

Architetto Gianni Ferrari

Ordine degli Architetti di Roma, sez. "A" n. 21194
Consulente Tecnico presso il Tribunale di Latina
Via F. Ferrucci n. 27 - 04100 Latina
Via Annone n. 6 - 00199 Roma
gi.ferrari@pec.archrm.it
gianni_ferrari@live.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE I CIVILE

C.C. r.g.n. 376/2021

(divisione di beni caduti in successione)

Giudice: Dott.ssa GIULIA PAOLINI

C.T.U. ARCH. GIANNI FERRARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

attori:



con l'Avv. Giulia Rocco

convenuti:



con gli Avv. ti Giuseppe Gaudino ed Ernesto Liguri



con l'Avv. Amelia Vitiello



con l'Avv. Francesca Pellicciotta



con l'Avv. Rosalba Caputi



contumace

intervenienti:



con l'Avv. Wally Ferrante



con l'Avv. Giuseppe Pavone



contumace



Il sottoscritto Arch. Gianni Ferrari, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n. 21194, sez. "A" e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Latina al n. 537, il giorno 23 aprile 2024 è stato nominato C.T.U. nella causa in epigrafe, e allo stesso, il G.I. Dott.ssa Giulia Paolini, ha conferito il mandato (di cui all'ordinanza del 22/04/2024) che si articola nei seguenti quesiti:

"esaminati gli atti, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, visitati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine (eventualmente anche presso terzi e pubblici uffici), descriva il C.T.U. lo stato dei luoghi, provvedendo a redigerne schizzo planimetrico e a trarne documentazione fotografica e proceda alle operazioni divisionali:

A. accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica del bene immobile descritto in atto di citazione, e segnatamente, sito in Latina, 1° piano, Via Mazzini civico n. 7 (NCEU, Fg. 143, p.lla 183 sub. 4), 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 del predetto bene immobile;

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 del bene immobile al tempo dell'aperta successione;

F. indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione di quote;

G. 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 congruagli, ivi tenendo conto del credito ipotecario vantato da AdER;

H. indichi gli eventuali interventi, anche edilizi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione dei vari progetti di divisione;

I. provveda agli eventuali frazionamenti necessari all'esecuzione del progetto di divisione parziale in natura;

A. determini l'indennità di occupazione dell'immobile a decorrere dall'agosto 2012, alla luce dei valori medi di mercato e determinare la quota di spettanza di ogni coerede;

B. tenti la conciliazione tra le parti;"

Il Giudice, ha concesso allo scrivente giorni 90 a partire dall'inizio delle operazioni peritali per l'invio della bozza alle parti, termine di giorni 15 per osservazioni e ulteriore termine di giorni 15 per il deposito finale della relazione con risposta alle osservazioni.

La presente relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

- svolgimento delle operazioni peritali	pag. 1
- risposta ai quesiti	pag. 3
- risposte alle osservazioni delle parti	pag. 22
- conclusioni	pag. 26

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 06/05/2024 alle ore 16:00, come comunicato a mezzo pec (in data 26/04/2024) alle parti costituite e in conformità al termine ultimo fissato dal G.I., si è dato inizio

alle operazioni peritali con un sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente giudizio. Per una più agevole lettura dello stesso si riporta di seguito in modo testuale il verbale delle operazioni peritali:

VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEL 06/05/2024 (cfr. allegato):

*"L'anno duemilavertiquattro, il mese di maggio, il giorno sei, alle ore 16:00, il sottoscritto arch. Gianni Ferrari, in qualità di C.T.U. nominato nel giudizio di cui sopra (RGN 376/2021 – G.I. Dott.ssa Giulia Paolini), si è recato presso l'immobile per cui è causa, sito in Latina (LT), Viale Mazzini n. 7. L'odierno accesso era stato comunicato alle parti dal sottoscritto a mezzo pec in data 26/04/2024. Sono presenti i signori: Per parte attrice è presente l'Avv. Giulia Rocco congiuntamente al CTP nominato Arch. Alessandro Patti. Per parte convenuta " [REDACTED] " l'Avv. Gaudino congiuntamente al CTP nominato Geom. Iginò Bruschi. Per le ulteriori parti non è comparso nessuno. Il C.T.U. dopo aver dato lettura del quesito proposto, procede alla costante presenza delle parti, a eseguire accertamenti, indagini, rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari. Si concorda l'invio della relazione a mezzo pec. * Viene prodotta dall'Avv. Giulia Rocco (per parte attrice) certificazione attestante l'ammontare per liberatoria ATER, prot. 16520 del 20/12/23. Parte convenuta non si oppone a tale esibizione e produzione. Preso atto di tutto, il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti e chiuso alle ore: 16,40."*

