

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE CIVILE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Serena Mastrobattista, nella causa recante R.G. 6439/17

Promossa da



Contro



Arch. Serena Mastrobattista
N° 1289
SEZ. A



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Dati catastali.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze ventennali.....	8
Stima del bene.....	9
Divisibilità del bene.....	10
Indennità di occupazione.....	12
Risposta alle osservazioni.....	16
Conclusioni.....	19
Elenco degli allegati.....	19



All'udienza dell'11.10.2018, il sottoscritto Arch. Serena Mastrobattista, con studio in via Gaetano Donizetti n.19, 04022 - Fondi (LT), e-mail: mastrobattistaserena@gmail.com, PEC: serena.mastrobattista@archiworldpec.it, tel. +393491333837, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19.02.2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Dopo aver svolto gli opportuni rilievi durante il sopralluogo effettuato in data 12.03.2019 sui luoghi del contenzioso, in seguito allo studio del materiale fornito e ricercato e dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, il sottoscritto Arch. Serena Mastrobattista riassume il proprio lavoro nella seguente relazione, al fine di espletare il proprio incarico e rispondere ai quesiti formulati dal Giudice del Tribunale Ordinario di Latina, Dott. Pierluigi De Cinti. Tali quesiti sono di seguito elencati:

- Verifica dei titoli di provenienza dei cespiti ereditari;
- Stima dei beni al valore attuale;
- Verifica della comoda divisibilità dei beni e redazione di progetto divisionale della stessa;
- Determinazione dell'indennità di occupazione degli immobili dal decesso di [REDACTED] all'attualità, in ragione della quota spettante a [REDACTED]

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di contenzioso è un appartamento ubicato al terzo piano di un edificio condominiale per civile abitazione sito in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta, 22 – 04016, Sabaudia (LT). Della proprietà fa parte anche una cantina posta al piano seminterrato dello stesso stabile ed è inoltre concesso, a tutti i condomini, l'utilizzo della terrazza collocata all'ultimo piano dell'edificio.

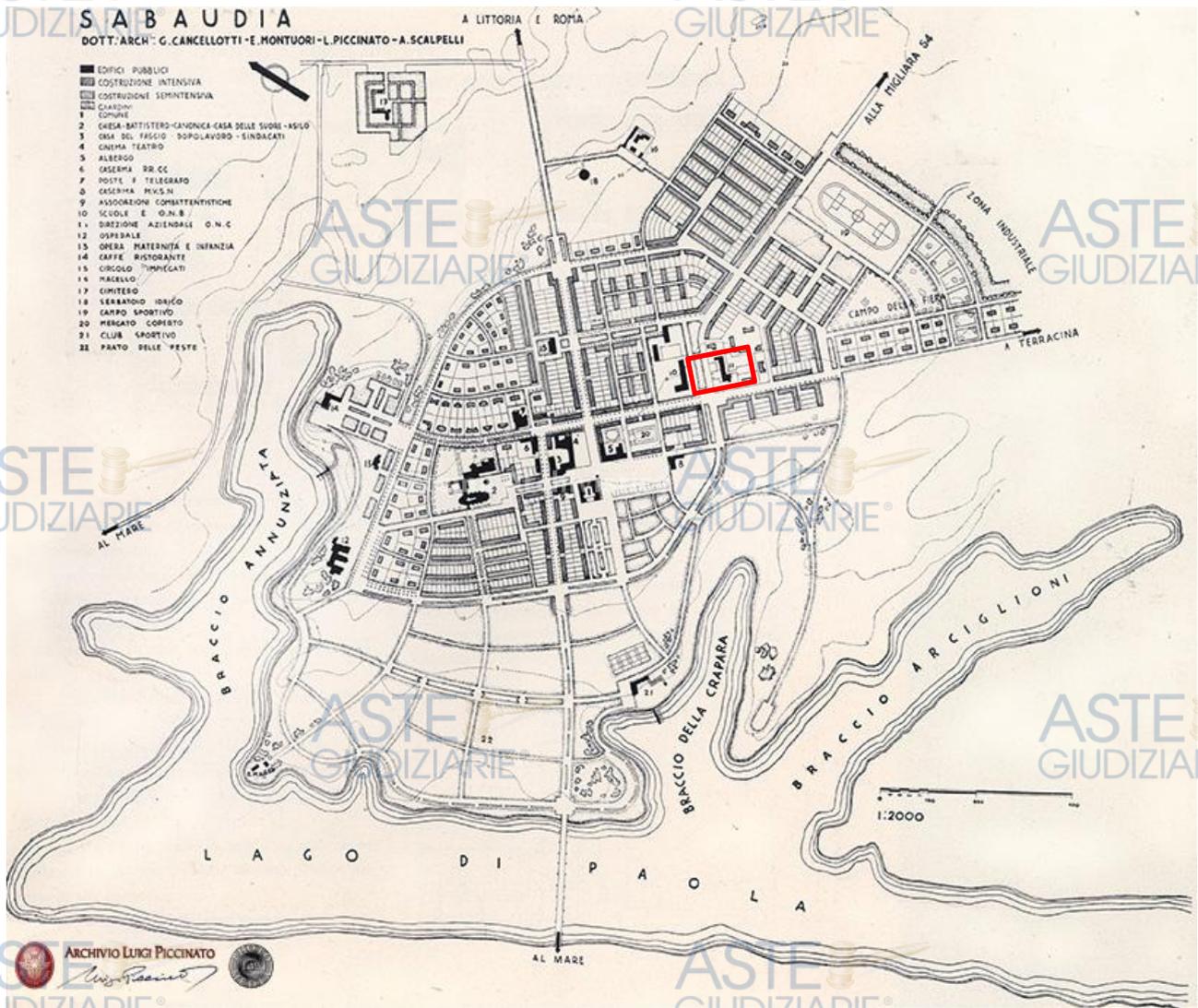
Dall'analisi della cartografia esistente, risulta che l'immobile è stato realizzato a cura della ditta O.N.C. negli Anni Trenta del Novecento, in concomitanza con la realizzazione del Piano di Fondazione della città di Sabaudia, messo in atto tra il 1933 ed il 1934.

