



COMUNE DI SALERNO



TRIBUNALE DI SALERNO
II SEZIONE CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



CONTENZIOSO CIVILE



RUOLO GENERALE N. 761/2020



Parte Attrice: ***** + 2
(rappresentati dall'Avv. *****)



Parte Convenuta: *****

(Contumace)



Il G.U.: Dott.ssa *Giuseppina Valiante*



Il C.T.U.: Arch. *Rosalba Lucia*



Castelcivita, li 14.04.2023





Indice

- | | |
|---|---------|
| 1. Premessa | pag. 2 |
| 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza | pag. 5 |
| 3. Quesiti e risposte ai quesiti | pag. 7 |
| 4. Conclusioni | pag. 18 |



Allegati

- All. n.1 Comunicazione inizio operazioni peritali e Verbale di sopralluogo N.1
- All. n.2 Convocazione sopralluogo n.2 e Verbale di sopralluogo N.2
- All. n.3 Comunicazione CTP non dovuto
- All. n.4 Istanza Giudice
- All. n.5 Documentazione fotografica
- All. n.6 Visura, planimetria catastale e mappa catastale
- All. n.7 Visura aggiornata, planimetria catastale aggiornata e ricevuta modifica identificativo
- All. n.8 Ispezione ipotecaria
- All. n.9 Pianta appartamento come da rilievo
- All. n.10 Quotazioni immobiliari OMI, valori dichiarati ed esempi di altri immobili in vendita
- All. n.11 Quotazioni immobiliari OMI dal 2012 al 2022
- All. n.12 Ricevuta trasmissione Bozza Relazione Peritale



RUOLO GENERALE N. 761/2020

***** + 2 (rapp.ti dall' avv. *****)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

***** (contumace)

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Premessa

La sottoscritta arch. Rosalba LUCIA iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno al n.775 con studio in via Serra 26 in Castelcivita (SA), veniva nominata C.T.U. nella causa in epigrafe con ordinanza del Giudice Dott.ssa Giuseppina Valiante in data 16.08.2022, in cui si fissava l'udienza al giorno 11.10.2022 per prestare giuramento.

- In data 11.10.2022 è stato prestato giuramento mediante trattazione scritta per l'accettazione dell'incarico ed il giorno dell'udienza il Giudice ha conferito l'incarico alla sottoscritta CTU, concedendo 5 giorni di tempo per la comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali ed eventuale nomina dei propri consulenti di parte entro l'inizio delle operazioni peritali;
- La sottoscritta CTU in data 12.10.2022 ha comunicato a mezzo PEC ed a mezzo raccomandata AR alle parti che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 28.10.2022 alle ore 9,30 sui luoghi di causa; (*allegato n.1- comunicazione inizio operazioni peritali – Verbale di sopralluogo n.1*)
- In data 28.10.2022 la sottoscritta si è recata sui luoghi di cui è causa per effettuare il sopralluogo N.1, ed all'ingresso del palazzo erano presenti ***** e ***** (parte attrice) i quali hanno preferito non salire all'interno dell'appartamento, rimanendo quindi all'esterno. Pertanto la sottoscritta si è portata all'interno dell'immobile ove erano presenti:
 - Arch. Rosalba Lucia in qualità di CTU
 - Sig. ***** (parte convenuta) unitamente al suo CTP geom. *****.

Pertanto la sottoscritta alla costante presenza dei suddetti, ha proceduto ad effettuare misurazioni con riscontro sulla planimetria acquisita presso il NCEU e copiosa documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Successivamente, a conclusione del sopralluogo, la sottoscritta si è portata esternamente all'immobile, ove, a parte attrice presente in precedenza si era aggiunto anche il terzo componente, ovvero ***** **, quindi ha dato lettura del verbale di sopralluogo chiedendo se avessero qualcosa da aggiungere la cui risposta è stata negativa.

Dal sopralluogo effettuato non risulta alcuna modifica rispetto alla planimetria originaria acquisita presso il NCEU, l'accesso al locale sottotetto non è stato effettuato in quanto la serratura della porta era bloccata.

