

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
I SEZIONE CIVILE
GIUDICE DOTT. LUCA VENDITTO

PROCEDIMENTO PROMOSSO DAL SIG. ██████████ NEI CONFRONTI DEI
SIG.RI ██████████ SCRITTO AL N° R.G.
3755/2018.

RELAZIONE DEL C.T.U.

1. PREMESSA

All'esito dell'udienza del **14.06.2022** veniva nominato quale C.T.U. il sottoscritto Geom. Valerio Valerio, già residente in Aprilia (LT) – Via G. Matteotti n° 138, ora residente in Albano Laziale (RM) – Viale Spagna n° 13, il quale, dopo aver rilevato tale circostanza, ha proceduto con il deposito del relativo giuramento, per via telematica, in data **18.06.2022**.

Nello stesso dispositivo di nomina, il Giudice individuava il seguente quesito da sottoporre allo scrivente:

- 1) *Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, descriva il C.T.U. gli immobili per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale e ipotecaria aggiornata, al ventennio, e verificando la conformità degli immobili agli strumenti urbanistici);*
- 2) *ove dalle certificazioni ipotecarie risulti la presenza di creditori iscritti il C.T.U. ne darà immediata comunicazione al giudice;*
- 3) *dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se gli immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo;*
- 4) *effettui la stima all'attualità (tenuto conto della eventualità che l'immobile sia posto in vendita dal tribunale);*
- 5) *procuri l'attestazione energetica A.P.E. relativa all'immobile per cui è causa;*
- 6) *predisponga ove possibile uno o più progetti di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli;*
- 7) *depositi copia cartacea di cortesia della relazione e dei relativi allegati;*

Successivamente, all'esito dell'udienza del **30.03.2023**, il Giudice ha esteso i quesiti posti con ordinanza del 14.06.2022, disponendo anche di:

- 8) *accertare il valore locatizio del bene oggetto di divisione dall'apertura della successione ad oggi.*

2. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI DEL C.T.U.

In data **24.06.2022** lo scrivente inviava alle Parti la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno **01.07.2022** (v. Allegato "A");

In data **28.06.2022**, essendo risultato positivo all'antigene Sars Cov 2 (Covid-19), certificato dalla ASL Roma 6, e dovendo pertanto attuare le prescritte procedure di isolamento, lo scrivente comunicava alle parti l'impossibilità di iniziare le operazioni peritali il giorno 01.07.2022, riservandosi di inviare nuova comunicazione, non appena certificata la negativizzazione (v. Allegato "B").

Tenuto conto che in data 08.07.2022 veniva certificata l'interruzione dell'isolamento ed il rientro in comunità, in data **11.07.2022** lo scrivente inviava alle Parti la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno **19.07.2022** (v. Allegato "C").

Con comunicazione del **11.07.2022** l'Avv. ██████████ rappresentava l'impossibilità da parte del tecnico nominando del proprio assistito, Sig. ██████████, di presenziare alle operazioni peritali prefissate per il giorno 19.07.2022, avendo il medesimo già programmato le proprie ferie, chiedendo, nel contempo, di poter modificare la data di inizio delle operazioni peritali (v. Allegato "D").

Tenuto conto di quanto sopra, in data **12.07.2022** lo scrivente inviava alle Parti la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno **04.08.2022** (v. Allegato "E");

Il giorno **04.08.2022**, come prefissato, il sottoscritto C.T.U. si recava c/o le unità immobiliari interessate, ove risultava presente il Sig. ██████████, il quale ha consentito l'accesso alle medesime, congiuntamente ai C.T.P. Geom. ██████████ ed Ing. ██████████ rendendo possibile l'esecuzione delle operazioni peritali, come si evince dal Verbale di Sopralluogo allegato (v. Allegato "F").

Il sottoscritto C.T.U., pertanto, ha potuto procedere con il sopralluogo e l'esecuzione di alcuni rilievi delle unità immobiliari; all'individuazione di massima delle caratteristiche delle stesse; nonché all'esecuzione di diverse riprese fotografiche interne ed esterne, alcune delle quali vengono allegate alla presente (v. Allegato "G").

