91, sub 4, via G. Donizetti, piano 1°, scala A, interno 3;

il garage è iscritto al N.C.E.U. della predetta partita 3307, foglio 7, mappa 91, sub 16, via Donizetti , piano S/I, interno 3, scala A.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il C.T.U. fa presente che il bene risulta costruito con concessione n. 17052 del 15/09/82 alla Cooperativa edilizia [REDACTED]

[REDACTED] trascritta in data 21/09/82 ai nn. 34565/28135.

Altresì nella convenzione, ex art. 35 della legge 965/71 stipulata tra l'Amm. Comunale e la Coop., rogito del Notaio Giusy Portale registrata il 22/7/82 n. 12.6.96, si evince che la Coop. ha il diritto di proprietà del terreno, ove sono stati costruiti i beni immobili e non come generalmente avviene in questi casi il diritto di superficie.

VALUTAZIONE DEL BENE

Il valore del bene all'oggetto sarà determinato in base alla stima Sintetica - Comparativa (basata sui probabile valore di mercato in zona).

La superficie dell'appartamento è ai fini della stima di circa mq.132,39, mentre il garage è di circa mq. 22,44.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Fonti:

Agenzia del territorio;

Indagini eseguite sui luoghi e nelle zone limitrofe.

Supportato dalle fonti di cui sopra, lo scrivente ha potuto determinare

con buona approssimazione che i prezzi di mercato di beni ricadenti in zona urbanisticamente equivalente variano rispettivamente per il bene in questione nel modo seguente:

Appartamento: da un minimo di 870,00 €/mq ad un massimo di 1300,00 €/mq;

Vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene; vista la tipologia costruttiva e tenuto conto che il bene in oggetto è pressochè in normale condizione, lo scrivente assegna alla unità immobiliare il valore di mercato di €1.100 che moltiplicato per la rispettiva superficie ottiene:

$$Vm \text{ bene} = mq. 132,39 \times €/mq 1.100,00 = €145.629,000$$

Nel caso del garage il valore varia da un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq, per cui considerato tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene; vista la tipologia costruttiva e tenuto conto che il bene in oggetto è in normale condizione, ma possiede diversi elementi negativi, pertanto lo scrivente assegna alla unità immobiliare un valore inferiore che corrisponde ad €750 che moltiplicato per la rispettiva superficie ottiene:

$$Vm \text{ bene} = mq. 22,44 \times €/mq 750,00 = €15.708,00$$

Il valore complessivo dei beni è di € 161.337,00 (145.629 + 15.708)

Spese

In base alla documentazione allegata ed in base al mandato il C.T.U. calcola le spese che ha sostenuto Salemi Roberto fino al 30/12/2008 in € 5.182,00, come risulta dalla allegata tabella.

SPESE SALEMI ROBERTO		
TIPOLOGIA	DATA	VALORE
RATA		
MUTUO	30/12/2008	€ 400,00
"	28/11/2008	€ 400,00
"	31/12/2008	€ 500,00
RATA		
CONDOMINI		
O	08/10/2004	€ 1.206,00
"	22/05/2008	€ 2.676,00
TOTALE		€ 5.182,00

Formalità

Il C.T.U. dall'esame generale delle formalità depositate non ha riscontrato nessuna formalità pregiudizievole.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni in esame non sono altro che un appartamento ed un garage, quindi la divisione solo ed esclusivamente in natura dei beni è impossibile, in conseguenza della notevole differenza di quota e di valore dei due beni, perchè in realtà le quote sono tre.

PROGETTO DI DIVISIONE

Il C.T.U. visto le quote delle due parti e visto i rispettivi valori dei beni ritiene fattibile la divisione dei due beni tra le parti con conguaglio in denaro.

I due attori avendo una quota minoritaria e considerato che un bene può essere assegnato ad uno di loro, in questa situazione il C.T.U. pensa di far attribuire ad un attore il garage, mentre al restante attore il contro valore in moneta della rispettiva quota di $\frac{1}{8}$, ovviamente all'attore che gli viene attribuito il garage ha un credito, poiché la quota di diritto è maggiore del valore del bene.

