

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA  
SEZIONE PRIMA CIVILE**

**PERIZIA CTU PER IL PROCEDIMENTO R.G. 3975/2019**

**GIUDICE:**

Dott. Roberto Galasso

**PARTE ATTRICE:**

Sig. [REDACTED]

**PARTE CONTUMACE:**

Sig. [REDACTED]

Sig.ra S. [REDACTED]

**CTU:**

Arch. Elena Arianna Canoro

*[Handwritten signature]*

01 - PREMESSA .....	3
05 - QUESITO 2: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	9
06 - QUESITO 3: PREDISPOSIZIONE PROGETTO DIVISIONALE .....	11
07 - QUESITO 4: INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO .....	14
08 - QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA .....	17
09 - QUESITO 6: PREDISPOSIZIONE ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE .....	18
10 - QUESITO 7: DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI .....	19
11 - QUESITO 8: EVENTUALI ELEMENTI AGGIUNTIVI DI VALUTAZIONE .....	23
12 - OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI .....	25
13 - CONCLUSIONI .....	28
ALLEGATI .....	31

**01 - PREMESSA**

Con provvedimento n. 18884709s del 30/06/2021 la sottoscritta Arch. Elena Arianna Canoro, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Latina al n. 971, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento R.G. n. 3975/2019 avente ad oggetto la divisione dei beni immobili oggetto della massa da dividere tra il sig. ~~XXXXXXXXXX~~ e i sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~.

Nella suddetta nota il giudice Dott. Roberto Galasso, oltre a definire ed a porre i quesiti riportati al successivo capitolo 02, stabiliva il cronoprogramma delle attività così come di seguito riportato:

Scadenza	Adempimento	Soggetto
08/07/2021	Inizio delle operazioni peritali	CTU
08/11/2021	Presentazione prima stesura della relazione peritale	CTU
07/12/2021	Presentazione delle osservazioni alla bozza	Parti
05/01/2022	Deposito della relazione peritale definitiva	CTU

Non avendo rispettato il termine del 02/07/2021 entro il quale depositare la dichiarazione di accettazione dell'incarico, in data 02/08/2021 la sottoscritta presentava istanza di remissione nei termini e contestuale accettazione incarico e giuramento.

Con nota n. 11599245s del 02/09/2021, la suddetta istanza veniva accolta, aggiornando il cronoprogramma come di seguito indicato:

Scadenza	Adempimento	Soggetto
16/09/2021	Inizio delle operazioni peritali	CTU
16/12/2021	Presentazione prima stesura della relazione peritale	CTU
17/01/2022	Presentazione delle osservazioni alla bozza	Parti
16/02/2022	Deposito della relazione peritale definitiva	CTU

## 02 - QUESITI

Di seguito i quesiti posti dal Giudice dott. Roberto Galasso nel provvedimento n. 18884709s del 30/06/2021: "

1. *Esaminata la documentazione prodotta ed acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il Consulente Tecnico d'Ufficio, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni immobili oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
2. *Descriva il Consulente Tecnico d'Ufficio, dettagliatamente, i beni stessi e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, quest'ultima corredata altresì dalle opportune didascalie esplicative;*
3. *Predisponga, previa valutazione di stima di detti cespiti, il Consulente Tecnico d'Ufficio un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, tenendo in considerazione la necessità - già espressa in premessa - di procedere alla sola divisione tra le due stirpi; nel redigere il progetto di divisione, tenga conto, ove vi sia l'accordo di tutte le parti, delle preferenze da ciascuno manifestate;*
4. *Ove i beni non siano comodamente divisibili, fornisca il Consulente Tecnico d'Ufficio adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
5. *Rilevi, ancora, il Consulente se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;*
6. *Proceda, ancora, il Consulente Tecnico d'Ufficio a predisporre attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;*
7. *Determini, avuto riguardo a ciascun immobile, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano eventualmente avuto l'uso esclusivo, ciò a partire dalla data di apertura della successione e fino all'attualità;*
8. *Fornisca, infine, il Consulente Tecnico d'Ufficio ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione;*

Ai fini di una migliore comprensione della relazione peritale i singoli quesiti sono stati così suddivisi:

Id.	Quesito
01	Individuazione dei beni oggetto della divisione e dei titolari di diritti
02	Descrizione degli immobili
03	Predisposizione del progetto divisionale
04	Individuazione del valore di mercato
05	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia
06	Predisposizione attestazione di conformità catastale
07	Determinazione corrispettivo del godimento degli immobili
08	Eventuali elementi aggiuntivi di valutazione



**04 - QUESITO 1: INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA DIVISIONE E DEI TITOLARI DI DIRITTI**

L'immobile oggetto di controversia è ubicato nel Comune di Latina in località Borgo Sabotino, Strada Casilina Sud (traversa Via Tremili) catastalmente così identificata:

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	[redacted]	[redacted]		A/4	03	5 vani	€ 234,99

Al fine di individuare i titolari dei diritti sugli immobili descritti al capitolo 05, il CTU procedeva ad acquisire informazioni dai registri immobiliari tramite la piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

Precedentemente alla morte della sig.ra [redacted] il bene in oggetto risultava divisa in quota parte fra la suddetta e la sorella congiuntamente al coniuge:

Nota di trascrizione			
Registro generale: n. [redacted]			
Registro particolare: [redacted]			
Data di presentazione: 17/11/1990			
Descrizione	Atto di Compravendita		
Immobile	Foglio	Particella	Sub
[redacted]	[redacted]	[redacted]	-
<i>Soggetti</i>			
Sig.ra [redacted]		20/40	
Sig.ra [redacted]		10/40	
Sig. [redacted]		10/40	

01. A seguito della morte della sig.ra [redacted] la massa veniva suddivisa mediante atto di successione, per la sola quota parte di 1/2, al sig. [redacted]

Nota di trascrizione			
Registro generale: n. [redacted]			
Registro particolare: [redacted]			
Data di presentazione: 10/12/2003			
Descrizione	Certificato di denunciata successione		
Immobile	Foglio	Particella	Sub
	[redacted]	[redacted]	-
Sig. [redacted]		2/4	
Sig.ra [redacted]		1/4	
Sig. [redacted]		1/4	

