
TRIBUNALE DI LATINA

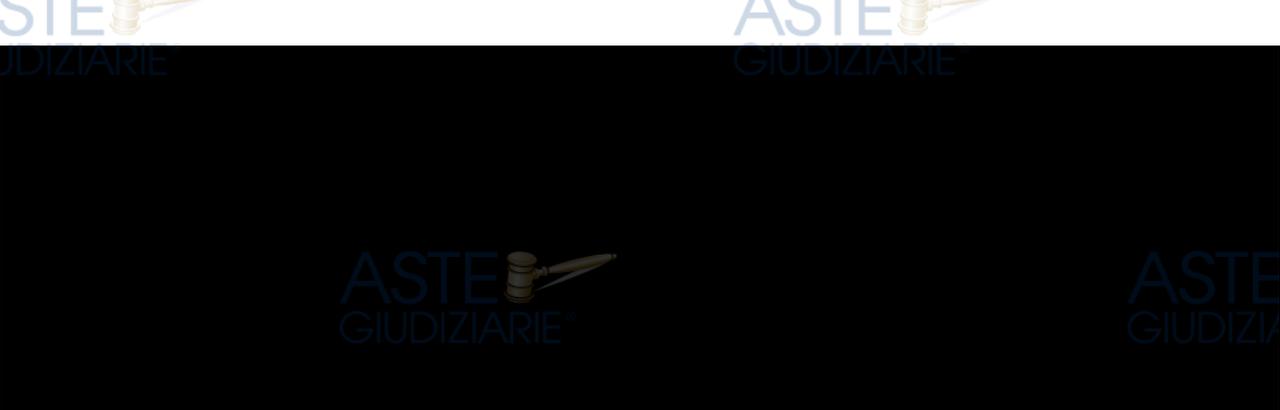
SEZIONE CIVILE

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

Promossa da



Contro



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Dati catastali.....	3
Stato di occupazione.....	4
Stima del bene.....	5
Indennità di occupazione.....	6
Elenco degli allegati.....	7



All'udienza dell'14.05.2024, la sottoscritta 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 nuovamente nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

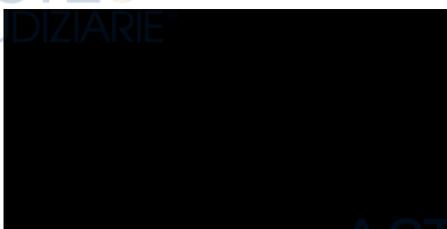
Dopo aver svolto gli opportuni rilievi durante il nuovo sopralluogo effettuato in data 29.05.2024 sui luoghi del contenzioso, in seguito allo studio del materiale fornito e ricercato e dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, la sottoscritta Arch. Serena Mastrobattista riassume il proprio 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:

- rispondere per iscritto alle osservazioni della parte rappresentata dall'avv. [REDACTED], eventualmente attingendo anche alle informazioni reperibili presso le agenzie immobiliari sui contratti di locazione stipulati nella medesima zona e per immobili di analoghe tipologia, stato, ubicazione;
- procedere alla nuova valutazione all'attualità del valore del bene.

Si ricorda inoltre che la precedente relazione, avente per oggetto l'immobile causa del contenzioso e firmata da chi scrive in data 10.06.2019, è stata depositata presso questo Tribunale ed è a disposizione delle parti per quanto concerne:

- descrizione dell'immobile;
- caratteristiche costruttive prevalenti;
- provenienze ventennali;
- divisibilità del bene

L'immobile interessato è attualmente censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina Al Foglio 109, Particella 54, Subalterno 14, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, ha una superficie catastale pari a mq 125 - escluse aree scoperte mq 123 - e rendita pari a € 426,08. Tale proprietà risulta intestata a:



STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente, l'immobile risulta disabitato. Alla data del 29.05.2024 l'appartamento presentava gli stessi arredi, le stesse caratteristiche e finiture del precedente sopralluogo. Tuttavia, rispetto al giugno 2018, lo stabile di cui l'immobile fa parte è caduto in stato di abbandono e degrado, dal momento che risulta quasi completamente disabitato.



STIMA DEL BENE

Come nella precedente relazione, 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. Si rende inoltre noto che, come richiesto, sono state interpellate le agenzie immobiliari presenti sul territorio, le quali hanno confermato la sottostante stima del bene, affermando che le vendite di appartamenti a Sabaudia nello stesso stato di conservazione e nella stessa zona di quello oggetto di perizia si aggirano attorno ai 2.000,00 €/mq - come peraltro risulta negli annunci allegati alla presente - pena la svalutazione del mercato immobiliare. Nello specifico, agenti della sede locale di Tecnocasa, hanno affermato di aver personalmente visitato l'immobile fornendo così un range ben preciso sia per la stima del bene che per la quota di affitto mensile, che, secondo il loro parere, non può essere inferiore, rispettivamente, a 180.000,00 euro e 600,00 euro.

Superficie catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
125	1.440,00	180.000,00

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2050	L	6,7	8,5
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2500	L	8,5	10,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1550	L	4,6	6,8
Box	NORMALE	660	990	L	2,8	4,1
Ville e Villini	NORMALE	1750	2450	L	7,5	10,8

Valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e riferiti al II semestre dell'anno 2023

INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Dagli atti depositati, si evince che la Sig.ra [REDACTED] è 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 Sig.ra [REDACTED] dal decesso della Sig.ra [REDACTED] all'attualità, è di seguito calcolata avendo stabilito un canone di affitto mensile che tiene conto di:

- Legge 27 luglio 1978, n. 392 recante "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", secondo cui il valore locativo annuo di un immobile residenziale è pari al 3,85% del suo valore immobiliare:
 $180.000,00 \times 3,85\% = € 6.930,00$
- Canone di affitto minimo: secondo l'art.1 ter del Dpr 600/73, gli accertamenti fiscali non vengono obbligatoriamente effettuati sui redditi d'affitto "dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15% e il 10% del valore dell'immobile". Quindi, tenendo conto che:
 1. la rendita catastale rivalutata del 5% x coefficiente di categoria catastale per i fabbricati di categoria A è pari a: $€ 426,08 \times 5\% \times 126 = € 447,38 \times 126 = € 56.369,88$
 2. Il 10% di € 56.369,88 è pari a € 5.636,98
 3. Ipotizzando un canone di affitto mensile fissato a € 600,00, ridotto del 15% si ottiene:
 $(600,00 \times 12) - 15\% = 7.200 - 15\% = € 6.120,00$
- 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 125 x €/mq 5 = € 625,00
- 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 (€)
600,00	1/5	120,00

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 pari ad € 86,00. 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 alla Sig.ra [REDACTED]

Totale dei canoni annui rivalutati (dal 01.05.1979 al 31.07.204): € 211.318,53

Totale degli interessi legali (dal 01.05.1979 al 31.07.204) € 6.938,00

Totale complessivo: € 211.318,53 + € 6938,00 = € 218.256,53

Quota spettante alla parte: € 218.256,53 x 1/5 = € 43.651,30

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

Fondi, 06.09.2024



ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Visura catastale aggiornata
2. N. 15 fotografie dei beni
3. Variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati
4. Tabella di rivalutazione e documentazione su prezzi, costi e retribuzioni contrattuali periodo 1979-2024
5. Tabella del calcolo degli interessi legali sul capitale rivalutato annualmente periodo 1979-2024
6. Verbale di accesso
7. Annunci immobiliari di vendita ed annunci immobiliari di affitto
8. Attestazione di invio della bozza alle parti