Alla convenuta, visto che la sua quota è maggioritaria e considerato che il valore dell'appartamento è quasi congruo alla sua quota di $\frac{3}{4}$, il C.T.U. pensa di far attribuire l'appartamento, ovviamente la convenuta ha un debito nei confronti degli attori.

I valori delle rispettive quote di $\frac{1}{8} + \frac{1}{8} + \frac{3}{4}$, dei conguagli, delle spese, dei conguagli con spese si evincono dall'allegata tabella riepilogativa.

Dove risulta che gli attori devono ricevere dalla convenuta un minor credito, in quanto si tiene conto della quota di spese sostenute dal convenuto [REDACTED]

Il C.T.U. fa riferimento alla convenuta visto che allo stato attuale è

Lei la proprietaria dei beni per la quota di $\frac{3}{4}$, in quanto ha acquistato questa quota da [REDACTED]

La convenuta convive con [REDACTED] già dal 2003 come risulta
dalla documentazione allegata agli atti, quindi prima delle vendite
effettuate da [REDACTED]

RIEPILOGO

DIVISIONE CON CONGUAGLIO DELLE SPESE SENZA CONSIDERARE IL VALORE LOCATIVO

BENI			BILANCIO BENI IMM.		BILANCIO				
PARTE	QUOTA	VALORE QUOTA	APPART.	GARAGE	CREDITO	DEBITO	DEBITO SPESE PARTE ATTORICE	CREDITO INCLUSO spese	DEBITO INCLUSO spese
ATTORE	1/8	€ 20.167,13	-	-	€ 20.167,13	-	€ 647,75	€ 19.519,38	-
ATTORE	1/8	€ 20.167,13	-	€ 15.708,00	€ 4.459,13	-	€ 647,75	€ 3.811,38	-
CONV.TA	3/4	€ 121.002,75	€ 145.629,00	-	-	€ 24.626,25	-	-	-€ 23.330,75
TOTALE	1	€ 161.337,00	-	-	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.295,50	€ 0,00	€ 0,00



Firmato Da: CASSANITI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d355c3da6258fb01508955a4ce7db44

VALORE LOCATIVO

Il C.T.U. nel calcolare il valore locativo, tenuto conto del mandato, considera come periodo iniziale l'iscrizione a ruolo avvenuta nel mese di Aprile 2015, come generalmente viene accertato nel calcolo dei valori locativi, tranne che viene specificato il periodo da valutare.

Il C.T.U. in base alla sua esperienza di stimatore ed alle informazioni presso gli operatori del settore immobiliare ha riscontrato che il valore mensile medio nella zona per beni simili (quattro vani + garage) è intorno ad €. 570,00 nel periodo in esame dal 04/2015 fino a Febbraio 2017.

Quindi, tenuto conto del periodo che corrisponde a circa mesi 23, dello stato generale dei beni, ne consegue che il valore unitario medio che ritiene di attribuire ai beni in esame è di €.520,00 mensile, pertanto il valore locativo è di €. 11.960,00.

Di cui la quota che gli attori dovrebbero ricevere dalla convenuta rispettivamente è di €. 1.495 ($11.960 * \frac{1}{4} / 2$).

Risposte alle osservazioni solo di parte attrice

Il C.T.U. dopo aver esaminato le osservazioni prodotte solo da parte attrice, in quanto parte convenuta non ha ritenuto di inviare al C.T.U. nessuna osservazione, fa presente che è errato quanto dichiarato dall'Avv. nella pec del 30/01/17, appena 15 gg dopo dall'invio della C.T.U. alle parti, circa il non invio della relazione alla parte convenuta, perché ogni qualvolta che una pec non giunge ai destinatario, il mittente ne è subito a conoscenza, infatti il C.T.U. ha inviato la relazione alla parte convenuta come da allegata ricevuta, a

distanza di un minuto dall'invio di quella all'Avv. Politi, per cui il problema posto dall'Avv. Politi non sussiste.

OSSERVAZIONI

1. Riguardo al progetto di divisione, si osserva che, posta la indivisibilità di ciascuno dei due corpi (appartamento e garage) correttamente rilevata dal CTU, l'ipotesi fatta di una loro separazione e distinta attribuzione presenta delle criticità sotto un duplice profilo.