02. Nel 2020 il Sig. [redacted] presentava istanza di divisione giudiziale nei confronti dei Sig.ri [redacted] e [redacted]

Nota di trascrizione	
Registro generale: n. [redacted]	
Registro particolare: [redacted]	
Data di presentazione: 04/03/2020	
Descrizione	Divisione Giudiziale
Soggetti a favore	Sig. [redacted]
	Sig.ra [redacted]
Soggetti contro	Sig. [redacted]

Per quanto sopra dall'analisi dei documenti prodotti dalle parti, nonché degli atti acquisiti presso la piattaforma SISTER che non hanno evidenziato la presenza di atti pregiudizievoli, i titolari di diritti sugli immobili oggetto della presente relazione peritale, alla data odierna, risultano essere:

Intestatari	Quote
Sig. [redacted]	2/4
Sig.ra [redacted]	1/4
Sig. [redacted]	1/4

realità del bene. Tali coefficienti riguardano in particolare: le caratteristiche tipologiche dell'involucro esterno, le dotazioni impiantistiche, la qualità delle finiture e dei rivestimenti, lo stato di conservazione, la qualità e le caratteristiche delle pertinenze esterne ecc.

A ciascuna delle suddette caratteristiche è stato associato un giudizio: normale, sufficiente, mediocre, scarso, ai quali corrisponde il rispettivo valore numerico: 1 - 0,8 - 0,6 - 0,4. La media dei valori dei coefficienti, relativi ai singoli giudizi assegnati, è stata utilizzata per determinare il valore rappresentativo dell'immobile in funzione delle caratteristiche dello stesso.

Per quanto riguarda la quantificazione della consistenza dell'immobile è stato utilizzato il Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato

5. Il valore della superficie è pari alla somma tra:

- A. la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota superficiale occupata dalle tamponature e dai muri interni,
- B. la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (balconi, patii, giardini, cantine, posti auto).

La superficie dei vani principali è stata determinata misurando la superficie al lordo delle tamponature esterne e dei tramezzi interni. Per la determinazione della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo sono indicati i seguenti criteri:

Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Applicando le suddette regole agli immobili in oggetto si ottengono i seguenti valori:

Vano	Superficie lorda mq	Percentuale %	Superficie effettiva mq
Appartamento	76,00	100%	76,00
Area esterna	319,00	(10% fino a mq appartamento)+(2% quota eccedente)	11,18
<b>TOTALE</b>			<b>87,18</b>

A questo punto moltiplicando la superficie per il valore medio unitario delle quotazioni immobiliari si ottiene il valore ideale, in condizioni normali, dell'immobile de quo:



Consistenza [mq]	Valore OMI max [€/mq]	Valore OMI min [€/mq]	Valore OMI medio [€/mq]	Valore ideale [€]
87.18	1.000,00	1.450,00	1.225,00	106.795,50

Come descritto in precedenza, al fine di determinare il valore reale degli immobili, durante il sopralluogo sono state acquisite una serie di informazioni finalizzate alla quantificazione di opportuni coefficienti da applicare al valore ideale.

Descrizione	Giudizio	Valore coefficienti	Coefficiente medio
Dotazione impiantistica	Scarso	0,4	<b>0,60</b>
Finiture interne e rivestimenti	Scarso	0,4	
Infissi	Mediocre	0,6	
Involucro	Scarso	0,4	
Esposizione	Normale	1	
Pertinenze	Normale	1	
Stato di conservazione	Scarso	0,4	
<b>VALORE IDEALE [€]</b>			<b>COEFFICIENTE MEDIO</b>
106.795,50			0,60
<b>Totale arrotondato</b>			<b>VALORE REALE [€]</b>
			<b>64.100,00</b>

Di seguito le quote di spettanza per ciascuno dei titolari:

Intestatari	Quote	Valore [€]
Sig. [redacted]	2/4	32.050,00
Sig.ra [redacted]	1/4	16.025,00
Sig. [redacted]	1/4	16.025,00

## 05 - QUESITO 2: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Di seguito una descrizione dell'immobile derivante dalla consultazione della documentazione messa a disposizione del CTU e delle informazioni acquisite nel corso delle operazioni peritali ed attività di sopralluogo.

L'unità immobiliare è dotata di accesso indipendente da una traversa interna denominata Via Tremiti con immissione da Strada Casilina Sud. Trattasi di una porzione di un fabbricato di maggiori dimensioni costituito da un unico piano fuori terra.

La realizzazione del suddetto fabbricato risale alla metà degli anni '70 come si evince dalla documentazione agli atti del Comune di Latina e nel suo complesso si presenta in un cattivo stato di manutenzione.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava utilizzato dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e dai figli, in particolare da uno di quest'ultimi il quale, come dichiarato, è utilizzatore abituale del bene durante il fine settimana.

Il contesto urbano, sviluppato verso Strada Lungomare, in cui si colloca l'immobile è a destinazione prevalentemente residenziale ed è caratterizzato da tipologie edilizie a prevalenza unifamiliari di tipo sparso o in agglomerato di tipo consortile.

L'appartamento, di superficie commerciale pari a circa 60,00 mq, è di forma regolare, diviso in zona giorno e zona notte da un ampio disimpegno, composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, una matrimoniale e una singola, un bagno e un balcone con accesso dalla zona giorno. Annesso al fabbricato, in aderenza alla muratura perimetrale, è stato realizzato un locale ripostiglio con ingresso dall'esterno di superficie pari a circa 4,00 mq. Durante le operazioni di sopralluogo, i sigg. [REDACTED] hanno dichiarato di aver realizzato autonomamente detto manufatto per "esigenze di spazio vista la mancanza di un ripostiglio all'interno dell'appartamento".

Come già ribadito, l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione precarie, non essendo stato interessato in anni recenti, da lavori di manutenzione o ristrutturazione da parte dell'attuale occupante.

La pavimentazione è in ceramica con analogo battiscopa, il cui sottofondo presenta cedimenti strutturali dovuti all'assettamento negli anni vista la mancanza di idonee fondazioni. I suddetti cedimenti hanno comportato anche numerose crepe e umidità di risalita sulle pareti.

In particolare, nel bagno è evidente un distacco del rivestimento in ceramica, non ripristinato in maniera corretta, soprattutto nella zona della vasca.

