

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA CONTROVERSIA CIVILE

PROMOSSA DA

AVENTE PER OGGETTO LA

DESCRIZIONE, LA DIVISIONE E LA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

EREDITARIO COSTITUITO DA UNA ABITAZIONE IN SABAUDIA.

Procedimento : R.G. n° 2266/2016

Giudice Istruttore : Dott.ssa Paola Romana Lodolini

Prossima udienza : 18 giugno 2019

**IL C.T.U.**

**(Arch. Rita Di DATO)**



**Latina, li 18 ottobre 2018**



## - S O M M A R I O -

<b>Cap. 1° - Premessa.</b>	<b>Pag.03</b>
<b>Cap. 2° - Risposta ai quesiti posti dal G.I.</b>	<b>Pag.04</b>
<b>2.1 - Descrizione dell'immobile oggetto di causa</b>	<b>Pag.05</b>
<b>2.2 - A.P.E. dell'abitazione redatta dal CTU</b>	<b>Pag.07</b>
<b>2.3 - Completezza della documentazione ipocatastale</b>	<b>Pag.07</b>
<b>2.4 - Divisibilità dell'immobile</b>	<b>Pag.08</b>
<b>2.5 - Stima del compendio ereditario all'attualità</b>	<b>Pag.08</b>
<b>2.6 - Progetto di divisione e conguaglio quote</b>	<b>Pag.09</b>
<b>2.7 - Valore locativo dell'immobile</b>	<b>Pag.10</b>
<b>Cap. 3° - Conclusioni.</b>	<b>Pag.11</b>

## - A L L E G A T I -

- N°1 - Verbali di accesso.**
- N°2 - Foto satellitare ubicativa.**
- N°3 - Estratto di mappa**
- N°4 - Visura catastale dell'unità immobiliare.**
- N°5 - Visura catastale storica dell'unità immobiliare.**
- N°6 - Certificato di ispezione ipotecaria sull'immobile.**
- N°7 - Planimetria catastale dell'unità immobiliare.**
- N°8 - Planimetria redatta dal CTU dello stato attuale dell'abitazione.**
- N°9 - Comunicazione lavori di manutenzione.**
- N°10 - Copia dichiarazione di successione in morte di Gnani Mario.**
- N°11 - Nota di trascrizione atto originario di acquisto.**
- N°12 - Interrogazione banca dati dell'Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari.**



**N°13** – *Attestato Prestazione Energetica (APE) dell'abitazione redatta dal CTU e trasmessa alla Regione Lazio, con Protocollo n.644989 in data 17.10.2018.*

**N°14** – *Fotografie dello stato dei luoghi esterni ed interni all'immobile.*

\*\*\*\*\*

### **Capitolo 1° - Premessa.**

*La sottoscritta Arch. Rita Di Dato riceveva incarico dal Sig. Giudice Istruttore del Tribunale Ordinario di Latina, Dott.ssa Paola Romana Lodolini, di prestare consulenza tecnica di ufficio nella controversia civile tra*

*\_\_\_\_\_*  
*avente per oggetto la descrizione, la divisione e la valutazione del compendio ereditario costituito da una abitazione ubicata nel Comune di Sabaudia.*

*Nell'udienza del 7 giugno 2018, il Sig. G.I. poneva alla sottoscritta consulente tecnico, previo giuramento di rito, i seguenti quesiti:*

- 1) “Descriva gli immobili oggetto di causa, verificandone l'appartenenza al de cuius e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia”**
- 2) “Acquisisca l'APE in relazione agli immobili di causa”**
- 3) “Verifichi la completezza o meno della documentazione ipocatastale in atti indicando eventuali carenze e riscontrando le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di causa”**
- 4) “Specifichi se è possibile la comoda divisibilità in singole unità, sulla base delle normative urbanistiche, indicando i connessi**





**lavori necessari ed il loro presumibile costo”**

- 5) **“Effettui la stima del valore del compendio ereditario all’attualità”**
- 6) **“Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto spettanti ai coeredi, e indicando gli eventuali conguagli”**
- 7) **“Determini il valore locativo degli immobili per cui è causa”**

Al fine di rispondere ai quesiti posti, previo avviso alle parti e dopo aver studiato gli atti di causa depositati, la sottoscritta CTU ha effettuato un primo accesso in data 20 giugno 2018 presso il proprio studio sito in Comune di Latina alla Via dei Lavoratori n.257 e un secondo accesso il 4 luglio 2018 presso l’immobile per cui è causa; successivamente in data 19 luglio 2018 il CTU si recava presso l’Ufficio tecnico del Comune di Sabaudia ed in data 18 settembre 2018 effettuava un ulteriore accesso presso l’immobile in Sabaudia via Carlo Alberto N.167.