In merito al tentativo conciliativo, il sottoscritto CTU, a seguito di acquisizione di documentazione (aggiornata al 31/05/2024) presso l'Agenzia delle Entrate – Riscossione – Provincia di Latina circa la situazione debitoria del convenuto contumace [REDACTED], in relazione al credito ipotecario vantato da AdER, inoltra in data 31/05/2024 comunicazione alle parti al fine di trovare una soluzione bonaria,

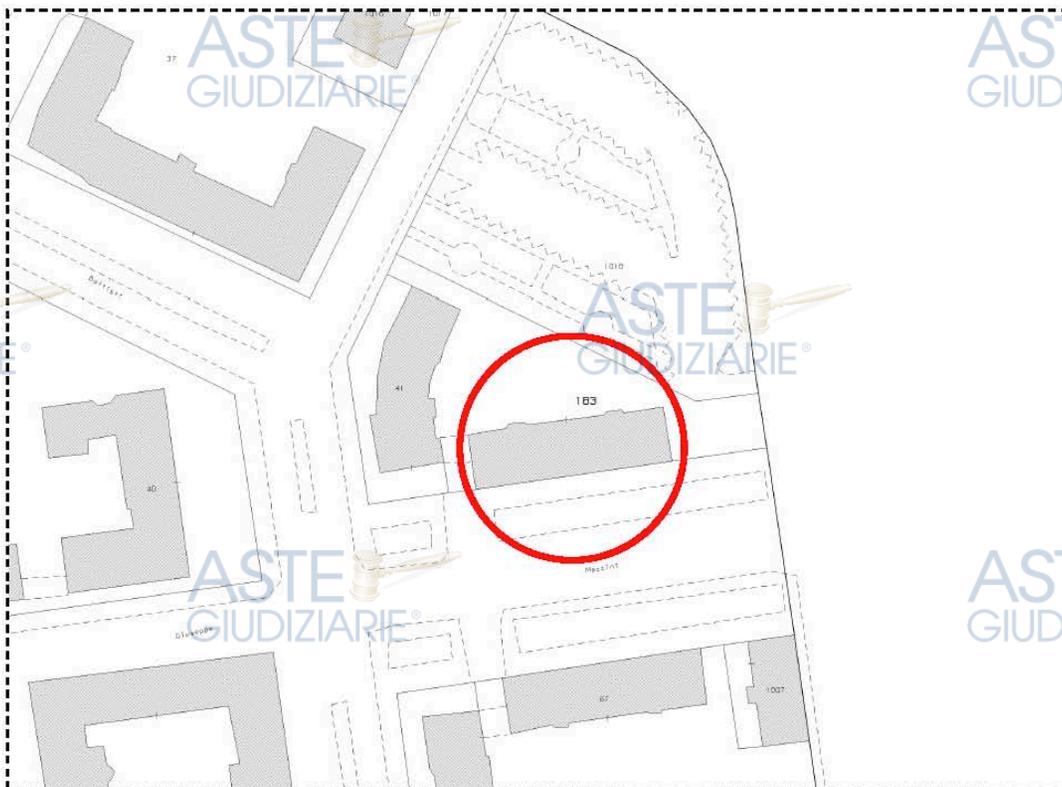
concedendo loro del tempo per elaborare delle proposte transattive e per interagire di conseguenza con la parte interveniente Agenzia delle Entrate, rappresentata dall'Avv. Pavone. **Si precisa che detto tentativo conciliativo non ha avuto alcun seguito.**

RISPOSTA AI QUESITI A – B – B bis – C – D – E – F – G – H – I

A tal proposito, si rende necessario preventivamente individuare l'immobile per cui è causa, sito in Latina (LT) e precisamente in Viale Mazzini n. 7, all'interno del nucleo storico della città. Si riporta di seguito un inquadramento satellitare generale con evidenziato il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto.



Altresì si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio 143 con evidenziata la particella 183 del fabbricato in oggetto:



Estratto di mappa catastale – foglio 143, particella 183.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE:

- **Foglio 143, particella 183, sub. 4**, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 386,05, Zona censuaria 1, Superficie totale 111 mq, Viale Giuseppe Mazzini n. 3, Piano 1;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