Sotto il primo, i valori di mercato dell'appartamento separato dal garage, e di questo separato dall'appartamento, nello specifico contesto esaminato, subiscono una diminuzione per il venir meno da un lato della pertinenza essenziale per il miglior godimento dell'unità abitativa, dall'altro lato - ed in misura molto marcata - per l'uso disagiata e pressoché irrealistico (del garage separato) ad opera dell'ipotetico titolare al di fuori dell'area, del comparto, e del contesto abitativo considerati. Con riferimento al garage, tale criticità pare particolarmente evidente, con riferimento tanto all'uso diretto ad opera di uno dei due ipotetici assegnatari (ricorrenti) che non abitano nelle vicinanze né nel Comune considerato, come all'uso indiretto tramite locazione; infatti la platea dei possibili interessati alla locazione sarebbe tanto ridotta da considerarsi quasi inesistente, atteso che i possessori di case del comparto sono, per la sua tipologia (edilizia residenziale pubblica e cooperativistica sovvenzionata), tutti già forniti di garages pertinenziali alle abitazioni, né possono ipotizzarsi usi diversi da quello di box auto.

Talché il valore del garage separato dall'appartamento, al di là dello stretto "mercato" dei condomini della stessa palazzina, e dei vicini che volessero disporre di un garage "in più", finisce per annullarsi.

Sotto il secondo profilo, l'operazione ipotizzata (di separazione del garage dall'appartamento) è ostacolata - sul piano della stessa validità della divisione, come anche di un ipotetico atto di trasferimento - dal vincolo pertinenziale nativo di cui alla Concessione del 1982, e in generale dalle disposizioni di cui all'art. 41 sexies L. 1150/42 (cfr. Cass. Civ. II, 28345/2013).

Ne consegue che i ricorrenti Signor [REDACTED] non possono accettare l'ipotesi di divisione del C.T.U., al quale si chiede, pertanto, di chiarire (a) se abbia preso in considerazione tali aspetti e (b) quale valore di mercato sia da attribuire all'unità abitativa integra (appartamento + garage pertinenziale).

Dopo questa piccola premessa, il C.T.U. evidenzia che secondo la parte il garage non può essere assegnato ad uno degli attori, poiché secondo il suo parere il valore di mercato scenderebbe a zero, per tutta una serie di motivazioni che secondo il C.T.U. non dovrebbero sussistere, visto che la palazzina ove è situato il garage è facilmente raggiungibile dalla strada, in quanto possiede un doppio ingresso e quindi ha una doppia corsia di ingresso al garage per cui il C.T.U. non ritiene fattibile le motivazioni presentate dall'Avv.Politi.

Inoltre secondo la parte il garage è soggetto al vincolo pertinenziale come da concessione del 1982, tuttavia all'art. 14 si evince solo l'asservimento dell'area a parcheggio, inoltre secondo la parte i beni sono soggetti alle disposizioni di cui art. 41 sexies L. 1150/42 (Cass. II 28345/2013), ma, esaminando l'art. 41 legge 1150/42 si è nella pressoché stessa situazione, visto che si fa riferimento alla zona vincolata a parcheggio che esiste all'esterno dei fabbricati per come risulta dal progetto, come anche la stessa sentenza della

Cassazione citata, per cui in questo caso il C.T.U. non ha riscontrato nessun vincolo pertinenziale in seno a quanto prospettato dall'Avv. Politi tra appartamento e garage, ma solo l'esistenza di una area a parcheggio esterna, per come risulta dal progetto.

Quindi il C.T.U. ritiene che possa essere valido il progetto di divisione già riportato in seno alla C.T.U. inviata alle parti, tuttavia la parte evidenzia la sua indisponibilità ad accettare questo piano di divisione, infatti solo nel caso in cui l'unica soluzione di divisione fosse quella in valore, ovviamente previa asta giudiziaria e divisione delle rispettive misere quote derivante dalla vendita oppure assegnazione dei beni previo relativo conguaglio alle restanti parti al fine di rispettare le quote.