Agli accessi, oltre alla sottoscritta, sono stati presenti l’Avvocato C.T.P. entrambi per la parte convenuta, la stessa parte convenuta che occupa l’immobile e la parte attrice al sopralluogo del 4 luglio 2018.

Delle risultanze a cui è pervenuta la CTU, si riferisce qui di seguito.

### **Capitolo 2° – Risposta ai quesiti posti dal G.I.**

Il CTU sulla scorta della documentazione in atti, effettuati gli accertamenti necessari ad una risposta esaustiva dei quesiti posti, eseguiva i sopralluoghi utili, effettuava le ricerche ipocatastali e quelle urbanistiche; redigeva la planimetria dell’immobile allo stato attuale e un A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica) così come richiesta. Il CTU effettuava altresì una ricerca di mercato per la stima dell’immobile e il



calcolo dei conguagli.

Non è stato possibile redigere un progetto divisionale in quanto il cespite ereditario è costituito da una unità immobiliare non divisibile.

## **2.1 Risposta al 1° quesito.**

**“Descriva il CTU gli immobili oggetto di causa, verificandone l'appartenenza al de cuius e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia”.**

L'immobile per cui è causa è costituito da un appartamento sito in Comune di Sabaudia alla via Carlo Alberto N. 167, piano primo, scala E, interno n.1 con annessa cantina al piano terra. L'appartamento si compone di un ingresso, salone, cucina, due bagni, tre camere da letto e un balcone, oltre al separato vano cantina sito al piano sottostante (allegato N.8).

Come riportato nella visura catastale, (allegato N.4) l'immobile, appartamento e cantina insieme, è identificato al foglio di mappa 110, particella 403, subalterno 1 ed è classato alla categoria A/3, classe 2, di vani 7, superficie 106 mq e rendita pari ad € 542,28.

L'unità immobiliare risulta regolarmente intestata ai germani

---

ciascuno con la quota di proprietà  
pari ad un quarto.

Nella visura storica dell'immobile (allegato N.5) sono riportati gli atti traslativi avvenuti: il passaggio dall'Istituto Autonomo Case Popolari





*in regime di comunione dei beni con la coniuge*

*la denuncia di successione in morte di*

*e la denuncia di successione in morte di*

*Dalla planimetria catastale (allegato N.7) sono rilevabili i confini dell'unità immobiliare: il subalterno 2 per il lato ovest e i distacchi dal confine (area condominiale) per gli altri tre lati.*

*Il fabbricato, cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato dal I.A.C.P. in conformità alla Licenza Edilizia N.298 rilasciata dal Comune di Sabaudia in data 22/03/1968.*

*La CTU, durante il sopralluogo ha rilevato l'attuale stato planimetrico dell'appartamento non corrispondente sia allo stato riportato nella originaria planimetria catastale sia alla rappresentazione grafica del progetto a suo tempo concesso dal Comune di Sabaudia.*

*E' evidente, come si rileva graficamente dalla planimetria catastale e dal rilievo del CTU, e come confermato dalle parti che l'appartamento ha subito lavori di straordinaria manutenzione. Detti lavori hanno riguardato sia opere interne che opere di straordinaria manutenzione; inoltre è stata rilevata la chiusura del vano porta-finestra di accesso dal salone al balcone. Questa variazione (tamponatura del vano porta-finestra), comportando la modifica dell'aspetto esterno del fabbricato, doveva essere dichiarata e preventivamente autorizzata dal Comune di Sabaudia. Dalla ricerca effettuata, a fronte di tutti i lavori eseguiti, risulta essere stata presentata dal proprietario dell'epoca, \_\_\_\_\_ soltanto una semplice comunicazione sui lavori da eseguire (allegato N.9).*



*I lavori eseguiti sono privi di titolo autorizzativo; lo stato dell'immobile risulta pertanto difforme dallo quello concessionato e quindi urbanisticamente "irregolare". La difformità potrà essere sanata con una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) postuma con il pagamento di una oblazione quantificata in misura variabile da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, oltre le spese tecniche. Oltre alla SCIA postuma, dovrà essere regolarizzata anche la situazione catastale effettuando una variazione planimetrica dell'immobile presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, ex catasto urbano, per un costo complessivo stimato in circa € 350,00.*