Le porte interne sono in legno ad eccezione di quella della camera matrimoniale in materiale plastico del tipo a soffietto. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, non perfettamente registrati e con avvolgibili in materiale plastico.

Le pareti sono tinteggiate per gli ambienti principali e parzialmente rivestiti in ceramica per i servizi igienici ed il locale cucina. I soffitti presentano estese e diffuse macchie di umidità dovute ad infiltrazioni dalla copertura che fa presupporre gravi lesioni o totale assenza della guaina di impermeabilizzazione.

La distribuzione interna e la dimensione dei locali dell'immobile oggetto di stima risultano essere conformi alle pratiche depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina, fatta eccezione per il ripostiglio esterno realizzato in aderenza alla muratura perimetrale, in corrispondenza del soggiorno con una conseguente riduzione della superficie del balcone.

Sono presenti impianto idrico-sanitario ed elettrico in cattivo stato di conservazione, mentre è presente una stufa adibita al riscaldamento degli ambienti in mancanza dell'impianto di riscaldamento, tipico delle case utilizzate in prevalenza nei mesi estivi. La produzione di acqua calda sanitaria viene assicurata da uno scaldabagno, posizionato all'interno del bagno, mentre i fornelli della cucina sono alimentati da una bombola del gas. L'immobile non è allacciato alla pubblica fognatura e lo smaltimento della acque reflue domestiche, per il quale occorre rinnovare l'Autorizzazione alla Provincia di Latina, avviene su corpo idrico superficiale denominato Canale Mastro Pietro.

Annesso all'immobile vi è un giardino di pertinenza ad uso esclusivo in cui sono state messe a dimora piante autoctone o comunque tipiche della macchia mediterranea.

Per meglio specificare quanto sopradescritto, si rinvia alla documentazione fotografica allegata (Allegato 2)

### 06 - QUESITO 3: PREDISPOSIZIONE PROGETTO DIVISIONALE

Ai fini della valutazione dell'immobile circa la sussistenza del principio di "comoda divisibilità" si è fatto riferimento alla vigente normativa nonché alla consolidata Giurisprudenza in materia.

Secondo tale principio un bene può definirsi comodamente divisibile al ricorrere delle condizioni di seguito elencate:

- sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento;
- tramite il frazionamento possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi;
- la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene;
- il frazionamento non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

In ultima analisi, ma non meno importante, la possibilità di frazionare il bene da un punto di vista di regolarità urbanistica, secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale del Comune di Latina e dalla normativa vigente in materia.

Considerato il numero dei titolari dei diritti, il progetto divisionale dovrebbe prevedere la determinazione di n. 2 unità immobiliari distinte, da assegnare ciascuna ad una parte.

Le unità immobiliari derivate, dovrebbero inoltre essere coerenti, per quanto tecnicamente possibile, con le quote di spettanza di ciascuna delle parti, salvo congruagli per le quote eventualmente eccedenti.

Stabiliti i suddetti criteri, appare evidente che non sussistono le condizioni tecniche né tantomeno quelle urbanistiche, per proporre un frazionamento dell'unità immobiliare in oggetto.

In termini di superfici utili abitabili, l'immobile si compone di una zona giorno pari a circa mq 22,00 una zona notte pari a circa mq 27,00, un unico servizio igienico e annessa cucina per un totale pari a circa mq 60,00

Secondo quanto stabilito dall'art. 2 comma 1 del nel Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 in materia di requisiti igienico-sanitari principali dei locali destinati ad abitazione, "Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio

via Cherubini n. 4 - 04100 Latina

tel. 0773 289182934 - e-mail: [elena23@virgilio.it](mailto:elena23@virgilio.it)

c. f. CNR LRN 80E65 F839X

*deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile"*

Anche ammessa la possibilità di frazionare l'immobile in funzione dei dati dimensionali sopra riportati, dell'attuale distribuzione degli ambienti interni e della dotazione impiantistica, si valuta l'immobile non comodamente divisibile poiché un eventuale frazionamento comporterebbe la necessità di apportare consistenti modifiche, anche onerose, quali:

1. diversa distribuzione degli ambienti interni, al fine di garantire per ogni unità un locale cucina-soggiorno, un wc, una camera da letto;
2. modifiche ed adeguamento dei diversi sistemi impiantistici: elettrico, fognario, idrico sanitario, riscaldamento;
3. creazione di n. 2 distinte utenze.

C'è inoltre da sottolineare, come già argomentato nei capitoli precedenti, che l'immobile si trova in un cattivo stato di manutenzione ed un eventuale frazionamento sarebbe possibile solo a seguito dei necessari, ma comunque dispendiosi interventi per l'adeguamento degli ambienti interni, degli impianti, delle finiture interne ed esterne e del sistema di copertura.

**In ragione di quanto sopra si ritiene, per l'immobile de quo, che un eventuale frazionamento non sia realizzabile per le criticità di natura tecnica descritte, risolvibili solo con un considerevole dispendio economico rispetto al valore dell'immobile nella sua attuale configurazione.**

Inoltre un possibile frazionamento non garantirebbe, per ciascuna delle unità derivate, la comoda utilizzazione del giardino esterno in considerazione della conformazione del lotto di proprietà e dell'ubicazione dell'unità abitativa su di esso.

**Ciò premesso si ritiene di valutare l'immobile non comodamente divisibile per il ricorrere delle condizioni di cui all'art. 720 del Codice Civile e in particolare:**

- **problemi tecnici di dispendiosa soluzione (adeguamento degli ambienti interni, manutenzione straordinaria degli impianti, delle finiture e del sistema di copertura),**
- **menomazione della funzionalità relativamente al giardino esterno.**

Alla luce di quanto riscontrato nel corso del sopralluogo e valutate le caratteristiche dell'immobile oggetto della perizia, non si ritiene possibile la divisione dello stesso al fine di determinare n. 2 distinte unità immobiliari da assegnare alle due parti chiamate in causa, in considerazione della necessità di adottare soluzioni dispendiose sia in termini di opere edili che impiantistiche, per la menomazione delle funzionalità rispetto all'attuale configurazione,

Sulla base dei conteggi sopra riportati, appare evidente la ripartizione del corrispettivo per ciascuna delle parti:

Iniestatari	quota	Spese dovute [€]	Spese anticipate [€]
Sig. [redacted]	2/4	5.419,97	10.336,44
Sig.ra [redacted]	1/4	2.709,99	0,00
Sig. [redacted]	1/4	2.709,99	0,00
<b>Totale</b>	<b>4/4</b>	<b>10.839,94</b>	<b>10.336,44</b>

Per quanto sopra si evidenzia che al sig. [redacted] dovrà essere corrisposta la seguente somma:

$$€ 10.336,44 - € 5.419,97 = € 4.916,47$$

Ne consegue che le restanti parti dovranno corrispondere al sig. [redacted], ognuno per le proprie spettanze, le seguenti somme:

$$\text{sig. Alberto Berini: } € 4.916,47 * 1/2 = € 2.458,24$$

$$\text{sig.ra Favali Sandra: } € 4.916,47 * 1/2 = € 2.458,24$$

Preso atto della documentazione depositata nel fascicolo telematico a disposizione della scrivente CTU, si riepilogano le spese dovute in relazione alla quota di spettanza delle parti:

CAUSALE	IMPORTO	QUOTA SALVATI (2/4)	QUOTA BERINI (1/2)	QUOTA FAVALI (1/2)
<b>Istanza di Condono - Rilascio Titolo Edilizio</b>				
Tassa esame progetto	€ 325,89	€ 162,95	€ 81,47	€ 81,47
Oneri di urbanizzazione	€ 1.165,64	€ 582,82	€ 291,41	€ 291,41
Sanzione per danno ambientale ex art. 167 D.lgs. 42/04	€ 2.502,28	€ 1.251,14	€ 625,57	€ 625,57
Parcella Geom. Donadio	€ 2.500,00	€ 1.250,00	€ 625,00	€ 625,00
<b>Spese trascrizione domanda giudiziale</b>				
Parcella Notaio Cecere	€ 1.600,00	€ 800,00	€ 400,00	€ 400,00
<b>Tariffa Rifiuti Comune di Latina</b>				
TARI anno 2007	€ 420,21	€ 210,11	€ 105,05	€ 105,05
TARI anno 2008	€ 223,74	€ 111,87	€ 55,94	€ 55,94
TARI anno 2009	€ 209,49	€ 104,75	€ 52,37	€ 52,37
TARI anno 2010 - accertamento	€ 237,40	€ 118,70	€ 59,35	€ 59,35
TARI anno 2013	€ 200,00	€ 100,00	€ 50,00	€ 50,00
TARI anno 2013 - accertamento	€ 134,00	€ 67,00	€ 33,50	€ 33,50
TARI anno 2014	€ 202,00	€ 101,00	€ 50,50	€ 50,50
TARI anno 2015	€ 192,00	€ 96,00	€ 48,00	€ 48,00
TARI anni 2014-2015 - accertamento	€ 264,00	€ 132,00	€ 66,00	€ 66,00
TARI anno 2016	€ 148,00	€ 74,00	€ 37,00	€ 37,00
TARI anno 2017	€ 149,00	€ 74,50	€ 37,25	€ 37,25
<b>Imposta Comunale sugli Immobili</b>				
ICI anno 2003	€ 61,75	€ 30,88	€ 15,44	€ 15,44
ICI anno 2004	€ 86,36	€ 43,18	€ 21,59	€ 21,59
ICI anno 2007	€ 43,18	€ 21,59	€ 10,80	€ 10,80
ICI anno 2008	€ 88,00	€ 44,00	€ 22,00	€ 22,00
ICI anno 2009	€ 87,00	€ 43,50	€ 21,75	€ 21,75
<b>TOTALE</b>	<b>€ 10.839,94</b>	<b>€ 5.419,97</b>	<b>€ 2.709,99</b>	<b>€ 2.709,99</b>

e quanto effettivamente pagato dal sig. ██████████

CAUSALE	IMPORTO	PAGAMENTO SALVATI	PAGAMENTO BERINI	PAGAMENTO FAVALI
<b>Istanza di Condono - Rilascio Titolo Edilizio</b>				
Tassa esame progetto	€ 325,89	€ 325,89	€ -	€ -
Oneri di urbanizzazione	€ 1.165,64	€ 1.165,64	€ -	€ -
Sanzione per danno ambientale ex art. 167 D.lgs. 42/04	€ 2.502,28	€ 2.502,28	€ -	€ -
Parcella Geom. Donadio	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ -	€ -
<b>Spese trascrizione domanda giudiziale</b>				
Parcella Notaio Cecere	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ -	€ -
<b>Tariffa Rifiuti Comune di Latina</b>				
TARI anno 2007	€ 420,21	€ 420,21	€ -	€ -
TARI anno 2008	€ 223,74	€ 223,74	€ -	€ -
TARI anno 2009	€ 209,49	€ 209,49	€ -	€ -
TARI anno 2010 - accertamento	€ 237,40	€ 237,40	€ -	€ -
TARI anno 2013	€ 200,00	€ 102,50	€ -	€ -
TARI anno 2013 - accertamento	€ 134,00	€ -	€ -	€ -
TARI anno 2014	€ 202,00	€ 100,00	€ -	€ -
TARI anno 2015	€ 192,00	€ 96,00	€ -	€ -
TARI anni 2014-2015 - accertamento	€ 264,00	€ 264,00	€ -	€ -
TARI anno 2016	€ 148,00	€ 74,00	€ -	€ -
TARI anno 2017	€ 149,00	€ 149,00	€ -	€ -
<b>Imposta Comunale sugli Immobili</b>				
ICI anno 2003	€ 61,75	€ 61,75	€ -	€ -
ICI anno 2004	€ 86,36	€ 86,36	€ -	€ -
ICI anno 2007	€ 43,18	€ 43,18	€ -	€ -
ICI anno 2008	€ 88,00	€ 88,00	€ -	€ -
ICI anno 2009	€ 87,00	€ 87,00	€ -	€ -
<b>TOTALE</b>	<b>€ 10.839,94</b>	<b>€ 10.336,44</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>

ARBIRAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialif: 1b483e55cb9210549253ff64ca0968e8

**10 - QUESITO 7: DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI**

Generalmente, laddove sussiste la comproprietà di un immobile tra diversi soggetti, come in questo caso, una delle parti non può impedire agli altri comproprietari di godere del bene comune, nei limiti dei propri diritti. Ciascuna delle parti di fatto non può dunque estromettere gli altri contitolari dal godimento del bene.