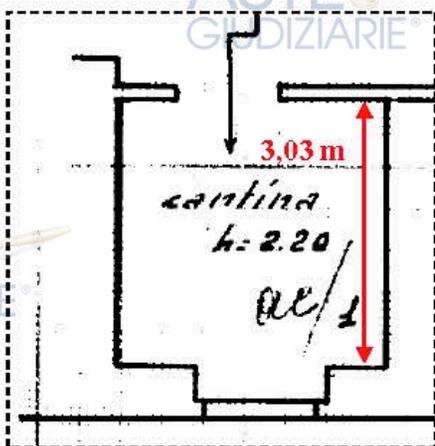
Al civico 7 di Viale Mazzini, tramite ingresso pedonale, è possibile accedere all'interno del cortile dello storico complesso residenziale (in cui ricade l'immobile in oggetto) costituito da due blocchi edilizi di quattro piani fuori terra e un piano interrato a uso cantine, risalente circa agli anni 1935-1936 ed edificato dall'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato (INCIS). Dal cortile interno si accede ai quattro corpi scala (due per edificio) che servono due appartamenti per piano. L'immobile in oggetto ricade all'interno della scala A e si trova al piano primo con affacci sia sul cortile interno che su Viale Mazzini. L'appartamento, con soffitti alti 3.30 m e di semplici finiture, si compone di ingresso/disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e quattro camere di cui una adibita a soggiorno, per una superficie utile lorda di circa 111 mq. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco o in alcuni casi di colore verde acqua/celestino; la pavimentazione generale risulta essere quella originaria in marmette di graniglia, salvo rilevare in alcuni ambienti la posa di pavimento sovrastante (vedi in bagno, in cucina e in due camere da letto); porte interne originarie in legno; infissi esterni originari in legno con vetro singolo ad anta battente, dotati di persiane avvolgibili in legno e zanzariere; il bagno presenta sanitari e rubinetteria di ordinaria tipologia e qualità. Tutti gli impianti sono apparsi funzionanti, salvo rilevare in sede di sopralluogo il mancato funzionamento della caldaia installata in cucina (afferente a radiatori originari in ghisa) per il riscaldamento invernale. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da boiler scaldacqua. Nel disimpegno, in posizione centrale rispetto agli ambienti della casa, è installato un condizionatore split per il raffrescamento estivo. L'appartamento versa complessivamente in sufficienti condizioni di conservazione, così come l'intero edificio e le zone comuni condominiali. Si precisa altresì che l'appartamento è dotato di pertinenziale locale cantina di circa 10 mq (h =

2.20 m), sito al piano S1 del corpo scala A.

Si riportano di seguito degli stralci della planimetria catastale dell'immobile (accertamento generale della proprietà immobiliare urbana) risalente al 27/12/1939:

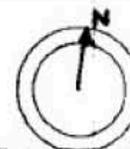


Planimetria catastale 1939 - appartamento



Planimetria catastale 1939 - cantina

F. 143
183/4
ORIENTAMENTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista esterna del complesso immobiliare



Vista esterna dell'edificio – viale Mazzini



Vista esterna dell'edificio in cui ricade l'immobile in oggetto - viale Mazzini





Ingresso condominiale – Viale Mazzini 7



Cortile interno del complesso

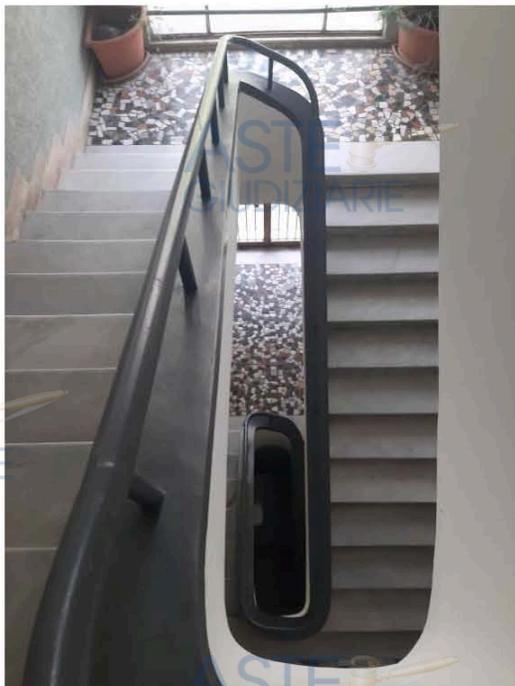


Ingresso Scala A



Vano scala A





Scala A



Portone di ingresso



Ingresso/disimpegno



Ingresso/disimpegno





Soggiorno



Cucina



Camera da letto



Camera da letto





Cameretta



Bagno



Ripostiglio



Particolare pavimentazione





Particolare radiatore in ghisa



Caldaia guasta - cucina

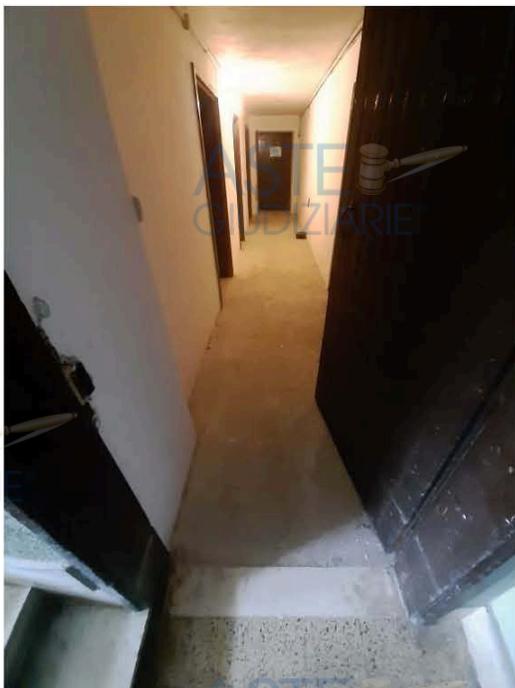


Particolare pavimenti e infisso



Particolare infisso – affaccio su cortile





Piano S1 - cantine



Cantina pertinenziale

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE

Il complesso immobiliare in cui ricade l'abitazione in oggetto risulta regolarmente edificato dall'ex ente pubblico "I.N.C.I.S." negli anni 1935-1936. La planimetria catastale relativa all'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, risalente al **27/12/1939**, risulta conforme allo stato dei luoghi.

RIPARTIZIONE QUOTE (cfr. visura storica catastale)

Si riportano le attuali quote di proprietà di tutti gli intestatari (n. 14):

ATTORI:

- [REDACTED] 9/81;
- [REDACTED] 1/81;
- [REDACTED] 4/81;
- [REDACTED] 4/81;
- [REDACTED] 1/81;
- [REDACTED] 4/81;
- [REDACTED] 4/81;



- [REDACTED] 9/81.

CONVENUTI:

- [REDACTED] 9/81;
 - [REDACTED] 9/162;
 - [REDACTED] 9/162;
 - [REDACTED] 9/81;
 - [REDACTED] 9/81;
 - [REDACTED] 9/81;

Si precisa che l'immobile non risulta divisibile.

CRITERIO DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il procedimento utilizzato nella presente relazione per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile oggetto del presente giudizio si basa sul metodo sintetico-comparativo, per cui la scelta finale del valore unitario da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi nella stessa zona, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione – che dell'analisi dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in tal caso riferiti alla data di apertura della successione – agosto 2012), nonché dell'andamento del mercato stesso.

FOGLIO 143, P.LLA 183, SUB. 4 (ABITAZIONE + CANTINA):

S.U.L. 111 mq + 10 mq cantina (con incidenza al 20%)=

$111 + (10 * 0,20) = 111 + 2 = 113 \text{ mq}$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 113 mq;

Le finiture esterne del fabbricato, nonché l'interno dei locali, risultano essere in sufficiente stato conservativo, precisando che non è possibile con certezza risalire alle condizioni manutentive del 2012 circa lo stato della caldaia. Viene quindi stimato, viste

le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo comunque in considerazione l'andamento del mercato immobiliare al 2012 (cfr. quotazioni OMI), il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: **€/mq 1.500,00.**

VALORE DI MERCATO IMMOBILE:

€ 1.500,00 * 113 mq = € 169.500,00, arrotondato **€ 170.000,00.**

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: LATINA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO-CIRCONVALLAZIONE ESTERNA -VIE-EZIO-MILAZZO- GIULIO CESARE-VILLAFRANCA-ASPROMONTE-GIOTTO-BOTTICELLI-TERENZIO-ALFIERI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2700	L	8,3	11,6	N
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2000	L	5,9	8,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	4,8	7,1	N
Box	NORMALE	580	810	L	2,7	3,7	N
Posti auto coperti	NORMALE	445	580	L	2	2,9	N
Posti auto scoperti	NORMALE	310	400	L	1,2	1,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1600	2300	L	6,8	9,5	N

Quotazioni OMI – secondo semestre 2012

Si precisa che l'immobile è soggetto a diritto di prelazione da parte dell'ATER (Azienda Territoriale per l'edilizia residenziale pubblica della provincia di Latina) e come da documentazione esibita in sede di inizio operazioni peritali, per la relativa estinzione, occorre versare a favore della suddetta Azienda, la somma complessiva di **€ 4.709,81** (di cui € 3.860,50 corrispondente al 10% del valore dell'alloggio sulla base degli estimi catastali, ed € 849,31 per l'I.V.A.).