## **2.2 Risposta al 2° quesito.**

### **"Acquisisca l'APE in relazione agli immobili di causa"**

*La sottoscritta C.T.U. ha provveduto ai rilievi e agli accertamenti necessari per poter redigere la Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'appartamento oggetto di controversia. Redatta l'attestazione ha poi provveduto al deposito telematico della stessa sul portale LAZIO ENEA della Regione Lazio, Codice Identificativo: 5902425000065965, con Protocollo N.644989 del 17 ottobre 2018 (allegato N.13).*

*Dalla elaborazione dei dati, per l'appartamento è risultata una classe energetica "E" con indice 83.99 kWh/m<sup>2</sup> per anno.*

## **2.3 Risposta al 3° quesito.**

**"Verifichi la completezza o meno della documentazione ipocatastale in atti indicando eventuali carenze e riscontrando le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di causa"**

*La sottoscritta CTU ha provveduto al controllo della*





documentazione ipocatastale per l'immobile. Preventivamente ha richiesto e ritirato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio la visura catastale storica per l'immobile (allegato N.5) da cui risultano i passaggi di proprietà avvenuti sin dal primo acquisto dall'IACP Istituto Autonomo Case Popolari. Dal certificato "Ispezione ipotecaria" richiesto dal CTU e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Latina (allegato N.6) risultano i tre atti traslativi: l'originario atto di acquisto dallo IACP e le due denunce di successione in morte di

Non appaiono carenze nella documentazione ipocatastale, né iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile.

#### **2.4 Risposta al 4° quesito.**

**"Specifichi se è possibile la comoda divisibilità in singole unità, sulla base delle normative urbanistiche, indicando i connessi lavori necessari ed il loro presumibile costo"**

La sottoscritta C.T.U. non ritiene possibile una comoda divisibilità dell'appartamento trattandosi di una unica unità immobiliare non suscettibile di frazionamento; inoltre anche secondo la normativa urbanistico-edilizia vigente detta divisione non è consentita in quanto varierebbe gli standard urbanistici previsti nella zona.

#### **2.5 Risposta al 5° quesito.**

**"Effettui la stima del valore del compendio ereditario all'attualità"**

Ai fini della stima dell'immobile oggetto di controversia, la sottoscritta ha effettuato una accurata indagine di mercato al fine di reperire i prezzi





applicati sul mercato immobiliare per beni immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, la consistenza, il grado di rifiniture, lo stato di manutenzione e conservazione e soprattutto le effettive possibilità di compravendita all'attualità. I prezzi unitari applicati sono riferiti alle superfici utili.

Dal sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle quotazioni Immobiliari (allegato N. 12), la CTU ha estratto i valori di mercato ed i valori locativi dell'immobile così come rilevato sul mercato immobiliare dalla stessa Agenzia.

Per la specifica zona del Comune di Sabaudia (vedi tabella allegata) risulta che, per uno stato conservativo "normale", di tipo intermedio tra "civile" ed "economico popolare" i prezzi unitari variano da € 1.500,00 ai € 2.100,00 al metro quadrato di superficie utile. Per l'immobile in oggetto con le medesime caratteristiche rilevate, la sottoscritta ha ritenuto di applicare il prezzo unitario di € 1.800,00/m<sup>2</sup>.

Questa la stima effettuata:

- Abitazione: m <sup>2</sup> 85,90 x €/ m <sup>2</sup> 1.800,00 =	€ 154.620,00
- Balcone: m <sup>2</sup> 3,60 x (coeff. 0,25) x €/ m <sup>2</sup> 1.800,00 =	€ 1.620,00
- Cantina: m <sup>2</sup> 7,40 x (coeff. 0,50) x €/ m <sup>2</sup> 1.800,00 =	<u>€ 6.660,00</u>
	<b>€ 162.900,00</b>

Il valore del cespite ereditario, costituito dall'appartamento ed annessa cantina, è stato, pertanto, determinato dalla sottoscritta CTU in **€ 162.900,00** (centosessantaduemilanovecento/00)

## **2.6 Risposta al 6° quesito.**

**"Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di**



**diritto spettanti a ciascun dividente, e indicando gli eventuali conguagli”**

Va altresì rilevato che il prezzo di stima dovrà essere decurtato delle spese necessarie alla regolarizzazione edilizia dell'immobile (SCIA postuma), da addebitare in quattro parti uguali agli eredi e pertanto da sottrarre per quota dall'importo dovuto al singolo erede.