Secondo le planimetrie allegate al Regolamento Edilizio del Comune di Sabaudia, elaborato e redatto ai sensi dell'art.4 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., approvato con D.C.C. n.43 del 27.06.2011, lo stabile oggetto di perizia è considerato edificio di particolare pregio architettonico, storico e testimoniale. In riferimento alla Parte quarta, Titolo I del sopracitato Regolamento Edilizio all'art.77 si legge: «in ogni caso sugli edifici risalenti all'epoca di fondazione, così come individuati nelle allegate planimetrie, sono ammessi esclusivamente



interventi di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come descritti all'art.3, comma 1, lettere a) – b) – c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.».

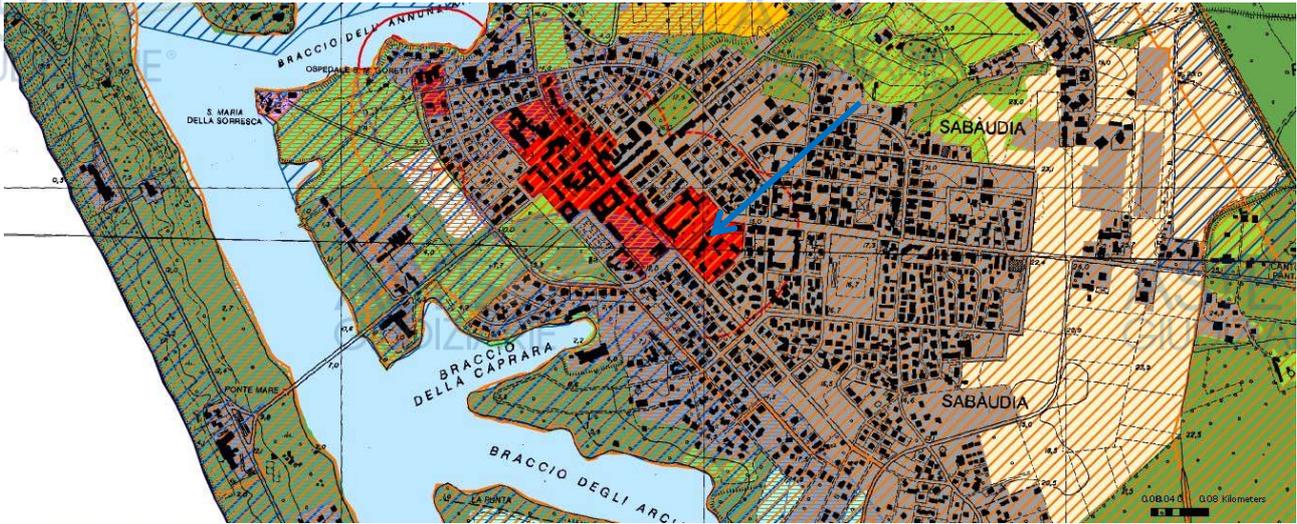
Secondo il P.T.P.R. del Lazio, Tav. A (Sistemi ed ambiti del Paesaggio) e Tav. B (Beni Paesaggistici), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25.07.2007 e n.1025 del 21.12.2007, l'immobile rientra nell'ambito del Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri. All'art.29 c.7 delle Norme del succitato P.T.P.R., si legge: «la tutela [di queste zone] è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché alle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia».