Nel corso dello svolgimento dell'attività di calcolo della superficie dell'immobile, la sottoscritta CTU ha riscontrato delle anomalie tra le misurazioni rilevate e quanto risultante dalla planimetria catastale, pertanto ha convocato sopralluogo n.2 per il giorno 05.12.22 alle ore 9,30. (*allegato n.2 – convocazione sopralluogo n.2 – Verbale di sopralluogo n.2*)

Per mero errore nel sopralluogo n.1 era stata accettata la presenza del CTP di parte convenuta, presenza non dovuta in quanto contumace, pertanto in seguito la sottoscritta ha provveduto a comunicare alle parti quanto non dovuto (*allegato n.3 - comunicazione CTP non dovuto*).

Il giorno 5 dicembre la sottoscritta si è recata sui luoghi ove era presente solo parte contumace, ovvero, ***** **, mentre per Parte Attrice non era presente alcuno; si è proceduto comunque al riscontro delle misurazioni, è stata effettuata ulteriore documentazione fotografica ed è stato effettuato l'accesso anche al locale sottotetto che intanto era stato reso disponibile da Parte Convenuta, verificando le condizioni, le dimensioni ed effettuando documentazione fotografica.

Avendo rilevato una mancata corrispondenza tra la visura catastale, la planimetria catastale ed il foglio di mappa catastale, ovvero la particella dell'immobile non corrisponde sul foglio di mappa, in quanto in luogo della particella n.318, risultante

sulla visura catastale e sulla planimetria catastale, l'edificio corrispondente in mappa riporta il n. 845; alla luce dell'anomalia riscontrata, la sottoscritta CTU in data 23.11.2022 ha inoltrato istanza al Giudice per avere indicazioni di come procedere.

Il Giudice quindi, in data 28.01.2023 ha sospeso le operazioni peritali ed ha rinviato alle parti la decisione in merito alla incongruenza catastale, ovvero, alla possibilità di delegare il CTU a provvedere alle operazioni di regolarizzazione presso l'Agenzia del Territorio.

In data 08.02.2023 l'avvocato ***** trasmetteva note autorizzative in merito all'incongruenza catastale, chiedendo al Tribunale di autorizzare il CTU alle operazioni di regolarizzazione presso l'Agenzia del Territorio.

In data 08.03.2023 la sottoscritta CTU riceveva comunicazione dal Tribunale di procedere alla regolarizzazione catastale e contestualmente veniva comunicata la ripresa delle operazioni peritali e si concedeva la proroga richiesta di 40 giorni

. (allegato n.4 – Istanza Giudice)

I quesiti posti dal Giudice risultano essere i seguenti:

1. Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, descriva il CTU, anche con riferimento ai titoli di provenienza, il bene immobile oggetto di divisione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, dando anche conto di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
2. Descriva dettagliatamente il bene stesso e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;
3. Predisponga il CTU, ove possibile, un progetto di comoda divisione in quote, con eventuali conguagli in denaro;
4. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia il CTU adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
5. Rilevi il CTU se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;
6. Quantifichi il CTU l'indennità dovuta per il godimento esclusivo del cespite a partire dal 15.04.12;
7. Dica il CTU quanto altro utile ai fini di giustizia.

Quindi la sottoscritta C.T.U. per procedere a dare risposta ai quesiti formulati dal Giudice dovrà attenersi preliminarmente alla documentazione allegata agli atti di causa, oltre alle verifiche d'uopo necessarie per attestare ulteriormente la provenienza dei beni e conseguentemente alla stima del bene oggetto del contenzioso, al progetto di divisione in quote se possibile, alla legittimità urbanistica del bene ed al calcolo dell'indennità dovuta per del godimento esclusivo del cespite.

Il termine concesso dal Giudice è di giorni 90 a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali per trasmettere copia della bozza di relazione scritta, di concedere giorni 15 alle parti per eventuali osservazioni ed ulteriori 15 giorni per dare sintetica valutazione delle stesse e trasmettere la Relazione Definitiva in Cancelleria.

A seguito di richiesta di proroga della sottoscritta sono stati concessi ulteriori 40 giorni per trasmettere copia della bozza di relazione scritta.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1. OPERAZIONI DI ESAME DEGLI ATTI DI CAUSA

Dall'esame degli atti di causa, previa acquisizione della planimetria catastale dell'immobile oggetto del presente contenzioso e dalla documentazione allegata agli atti di causa, la sottoscritta ha proceduto all'individuazione dei beni ed ha potuto avere una prima cognizione del contesto in cui sono ubicati.