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

1) "Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, descriva il C.T.U. gli immobili per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale e ipotecaria aggiornata, al ventennio, e verificando la conformità degli immobili agli strumenti urbanistici).

Le unità immobiliari interessate sono ubicate nel Comune di Latina, in Via dei Volsci, con accesso dal civico n° 152 (l'appartamento al piano secondo) e dal civico n° 160 (i n° 9 garage al piano terra).



L'appartamento si distingue in Catasto Fabbricati al foglio n° 148, particella n° 603, subalterno n° 8, con indirizzo in Via dei Volsci n° 152 – piano secondo, rendita € 418,33, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6. Lo stesso risulta confinare con vano scala, altro appartamento al piano secondo, distacco verso particella n° 615, distacco verso particella n° 44.

I locali garage si distinguono in Catasto Fabbricati al foglio n° 148, particella n° 615, subalterni dal n° 1 al n° 9, con indirizzo in Via dei Volsci n° 160 – piano terra, ciascuno avente rendita € 35,64, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15. Tali unità immobiliari, contigue tra loro, risultano avere accesso carrabile tramite corte comune, distinta quale subalterno n° 10 della particella n° 615. Le stesse risultano confinare con distacco verso particella n° 23, particella n° 2033, distacco verso particella n° 44, distacco verso particella n° 603.

Lo scrivente ha acquisito c/o l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Latina, ai fini della verifica di un corretto inquadramento territoriale, lo stralcio di mappa catastale (*v. Allegato "H"*), nonché le planimetrie catastali delle unità immobiliari attualmente in atti (*v. Allegato "I"*), l'elaborato planimetrico catastale relativo alla sola particella n° 615 (*v. Allegato "L"*), in quanto relativamente alla particella n° 603 non risulta essere presente in atti alcun elaborato planimetrico catastale (*v. Allegato "M"*), le visure catastali attuali relative a tutte le unità immobiliari interessate (*v. Allegato "N"*), e la visura catastale storica relativa all'appartamento, distinto al foglio n° 148, particella n° 603, subalterno n° 8 (*v. Allegato "O"*).

Relativamente all'appartamento, lo scrivente ha proceduto alla verifica di eventuali, ulteriori aggiornamenti delle certificazioni ipotecarie, per mezzo di ispezione telematica disponibile per il periodo informatizzato dal 24.06.1992 al 05.05.2023 (*v. Allegato "P"*).

Da tale attività è stata verificata la presenza della nota di trascrizione relativa alla denuncia di successione relativa al Sig. ██████████ (*v. Allegato "Q"*), della nota di trascrizione relativa alla denuncia di successione relativa al Sig. ██████████ (*v. Allegato "R"*), nonché la nota di trascrizione dell'accettazione espressa della medesima (*v. Allegato "S"*).

Viceversa, dall'ispezione telematica, non è emersa alcuna formalità utile per poter risalire all'atto di acquisto dell'unità immobiliare residenziale da parte del Sig. ██████████; come anche dall'acquisizione della visura storica catastale della medesima unità immobiliare non è emerso alcun dato utile al medesimo fine, in quanto lo stesso Sig. ██████████ risulta proprietario sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Nessuna delle parti, negli atti depositati, ha prodotto l'atto con cui il Sig. ██████████ ha acquistato l'unità immobiliare residenziale.

Al C.T.U., inoltre, non è stato fornito alcun documento, né alcuna indicazione, in merito ad eventuali titoli edilizi che abbiano legittimato l'intervento di edificazione del fabbricato cui l'unità immobiliare residenziale è parte.

Anche ai fini della verifica della conformità degli immobili agli strumenti urbanistici, di cui si relazionerà appresso, per avere i minimi elementi necessari per poter procedere a tali verifiche, risultava fondamentale ricercare ed acquisire l'atto di acquisto con cui il Sig. [REDACTED] è divenuto proprietario dell'unità immobiliare.

A tal fine lo scrivente si è recato c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché c/o l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Latina, dove ha potuto trarre in più riprese gli elementi utili per poter infine acquisire, c/o l'Archivio Notarile di Latina, il ricercato atto di acquisto, del 19.12.1970 (v. Allegato "T").