La particolare conformazione dell'immobile in oggetto non ne consente un godimento contemporaneo da parte dei singoli proprietari; ne consegue che l'uso comune si potrebbe realizzare stabilendo una turnazione tra le parti o affittare il bene a terzi.

Come accertato dalla sottoscritta durante il sopralluogo, l'appartamento risulta ad oggi utilizzato dai Sig.ri **[redacted]** e **[redacted]** e dai propri figli in maniera abituale e continuativa. Durante la riunione svoltasi in data 15/09 u.s. per dare avvio alle operazioni peritali, l'Avv. Stefanelli per conto del sig. **[redacted]** ha dichiarato che di fatto il suo assistito, da quando è stata denunciata la successione, non ha mai usufruito del bene. A comprovare quanto dichiarato, la sottoscritta, nel fissare la data del sopralluogo, ha appurato che il Sig. **[redacted]** non è in possesso delle chiavi dell'immobile.

Per poter quindi determinare il corrispettivo spettante alle parti dalla data della successione ad oggi, occorre calcolare il potenziale canone di locazione, secondo i valori correnti, potrebbe essere percepito per l'immobile in contestazione

Anche per la determinazione del suddetto canone di locazione di è tenuto conto dei valori unitari indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, espressi in €/mq x mese.

Per la tipologia di abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale oscillano tra un valore minimo pari ad 4,40 €/mq x mese ed un valore massimo pari ad 6,50 €/mq x mese.

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,40 €/mq X mese	6,50 €/mq X mese	Netta

Moltiplicando la superficie per il valore medio unitario delle quotazioni immobiliari si ottiene il valore ideale, in condizioni normali, dell'immobile de quo:

Consistenza [mq]	Valore OMI max [€/mq x mese]	Valore OMI min [€/mq x mese]	Valore OMI medio [€/mq x mese]	Valore ideale [€/mese]
60.74	4,40	6.50	5.45	331,03



Al valore ottenuto, prendendo come punto di partenza le indicazioni dell'Osservatorio, sono stati applicati il già citato coefficiente correttivo al fine di tramutare il valore ipotetico nel valore rappresentativo e più aderente alla realtà del bene.

	VALORE IDEALE [€/mese]	COEFFICIENTE MEDIO	VALORE REALE [€/mese]
	331,03	0,60	198,62
	<b>Totale arrotondato</b>		<b>200,00</b>

La valutazione ha tenuto conto anche dell'attuale mercato immobiliare relativamente all'ubicazione dell'immobile. La vicinanza al lungomare attrezzato (circa 500 metri) lo rende appetibile maggiormente nei mesi estivi (da giugno a settembre), mentre nei mesi invernali, il valore ottenuto può considerarsi attendibile.

Considerando un anno solare e tenendo conto della variazione del valore previsto per i mesi estivi, il corrispettivo del canone di locazione può essere così calcolato:

Canone mensile [€/mese x mese]	Mesi	Canone [€/anno]
200	8 <i>(gennaio-maggio e ottobre-dicembre)</i>	1.600,00
300	4 <i>(giugno-settembre)</i>	1.200,00
	<b>Totale annuo</b>	<b>2.800,00</b>

Per il periodo compreso tra dicembre 2003, anno in cui è avvenuta la successione, e dicembre 2021, il canone di locazione è così determinato:

2.800,00 €/anno x 18 anni = **50.400,00 €**

Di seguito le quote di spettanza per ciascuno dei titolari:

Intestatari	Quote	Valore [€]
Sig. ██████████	2/4	25.200,00
Sig.ra ██████████	1/4	12.600,00
Sig. ██████████	1/4	12.600,00

Pur non avendo di fatto avuto il possesso del bene congiuntamente ai sig.ri ██████████ e Favali Sandra, il sig. ██████████ ha inoltre provveduto individualmente al pagamento delle spese relative al fabbricato sia in termini di imposte (pagamento TARI e ICI) che di oneri derivanti dalla necessità di ritirare il titolo edilizio in sanatoria.

## 08 - QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

La scrivente, relativamente alla regolarità urbanistica ed edilizia del bene oggetto della presente relazione peritale, presentava istanza di accesso agli atti amministrativi al competente Ufficio del Comune di Latina, prot. n. [REDACTED]/2021, al fine di acquisire la documentazione utile attestante la sussistenza di istanze edilizie e/o di condono, e relativi titoli autorizzativi.

Le risultanze hanno evidenziato quanto di seguito riportato.

Dalla documentazione messa a disposizione dal competente Ufficio del Comune di Latina, trattasi di un immobile realizzato a metà degli anni '70 in assenza di titolo edilizio ed è stato oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 47/1985 presentata in data 03/05/1986 con prot. n. [REDACTED] dalla precedente proprietaria [REDACTED].

Il Comune di Latina, facendo seguito alla suddetta istanza, rilasciava agli attuali proprietari il provvedimento di Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED]/2014 in data 14/04/2014, richiamando espressamente l'atto d'obbligo "[...] sottoscritto ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 38/99 rep. [REDACTED] del 20/09/2012 notaio Dott. Napoli, con il quale gli istanti vincolano permanentemente al servizio dell'immobile il terreno della superficie di mq 319 [...]".

Nel corso del sopralluogo effettuato, la scrivente ha però accertato una situazione di difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato, in quanto, come già descritto nel capitolo precedente, è stato realizzato, in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato, un ripostiglio esterno in aderenza alla muratura perimetrale, in corrispondenza del soggiorno con una conseguente riduzione della superficie del balcone.

Detto manufatto accessorio è risultato essere realizzato già nel maggio 2008, come si evince dalla documentazione fotografica depositata dal Geom. Gianluca Donadio presente nel fascicolo della pratica di condono in riferimento alla richiesta di "rilascio del parere di competenza ai sensi del P.A.I. Regionale" finalizzato all'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria.

Negli elaborati grafici redati dallo stesso Geom. Donadio allegati all'istanza e alle richieste di parere presentate al Consorzio di Bonifica dell'Agro Pontino, al Comune di Latina Area Ambiente e Territorio per quanto di competenza in merito all'Autorizzazione Paesaggistica, il locale accessorio non risulta mai rappresentato, né dichiarato nei conteggi delle superfici e del volume.