Luigi Piccinato, Gino Cancellotti, Eugenio Montuori e Alfredo Scalpelli, Piano di fondazione di Sabaudia, 7 aprile 1933 (Sapienza Università di Roma. Dipartimento di pianificazione territoriale e urbanistica - PDTA, Fondo Piccinato Luigi). In rosso il perimetro della zona in oggetto.



Planimetria allegata al Regolamento Edilizio del Comune di Sabaudia, elaborato e redatto ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., approvato con D.C.C. n.43 del 27.06.2011. Lo stabile in oggetto è evidenziato dalla freccia rossa.



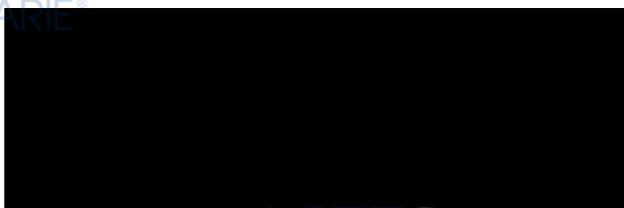
Stralcio della Tav. A – Beni ed ambiti del Paesaggio del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007. Scala 1:10.000. Lo stabile in oggetto è evidenziato dalla freccia azzurra.



Stralcio della Tav. B – Beni Paesaggistici del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007. Scala 1:10.000. Lo stabile in oggetto è evidenziato dalla freccia azzurra.

DATI CATASTALI

L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Latina al Foglio 109, Mappale 54, Sub.7, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 6 vani, avente superficie catastale pari a mq 131 – totale escluse aree scoperte pari a mq 129 – e rendita pari a € 464.81. Tale proprietà risulta intestata a:





Tutti i dati riportati sono desunti da visura catastale n. T13083 del 01.05.2019.

Dal sopralluogo effettuato, non si riscontrano differenze fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale.

Di seguito le specifiche della consistenza dell'immobile:

Destinazione	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Sup.convenzionale (mq)	Altezza (mt)
Abitazione	130,58	155,85	1,00	155,85	3,30
Balcone scoperto	8,5	9,00	0,25	2,25	
Cantina	8	12,88	0,2	2,57	2,50
Totale superficie convenzionale (mq)				160,67	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento ha un'esposizione su tutti e quattro i lati ed un'altezza utile interna di mt.3,30, mentre la cantina, ubicata al piano seminterrato, ha un'altezza utile di mt.2,50 ed è provvista di finestra che affaccia sulla corte condominiale. L'appartamento consta di quattro locali disposti attorno ad un corridoio centrale, la cui larghezza è di circa ml. 2,00, oltre ad un bagno con vasca ed una cucina abitabile. Le pareti interne sono tinteggiate e l'abitazione, in generale, appare in buono stato di conservazione. La pavimentazione, sia quella interna che quella esterna del balcone, è costituita da mattonelle di graniglia risalenti all'epoca di realizzazione dello stabile, mentre sia la cucina che i servizi igienici hanno subito una ristrutturazione nel corso degli anni; tale ristrutturazione ha riguardato i rivestimenti orizzontali e verticali e la realizzazione, nel locale adibito a cucina, di una controparete in cartongesso sul lato est. Gli infissi esterni, in buono stato conservativo, sono provvisti di tapparelle avvolgibili e sono in legno, come le porte interne. Il riscaldamento dell'abitazione avviene tramite termosifoni collegati ad una caldaia a gas collocata in cucina, mentre il raffrescamento degli ambienti avviene mediante un sistema di climatizzazione con uso di uno split collocato nel corridoio, al di sopra della porta dei servizi igienici. Il motore di alimentazione del climatizzatore è ubicato sul pavimento del balcone, in posizione non visibile dalla strada, come stabilito dal Regolamento Edilizio comunale. L'appartamento è inoltre collegato alla rete elettrica ed è provvisto di allaccio