In Catasto Fabbricati gli intestatari risultano essere, per successione ex lege di [REDACTED] del 08/04/2017, sede Latina, Registrazione Volume 88888 n. 253203 registrato in data 08/06/2022 - Trascrizione n. 13247.2/2022 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/06/2022, i Sig.ri [REDACTED] per 1000/4000, [REDACTED] per 1000/4000, [REDACTED] per 1000/4000, nonché, per successione ex lege di [REDACTED] del 08/10/2022, sede Pontedera (PI), Registrazione Volume 88888 n. 482531 registrato in data 14/11/2022 - Trascrizione n. 23415.2/2022 Reparto PI di LATINA in atti dal 29/11/2022, i Sig.ri: [REDACTED] per 1000/12000, [REDACTED] per 1000/12000, e [REDACTED] per 1000/12000.

L'appartamento è posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare, con accesso da scala condominiale, dotata di impianto ascensore.

Detta unità immobiliare ha una superficie coperta, al lordo delle murature, pari a circa **mq. 145,00**, ed un'altezza netta interna pari a **mt. 3,00**, i balconi annessi hanno una superficie totale pari a circa **mq. 46,75**, di cui una porzione, pari a circa **mq. 7,30**, delimitata da una chiusura realizzata con elementi in alluminio anodizzato e tamponatura in vetri.

L'appartamento risulta essere costituito da un ingresso, una cucina, n° 4 stanze, n° 2 servizi igienici, un ripostiglio e disimpegni, con annessi balconi.

Lo stesso è dotato di pavimenti marmorei, ad eccezione della cucina e dei servizi igienici, i quali risultano mattonati con elementi ceramici, nonché maiolicati alle pareti; le pareti risultano tinteggiate con idropittura, gli infissi esterni in p.v.c. dotati di vetrocamera, con ulteriore infisso esterno in alluminio e tapparelle manuali in p.v.c.; le porte interne sono in legno; i sanitari in ceramica. L'unità immobiliare non risulta essere stata interessata da alcun intervento recente di ristrutturazione interna.

L'approvvigionamento idrico è garantito da acquedotto pubblico; i reflui vengono smaltiti per mezzo di fognatura pubblica.

L'edificio risulta essere servito da metano di rete cittadina.

Il riscaldamento degli ambienti avviene per mezzo di elementi radianti, alimentati da caldaia autonoma posta all'esterno dell'unità immobiliare; la stessa caldaia produce l'acqua calda sanitaria. Come si evince dal verbale redatto durante le operazioni di sopralluogo, l'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, come anche la centrale termica risulta priva di libretto di centrale e del rapporto di controllo di



efficienza energetica; per tale motivo lo scrivente ha redatto l'Attestato di Prestazione di cui appresso, in riscontro al quesito n°5.

In merito alla verifica della conformità degli immobili agli strumenti urbanistici si rileva quanto segue.

Procurato c/o l'Archivio Notarile di Latina l'atto di compravendita con cui il Sig. [REDACTED] ha acquistato l'appartamento, è stato possibile risalire ai dante causa del venditore, precedenti proprietari, e con tali elementi all'elaborato progettuale allegato alla licenza di costruzione n° 18117 del 25.11.1969, esaminato con parere favorevole nella seduta del 10.07.1969, con n. d'ordine 18 (v. Allegato "U").

Successive istanze, volte all'approvazione di varianti in corso d'opera, non risultano avere avuto riscontro favorevole da parte del Comune di Latina.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato (v. Allegato "V"), e la planimetria catastale, emergono le seguenti difformità (v. Allegato "Z"):

- A) è stata eseguita l'apertura di una porta in corrispondenza del tramezzo non portante dividente la cucina con una originaria porzione della zona giorno;
- B) è stato realizzato un tramezzo ligneo al fine di ricavare una stanza da una porzione dell'originaria zona giorno, con accesso dalla porta di cui al punto precedente;
- C) è stata chiusa una porzione del balcone, con elementi in alluminio anodizzato e tamponatura in vetri.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e l'elaborato progettuale allegato alla licenza di costruzione n° 18117 del 25.11.1969, emergono le seguenti difformità (v. Allegato "AA"):