PROGETTO DIVISIONALE

Come già indicato, l'immobile non risulta divisibile, pertanto o da una vendita o da unica assegnazione, occorre liquidare le singole quote di tutti gli eredi. A tal proposito occorre però precisare che Agenzia delle Entrate - Riscossione vanta un credito prelazionario (nei confronti dell'erede convenuto contumace Sig. [redacted] per la quota di proprietà di 1/27¹) garantito da n. 3 iscrizioni ipotecarie (**ipoteche legali**). A seguito di acquisizione di documentazione aggiornata al 31/05/2024 (cfr. allegato), l'ammontare complessivo del credito, in riferimento alle iscrizioni ipotecarie, è pari a **€ 42.032,33** (€ 12.341,99 + € 27.485,12 + € 2.205,22) **oltre spese di cancellazione**. Altresì si ritiene opportuno sottolineare che l'immobile è gravato anche da **ipoteca giudiziale** (iscrizione del 23/10/2003 Reg. Part. 5756 - Reg. Gen. 28702) derivante da decreto ingiuntivo a favore della [redacted] e contro il Sig. [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/54 (= 1/27) e per un valore complessivo di **€ 12.058,86**.

RIPARTIZIONE QUOTE (cfr. visura storica catastale)

Si riportano le attuali quote di proprietà da liquidare a ciascun coerede in caso di vendita o di unica assegnazione:

ATTORI:

- [redacted]	9/81 = € 18.888,88
- [redacted]	1/81 = € 2.098,76
- [redacted]	4/81 = € 8.395,06
- [redacted]	4/81 = € 8.395,06
- [redacted]	1/81 = € 2.098,76
- [redacted]	4/81 = € 8.395,06
- [redacted]	4/81 = € 8.395,06
- [redacted]	9/81 = € 18.888,88

CONVENUTI:

- [redacted]	9/81 = € 18.888,88
- [redacted]	9/162 = € 9.444,44
- [redacted]	9/162 = € 9.444,44
- [redacted]	9/81 = € 18.888,88
- [redacted]	9/81 = € 18.888,88
- [redacted]	9/81 = € 18.888,88

TOTALE
€ 170.000,00

¹ Si precisa che le iscrizioni ipotecarie, risalenti al 2003, 2004, 2005 e 2007, sono antecedenti alla successione in morte di [redacted] del 24/07/2012, a seguito della quale il Sig. [redacted] divenuto proprietario per la quota di 9/81 = 1/9.

Ciascuna ipoteca (sia quella giudiziale che quelle legali) è stata iscritta per la quota di proprietà (1/27 all'epoca) del debitore convenuto contumace Sig. [REDACTED] e pertanto dalla stima effettuata per l'immobile in oggetto, la quota di proprietà ipotecata risulterebbe pari a 1/27 di € 170.000,00, ossia a circa € 6.296,29. Tenendo in considerazione il criterio della priorità data dal grado di iscrizione ipotecaria (deducibile cronologicamente), ma senza tener conto della prima iscrizione ipotecaria (ipoteca giudiziale) del 23/10/2003, in quanto non rinnovata² (cfr. ispezione ipotecaria immobile allegata), avremmo il seguente ordine cronologico:

- 1) ~~Ipoteca giudiziale del 23/10/2003, per un credito complessivo di € 12.058,86 derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED];~~
- 2) Ipoteca legale del 27/10/2004, per un credito complessivo di € 12.341,99 a favore di [REDACTED];
- 3) Ipoteca legale del 12/10/2005, per un credito complessivo di € 27.485,12 a favore di [REDACTED];
- 4) Ipoteca legale del 12/02/2007, per un credito complessivo di € 2.205,22 a favore di [REDACTED].

Detto ciò, salvo diversa valutazione in merito da parte dell'Organo Giudicante, per liberare completamente l'immobile per cui è causa dai suddetti gravami, è necessario corrispondere al creditore ipotecario AdER:

- la somma di circa € 6.296,29 per l'ipoteca di cui al punto 2);
- la somma di circa € 6.296,29 per l'ipoteca di cui al punto 3);
- la somma di € 2.205,22 (in tal caso il valore della quota di proprietà è superiore al credito vantato) per l'ipoteca di cui al punto 4);

per un totale di circa € **14.797,80**, oltre spese di cancellazione.

Si riporta ora in forma tabellare la ripartizione delle quote spettanti e delle spese da sostenere per liberare il bene immobile dai gravami di cui sopra:

² Le ipoteche hanno durata pari a 20 anni. Dall'ispezione ipotecaria del 25/06/2024, detta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED], non risulta rinnovata e pertanto allo stato attuale non dovrebbe avere efficacia. Sul punto comunque il sottoscritto si rimette alle valutazioni dell'Organo Giudicante.