all'acquedotto comunale e alla pubblica fogna. L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte ha una struttura in muratura portante che evidenzia in più punti gravi problemi di conservazione. Le pareti, sia quelle interne del vano scala che le facciate esterne, sono intonacate e tinteggiate ma versano in cattivo stato di manutenzione.

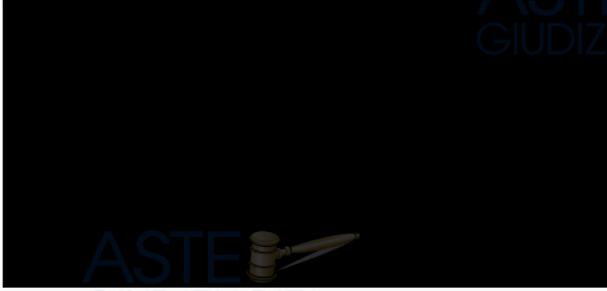
STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente, l'appartamento è occupato dalla [redacted] intestataria della nuda proprietà per 4/5.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Fino al 08.03.1978	[redacted]	
Dal 08.03.1978 al 24.04.1979	[redacted]	Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 08.03.1978. Voltura in atti dal 10.07.1987, Repertorio n.50877. Rogante: Raffaello Pisapia Sede: Terracina Registrazione: Latina n.227 del 24.03.1978 (n.1062/1978)
Dal 24.04.1979 al 22.11.2013	[redacted]	Dati derivanti da: Ricongiungimento di usufrutto del 24.04.1979, protocollo n.LT0149066 in atti dal 29.07.2015. [redacted]



Dal 22.11.2013		Dati derivanti da: Testamento olografo del 22.11.2013, protocollo n.LT0089169. Voltura in atti dal 16.07.2014. Repertorio n. 69368. Rogante: Coppola Giuseppe Sede: Latina Volume: 9990 n.1343 del 14.07.2014 recante Testamento di 
----------------	--	---

STIMA DEL BENE

Il valore commerciale dei beni oggetto di perizia è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di conservazione, manutenzione, finitura e confort, consistenza e regolarità geometrica della forma. Tali elementi, insieme alla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), all'analisi della situazione del mercato immobiliare e all'attenta ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato – indicando sia il prezzo per mq che il valore complessivo e tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima – hanno concorso a determinare il più probabile valore attuale da attribuire all'immobile.

Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
160,67	1.245,00	200.000,00

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2100	L	6,4	7,9
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2500	L	7,9	9,6
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1500	L	4,1	6,1
Box	NORMALE	620	930	L	2,4	3,6
Ville e Villini	NORMALE	1700	2400	L	6,7	9,6

Valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e riferiti al II semestre dell'anno 2018

Nel Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 e s.m.i., all'art. 3 si legge: «l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38 se per due persone».

In quanto proprietaria di un 1/5 della nuda proprietà, alla [REDACTED] spetta 1/5 della superficie dei beni, comprendente: appartamento, balcone e cantina.

Superficie convenzionale (mq)	Quota spettante	Totale (mq)
160,67	1/5	32,00

Di cui mq 31,00 di superficie lorda di appartamento. Di conseguenza, per una comoda divisione in due unità immobiliari dell'appartamento, ciascuna provvista di autonomo ingresso, occorrerebbe procedere ad una suddivisione così come illustrata nell'elaborato grafico sottostante: lasciando inalterato l'ingresso principale rispetto al vano scala, si verrebbe a creare un disimpegno, corrispondente a parte del corridoio centrale dell'attuale abitazione, che consentirebbe la creazione di due ingressi separati. Ciò, comporterebbe, inoltre, la realizzazione di un nuovo muro divisorio e la demolizione del tramezzo che attualmente separa una stanza da letto dal soggiorno. Dalla divisione di unità immobiliare, infatti, risulterebbe una stanza priva di aperture verso l'esterno e, per ovviare a tale inconveniente ed evitare il cambio di prospetto esterno, occorrerebbe abbattere il tramezzo citato. Il cambio di prospetto, infatti, seppure consentito nell'ambito degli interventi attuabili su immobile di valenza storica, in questo caso non risulta appropriato, dal momento che l'appartamento non è una costruzione isolata ma fa parte di un complesso condominiale. In seguito all'intervento di divisione immobiliare, si verrebbero a creare:

- Unità immobiliare A, con superficie utile pari a mq 26,50;
- Unità immobiliare B, con superficie utile pari a mq 100,00;
- Disimpegno, con superficie utile di circa mq 5,00.

Per quanto sopra detto, dunque, l'unità immobiliare contraddistinta dalla lettera A non può essere classificata come residenziale, perché avente una superficie utile inferiore ai mq 28,00 previsti dalla legge.

Amnesso il cambio di destinazione d'uso, che rientra nell'ambito degli interventi possibili in immobili di valenza storica, occorrerebbe comunque realizzare dei servizi igienici aggiuntivi ad uso dell'unità immobiliare A. Dal confronto con le planimetrie degli appartamenti posti agli altri piani dello stesso stabile si evince che, rispetto alla posizione dell'unità immobiliare A, non esistono servizi igienici preesistenti o eventuali colonne di scarico in cui far confluire le acque reflue.

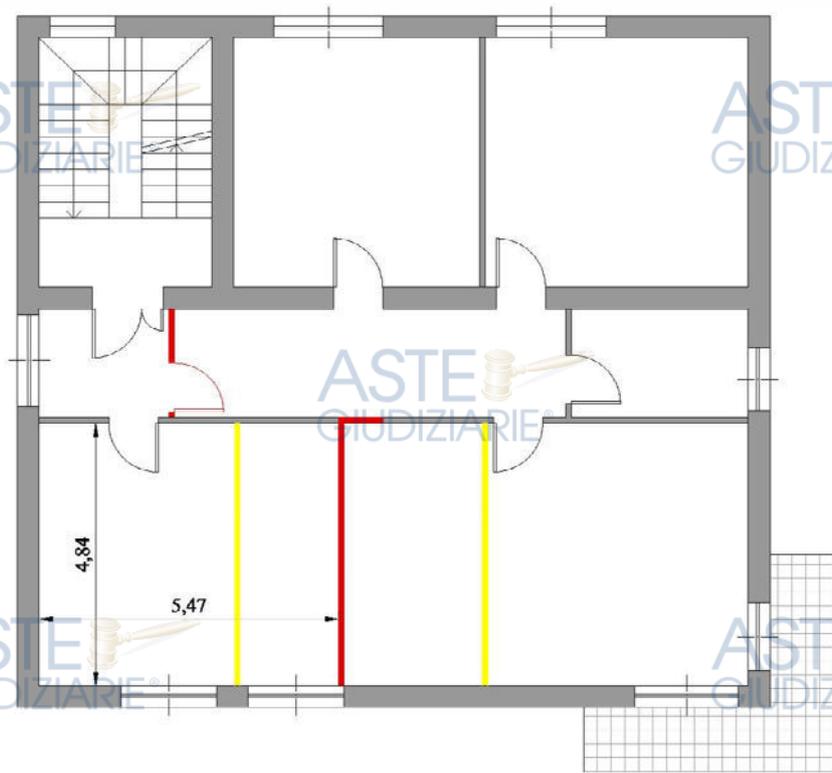
Pertanto, i beni in oggetto non possono essere comodamente divisi.



Planimetria del piano terzo. Situazione dell'immobile allo stato attuale



Planimetria del piano terzo. Progetto di divisione di unità immobiliare



- Demolizioni
- Costruzioni



Planimetria del piano terzo.
Individuazione delle due unità
immobiliari in seguito al progetto di
divisione



N

INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Dagli atti depositati, si evince che la Sig.ra [REDACTED] deceduta in data 24.04.1979 e che, da quel momento, nell'immobile oggetto di perizia hanno vissuto la Sig.ra [REDACTED] deceduta il 22.11.2013, e la Sig.ra [REDACTED], nominata erede universale della sorella [REDACTED]