- realizzazione della divisione interna parzialmente difforme rispetto a quanto graficizzato nell'elaborato progettuale;
- mancata realizzazione di una finestra, nella parete sud-ovest, in corrispondenza del servizio igienico previsto nell'elaborato progettuale, e contestuale realizzazione di una finestra, non prevista nello stesso, in corrispondenza del realizzato servizio igienico;
- realizzazione dei balconi meno ampi rispetto a come gli stessi risultano graficizzati nell'elaborato progettuale;
- parziale tamponatura di un balcone, per mezzo di profili in alluminio e vetrate perimetrali.

Al fine di ripristinare la conformità edilizia, necessiterà procedere alle seguenti attività:

- rimozione dell'eseguita tamponatura in profili in alluminio e vetrate perimetrali realizzata in corrispondenza di una porzione di un balcone;
- ripristino delle aperture finestrate in conformità al titolo edilizio, procedendo all'apertura della finestra, nella parete sud-ovest, in corrispondenza del servizio igienico previsto nell'elaborato progettuale, e contestuale chiusura di quella non prevista nello stesso,

in corrispondenza del realizzato servizio igienico, con realizzazione di impianto di estrazione d'aria a servizio del ricavato servizio igienico;

- legittimazione dell'eseguita divisione degli ambienti interni, parzialmente difforme rispetto l'elaborato progettuale allegato alla licenza di costruzione n° 18117 del 25.11.1969, per mezzo dell'applicazione dell'art. n° 6 bis, comma n° 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.

Il costo presunto per l'espletamento delle attività di cui sopra, tenuto anche conto della tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023, approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione del 14/04/2023, degli onorari professionali, della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. n° 6 bis, comma n° 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., dei diritti di segreteria a favore del Comune di Latina, dell'I.V.A. e Cassa Previdenziale Professionale, si stima possa ammontare ad un totale pari ad **€ 6.300,00** (diconsi **euro seimilatrecento/00**).

Relativamente ai locali garage, lo scrivente ha proceduto alla verifica di eventuali, ulteriori aggiornamenti delle certificazioni ipotecarie, per mezzo di ispezione telematica disponibile per il periodo informatizzato dal 24.06.1992 al 08.05.2023 (v. Allegato "AB").

Da tale attività è stata verificata la presenza della nota di trascrizione relativa alla denuncia di successione relativa alla Sig.ra [REDACTED] (v. Allegato "AC").

E' stata inoltre verificata la presenza della nota di iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo contro altro soggetto, comproprietario delle unità immobiliari in argomento, limitatamente alla quota detenuta dallo stesso (v. Allegato "AD").

Lo scrivente ha acquisito, c/o l'Archivio Notarile di Latina, l'atto di acquisto del 02.04.1979 (v. Allegato "AE"); con tale atto il Sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] acquistava la parte di 1/9 del terreno adibito ad area cortilizia distinto in Catasto Terreni al foglio n° 148, particella n° 615.

Sul medesimo fondo sono stati edificati n° 9 locali garage, il cui utilizzo è stato attribuito di fatto, in esclusiva, ciascuno ad ognuno dei singoli acquirenti comproprietari del fondo, pur non avendo mai proceduto ad alcuna atto divisionale.

In Catasto Fabbricati, relativamente all'originaria quota di acquisto del fondo da parte del Sig. [REDACTED] della coniuge Sig.ra [REDACTED] (ciascuno per una quota di 1/18), gli intestatari risultano essere, per successione ex lege di [REDACTED] del 18.07.2011, sede Latina, Registrazione Volume 88888 n. 253135 registrato in data 08/06/2022 - Trascrizione n. 12724.1/2022 Reparto PI di LATINA in atti dal 21/06/2022, i Sig.ri [REDACTED] per 2/216, [REDACTED] per 2/216, [REDACTED] per 2/216, [REDACTED] per 1/54, nonché, per successione ex lege di [REDACTED] del 08/10/2022, sede Pontedera (PI), Registrazione Volume 88888 n. 482531 registrato in data 14/11/2022 - Trascrizione n. 23415.2/2022 Reparto PI di LATINA in atti dal 29/11/2022, i Sig.ri [REDACTED] per 2/648, [REDACTED] per 2/648, e [REDACTED] per 2/648. Non risulta essere stata volturata la quota originaria del Sig. [REDACTED] pari a 1/18, in relazione alla denuncia di successione per decesso dello stesso.