Successivamente, previa comunicazione a mezzo PEC al legale di parte attrice ed a mezzo raccomandata AR a Parte Convenuta, in data 28.10.2022 è stato effettuato il sopralluogo N°1 sui luoghi di cui è causa, ovvero in via Premuda 12 in Salerno; la sottoscritta C.T.U. ha proceduto ad effettuare rilevazioni metriche effettuando il riscontro con quanto precedentemente acquisito al NCEU ed alla documentazione allegata agli atti di causa, procedendo ad effettuare copiosa documentazione fotografica dello stato di fatto dell'immobile.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali, avendo riscontrato delle discordanze di misurazioni, tra quanto rilevato in loco e la planimetria acquisita presso

L'Agenzia del Territorio, la sottoscritta ha convocato sopralluogo n.2 (*allegato n.2 – convocazione sopralluogo n.2 – Verbale di sopralluogo n.2*)

(*allegato n.5 – Documentazione fotografica*)

2.2 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile facente parte del presente contenzioso è ubicato nel comune di Salerno in via Premuda 12, identificato catastalmente al NCEU:

- ✓ foglio 39 particella 845 (ex 318) Sub 23 categoria A/4 classe 5 consistenza 7,5 mq (via Premuda, 12) di proprietà ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** , rispettivamente per la quota di 1/4. (*allegato n. 6 – visura, planimetria catastale e mappa catastale*)

- ✓ a seguito della regolarizzazione presso l'Agenzia del Territorio, i dati catastali sono i seguenti: **foglio 39 particella 845 sub 23** (*allegato n. 7 visura aggiornata, planimetria aggiornata, ricevuta modifica identificativo*)

✓ foglio 39 particella 845 (ex 318) Sub 23 categoria A/4 classe 5 consistenza 7,5 mq
(via Premuda, 12 - Salerno)

Sul bene in questione non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, se non la nota di Trascrizione per Domanda Giudiziale (Divisione Giudiziale) del 28.09.2021 Reg. Gen. N. 39170 Reg. part. n. 30981 relativa al presente contenzioso per lo scioglimento della comunione ereditaria.

(allegato n.8 - ispezione ipotecaria)

Quesito n.2

Descriva dettagliatamente il bene stesso e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Come dianzi descritto, il bene oggetto della divisione ereditaria risulta essere ubicato nel comune di Salerno in via Premuda 12, identificato catastalmente al NCEU:

✓ foglio 39 particella 845 (ex 318) Sub 23 categoria A/4 classe 5 consistenza 7,5 mq
(via Premuda, 12 - Salerno)

L'immobile, ubicato al piano secondo dello stabile, servito da ascensore, risulta essere così composto:

- spazio di ingresso e sul lato sinistro ambiente salotto, con affaccio su via Premuda;
- varcata la porta che divide lo spazio di ingresso ci si trova in uno spazio disimpegno-soggiorno, il quale presenta un terrazzino che affaccia su via Premuda, sul lato destro del locale disimpegno vi è la porta di ingresso alla cucina ed adiacente ad essa la porta di ingresso al bagno-lavanderia, attraverso il quale si esce sul terrazzino che affaccia sulla corte interna del parco;
- Dal locale disimpegno si accede ad altro ambiente destinato a sala pranzo;
- Proseguendo nel corridoio, attraverso altra porta, sul lato destro è presente il locale bagno ed una camera da letto, in fondo al corridoio altra camera da letto, tutti con affaccio lato corte interna del parco;
- In fondo al corridoio a sinistra altra camera da letto con affaccio su via Premuda.



Al piano sottotetto è presente un locale deposito di superficie netta mq 15,70 con altezza media m 1,70.

Le finiture dell'immobile risultano essere:

- intonaco del tipo civile
- pavimenti in graniglia di marmo nelle camere
- pavimenti in piastrelle di gres ceramico nei locali wc e cucina e sui terrazzini
- rivestimenti in piastrelle di gres ceramico nei locali wc e cucina
- infissi in legno
- porte interne in legno tamburato
- impianti del tipo civile.