**Risposta al 7° quesito.**

**“Determini il valore locativo degli immobili per cui è causa”**

La sottoscritta CTU ha ritenuto di dover calcolare il valore locativo dell'immobile facendo espresso riferimento alla banca dati per le quotazioni immobiliari rilevate dall'Agenzia delle Entrate (allegato N.12) previo calcolo della superficie utile ragguagliata dell'abitazione.

Calcolo superficie ragguagliata dell'appartamento:

- Abitazione: superficie utile interna:  $m^2 85,90 \times \text{coeff. } 1,00 = m^2 85,90$
- Balcone:  $m^2 3,60 \times \text{coeff. } 0,25 = m^2 0,90$
- Cantina:  $m^2 7,40 \times \text{coeff. } 0,50 = \underline{m^2 3,70}$

**Totale superficie ragguagliata  $m^2 90,50$**

Applicando alla superficie ragguagliata il valore di locazione ( $\text{€}/m^2 \times \text{mese}$ ) così come indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari indicate



dall'Agenzia delle Entrate e, nel caso in esame, assunto mediamente dalla sottoscritta CTU in € 6,50 €/m<sup>2</sup>xmese, avremo:

m<sup>2</sup> 90,50 (superf. ragg.) x € 6,50 €/m<sup>2</sup> (valore unit. locaz.) = € 588,25/mese  
(€ cinquecentoottantotto/25 al mese)

Inoltre la sottoscritta ha verificato la congruità del valore locativo sopra indicato confrontandolo con quello che scaturisce dall'applicazione di una percentuale al valore stimato dello stesso immobile; infatti risulta che applicando il coefficiente di 4,00% al valore dell'appartamento stimato in € 162.900,00, avremo un canone annuo di € 6.516,00 corrispondente ad un canone mensile di € 543,00.

### **Capitolo 3° – Conclusioni.**

La sottoscritta Arch. Rita Di Dato riceveva incarico dal Sig. Giudice Istruttore del Tribunale Ordinario di Latina, Dott.ssa Paola Romana Lodolini, di prestare consulenza tecnica di ufficio nella controversia civile

---

avente per oggetto la descrizione, la divisione e la valutazione del compendio ereditario costituito da una abitazione ubicata nel Comune di Sabaudia.

La CTU al fine di rispondere ai quesiti posti, effettuava un primo accesso in data 20 giugno 2018 presso il proprio studio e un secondo accesso il 4 luglio 2018 presso l'immobile per cui è causa; in data 19 luglio 2018 il CTU si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sabaudia ed in data 18 settembre 2018 effettuava un ulteriore accesso presso l'immobile in Sabaudia via Carlo Alberto N.167.

Agli accessi erano presenti l'Avvocato







*Il fabbricato, cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato dal I.A.C.P. in conformità alla Licenza Edilizia N.298 rilasciata dal Comune di Sabaudia in data 22/03/1968.*

*La CTU, durante il sopralluogo ha rilevato l'attuale stato planimetrico dell'appartamento non corrispondente sia allo stato riportato nella originaria planimetria catastale sia alla rappresentazione grafica del progetto a suo tempo concesso dal Comune di Sabaudia.*

*E' evidente, come si rileva graficamente dalla planimetria catastale e dal rilievo del CTU, e come confermato dalle parti che l'appartamento ha subito lavori di straordinaria manutenzione; inoltre è stata rilevata la chiusura del vano porta-finestra di accesso dal salone al balcone. Questa variazione (tamponatura del vano porta-finestra), ha comportato la modifica dell'aspetto esterno del fabbricato. Dalla ricerca effettuata, a fronte di tutti i lavori eseguiti, risulta essere stata presentata dal proprietario dell'epoca, \_\_\_\_\_ soltanto una semplice comunicazione sui lavori da eseguire. I lavori eseguiti sono privi di titolo autorizzativo; lo stato dell'immobile risulta pertanto difforme dallo quello concesso e quindi urbanisticamente "irregolare". La difformità potrà essere sanata con una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) postuma con il pagamento di una oblazione; dovrà essere regolarizzata anche la situazione catastale effettuando una variazione planimetrica dell'immobile presso l'Ufficio Provinciale del Territorio.*