I locali garage hanno accesso attraverso una corte comune al piano terra, da cancello carrabile che si attesta in corrispondenza del civico n° 160 di Via dei Volsci.

Trattasi di n° 9 locali autorimessa analoghi tra loro, aventi una superficie coperta totale di circa **mq. 153,50**, di cui mediamente ciascuno di loro risulta avere una superficie coperta di circa **mq. 17,00** (netta circa mq. 15,50); dotati ciascuno di propria di serranda basculante, e privi, ad eccezione del sub. n° 3 e n° 7, degli elementi di copertura.

Per quanto dichiarato dal Sig. [REDACTED] il locale autorimessa identificato quale sub. n° 9 è quello in utilizzo esclusivo del medesimo.

Al C.T.U. non è stato fornito alcun documento, né alcuna indicazione, in merito ad eventuali titoli edilizi che abbiano legittimato l'intervento di edificazione dei locali garage; né è stato possibile risalire ad alcun elemento utile; si ritiene pertanto, che i manufatti in argomento siano stati edificati in assenza di titolo edilizio, in prossimità diretta del confine di proprietà, in violazione alle normative edilizie vigenti, senza possibilità alcuna di regolarizzazione, e per tali circostanze si presume che il costo presunto finalizzato al ripristino dello stato dei luoghi a carico di tutti i proprietari possa essere stimato pari ad € 8.700,00 (diconsi euro ottomilasettecento/00), a cui compete agli eredi [REDACTED] in proporzione alla propria quota totale, pari ad 1/9, un costo stimato pari ad **€ 966,67** (diconsi **euro novecentosessantasei/67**).

2) ove dalle certificazioni ipotecarie risulti la presenza di creditori iscritti il C.T.U. ne darà immediata comunicazione al giudice.

Dalle certificazioni ipotecarie non risulta la presenza di creditori iscritti.

3) dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se gli immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo.

Gli immobili, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, non risultano comodamente divisibili, e non è possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica.

4) effettui la stima all'attualità (tenuto conto della eventualità che l'immobile sia posto in vendita dal tribunale).

Qualunque stima di immobili ha, quale scopo, la determinazione del valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero tali immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato, ovvero maggiore utilità per peculiarità soggettive.

Il sottoscritto ritiene pertanto di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti, la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del



più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

A tale scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie delle unità immobiliari interessate:

- caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche dell'area territoriale (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), ubicazione e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.
- caratteristiche intrinseche: epoca di realizzazione, tipologia strutturale, stato delle unità immobiliari, necessità di interventi manutentivi, ecc.

Avvalendosi della propria conoscenza relativa al mercato immobiliare locale, ed assumendo le opportune informazioni presso operatori di intermediazione immobiliare di zona, si è proceduto ad una stima comparativa con unità immobiliari similari, localizzate nella medesima area territoriale, tenuto conto dell'epoca di realizzazione e dello stato di quelle in oggetto.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità **immobiliari descritte libere da pesi, vincoli, e riferito alla piena proprietà**, il sottoscritto, **ipotizzando la totale legittimità edilizio – urbanistica**, ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle stesse.

Relativamente all'appartamento, si è tenuto inoltre conto dei dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il quale mette a disposizione le banche dati delle quotazioni dei valori degli immobili.

A tal fine è stato possibile risalire alle ultime quotazioni disponibili dei valori pubblicati, riferiti al 2° semestre 2022. Tale banca dati (*v. Allegato "AF"*), nell'ambito dell'area interessata semicentrale del Comune di Latina, codificata quale "zona C1", relativamente ad unità immobiliari con destinazione residenziale, con tipologia "Abitazioni di tipo civile" in "normale" stato conservativo, indica un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di €/mq. 1.600,00 ad un massimo di €/mq. 1.750,00, da computare sulla superficie lorda.