L'indennità di occupazione, in ragione della quota spettante alla [REDACTED] all'attualità, quindi, è di seguito calcolata, avendo stabilito un canone di affitto mensile che tiene conto di:

- Rivalutazione della rendita catastale:

$$[(RC \times \text{moltiplicatore per abitazioni principali}) \times 10\%] / 12$$

$$[(464,81 \times 115,5) \times 10\%] / 12 = 5.368,55 / 12 = € 447,38$$

- Valori pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), in relazione alla zona, alla tipologia ed allo stato di conservazione dell'immobile: Residenziale mq 129 x €/mq 6,10 = € 786,90

- Analisi del mercato immobiliare e confronto con annunci di tipologia simile a quella in oggetto e con i dati forniti dall'Agenzia del Territorio: € 1.200,00

Pertanto, di seguito si riporta il più probabile valore del canone di locazione attuale e la quota spettante alla Sig.ra [REDACTED]

Canone d'affitto mensile (€)	Quota spettante	Totale mensile (€)
1.000,00	1/5	200,00

Procedendo a ritroso ed applicando i valori determinati dalle tabelle ISTAT, è possibile stabilire che il canone di locazione da corrispondere nel 1979 per un immobile avente le medesime caratteristiche di quello in oggetto fosse di lire 63.355 (pari ad € 32,72). Calcolando l'aumento ISTAT, comprensivo degli interessi legali maturati sulle somme non corrisposte, è possibile determinare annualmente gli importi dovuti per il mancato godimento dell'immobile, in ragione della quota spettante a [REDACTED]

Periodo	Quota spettante	Totale mensile (€)
Maggio – Dicembre 1979	1/5	274,74
Gennaio – Dicembre 1980	1/5	449,86
Gennaio – Dicembre 1981	1/5	608,23
Gennaio – Dicembre 1982	1/5	666,13
Gennaio – Dicembre 1983	1/5	769,14
Gennaio – Dicembre 1984	1/5	851,46
Gennaio – Dicembre 1985	1/5	924,01
Gennaio – Dicembre 1986	1/5	981,77
Gennaio – Dicembre 1987	1/5	1028,99
Gennaio – Dicembre 1988	1/5	1104,63
Gennaio – Dicembre 1989	1/5	1152,12
Gennaio – Dicembre 1990	1/5	1224,15
Maggio – Dicembre 1991	1/5	1303,85

Gennaio – Dicembre 1992	1/5	1374,18
Gennaio – Dicembre 1993	1/5	1434,39
Gennaio – Dicembre 1994	1/5	1494,28
Gennaio – Dicembre 1995	1/5	1576,39
Gennaio – Dicembre 1996	1/5	1637,04
Gennaio – Dicembre 1997	1/5	1667,86
Gennaio – Dicembre 1998	1/5	1698,38
Gennaio – Dicembre 1999	1/5	1728,23
Gennaio – Dicembre 2000	1/5	1775,53
Gennaio – Dicembre 2001	1/5	1779,68
Gennaio – Dicembre 2002	1/5	1874,48
Gennaio – Dicembre 2003	1/5	1923,44
Gennaio – Dicembre 2004	1/5	1960,50
Gennaio – Dicembre 2005	1/5	1995,61
Gennaio – Dicembre 2006	1/5	2036,26
Gennaio – Dicembre 2007	1/5	2072,41
Gennaio – Dicembre 2008	1/5	2138,57
Gennaio – Dicembre 2009	1/5	2151,90
Gennaio – Dicembre 2010	1/5	2183,66
Gennaio – Dicembre 2011	1/5	2306,26
Gennaio – Dicembre 2012	1/5	2315,32
Gennaio – Dicembre 2013	1/5	2344,13
Gennaio – Dicembre 2014	1/5	2349,08
Gennaio – Dicembre 2015	1/5	2294,70

Gennaio – Dicembre 2016	1/5	2538,19
Gennaio – Dicembre 2017	1/5	2369,78
Gennaio – Dicembre 2018	1/5	2393,68
Gennaio – Marzo 2019	1/5	600,20
TOTALE COMPLESSIVO		€ 51.475,35

Con quanto esposto si ritiene di aver compiutamente assolto la funzione peritale assegnata.