*La sottoscritta C.T.U. ha provveduto ai rilievi e agli accertamenti*





*necessari per poter redigere la Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'appartamento oggetto di controversia. Redatta l'attestazione ha poi provveduto al deposito telematico della stessa sul portale LAZIO ENEA della Regione Lazio, Codice Identificativo: 5902425000065965, con Protocollo N.644989 del 17 ottobre 2018. Dalla elaborazione dei dati, per l'appartamento è risultata una classe energetica "E" con indice 83.99 kWh/m<sup>2</sup> per anno.*

*La CTU ha provveduto al controllo della documentazione ipocatastale per l'immobile da cui risultano i passaggi di proprietà avvenuti sin dal primo acquisto dall'IACP Istituto Autonomo Case Popolari. Dal certificato "Ispezione ipotecaria" richiesto dal CTU e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Latina risultano i tre atti traslativi: l'originario atto di acquisto dallo IACP e le due denunce di successione in morte di*

---

*Non appaiono carenze nella documentazione ipocatastale, ne iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile.*

*La sottoscritta C.T.U. non ritiene possibile una comoda divisibilità dell'appartamento trattandosi di una unica unità immobiliare non suscettibile di frazionamento.*

*La sottoscritta ha effettuato una accurata indagine di mercato al fine di reperire i prezzi applicati sul mercato immobiliare per beni immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche; inoltre dal sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle quotazioni Immobiliari, la CTU ha estratto i valori di mercato ed i valori locativi*





dell'immobile così come rilevato sul mercato immobiliare.

Per l'immobile in oggetto con le medesime caratteristiche rilevate, la sottoscritta ha ritenuto di applicare il prezzo unitario di € 1.800,00/m<sup>2</sup>.

Questa la stima effettuata:

- Abitazione: m<sup>2</sup> 85,90 x €/ m<sup>2</sup> 1.800,00 = € 154.620,00
- Balcone: m<sup>2</sup> 3,60 x (coeff. 0,25) x €/ m<sup>2</sup> 1.800,00 = € 1.620,00
- Cantina: m<sup>2</sup> 7,40 x (coeff. 0,50) x €/ m<sup>2</sup> 1.800,00 = € 6.660,00

**Il valore del cespite ereditario € 162.900,00**

Non è stato possibile eseguire una comoda divisione dell'abitazione, pertanto il valore del cespite, valutato in € 162.900,00, dovrà essere diviso in parti uguali, pari alla quota del 25% ai quattro germani, stabilità in € 40.725,00 ciascuno. Colui a cui sarà assegnato l'appartamento dovrà pertanto corrispondere agli altri tre eredi la somma complessiva di € 122.175,00. Va altresì rilevato che il prezzo di stima dovrà essere decurtato delle spese necessarie alla regolarizzazione edilizia dell'immobile (SCIA postuma), da addebitare in quattro parti uguali agli eredi e pertanto da sottrarre per quota dall'importo dovuto al singolo erede.

La sottoscritta CTU ha ritenuto di dover calcolare il valore locativo dell'immobile facendo espresso riferimento alla banca dati per le quotazioni immobiliari rilevate dall'Agenzia delle Entrate, previo calcolo della superficie utile ragguagliata dell'abitazione, determinato in **m<sup>2</sup> 90,50**. Applicando alla superficie ragguagliata il valore di locazione (€/m<sup>2</sup>xmese) così come indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari indicate dall'Agenzia delle Entrate assunto mediamente dalla CTU in **€ 6,50**



**€/m<sup>2</sup>xmese, avremo:**

**m<sup>2</sup> 90,50 (superf. ragg.) x € 6,50 €/m<sup>2</sup>(valore unit. locaz.)= € 588,25/mese**

*Inoltre la sottoscritta ha verificato la congruità del valore locativo sopra indicato confrontandolo con quello che scaturisce dall'applicazione di una percentuale al valore stimato dello stesso immobile; infatti risulta che applicando il coefficiente di 4,00% al valore dell'appartamento stimato in € 162.900,00, avremo un canone annuo di € 6.516,00 corrispondente ad un canone mensile di € 543,00.*

*Alla presente relazione sono allegati i verbali di accesso, la planimetria catastale, la planimetria attuale dell'immobile, le visure e gli estratti catastali, le fotografie e l'APE redatta per l'unità immobiliare.*

*Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.*

**Latina, li 18 ottobre 2018**

**IL C.T.U.**

**Arch. Rita Di Dato**