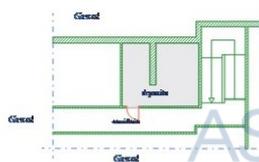


La planimetria allegata fornisce ogni ulteriore chiarimento sulla disposizione dell'immobile. *(allegato n.9 – pianta appartamento come da rilievo)*

Quindi, ai fini della stima del bene, siamo in presenza di un immobile che presenta le ordinarie caratteristiche di un alloggio del tipo popolare costruito ante 67, con un livello manutentivo medio, il quale però richiede sicuramente una revisione e/o rifacimento degli impianti, poiché da quanto è stato possibile accertare, risultano essere quelli originari che quindi richiedono un adeguamento a norma di legge, rifacimento del bagno grande e della cucina, inoltre le condizioni degli infissi, del tipo in legno, sicuramente non garantiscono una buona tenuta termica e di efficientamento energetico, per cui andrebbero sostituiti.



PIANTA SOTTOTETTO - Edificio n.11 - scala 31 - sezione 45
Superficie 15,70 mq (area 15,70 mq)



PIANTA SOTTOTETTO - Edificio n.11 - scala 31
Area 15,70 mq





Quesito n.3

Predisponga il CTU, ove possibile, un progetto di comoda divisione in quote, con eventuali conguagli in denaro;

Nel presente contenzioso, siamo in presenza di n. 4 eredi cui spetta quota in egual misura, ovvero 1/4 pro-capite, ed essendo in presenza di n.1 bene immobile, non risulta possibile predisporre un progetto di comoda divisione in quote in quanto il bene non è divisibile.

La soluzione è quella della stima del bene con conseguente vendita, il cui ricavato sarà diviso in quattro quote di pari entità, in alternativa, poiché l'immobile risulta essere occupato da Parte Contumace, ovvero, uno dei quattro eredi, lo stesso, se interessato, potrebbe acquisire le tre quote della proprietà corrispondendo le spettanti rispettive quote in denaro ai tre fratelli.

Quesito n.4

Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia il CTU adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Come dianzi detto, il bene immobile, oggetto dello scioglimento della comunione ereditaria, non risulta essere divisibile in quanto siamo in presenza di n.1 immobile del tipo abitativo, con l'impossibilità di un eventuale frazionamento.

Quindi risulta necessario procedere alla stima del bene determinando il valore di mercato e la conseguente vendita dello stesso.

Per determinare il valore di mercato del bene,

Considerato che:

- a seguito di sopralluogo, di verifiche tecniche, di valutazioni sullo stato di fatto dell'immobile sia al momento del sopralluogo che dalla documentazione fotografica prodotta;



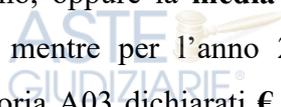
- a seguito di indagini di mercato presso varie agenzie immobiliari, di consultazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I. Anno 2022 semestre 1 zona C2) di immobili con destinazione abitativa del tipo popolare;
- a seguito di consultazioni dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita della stessa zona, i quali per la categoria A04 (categoria dell'immobile in questione) sono stati reperiti solo per l'anno 2021 mentre per l'anno 2022 sono disponibili valori di compravendita solo di categorie A02 ed A03;



(allegato n. 10 – quotazioni immobiliari OMI, valori dichiarati di compravendita ed esempi di altri immobili in vendita)

Visto che:

- Da quanto è stato possibile accertare, l'immobile oggetto dello scioglimento della comunione ereditaria risulta essere in condizioni generali medio-buone, salvo la parte relativa all'impiantistica in generale, che sicuramente a distanza di tanti anni bisogna adeguare e/o rifare, come anche il bagno grande e la cucina e la parte relativa agli infissi, i quali essendo quelli originari in legno, non presentano i requisiti di tenuta termica ed efficientamento energetico;
- Dai valori OMI di riferimento della Banca dati delle quotazioni immobiliari, riferite al primo semestre dell'anno 2022, abitazioni di tipo economico, con eguali caratteristiche tecnologiche e tipologiche nella stessa zona e con lo stesso livello di finitura hanno un valore che oscilla per uno stato conservativo normale, da un minimo di 1300,00 ad un massimo di 1900,00 euro al metro quadrato di superficie commerciale per cui si ottiene una media:
 $(€ 1300,00 + € 1900,00) / 2 = € 1.600,00$;
- Che dagli atti di compravendita dichiarati nell'anno **2021 per la categoria A04**, risulta una media di circa € 29.333,00 a vano, oppure la **media di € 1520,00** al metro quadrato di superficie commerciale, mentre per l'anno 2022 con valori disponibili fino a Novembre 2022, per categoria A03 dichiarati € 1607,00/mq, per categoria A02 dichiarati la media è pari a € 1621,00/mq;