Allora il C.T.U., solo in queste condizioni qualora la parte non ritenesse congrua la divisione in parte in natura con conguaglio in denaro, al fine di fornire all'A.G. la possibilità di decidere in assoluta tranquillità e serenità esegue anche un piano di divisione in valore, tenendo conto della suddivisione tra le parti del valore locativo dal 98 ad oggi e della suddivisione delle spese tra il convenuto e gli attori, mentre nella precedente divisione non si tiene conto del valore locativo dal 98 ad oggi, tuttavia qualora si dovesse ritenere valida il precedente progetto di divisione allora si deve considerare il valore locativo utilizzato in questa sede riferito al periodo 1998 - 2017.

Il piano di divisione in valore è il seguente:

PROGETTO DI DIVISIONE IN VALORE

OGGETTO DI DIVISIONE	VALORE INTERO	VALORE QUOTA COMPLESSIVA			
		ATTORE	ATTORE	CONVENUTO	CONVENUTA
APPART. E GARAGE	€ 161.337,00	€ 20.167,13	€ 20.167,13	€ 0,00	€ 121.002,75
VALORE LOCATIVO	€ 105.401,64	€ 13.175,21	€ 13.175,21	-€ 7.099,73	-€ 9.625,35
"	-	-	-	-€ 9.625,34	-
SPESE SALEMI ROBERTO	€ 5.182,00	-€ 647,75	-€ 647,75	€ 1.295,50	-
TOTALE	-	€ 32.694,59	€ 32.694,59	-€ 15.429,57	€ 111.377,40

Le quote in valore sono così specificate:

1 - La quota di 1/8 in valore del primo attore è complessivamente di € 32.694,59, infatti oltre al valore della quota dei beni immobili (appartamento e garage = € 20.167,13) e incluso la quota del rispettivo valore locativo (€ 13.175,20), ma nello stesso tempo in base alla tabella esiste anche un debito di € 647,75 verso il convenuto [REDACTED] per cui il valore complessivo appunto corrisponde ad € 32.694,59.

2 - Il valore della quota di 1/8 ed altro per la restante parte attrice è uguale a quella precedente.

3 - Il convenuto [redacted] non ha nessuna quota dei beni immobili, in quanto ha venduto la sua quota di $\frac{1}{4}$ alla Convenuta, mentre possiede un debito complessivo di € 15.429,57, derivante dal periodo di locazione dal 5/98 fino ad oggi (2017) nei confronti dei due attori, in quanto gli attori hanno complessivamente la quota di $\frac{1}{3}$ dei beni immobili, ma [redacted] deve ricevere €. 1.295,50 dagli attori, perchè è la quota di $\frac{1}{3}$ che gli attori devono pagare al convenuto per le spese che questo ha sostenuto.

4 - La convenuta possiede la quota di $\frac{3}{4}$ che in valore corrisponde ad €. 121.002,75 dei beni immobili, ma ha un debito complessivo di €. 9.625,35, derivante dal periodo di locazione dal 12/2003 fino ad oggi (2017) nei confronti dei due attori, che possiedono rispettivamente la quota di $\frac{1}{8}$ ($\frac{1}{8} * 2 = \frac{1}{4}$) dei beni.

Inoltre alla richiesta della parte di quale sia il valore intero del bene (appartamento + garage) il C.T.U. risponde che è di €. 161.337,00, ossia derivante dalla sommatoria dei due valori, tenuto conto che il C.T.U. ha eseguito una stima per ogni bene, in quanto è pacifico che hanno caratteristiche diverse, quindi valori di mercato diversi, tuttavia a differenza di come l'Avv. Politi vuole evidenziare il C.T.U. non ha riscontrato nessun vincolo pertinenziale.

2. Riguardo al valore locativo, riferito - come correttamente fatto dal C.T.U. - all'unità abitativa integra (appartamento + garage), la Relazione considera il limitato periodo "dal 04/2015 al Febbraio 2017".

Ora è vero che sul punto il mandato del Giudice risulta formulato in termini generici

(/calcolare [...] il valore locativo degli immobili stessi").