VALORE IMMOBILE	COEREDE	QUOTA SPETTANTE	VALORE QUOTA	SPESE DA SOSTENERE ATER (ESTINZIONE DIRITTO DI PRELAZIONE)	SPESE DA SOSTENERE ADER (CANCELLAZIONE POTECHHE)	TOTALE SPETTANTE
				€ 4.709,81	€ 14.797,80	
€ 170.000,00		1/9	€ 18.888,89	€ 523,31	€ 0,00	€ 18.365,58
		1/81	€ 2.098,77	€ 58,15	€ 0,00	€ 2.040,62
		4/81	€ 8.395,06	€ 232,58	€ 0,00	€ 8.162,48
		4/81	€ 8.395,06	€ 232,58	€ 0,00	€ 8.162,48
		1/81	€ 2.098,77	€ 58,15	€ 0,00	€ 2.040,62
		4/81	€ 8.395,06	€ 232,58	€ 0,00	€ 8.162,48
		4/81	€ 8.395,06	€ 232,58	€ 0,00	€ 8.162,48
		1/9	€ 18.888,89	€ 523,31	€ 0,00	€ 18.365,58
		1/9	€ 18.888,89	€ 523,31	€ 0,00	€ 18.365,58
		1/18	€ 9.444,44	€ 261,66	€ 0,00	€ 9.182,79
		1/18	€ 9.444,44	€ 261,66	€ 0,00	€ 9.182,79
		1/9	€ 18.888,89	€ 523,31	€ 0,00	€ 18.365,58
		1/9	€ 18.888,89	€ 523,31	€ 0,00	€ 18.365,58
		1/9	€ 18.888,89	€ 523,31	€ 14.797,80	€ 3.567,78
	TOTALI		1	€ 170.000,00	€ 4.709,81	€ 14.797,80

Sostanzialmente quindi, ripartendo pro-quota le spese per l'estinzione del diritto di prelazione ATER e decurtando dalla quota spettante del debitore (1/9) convenuto contumace Sig. [REDACTED] le somme atte a liberare l'immobile dalle ipoteche, a quest'ultimo dovrebbe spettare una somma complessiva residua pari a circa € 3.567,78.



RISPOSTA AL QUESITO A. bis

Determini l'indennità di occupazione dell'immobile a decorrere dall'agosto 2012, alla luce dei valori medi di mercato e determinare la quota di spettanza di ogni coerede;

Il procedimento utilizzato nella presente relazione per determinare il più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto, si basa sul metodo sintetico-comparativo, per cui la scelta finale del valore unitario da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame, relativamente al mercato immobiliare del 2012, immobili più o meno analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile – che dell'analisi dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché dell'andamento del mercato stesso.

Dall'analisi dei valori di locazione €/mq x mese quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite all'anno 2012, nonché da indagini ulteriori svolte, considerando la tipologia in oggetto, il suddetto immobile poteva spuntare all'epoca sul mercato degli affitti all'incirca con un valore locativo di 5,00 €/mq (sup. netta) x mese = 5,00 € * 100

mq = € 500,00/mese:

- TOTALE CANONE MENSILE = € 500,00/mese.
- TOTALE CANONE ANNUO = € 6.000,00/anno

Si riporta quindi di seguito la tabella cronologica dei canoni annui a partire da agosto 2012 fino all'attualità (luglio 2024), la cui sommatoria rappresenta il ricavato complessivo derivante da un'ipotetica locazione:

PERIODO DI RIFERIMENTO	CANONE
AGOSTO 2012 – LUGLIO 2013	€ 6.000,00
AGOSTO 2013 – LUGLIO 2014	€ 6.000,00
AGOSTO 2014 – LUGLIO 2015	€ 6.000,00
AGOSTO 2015 – LUGLIO 2016	€ 6.000,00
AGOSTO 2016 – LUGLIO 2017	€ 6.000,00
AGOSTO 2017 – LUGLIO 2018	€ 6.000,00
AGOSTO 2018 – LUGLIO 2019	€ 6.000,00
AGOSTO 2019 – LUGLIO 2020	€ 6.000,00
AGOSTO 2020 – LUGLIO 2021	€ 6.000,00
AGOSTO 2021 – LUGLIO 2022	€ 6.000,00
AGOSTO 2022 – LUGLIO 2023	€ 6.000,00
AGOSTO 2023 – LUGLIO 2024	€ 6.000,00
TOTALE	<u>€ 72.000,00</u>

Qualora quindi venisse accertata una detenzione esclusiva del suddetto immobile da parte di un solo coerede, la suddetta somma andrebbe ripartita pro-quota tra tutti gli altri e pertanto ciascuno (ad eccezione di chi ha goduto in via esclusiva del bene) dovrebbe ricevere a titolo di indennità di occupazione le seguenti somme:

ATTORI:

-	[REDACTED]	9/81 = € 8.000,00
-	[REDACTED]	1/81 = € 888,88
-	[REDACTED]	4/81 = € 3.555,55
-	[REDACTED]	4/81 = € 3.555,55
-	[REDACTED]	1/81 = € 888,88
-	[REDACTED]	4/81 = € 3.555,55
-	[REDACTED]	4/81 = € 3.555,55
-	[REDACTED]	9/81 = € 8.000,00

CONVENUTI:

-	[REDACTED]	9/81 = € 8.000,00
-	[REDACTED]	9/162 = € 4.000,00
-	[REDACTED]	9/162 = € 4.000,00
-	[REDACTED]	9/81 = € 8.000,00
-	[REDACTED]	9/81 = € 8.000,00
-	[REDACTED]	9/81 = € 8.000,00

TOTALE
€ 72.000,00

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI INOLTRE DALLE PARTI

Da parte del Geom. Iginò Bruschi (per parte convenuta [REDACTED]), si è osservato integralmente quanto segue (cfr. allegato), con le relative risposte del sottoscritto CTU:

“...Deve premettersi che, per espressa avvertenza dell’Agenzia delle Entrate, nell’ambito dei processi stimativi le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima, e spesso ad uso prettamente interno di natura fiscale. Solo la stima resa da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l’immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Nel caso di specie non appare esaustivo, ad avviso dello scrivente, il giudizio di stima del CTU il quale, nel riferire di aver preso in esame immobili analoghi nella stessa zona, di fatto non riferisce alcuna prova oggettiva di avvenute compravendite di unità immobiliari similari riscontrate in zona e “comparate” con l’immobile in trattazione. Mirate ricerche di mercato eseguite presso agenzie immobiliari operanti nel capoluogo pontino hanno evidenziato una compravendita conclusa nel marzo 2024

all'interno dello stesso complesso immobiliare e prossimo al bene da stimare, nello specifico scala "D" piano terra rialzato, avente per oggetto un appartamento residenziale di circa mq. 140,00 alienato per la somma di € 225.000,00. Preso atto della consolidata discesa delle valutazioni immobiliari dal 2012 ad oggi, si ritiene congruo e giustificato attribuire all'immobile in esame alla data dell'apertura della successione, nelle caratteristiche e stato conservativo relazionato dal CTU, il valore unitario di € 1.700,00/mq, cui corrisponde un valore di € 192.100,00 (€ 113,00 x 1.650,00 €/mq)."

- Il sottoscritto CTU precisa che le quotazioni OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate e utilizzate nella presente relazione, costituiscono uno dei riferimenti da prendere in considerazione e pertanto per giungere alla stima finale si è tenuto conto anche di altri aspetti. Premesso ciò, pur prendendo atto eventualmente di una compravendita avvenuta nel medesimo fabbricato pari a € 225.000,00 (ma comunque riferita al 2024 e non al 2012), si osserva che trattasi di metratura più ampia rispetto all'immobile "de quo" (140 mq contro 113 mq) e di cui comunque non si conoscono le condizioni di conservazione e manutenzione. Altresì, in un fabbricato privo di ascensore, un immobile al piano terra/rialzato può assumere maggior valore rispetto a un altro sito ai piani superiori.

Da parte dell' Arch. Alessandro Patti (per gli attori), si è osservato integralmente quanto segue (cfr. allegato), con le relative risposte del sottoscritto CTU:

"...A seguito di un'attenta analisi delle successioni ereditarie e titoli che determinano il regime proprietario si può affermare che nei fatti sig. ██████████ e la sig.ra ██████████ anche se erroneamente iscritte in qualità di proprietari del bene all'interno dell'archivio dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, non avrebbero diritto a quote di proprietà sul bene. Il diritto di proprietà in oggetto infatti dovrà essere attribuito nel caso di:

- ██████████

• [REDACTED]

Nei fatti, le citate quote dovranno essere attribuite ai figli eredi.

- Il sottoscritto CTU condivide l'osservazione in merito alla suddetta circostanza, precisando che l'operazione "in modifica" appare molto semplice, prendendo le quote "erroneamente" spettanti (di 1/81) dei Sigg.ri [REDACTED] e ripartendole equamente per i relativi figli ([REDACTED])

[REDACTED]

$$1/81 \div 2 = 1/162:$$

- [REDACTED] = $4/81 + 1/162 = 1/18$;
- [REDACTED] = $4/81 + 1/162 = 1/18$;
- [REDACTED] = $4/81 + 1/162 = 1/18$;
- [REDACTED] = $4/81 + 1/162 = 1/18$.