- Che da indagini effettuate, per immobili in vendita in questo periodo, nella stessa zona e con le stesse caratteristiche tipologiche e tecnologiche, i prezzi di vendita hanno una media di € 2047,00/mq;

Alla luce di quanto innanzi detto, per l'immobile in questione, facendo una media tra i diversi valori acquisiti, si ritiene di poter applicare la media dei valori OMI ove l'importo al metro quadrato è pari a: € 1.600,00 al metro quadrato di superficie commerciale;

Le Vie e le Piazze risultanti dalle interrogazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari sono relative alla zona di interesse ove è ubicato l'immobile.

Stima che:

1. L'immobile destinato ad abitazione sito in via Premuda, 12, nel comune di Salerno, riportato al N.C.E.U.

foglio 39 particella 845 (ex 318), Sub 23 Zona Cens. 2, categoria A/4 classe 5 consistenza 7,5 vani (via Premuda, 12)

Calcolo della superficie commerciale Sub 23:

Superficie coperta

- 100% della superficie calpestabile pari a mq 121,00
- 25% del sottotetto mq 15,70
- 100% delle superfici dei divisori interni e 50% dei muri esterni pari a mq 20,00

totale superficie coperta mq 144,90

Superficie scoperta

- 25% di balconi e terrazzi pari a mq 12,00 x 0,25= mq 3,00

Totale superficie commerciale mq 147,90

Si arrotonda mq 148,00

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

valore dell'immobile: mq 148,00 x € 1.600,00 = € 236.800,00



Applicando i coefficienti di merito ed i coefficienti correttivi, ovvero:

Coefficiente correttivo per immobile da ristrutturare	-10%
Coefficiente correttivo per stato locativo libero	-20%
Coefficiente correttivo di piano – secondo piano con ascensore	- 3%
Coefficiente correttivo di conservazione buono stato	0%
Coefficiente correttivo di esposizione mista	0%
Coefficiente correttivo di anzianità normale oltre 40 anni	0%
Coefficiente di merito riscaldamento autonomo	+5%



Si ottiene:

a) € 236.800,00 x 10% = € 23.680,00 (coefficiente correttivo per immobile da ristrutturare -10%)

Quindi € 236.800,00 - € 23.680,00 = € 213.120,00

b) € 213.120,00 x 20% = € 42.624,00 (coefficiente correttivo per stato locativo libero -20%)

€ 213.120,00 - € 42.624,00 = € 170.496,00

c) € 170.496,00 x 3% = € 5.115,00 (coefficiente correttivo di piano -3%)

€ 170.496,00 - € 5.115,00 = € 165.381,00

d) € 165.381,00 x 5% = € 8.269,00 (coefficiente di merito per riscaldamento autonomo +5%)

€ 165.381,00 + € 8.269,00 = € 173.650,00

per cui il valore dell'immobile (foglio 39, particella 845 (ex 318), Sub 23 - via Premuda 12 - Salerno) è pari a € 173.650,00 diconsi euro centosettantatremilaseicentocinquanta/00.



Il suddetto importo, o comunque il ricavato della vendita, se eventualmente dovessero applicare dei ribassi al prezzo stimato, **dovrà essere diviso in quattro quote di pari entità.**





Quesito n.5

Rilevi il CTU se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;

L'immobile oggetto dello scioglimento della comunione ereditaria, è ubicato in via Premuda 12, zona Mariconda del comune di Salerno, trattasi di edificio costruito ante '67, facente parte della lottizzazione Gescal (Gestione Case Lavoratori) in località Mariconda - Salerno.

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta CTU, l'immobile risulta essere pienamente corrispondente alla planimetria originaria.

Pertanto, alla luce di quanto sinora esposto, l'immobile di cui al presente contenzioso presenta i requisiti che garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità.



Quesito n.6

Quantifichi il CTU l'indennità dovuta per il godimento esclusivo del cespite a partire dal 15.04.12;

Relativamente al godimento del bene, lo stesso risulta essere occupato da parte contumace, ovvero da *****.