Non di meno, si osserva che, dovendosi intendere tale mandato in rapporto all'esigenza istruttoria sorta nella causa dalla domanda dei ricorrenti, che non è contestata, anzi è espressamente condivisa, nell'ari, dalla parte convenuta (cfr. comparsa di costituzione e risposta Avv. Schietta, pag. 4), riteniamo che esso sia da riferire al periodo pacificamente dedotto di godimento esclusivo dell'intero ad opera dei Signori [REDACTED] dal maggio 1998 sino all'attualità.

Pertanto, si chiede che il C.T.U., con la Relazione definitiva, integri le indicazioni già fornite con l'accertamento del valore locativo riferito a tale periodo nella sua interezza, così da assicurare - salve le valutazioni del Giudice - il contenuto comunque esaustivo della Relazione, ed evitare l'eventuale seguito di defatiganti successive integrazioni.

Il C.T.U., tenuto conto che non ha riscontrato nessun riferimento di inizio periodo di valutazione, ha considerato come riferimento l'inizio della procedura, mentre la parte ritiene che l'inizio sia a partire dal mese di maggio del 1998.

Il C.T.U., essendo solo un ausiliare del Giudice e tenuto conto che quanto descritto dalla parte è possibile, esegue anche il calcolo del valore locativo ad iniziare dal mese di maggio 1998 fino ad oggi 01/02/2017, ovviamente previa ricerca dei valori locativi ed altro.

Dal:	Al:	Canone mensile	mesi	canone annuale	quota 1/1	Quota ¼
01/05/1998	31/12/1998	€ 412,45	8	€ 3.246,38		
01/01/1999	01/05/1999	€ 412,45	4	€ 1.609,89		
01/05/1999	01/05/2000	€ 419,48	12	€ 4.952,57		
01/05/2000	31/12/2000	€ 429,26	8	€ 3.378,69		
01/01/2001	01/05/2001	€ 429,26	4	€ 1.675,50		
01/05/2001	31/12/2001	€ 436,60	8	€ 3.436,46		
01/01/2002	01/05/2002	€ 436,60	4	€ 1.704,15		

01/05/2002	01/05/2003	€ 444,55	12	€ 5.234,22		
					€	
01/05/2003	31/11/2003	€ 451,58	7	€ 3.161,06	28.398,92	€ 7.099,73
01/12/2003	01/05/2004	€ 451,58	5	€ 2.257,90		
01/05/2004	01/04/2005	€ 457,69	12	€ 5.388,93		
01/05/2005	01/05/2006	€ 465,33	12	€ 5.478,89		
01/05/2006	01/05/2007	€ 470,53	12	€ 5.540,11		
01/05/2007	31/12/2007	€ 483,37	8	€ 3.804,59		
01/01/2008	01/05/2008	€ 483,37	4	€ 1.902,29		
01/05/2008	01/05/2009	€ 486,12	12	€ 5.723,67		
01/05/2009	31/12/2009	€ 491,62	8	€ 3.869,53		
01/01/2010	01/05/2010	€ 491,62	4	€ 1.918,90		
01/05/2010	31/12/2010	€ 502,01	8	€ 3.951,30		
01/01/2011	01/05/2011	€ 502,01	4	€ 1.959,46		
01/05/2011	31/12/2011	€ 514,24	8	€ 4.047,57		
01/01/2012	01/05/2012	€ 514,24	4	€ 2.023,78		
01/05/2012	01/05/2013	€ 519,13	12	€ 6.112,34		
01/05/2013	31/12/2013	€ 520,66	8	€ 4.098,10		
01/01/2014	01/05/2014	€ 520,66	4	€ 2.032,25		
01/05/2014	31/12/2014	€ 520,35	8	€ 4.095,66		
01/01/2015	01/05/2015	€ 520,35	4	€ 2.031,04		
01/05/2015	31/12/2015	€ 518,82	8	€ 4.083,62		
01/01/2016	01/05/2016	€ 518,82	4	€ 2.041,81		
01/05/2016	31/12/2016	€ 521,27	8	€ 4.102,90		
					€	€
01/01/2017	01/02/2017	€ 521,27	1	€ 538,09	77.002,72	19.250,68
				€ 105.401,64	€ 26.350,41	

Dalla tabella risulta che la quota del valore locativo riferita agli attori
è di €.26.350,41 (1/3), di cui €.16.725,07 sono a carico di

per tutto il periodo 1998 – 2013, visto che in base agli atti di
compravendita o donazione ha sempre abitato il bene, nello
specifico dal 98 fino al 2003 €. 7.099, oltre €. 9.625,34 dal 2003 fino
ad oggi 2017.