Fondi, 06/05/2019

Arch. SERENA MASTROBATTISTA
 N° 1289
 SEZ. A
 *AVV. * 12/05/2019

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Visura storica per immobile
2. Planimetria catastale
3. Ispezione ipotecaria
4. N. 10 fotografie dei beni
5. Planimetria catastale appartamento del quarto piano, Foglio 109, Mapp.54 sub.5
6. Planimetria catastale appartamento del secondo piano, Foglio 109, Mapp.54, sub.6
7. Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati ISTAT periodo 1979-2019
8. Verbale di accesso

Premesso che la scadenza per la presentazione di eventuali osservazioni era fissata al 18.05.2019, come si legge nel verbale di udienza del 19.02.2019, il giorno 20.05.2019 alle ore 15.17 sono pervenute alla scrivente le osservazioni alla presente relazione dal legale di parte convenuta, [REDACTED] alle quali si risponde di seguito.

Osservazioni al quesito n.1

“L’architetto Mastrobattista nella parte della propria relazione intestata “DATI CATASTALI” riporta i dati catastali desunti dalla visura n. T13083 del 01.05.2019 ma tali dati non sono completi in quanto nella stessa non è stato annotato che la Sig.ra [REDACTED] è deceduta e nulla si dice di tale circostanza nella relazione nonostante questa situazione sia stata riferita nel corso del giudizio sia nei verbali di causa che negli scritti difensivi della scrivente difesa. Pertanto, tale situazione non può essere sottaciuta nella fase di elaborazione della relazione sull’immobile oggetto di causa.”

L’Avv. [REDACTED] sostiene che nei verbali di causa sia riportato il decesso della [REDACTED] tuttavia tale notizia non viene menzionata. Esiste, altresì agli atti un atto di morte della succitata signora, ma, dalla visura storica dell’immobile oggetto di perizia, allegata alla presente relazione, tale [REDACTED] risulta tuttora proprietaria di 1/5 della nuda proprietà dell’immobile. Inoltre, da ispezione ipotecaria effettuata in concomitanza con la visura catastale, non è emerso alcun documento attestante la successione dalla Sig.ra [REDACTED] ai suoi eredi della sua quota di proprietà.

Osservazioni al quesito n.2

“La valutazione fatta dal CTU è eccessiva in quanto l’immobile oggetto di causa versa in un pessimo stato di conservazione [...] Inoltre, non può non essere anche considerata la situazione all’interno dell’appartamento che presenta ancora delle lavorazioni risalenti all’epoca della costruzione dell’edificio negli anni trenta e come tali oggi superate e logorate dall’uso dell’immobile. [...] Pertanto, il valore indicato di € 200.000,00 dell’immobile in questione è troppo elevato mentre risulta più veritiero e corrispondente alla situazione del mercato immobiliare di Sabaudia la somma di €150.000,00 valore a cui stato venduto l’immobile similare posto al primo piano dello stesso stabile.”

L’Avv. [REDACTED] sostiene che la valutazione del bene fatta da chi scrive è eccessiva, riportando che l’immobile posto al piano inferiore a quello oggetto di causa, è stato venduto per una somma pari a € 150.000,00.



Come specificato nel paragrafo “Stima del bene” a pag. 9 della presente relazione, la stima è stata fatta prendendo in considerazione diversi fattori, tra cui la Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e l’analisi della situazione del mercato immobiliare. In particolare, l’O.M.I. stabilisce che il valore di mercato di abitazioni civili a Sabaudia, nella zona in cui è ubicato l’immobile oggetto di causa, si aggira fra i 1.100,00 ed i 1.800,00 €/mq, prendendo in considerazione unicamente i valori più bassi. A ciò, si aggiungano gli annunci immobiliari allegati alla presente, che riguardano appartamenti aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di causa, sia per quanto riguarda la metratura, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, il numero di vani e la forma. Da un rapido esame di tali annunci si evince come la stima sull’immobile è stata fatta tenendo conto delle precarie condizioni di conservazione in cui versa lo stabile di cui l’appartamento fa parte.