Dalla consultazione della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in cui si classifica la zona interessata con abitazioni di tipo economico, per immobili con le stesse caratteristiche tipologiche, morfologiche e di superficie nella stessa zona, via Premuda, località Mariconda - Salerno, il più probabile canone di locazione si determina applicando le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Valori locativi presso agenzie immobiliari nella zona di riferimento e della stessa tipologia di immobili non risultano disponibili, per cui si fa riferimento ai valori indicati dall'Agenzia del Territorio.

(allegato n.11 - banca dati quotazioni immobiliari dal 2012 al 2022)

Il canone base di locazione sarà dato dalla seguente espressione:

$$C = (\text{canone OMI min} + \text{canone OMI max}) / 2 \times K \times S \text{ conv.}$$

Dove:

- **Canone OMI min e canone OMI max** rappresentano gli estremi minimo e massimo dell'intervallo dei canoni unitari di locazione forniti dall'OMI nella zona in cui è ubicato l'immobile, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento (abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, ville e villini);
- **K** è il coefficiente correttivo globale, ottenuto dal prodotto di:
 - K1= 0,80 (coefficiente di età per immobili oltre 40 anni di tipo popolare in medio stato);
 - K2= 1,00 (coefficiente di piano per immobili con ascensore al piano secondo)
 - K3= 1,00 (coefficiente di posizione ed esposizione, da considerarsi normale per la zona di riferimento)
 - K4= 0,90 coefficiente di superficie oltre 110 mq

Per cui $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4$ ovvero

$$K = 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 0,72$$

- **S. conv.** è la superficie convenzionale dell'alloggio mq 147,90, si arrotonda **mq 148,00**

Visto che il canone di locazione deve essere calcolato a partire da 15.04.2012, si riportano i valori medi OMI relativi ai canoni di locazione della zona di riferimento, per abitazioni di tipo economico, a partire dall'anno 2012, quindi:

anno 2012	da € 3,1 a 4,5 = media € 3,80 al metro quadrato di superficie lorda/mese
anno 2013	da € 2,6 a 3,7 = media € 3,15 al metro quadrato di superficie lorda/mese
anno 2014	da € 3,1 a 4,6 = media € 3,85 al metro quadrato di superficie lorda/mese
anno 2015	da € 2,2 a 3,1 = media € 2,65 al metro quadrato di superficie lorda/mese
anno 2016	da € 2,8 a 4,0 = media € 3,40 al metro quadrato di superficie lorda/mese
anno 2017	da € 3,4 a 5,0 = media € 4,20 al metro quadrato di superficie lorda/mese
anno 2018	da € 3,5 a 5,2 = media € 4,35 al metro quadrato di superficie lorda/mese
anno 2019	da € 3,6 a 5,3 = media € 4,45 al metro quadrato di superficie lorda/mese
anno 2020	da € 3,7 a 5,4 = media € 4,55 al metro quadrato di superficie lorda/mese
anno 2021	da € 3,5 a 5,1 = media € 4,30 al metro quadrato di superficie lorda/mese
anno 2022	da € 3,5 a 5,1 = media € 4,30 al metro quadrato di superficie lorda/mese

Quindi: $C = (\text{canone OMI min} + \text{canone OMI max}) / 2 \times K \times S \text{ conv.}$



Anno 2012: € 3,80 x 0,72 x mq 148,00 = € 405,00/mese

Per cui per l'anno 2012 si calcolano 15 giorni del mese di aprile ed ulteriori 8 mesi fino al 31.12.2012