Si riporta di seguito la ripartizione quote aggiornata (pag. 17):

RIPARTIZIONE QUOTE

Si riportano le attuali quote di proprietà da liquidare a ciascun coerede in caso di vendita o di unica assegnazione:

ATTORI:

- [REDACTED] 9/81 = € 18.888,88
- [REDACTED] 1/18 = € 9.444,44
- [REDACTED] 9/81 = € 18.888,88

CONVENUTI:

- [REDACTED] 9/81 = € 18.888,88
- [REDACTED] 9/162 = € 9.444,44
- [REDACTED] 9/162 = € 9.444,44
- [REDACTED] 9/81 = € 18.888,88
- [REDACTED] 9/81 = € 18.888,88
- [REDACTED] 9/81 = € 18.888,88

TOTALE
€ 170.000,00



Si riporta di seguito la tabella aggiornata (pag. 19):

VALORE IMMOBILE	COEREDE	QUOTA SPETTANTE	VALORE QUOTA	SPESE DA SOSTENERE ATER (ESTINZIONE DIRITTO DI PRELAZIONE)	SPESE DA SOSTENERE ADER (CANCELLAZIONE IPOTECHE)	TOTALE SPETTANTE
				€ 4.709,81	€ 14.797,80	
		1/9	€ 18.888,89	€ 523,31	€ 0,00	€ 18.365,58
		1/18	€ 9.444,44	€ 261,66	€ 0,00	€ 9.182,79
		1/18	€ 9.444,44	€ 261,66	€ 0,00	€ 9.182,79
		1/18	€ 9.444,44	€ 261,66	€ 0,00	€ 9.182,79
		1/18	€ 9.444,44	€ 261,66	€ 0,00	€ 9.182,79
€ 170.000,00		1/9	€ 18.888,89	€ 523,31	€ 0,00	€ 18.365,58
		1/9	€ 18.888,89	€ 523,31	€ 0,00	€ 18.365,58
		1/18	€ 9.444,44	€ 261,66	€ 0,00	€ 9.182,79
		1/18	€ 9.444,44	€ 261,66	€ 0,00	€ 9.182,79
		1/9	€ 18.888,89	€ 523,31	€ 0,00	€ 18.365,58
		1/9	€ 18.888,89	€ 523,31	€ 0,00	€ 18.365,58
		1/9	€ 18.888,89	€ 523,31	€ 14.797,80	€ 3.567,78
TOTALI		1	€ 170.000,00	€ 4.709,81	€ 14.797,80	



Si riporta di seguito la ripartizione aggiornata (pag. 22) relativa all'indennità di occupazione:

ATTORI:

-	[REDACTED]	9/81 = € 8.000,00
-	[REDACTED]	1/18 = € 4.000,00
-	[REDACTED]	1/18 = € 4.000,00
-	[REDACTED]	1/18 = € 4.000,00
-	[REDACTED]	1/18 = € 4.000,00
-	[REDACTED]	9/81 = € 8.000,00

CONVENUTI II:

-	[REDACTED]	9/81 = € 8.000,00
-	[REDACTED]	9/162 = € 4.000,00
-	[REDACTED]	9/162 = € 4.000,00
-	[REDACTED]	9/81 = € 8.000,00
-	[REDACTED]	9/81 = € 8.000,00
-	[REDACTED]	9/81 = € 8.000,00

TOTALE
€ 72.000,00

CONCLUSIONI

Sulla base degli atti, di quanto accertato e di tutte le osservazioni e considerazioni sopra esposte, il sottoscritto CTU può fornire le seguenti risposte, sintetizzando il contenuto della relazione che precede:

- nel precedente paragrafo è stata data risposta alle osservazioni inoltrate dalle parti, ma non si sono riscontrati elementi idonei a variazioni delle conclusioni del sottoscritto, salvo condividere l'osservazione dell'Arch. Alessandro Patti (per gli attori) e pertanto elaborando anche un'ulteriore ripartizione escludendone i Sigg.ri [REDACTED];
- E' stata data risposta ai quesiti, valutando l'immobile per cui è causa al 2012 (€ 170.000,00), ripartendone le rispettive quote in funzione dei coeredi; tenendo in

considerazione il credito ipotecario vantato da AdER e determinando l'indennità di occupazione.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Latina, li 02/09/2024.



Allegati:

- Verbale di inizio operazioni peritali del 06/05/2024;
- Estratto di mappa catastale;
- Visura storica catastale immobile;
- Planimetria catastale immobile;
- Ispezione ipotecaria immobile;
- Iscrizione ipoteca giudiziale;
- Osservazioni parte attrice;
- Osservazioni convenuto "██████████";
- Attestazioni invio relazione alle parti.