Il sottoscritto ritiene congruo, oggettivo e verosimile, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare residenziale, utilizzare il valore unitario pari a **€/mq. 1.600,00**.

Nel calcolo della superficie si è tenuto conto di quanto indicato dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare.

Relativamente all'unità immobiliare residenziale, applicando alle superfici lorde rilevate gli adeguati coefficienti di omogeneizzazione, il sottoscritto è pervenuto alle determinazioni che seguono:



UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE – PIANO SECONDO			
CALCOLO SUPERFICIE LORDA DI CALCOLO			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (MQ.)	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE LORDA DI CALCOLO (MQ.)
APPARTAMENTO	145,00	100 %	145,00
BALCONI	25,00	30 %	7,50
(fino a mq. 25 il 30% - eccedenza il 10%)	21,75	10 %	2,17
TOTALE SUPERFICIE LORDA DI CALCOLO			154,67

Pertanto, assumendo i seguenti valori:

Valore di mercato unitario = €/mq. 1.600,00;

Superficie lorda di calcolo = mq. 154,67;

Il valore di mercato sarà determinato come segue:

Valore di mercato = €/mq. 1.600,00 x mq. 154,67 = **€ 247.472,00.**

Al valore come sopra determinato dovranno essere detratti i costi relativi alle attività finalizzate al ripristino della conformità edilizia come indicato sopra, pari ad € 6.300,00, e pertanto, il valore ricercato risulterà pari a:

Valore di mercato ricercato = € 247.472,00 - € 6.300,00 = **€ 241.172,00.**

Relativamente ai locali garage, si ritiene corretto determinare il valore di mercato di un posto auto scoperto, della superficie pari al box attualmente attribuito in esclusiva, di fatto, agli eredi ██████ in considerazione della necessità di ripristinare lo stato dei luoghi e rimuovere le relative opere murarie e serrande basculanti.

Pertanto, assumendo i seguenti valori:

Valore di mercato unitario = €/mq. 500,00;

Superficie lorda di calcolo = mq. 17,00;

Il valore di mercato sarà determinato come segue:

Valore di mercato = €/mq. 500,00 x mq. 17,00 = **€ 8.500,00.**

Al valore come sopra determinato dovranno essere detratti i costi relativi alle attività finalizzate al ripristino della conformità edilizia come indicato sopra, pari ad € 966,67, e pertanto, il valore ricercato risulterà pari a:

Valore di mercato ricercato = € 8.500,00 - € 966,67 = **€ 7.533,33.**

Per quanto sopra esposto, la stima all'attualità dell'unità immobiliare residenziale al piano secondo è determinata pari ad € 241.172,00 (diconsi euro duecentoquarantunomilacentosettantadue/00), mentre la stima all'attualità della quota pari ad 1/9 spettante sui n° 9 locali garage al piano terra è determinata pari ad € 7.533.33 (diconsi euro settemilacinquecentotrentare/33).

5) procuri l'attestazione energetica A.P.E. relativa all'immobile per cui è causa.

Come si evince dal verbale redatto durante le operazioni di sopralluogo, l'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, come anche la centrale termica risulta priva di libretto di centrale e del rapporto di controllo di efficienza energetica; il Giudice, con proprio provvedimento del 16.11.2022, ha autorizzato lo scrivente a procedere con la redazione dell'A.P.E., il quale viene allegato alla presente relazione (v. Allegato "AG"), specificando che il sistema informatico "A.P.E. Lazio", attraverso il quale vanno obbligatoriamente trasmessi gli Attestati di Prestazione Energetica, non contempla la casistica della presenza di impianto con generatore funzionante, ma privo della documentazione tecnica relativa (libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica); in assenza di tale documentazione tecnica, non è possibile inoltrare l'A.P.E. per tramite del prescritto sistema informatico; per tale motivo non si è proceduto all'invio alla Regione Lazio del redatto Attestato.

6) predisponga ove possibile uno o più progetti di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli.

Non risulta possibile ipotizzare alcun progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, in considerazione delle medesime, nonché delle caratteristiche delle unità immobiliari.