## 09 - QUESITO 6: PREDISPOSIZIONE ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

Al fine di predisporre l'attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate relativamente al bene de quo, il CTU procedeva ad acquisire la documentazione necessaria tramite la piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

La planimetria agli atti risulta depositata in data 24/03/1983 dal Geom. Maurizio Martino e riporta di fatto la conformazione dell'immobile così come risulta dal titolo edilizio rilasciato dal Comune di Latina a seguito di istanza di Condono.

Come già descritto nel capitolo 5, nel corso del sopralluogo effettuato è stata accertata una situazione di difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato, per il quale non è stata presentata alcuna denuncia di variazione catastale.

Occorre precisare che la conformità catastale non include quella urbanistica, in quanto si tratta di documentazione inerente la regolarità fiscale e non di carattere autorizzativo ad effettuare gli interventi. Ciò significa che anche un immobile in cui è stato accertato un abuso edilizio può risultare conforme se risulta accatastato correttamente e conforme alla sua planimetria.

Al fini di una eventuale vendita all'incanto, dovrà essere predisposto l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura telematica DOCFA sul sito istituzionale dell'Agenzia dell'Entrate da tecnico abilitato.

## 07 - QUESITO 4: INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la stima del bene in questione è stata presa come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Tali quotazioni individuano, per ogni anno e su base semestrale, un intervallo massimo e minimo dei valori di mercato delle diverse tipologie immobiliari all'interno di ogni zona territoriale omogenea (zona OMI).



- **Provincia:** LATINA
- **Semestre:** 1 - 2021
- **Comune:** LATINA
- **Fascia/zona:** E14/Suburbana/LATINA LIDO, BORGIO SABOTINO, FOCE VERDE, STRADA LUNGOMARE(P), CAPO PORTIERE
- **Codice di zona:** E14
- **Microzona catastale n.:** 0
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
- **Destinazione:** Residenziale

Gli immobili in oggetto ricadono all'interno della zona E14/Suburbana/LATINA LIDO, BORGIO SABOTINO, FOCE VERDE, STRADA LUNGOMARE(P), CAPO PORTIERE, codice di zona E14. In tale ambito omogeneo i valori di mercato, espressi in €/mq, per la tipologia di abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale oscillano tra un valore minimo pari ad € 1.000,00 ed un valore massimo pari ad € 1.450,00.

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.000,00 €/mq	1.450,00 €/mq	Lorda

Utilizzando i valori unitari indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare si ottiene il valore della massa ereditaria ipotizzata in condizioni normali. Al valore ottenuto, prendendo come punto di partenza le indicazioni dell'Osservatorio, sono stati applicati dei coefficienti correttivi al fine di tramutare il valore ipotetico nel valore rappresentativo e più aderente alla

nonché per l'impossibilità allo stato attuale di legittimare il frazionamento da un punto di vista urbanistico.

Pertanto, al fine di giungere alla divisione del bene, senza eccessivi costi per le parti nonché senza che ciò comporti anche una riduzione alla funzionalità dell'immobile, si propone la vendita all'incanto dell'intero compendio con assegnazione delle quote di spettanza come meglio specificato nel successivo capitolo 8.



## 11 - QUESITO 8: EVENTUALI ELEMENTI AGGIUNTIVI DI VALUTAZIONE

Come descritto nei capitoli precedenti, l'immobile oggetto della presente perizia non è perfettamente conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Latina, in quanto allo stato di fatto risulta realizzato un ripostiglio esterno in aderenza alla muratura perimetrale, in prossimità dell'ingresso. La sottoscritta CTU ha appurato, durante le operazioni peritali, che la realizzazione del suddetto manufatto è da attribuire ai sigg. [REDACTED] - [REDACTED], come da loro stessi dichiarato durante il sopralluogo.

In caso di vendita all'incanto, laddove sussista la necessità di ripristinare lo stato dei luoghi così come legittimato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED]/2014 e quindi di demolire il manufatto realizzato senza alcun titolo edilizio, i costi da sostenere sono stimati in € 1.100,00 come di seguito meglio specificato (fonte Tariffa dei prezzi delle Opere Pubbliche regione Lazio edizione 2020 - pubblicato su B.U.R.L. n. 150 del 10/12/2020):

Num Ord TARIFFA	DESCRIZIONE DELL'AVORO	DIMENSIONI				Quantità	PREZZI		
		per m <sup>2</sup>	lung.	larg.	Il peso		unitario	TOTALE	
RIPORTO									
<b>LAVORI A MISURA</b>									
1 A03.01.009.a	Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresiintonaci, rivestimenti, cobenti, tubazioni di qualsiasi natura, canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telef ... trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile; laterizi pieni spessore totale fino a 160 mm (lung.: 4+1+1)		6,00		3,000	18,00			
	SOMMANO mq					18,00	12,94	232,38	
2 A03.03.005.a	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno visionare copia del formulario di identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque ... eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica, compreso il carico a mano	8,60			1,500	12,90			
	SOMMANO ton					12,90	23,65	305,09	
3 A03.03.007.a	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni ... consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzata la corresponsione degli oneri, rifiuti inerti non recuperabili	8,60			1,500	12,90			
	SOMMANO ton					12,90	11,00	141,50	
4 A12.01.003.a	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo o sbruffatura, da un secondo strato tirato in piano con regola e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovraco ... a regola d'arte. Esclusi i ponteggi con malta di calce idrata e sabbia composta da 400 kg di calce per 1,00 tne di sabbia		4,00		3,000	12,00			
	SOMMANO mq					12,00	26,60	319,20	
5 A20.01.014.g	Tinteggiatura a base di smalti minerali, a due mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura, stuccatura e imprimitura; con smalto sintetico opaco		4,00		3,000	12,00			
	SOMMANO mq					12,00	8,68	104,16	
	Parziale LAVORI A MISURA euro							1'102,73	
	<b>TOTALE euro</b>							1'102,73	

## 12 - OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

In data 14/12/2021 la scrivente CTU, nel rispetto del cronoprogramma stabilito dal Giudice dott. Roberto Galasso, trasmetteva a mezzo PEC alla parte attrice, per il tramite dell'Avv. Pierluigi Stefanelli, la "bozza" della relazione peritale.