-15 gg aprile 2012 € **202,50**

-da maggio 2012 a dicembre 2012: 8 mesi x € 405,00 = € **3.240,00**

Anno 2012 € **3.442,50**

Anno 2013: € 3,15 x 0,72 x mq 148,00 = € 336,00/mese x 12 mesi = € **4.032,00**

Anno 2014: € 3,85 x 0,72 x mq 148,00 = € 410,00/mese x 12 mesi = € **4.920,00**

Anno 2015: € 2,65 x 0,72 x mq 148,00 = € 282,00/mese x 12 mesi = € **3.384,00**

Anno 2016: € 3,40 x 0,72 x mq 148,00 = € 362,00/mese x 12 mesi = € **4.344,00**

Anno 2017: € 4,20 x 0,72 x mq 148,00 = € 448,00/mese x 12 mesi = € **5.376,00**

Anno 2018: € 4,35 x 0,72 x mq 148,00 = € 464,00/mese x 12 mesi = € **5.568,00**

Anno 2019: € 4,45 x 0,72 x mq 148,00 = € 474,00/mese x 12 mesi = € **5.688,00**

Anno 2020: € 4,55 x 0,72 x mq 148,00 = € 485,00/mese x 12 mesi = € **5.820,00**

Anno 2021: € 4,30 x 0,72 x mq 148,00 = € 458,00/mese x 12 mesi = € **5.496,00**

Anno 2022: € 4,30 x 0,72 x mq 148,00 = € 458,00/mese x 12 mesi = € **5.496,00**

Totale canone di locazione dal 15.04.2012 al 31.12.2022 € **53.566,50**

Si arrotonda € 53.566,00

Da tale importo bisogna sottrarre la quota di 1/4 di Parte Convenuta (***** *****), per cui si ha:

€ 53.566,00 : 4 = € 13.391,50 quota canone di locazione pro capite

€ 53.566,00 - € 13.391,50 = € **40.174,50** (canone di locazione da corrispondere a parte attrice)

Sulla base di quanto dianzi calcolato al 31.12.2022 il canone di locazione è pari a € 458,00/mese.

Per l'anno 2023 si ritiene di poter applicare lo stesso importo dell'anno precedente, per cui

Anno 2023: € 4,30 x 0,72 x mq 148,00 = € 458,00/mese x 12 mesi = € **5.496,00**

Per cui: € **5.496,00** : 4 = € **1.374,00** x 3 = € **4.122,00** (quota da corrispondere a parte Attrice)

Quindi alla ripartizione in quote calcolata fino al 31.12.2022 bisognerà aggiungere il successivo periodo di godimento esclusivo del bene, fino alla conclusione del contenzioso e/o definizione della vendita.



Quesito n.7

Dica il CTU quanto altro utile ai fini di giustizia

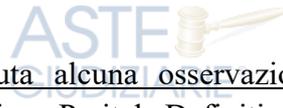
Poiché il quesito n.6 dell'Onorevole Giudicante recita, "Quantifichi il CTU l'indennità dovuta per il godimento esclusivo del cespite a partire dal 15.04.12", la sottoscritta ritiene che all'indennità calcolata per il godimento esclusivo del bene vadano aggiunti gli interessi legali applicati all'importo da corrispondere per ogni anno di godimento del bene.

Essendo l'immobile di proprietà di quattro fratelli, ed essendo lo stesso occupato da uno dei quattro, per quanto concerne l'indennità dovuta per il godimento esclusivo del bene, da corrispondere da parte Convenuta, ovvero ***** *****, sarà i 3/4 dell'importo, per cui € **40.174,50** (canone di locazione da corrispondere a parte attrice)

Pertanto gli interessi legali calcolati al 31.12.2022 per ogni singolo anno saranno:

	Capitale	Interesse legale
Anno 2012	€ 3.442,50	€ 292,32
Anno 2013:	€ 4.032,00	€ 169,78
Anno 2014:	€ 4.920,00	€ 157,97
Anno 2015:	€ 3.384,00	€ 91,73
Anno 2016:	€ 4.344,00	€ 109,03
Anno 2017:	€ 5.376,00	€ 129,58
Anno 2018:	€ 5.568,00	€ 117,49
Anno 2019:	€ 5.688,00	€ 74,52
Anno 2020:	€ 5.820,00	€ 73,33
Anno 2021:	€ 5.496,00	€ 68,70
Anno 2022:	€ 5.496,00	///////
Sommano interessi legali		€ 1.284,45

Con riferimento a quanto sopra calcolato, ovvero all'applicazione o meno degli interessi legali sugli importi da corrispondere a parte attrice, si rimanda all'Onorevole Giudicante la decisione nel merito.



Alla data del 14.04.2023 non risulta pervenuta alcuna osservazione, pertanto la sottoscritta C.T.U. procede a trasmettere la Relazione Peritale Definitiva.

Tanto dovrei sottoporre all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giuseppina Valiante, rassegnando il mandato conferitomi e ringraziandoLa per la fiducia accordatami, rimango a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione o chiarimento.

Castelcivita, li 14.04.2023



Il C.T.U.
Arch. Rosalba Lucia