Per quanto riguarda il confronto con l’appartamento sottostante a quello oggetto di causa, non è possibile, per chi scrive, stabilire in quali condizioni esso versava al momento della vendita. Al contrario, come già sostenuto nel paragrafo “Caratteristiche costruttive prevalenti” a pag. 7 della presente relazione, l’immobile abitato dalla Sig.ra [REDACTED] è in buono stato di conservazione ed il fatto che presenti delle lavorazioni originali del periodo di costruzione dell’edificio non ne sminuisce il valore.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2100	L	6,4	7,9
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2500	L	7,9	9,6
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1500	L	4,1	6,1
Box	NORMALE	620	930	L	2,4	3,6
Ville e Villini	NORMALE	1700	2400	L	6,7	9,6

Si riporta lo specchio dei valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate e riferiti al II semestre dell’anno 2018 già posto a pag. 9. In rosso sono evidenziati i valori di mercato delle abitazioni civili a Sabaudia, in zona centrale.

Osservazioni al quesito n.4

“Premesso che, lo scrivente contesta in toto tale quesito dato che non è possibile procedere a questa richiesta dato che la Sig.ra [REDACTED] come tutti gli altri figli della [REDACTED] ha vissuto nella casa familiare fino al matrimonio, nei primi anni ‘70, quando ha creato un nuovo nucleo familiare con suo marito ed i suoi figli e non ha mai partecipato al pagamento delle spese ordinarie e straordinarie per la manutenzione dello stesso che sono sempre state affrontate integralmente dalla

Sig.ra [REDACTED] e, dalla morte di quest'ultima, solo ed esclusivamente dalla mia assistita. Entrando nel dettaglio di quanto indicato dal CTU nella propria relazione, il presupposto di partenza per il calcolo dell'indennità di occupazione è errato perché il canone mensile degli appartamenti simili nel comune di Sabaudia è inferiore ad €. 1000,00, come da documentazione allegata alla presente. Da un'attenta lettura di tale documentazione si evince chiaramente che appartamenti analoghi o addirittura con caratteristiche migliori di quello oggetto di causa vengo proposti dalle agenzie locali in affitto annuale ad un importo massimo di €. 700,00/mese [...]Pertanto, si ribadisce che la somma prevista per il mancato godimento del bene da parte della Sig.ra [REDACTED] è errata perché si basa su canoni di locazione spropositati ma, soprattutto, perché per il calcolo di tale somma non è stato tenuto conto delle spese sostenute dalla Sig.ra [REDACTED] anche in luogo della controparte intestataria di 1/5 dell'immobile.”

L'Avv. [REDACTED] sostiene che la totalità delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile sono state pagate dalla sua assistita e, fin quando era in vita la Sig.ra [REDACTED] anche da quest'ultima. L'importo di tali spese non è pervenuto a chi scrive, né è stato allegato agli atti. Di conseguenza, non è stato possibile scorporarlo dall'importo complessivo perché non oggettivamente quantificabile. Inoltre, nel paragrafo “Indennità di occupazione” a pag. 12 della presente relazione, l'indennità di occupazione in ragione della quota spettante alla Sig.ra [REDACTED] è stata calcolata avendo stabilito un canone di affitto mensile che tiene conto di diversi fattori, fra cui la rivalutazione della rendita catastale, i valori pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e l'analisi del mercato immobiliare. Tali annunci si riportano in allegato e, come per quanto riguarda la stima complessiva del bene, essi sono stati presi in considerazione tenendo conto di immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto per forma, dimensione ed ubicazione. A chi scrive, infatti, appare irrilevante il confronto fra l'immobile oggetto di perizia con un attico di mq 75,00 posto in zona semicentrale – che, tra l'altro, non viene affittato annualmente, come riportato dall'annuncio - o con un villino di mq 120,00 disposto su tre livelli in zona semicentrale.

Con quanto esposto si ritiene di aver compiutamente assolto la funzione peritale assegnata.

Fondi, 10/06/2019



Arch. Serena Mastrobattista
N° 1289
SEZ. A.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Visura storica per immobile
2. Planimetria catastale
3. Ispezione ipotecaria
4. N. 10 fotografie dei beni
5. Planimetria catastale appartamento del quarto piano, Foglio 109, Mapp.54 sub.5
6. Planimetria catastale appartamento del secondo piano, Foglio 109, Mapp.54, sub.6
7. Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati ISTAT periodo 1979-2019
8. Verbale di accesso
9. Attestazione invio bozza alle parti ed osservazioni pervenute al CTU
10. Annunci immobiliari di vendita ed annunci immobiliari di affitto
11. Attestazione di invio alle parti