Entro il termine stabilito, 17/01/2022, risultano pervenute osservazione dalla parte interessata, in particolare in riferimento alla determinazione del corrispettivo del godimento dell'immobile, sui conteggi riportati.

È stata fornita alla sottoscritta documentazione aggiuntiva rispetto a quanto depositato in atti attestante il pagamento delle spese in termini di imposte (pagamento TARI anni 2011, 2016 e 2018).

Preso atto della suddetta documentazione, si aggiornano le spese dovute in relazione alla quota di spettanza delle parti rispetto a quanto riportato nella tabella al precedente capitolo 10:

CAUSALE	IMPORTO	QUOTA SALVATI (2/4)	QUOTA BERINI (1/2)	QUOTA FAVALI (1/2)
<b>Istanza di Condono - Rilascio Titolo Edilizio</b>				
Tassa esame progetto	€ 325,89	€ 162,95	€ 81,47	€ 81,47
Oneri di urbanizzazione	€ 1.165,64	€ 582,82	€ 291,41	€ 291,41
Sanzione per danno ambientale ex art. 167 D.lgs. 42/04	€ 2.582,28	€ 1.291,14	€ 645,57	€ 645,57
Parcella Notaio Napoli	€ 1.200,00	€ 600,00	€ 300,00	€ 300,00
Parcella Geom. Donadio	€ 2.500,00	€ 1.250,00	€ 625,00	€ 625,00
<b>Spese trascrizione domanda giudiziale</b>				
Parcella Notaio Cecere	€ 1.600,00	€ 800,00	€ 400,00	€ 400,00
<b>Tariffa Rifiuti Comune di Latina</b>				
TARI anno 2007	€ 420,21	€ 210,11	€ 105,05	€ 105,05
TARI anno 2008	€ 223,74	€ 111,87	€ 55,94	€ 55,94
TARI anno 2009	€ 209,49	€ 104,75	€ 52,37	€ 52,37
TARI anno 2010 - accertamento	€ 237,40	€ 118,70	€ 59,35	€ 59,35
TARI anno 2011	€ 189,00	€ 94,50	€ 47,25	€ 47,25
TARI anno 2013	€ 200,00	€ 100,00	€ 50,00	€ 50,00
TARI anno 2013 - sanzione per ritardato pagamento	€ 36,50	€ 18,25	€ 9,13	€ 9,13
TARI anno 2014	€ 202,00	€ 101,00	€ 50,50	€ 50,50
TARI anno 2015	€ 192,00	€ 96,00	€ 48,00	€ 48,00
TARI anni 2014-2015 - sanzione per ritardato pagamento	€ 66,00	€ 33,00	€ 16,50	€ 16,50
TARI anno 2016	€ 153,00	€ 76,50	€ 38,25	€ 38,25
TARI anno 2017	€ 149,00	€ 74,50	€ 37,25	€ 37,25
TARI anno 2018	€ 147,00	€ 73,50	€ 36,75	€ 36,75
<b>Imposta Comunale sugli Immobili</b>				
ICI anno 2003	€ 61,75	€ 30,88	€ 15,44	€ 15,44
ICI anno 2004	€ 86,36	€ 43,18	€ 21,59	€ 21,59
ICI anno 2007	€ 43,18	€ 21,59	€ 10,80	€ 10,80
ICI anno 2008	€ 88,00	€ 44,00	€ 22,00	€ 22,00
ICI anno 2009	€ 87,00	€ 43,50	€ 21,75	€ 21,75
<b>TOTALE</b>	<b>€ 12.165,44</b>	<b>€ 6.082,72</b>	<b>€ 3.041,36</b>	<b>€ 3.041,36</b>



E quanto effettivamente pagato dal sig. [REDACTED]:

CAUSALE	IMPORTO	PAGAMENTO SALVATI	PAGAMENTO BERINI	PAGAMENTO FAVALI
Istanza di Condono - Rilascio Titolo Edilizio				
Tassa esame progetto	€ 325,89	€ 325,89	€ -	€ -
Oneri di urbanizzazione	€ 1.165,64	€ 1.165,64	€ -	€ -
Sanzione per danno ambientale ex art. 167 D.lgs. 42/04	€ 2.582,28	€ 2.582,28	€ -	€ -
Parcella Notaio Napoli	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ -	€ -
Parcella Geom. Donadio	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ -	€ -
Spese trascrizione domanda giudiziale				
Parcella Notaio Cecere	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ -	€ -
Tariffa Rifiuti Comune di Latina				
TARI anno 2007	€ 420,21	€ 420,21	€ -	€ -
TARI anno 2008	€ 223,74	€ 223,74	€ -	€ -
TARI anno 2009	€ 209,49	€ 209,49	€ -	€ -
TARI anno 2010 - accertamento	€ 237,40	€ 237,40	€ -	€ -
TARI anno 2011	€ 189,00	€ 189,00	€ -	€ -
TARI anno 2013	€ 200,00	€ 102,50	€ -	€ -
TARI anno 2013 - sanzione per ritardo pagamento	€ 36,50	€ -	€ -	€ -
TARI anno 2014	€ 202,00	€ 202,00	€ -	€ -
TARI anno 2015	€ 192,00	€ 192,00	€ -	€ -
TARI anni 2014-2015 - sanzione per ritardo pagamento	€ 66,00	€ 66,00	€ -	€ -
TARI anno 2016	€ 153,00	€ 153,00	€ -	€ -
TARI anno 2017	€ 149,00	€ 149,00	€ -	€ -
TARI anno 2018	€ 147,00	€ 147,00	€ -	€ -
Imposta Comunale sugli Immobili				
ICI anno 2003	€ 61,75	€ 61,75	€ -	€ -
ICI anno 2004	€ 86,36	€ 86,36	€ -	€ -
ICI anno 2007	€ 43,18	€ 43,18	€ -	€ -
ICI anno 2008	€ 88,00	€ 88,00	€ -	€ -
ICI anno 2009	€ 87,00	€ 87,00	€ -	€ -
<b>TOTALE</b>	<b>€ 12.165,44</b>	<b>€ 12.031,44</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>

Sulla base dei conteggi sopra riportati, appare evidente la ripartizione del corrispettivo per ciascuna delle parti:

Intestatari	quota	Spese dovute (€)	Spese anticipate (€)
Sig. [REDACTED]	2/4	6.082,72	12.031,44
Sig.ra [REDACTED]	1/4	3.041,36	0,00
Sig. [REDACTED]	1/4	3.041,36	0,00
<b>Totale</b>	<b>4/4</b>	<b>12.165,44</b>	<b>12.031,44</b>

Per quanto sopra si evidenzia che al sig. [REDACTED] dovrà essere corrisposta la seguente somma:

$$€ 12.031,44 * 1/2 = € 6.015,72$$

Ne consegue che le restanti parti dovranno corrispondere al sig. [REDACTED] ognuno per le proprie spettanze, le seguenti somme:

$$\text{sig. Alberto Berini: } € 6.015,72 * 1/2 = € 3.007,86$$

$$\text{sig.ra Favali Sandra: } € 6.015,72 * 1/2 = € 3.007,86$$

via Cherubini n. 4 - 04100 Latina

tel. 079 9180934 - e-mail: [REDACTED]

c. f. CNR LRN 80E65 F839X

### 13 - CONCLUSIONI

In considerazione di quanto relazionato nei capitoli precedenti, visti gli atti, la documentazione e le informazioni acquisite nel corso delle operazioni peritali, le osservazioni formulate e le relative controdeduzioni, si riporta di seguito un riepilogo schematico-riassuntivo delle risposte dello scrivente CTU ai quesiti posti dal Giudice dott. Roberto Galasso.

01 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA DIVISIONE E DEI TITOLARI DI DIRITTI	
Segue l'elenco dei titolari dei diritti sugli immobili oggetto di controversia.	
Intestatari del 14/07/2013 - Successione per causa di morte Sig.ra Favali Laura	
Intestatari	Quote
Sig. [redacted]	2/4
Sig.ra [redacted]	1/4
Sig. [redacted]	1/4

02 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI							
Immobile ubicati nel è ubicato nel Comune di Latina in località Borgo Sabotino, Strada Casilina Sud (traversa Via Tremiti) catastalmente così identificata:							
Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	[redacted]	[redacted]	-	A/4	03	5 vani	€ 234,99

03 - PREDISPOSIZIONE PROGETTO DIVISIONALE		
Segue l'individuazione delle quote di spettanza dei singoli eredi derivante dalla mancata sussistenza del principio di "comoda divisibilità" per l'immobile oggetto di controversia.		
Intestatari	Quote	Valore (€)
Sig. [redacted]	2/4	32.050,00
Sig.ra [redacted]	1/4	16.025,00
Sig. [redacted]	1/4	16.025,00
<b>TOTALE VALORE STIMATO (€)</b>	<b>1</b>	<b>64.100,00</b>

04 - INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO				
Segue la stima dell'immobile oggetto di controversia.				
Consistenza [mq]	Valore OMI medio (€/mq)	Valore ideale [€]	Coefficiente [stato]	Valore stimato [€]

Per completezza di informazioni, i conteggi di cui sopra evidenziano un insoluto dovuto dalle parti nei confronti del Comune di Latina pari a:

€ 12.165,44 – € 12.031,44 = € 134,00

derivante dall'accertamento TARI 2013 (omessi versamenti + sanzione) così suddivisi:

Intestatari	quota	Importo dovuto (€)
Sig. ██████████	2/4	67,00
Sig.ra ██████████	1/4	33,50
Sig. ██████████	1/4	33,50
<b>Totale</b>	<b>4/4</b>	<b>134,00</b>



87,18	1.225,00	106.795,50	0,60 [mediocre]	64.077,30
<b>TOTALE VALORE STIMATO ARROTONDATO (€)</b>				<b>64.100,00</b>

**05 – REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**

Segue l'indicazione del titolo edilizio riscontrato presso il competente Ufficio del Comune di Latina, comprensivo delle difformità rilevate nel corso dei sopralluoghi.

Titolo Edilizio	Abilitato - Agibilita	Difformità
Concessione Edilizia in Sanatoria n. [redacted]/2014 del 14/04/2014	-	Manufatto accessorio (vedi capitolo 05)

**06 – PREDISPOSIZIONE ATTESTAZIONE CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate non corrisponde allo stato dei luoghi. Dovrà essere predisposto l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura telematica DOCFA sul sito istituzionale dell'Agenzia dell'Entrate da tecnico abilitato.

**07 – DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI**

Segue l'individuazione delle quote di spettanza dei singoli eredi derivante dal canone di locazione annuo previsto in caso di turnazione .

Intestatari	Quote	Valore (€)
Sig. [redacted]	2/4	25.200,00
Sig.ra [redacted]	1/4	12.600,00
Sig. [redacted]	1/4	12.600,00
<b>TOTALE VALORE CANONE DI LOCAZIONE 2013-2021</b>	<b>1</b>	<b>50.400,00</b>

Segue la determinazione delle spese in termini di imposte dovute e delle spettanze delle parti.

Intestatari	Quota	Spese dovute (€)	Spese effettuate (€)	Quota da avere (€)	Quota da dare (€)
Sig. [redacted]	2/4	6.082,72	12.031,44	6.015,72	
Sig.ra [redacted]	1/4	3.041,36	0,00		3.007,86
Sig. [redacted]	1/4	3.041,36	0,00		3.007,86
<b>TOTALE</b>	<b>4/4</b>	<b>12.165,44</b>	<b>12.031,44</b>		

16183e55cb9210549253ff64ca0968e8

**08 - EVENTUALI ELEMENTI AGGIUNTIVI DI VALUTAZIONE**

I costi da sostenere per la demolizione del manufatto accessorio realizzato in difformità al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Latina e per il ripristino dello stato dei luoghi sono stimati in € 1.100,00

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Latina, 16/02/2022

**Il C.T.U.**

Arch. Elena Arianna Canoro

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

0

Arch. Elena Arianna Caporo

**ALLEGATI**

- Allegato 1:** Verbale operazioni peritali  
**Allegato 2:** Documentazione fotografica  
**Allegato 3:** Visura catastale  
**Allegato 4:** Planimetria catastale  
**Allegato 5:** Titolo Edilizio  
**Allegato 6:** Visura ispezione ipotecaria