La restante somma di €9.625,34 grava sulla convenuta, in quanto utilizza i beni dal 12/2003 fino ad oggi insieme [REDACTED] (quota per il periodo 2003 – 2017 = €9.625,34).

3. Riguardo, infine, alle rate di mutuo e agli oneri condominiali, si osserva che si tratta di somme pacificamente anticipate dal [REDACTED], e non già dall' [REDACTED] e consegue che tali oneri vanno detratti, a beneficio [REDACTED] però nella sola misura del 25% di competenza dei ricorrenti, e non già nell'intero come appare (sicuramente per una svista) nella Relazione del CTU, dagli indennizzi locativi dallo stesso dovuti.

Non sono invece da detrarre dagli eventuali conguagli dovuti ai ricorrenti in seguito alla divisione, stante che - come rettamente annotato dal C.T.U. - la divisione dell'immobile interviene tra la [REDACTED] proprietaria per %) e i ricorrenti (comproprietari per Vi), mentre [REDACTED] ne resta estraneo

Dall'esame di queste osservazioni il C.T.U. fa presente che le spese sostenute da parte convenuta sono state calcolate sul valore intero di €. 5.182 di cui la quota di $\frac{1}{4}$ o del 25% corrisponde ad €. 1.295,50, quindi gli attori hanno un debito complessivo nei confronti del [REDACTED] di €. 1.295,50.

Altresì il C.T.U. evidenzia che la quota di spese che gli attori devono dare al [REDACTED] non sono state calcolate per intero sugli indennizzi locativi, come afferma l'Avv. Politi, ma sulle spese sostenute da [REDACTED] come già dimostrato.

Infine, il CTU ritiene che ai fini del bilancio finale del valore delle quote, considerando anche le spese, il valore non cambia, infatti se viene considerata l'imputazione della quota di spese sulla divisione

dei beni o sul valore locativo, a differenza di come evidenzia l'Avv. nelle sue note, il bilancio finale è sempre uguale.

Semmai, cambia solo il valore delle singole voci, come valore unitario, qualora si applichi la quota di spese a detrarre sul valore dei beni o su quello locativo, pertanto allo stato attuale non ritiene di modificare il progetto di divisione, in quanto il valore finale è sempre quello, semmai esiste una differenza nel calcolo del valore locativo, in quanto in questa sede viene considerato un periodo più ampio di valutazione, rispetto a quello già fatto.

Tuttavia qualora il G.I. voglia considerare una divisione in valore, il C.T.U. in questa sede la già eseguita.

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene che non ci siano i presupposti per variare il progetto di divisione, ad eccezione del calcolo del valore locativo, in quanto il periodo è più ampio.

Tuttavia dalla tipologia di osservazioni il C.T.U. presume che la parte attrice non ritiene valido il progetto di divisione, quindi il C.T.U., essendo solo un ausiliario del G.I., esegue anche il progetto di divisione in valore, considerando tutti gli elementi, come il valore dei beni, delle spese e il NUOVO valore locativo dal 1998 ad oggi, tenendo conto dei periodi temporali dei convenuti, mentre nella relazione inviata alle parti il CTU considerava solo l'inizio della causa, mentre qualora si voglia utilizzare il primo progetto di

divisione è necessario considerare il nuovo calcolo del valore locativo descritto in questa sede.

Il valore dei due beni è dato dalla sommatoria dei due rispettivi valori, tenuto conto che il garage non è pertinenziale.

A differenza di come la parte attrice rappresenta nelle osservazioni nulla cambia, se il C.T.U. considera le spese sul valore dei beni immobili o su altra voce, visto che trattasi in fin dei conti di denaro che in ogni caso nulla incide sul valore complessivo della quota.

Il C.T.U.

Dott. Agr. G. Cassaniti