7) depositi copia cartacea di cortesia della relazione e dei relativi allegati.

Sarà cura dello scrivente procedere a tale deposito, successivamente alla stesura dell'elaborato peritale definitivo.

8) accerti il valore locatizio del bene oggetto di divisione dall'apertura della successione ad oggi.

L'apertura della successione del Sig. [REDACTED] è avvenuta il giorno 08.04.2017 (giorno del decesso dello stesso), pertanto il valore locatizio verrà ricercato a decorrere da tale data.

A tal fine si determina il canone di locazione di mercato nel periodo compreso tra il 08.04.2017 e il 31.05.2023, relativo ad unità immobiliari similari, quanto ad ubicazione, caratteristiche costruttive e dimensionali, a quelle in argomento.

Nell'effettuare la presente valutazione, il sottoscritto ha adottato il metodo del confronto di mercato. Tale metodo è un procedimento di stima che si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, di prezzo noto, e ricadenti nello stesso segmento di mercato.



Si è tenuto inoltre conto dei dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il quale mette a disposizione le banche dati delle quotazioni dei valori di locazione degli immobili.

A tal fine è stato possibile risalire alle quotazioni dei valori pubblicati, con cadenza semestrale, riferiti dal 1° semestre 2017 al 2° semestre 2022. Tali banche dati (v. Allegato "AH"), nell'ambito dell'area interessata semicentrale del Comune di Latina, codificata quale "zona C1", relativamente ad unità immobiliari con destinazione residenziale, con tipologia "Abitazioni di tipo civile" in "normale" stato conservativo, nonché per i box, indicano valori di locazione unitari minimi e massimi, da computare sulla superficie netta.

Si rileva, peraltro, che trattandosi di box auto confinato ma privo di copertura, lo scrivente ritiene di dover decrementare il relativo valore unitario di stima.

Il sottoscritto ritiene congruo, oggettivo e verosimile, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari, utilizzare i seguenti valori unitari, relativamente a ciascuna annualità, al fine di determinare il relativo valore locatizio:

Periodo **08.04.2017 – 31.12.2017**: Appartamento.....€/mq. 6,75
Box auto sub. n° 9.....€/mq. 1,50

Periodo **01.01.2018 – 31.12.2018**: Appartamento.....€/mq. 5,95
Box auto sub. n° 9.....€/mq. 1,60

Periodo **01.01.2019 – 31.12.2019**: Appartamento.....€/mq. 5,80
Box auto sub. n° 9.....€/mq. 1,70

Periodo **01.01.2020 – 31.12.2020**: Appartamento.....€/mq. 5,80
Box auto sub. n° 9.....€/mq. 1,75

Periodo **01.01.2021 – 31.12.2021**: Appartamento.....€/mq. 5,85
Box auto sub. n° 9.....€/mq. 1,75

Periodo **01.01.2022 – 31.12.2022**: Appartamento.....€/mq. 6,40
Box auto sub. n° 9.....€/mq. 1,75

Periodo **01.01.2023 – 31.05.2023**: Appartamento.....€/mq. 6,40
Box auto sub. n° 9.....€/mq. 1,75

Pertanto, assumendo i valori sopraindicati, ed assumendo quale superficie netta di calcolo relativa all'appartamento mq. **126,00**, mentre quella del box auto mq. **15,50**, i più verosimili canoni di locazione di mercato ricercati sono determinati come segue:

Periodo **08.04.2017 – 31.12.2017**:

Appartamento €/mq. 6,75 x mq. 126,00 = €/mese 850,50

Box auto sub. n° 9 €/mq. 1,50 x mq. 15,50 = €/mese 23,25

Totale €/mese **873,75**

Totale periodo 08.04.2017 – 31.12.2017 (n° 268 giorni) € 7.698,57

Periodo 01.01.2018 – 31.12.2018:

Appartamento €/mq. 5,95 x mq. 126,00 = €/mese 749,70
Box auto sub. n° 9 €/mq. 1,60 x mq. 15,50 = €/mese 24,80
Totale €/mese **774,50**

Totale periodo 01.01.2018 – 31.12.2018 (n° 12 mesi)..... € 9.294,00

Periodo 01.01.2019 – 31.12.2019:

Appartamento €/mq. 5,80 x mq. 126,00 = €/mese 730,80
Box auto sub. n° 9 €/mq. 1,70 x mq. 15,50 = €/mese 26,35
Totale €/mese **757,15**

Totale periodo 01.01.2019 – 31.12.2019 (n° 12 mesi)..... € 9.085,80

Periodo 01.01.2020– 31.12.2020:

Appartamento €/mq. 5,80 x mq. 126,00 = €/mese 730,80
Box auto sub. n° 9 €/mq. 1,75 x mq. 15,50 = €/mese 27,12
Totale €/mese **757,92**

Totale periodo 01.01.2020 – 31.12.2020 (n° 12 mesi)..... € 9.095,04

Periodo 01.01.2021– 31.12.2021:

Appartamento €/mq. 5,85 x mq. 126,00 = €/mese 737,10
Box auto sub. n° 9 €/mq. 1,75 x mq. 15,50 = €/mese 27,12
Totale €/mese **764,22**

Totale periodo 01.01.2021 – 31.12.2021 (n° 12 mesi)..... € 9.170,64

Periodo 01.01.2022– 31.12.2022:

Appartamento €/mq. 6,40 x mq. 126,00 = €/mese 806,40
Box auto sub. n° 9 €/mq. 1,75 x mq. 15,50 = €/mese 27,12
Totale €/mese **833,52**

Totale periodo 01.01.2022 – 31.12.2022 (n° 12 mesi)..... € 10.002,24

Periodo 01.01.2023– 31.05.2023:

Appartamento €/mq. 6,40 x mq. 126,00 = €/mese 806,40
Box auto sub. n° 9 €/mq. 1,75 x mq. 15,50 = €/mese 27,12
Totale €/mese **833,52**

Totale periodo 01.01.2023 – 31.05.2023 (n° 5 mesi)..... € 4.167,60

TOTALE VALORE LOCATIZIO DAL 08.04.2017 AL 31.05.2023..... € 58.513,89

Il valore locatizio dei beni oggetto di divisione, dall'apertura della successione (08.04.2017) alla data del 31.05.2023, è pertanto stimato pari ad **€ 58.513,89** (diconsi euro cinquantottomilacinquecentotredici/89).

4. RISCOントRO ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Redatta la bozza della relazione del C.T.U. (*v. Allegato "AI"*), la stessa, corredata degli allegati, è stata trasmessa alle Parti (*v. Allegato "AL"*), nonché ai C.T.P. (*v. Allegato "AM"*).

Successivamente a tale invio l'Avv. [REDACTED] ha comunicato di non voler presentare alcuna nota critica (*v. Allegato "AN"*).

Il C.T.P. Geom. [REDACTED] ha invece inviato, il 12.06.2023, propria documentazione, (*v. Allegato "AO"*), tra i cui file allegati, di quello denominato "Note alla consulenza di Valerio Valeri-signed.pdf.p7m", non ne risultava possibile l'apertura; di tale problematica il C.T.U. ha reso edotto il C.T.P. (*v. Allegato "AP"*).

Lo stesso C.T.P. provvedeva, il 15.06.2023, ad inviare correttamente il file relativo alle proprie osservazioni (*v. Allegato "AQ"*).

Qui di seguito lo scrivente C.T.U. dà opportuno riscontro a quanto rilevato dal C.T.P. Geom. [REDACTED]

- fattori intrinseci ed estrinseci

Il C.T.U. ha tenuto conto di tali fattori, peraltro indicando con chiarezza quanto segue:

" ... sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie delle unità immobiliari interessate: - caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche dell'area territoriale (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), ubicazione e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità. - caratteristiche intrinseche: epoca di realizzazione, tipologia strutturale, stato delle unità immobiliari, necessità di interventi manutentivi, ecc. ... Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte libere da pesi, vincoli, e riferito alla piena proprietà, il sottoscritto, ipotizzando la totale legittimità edilizio – urbanistica, ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle stesse".

- utilizzo dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il C.T.U., ha indicato che i valori individuati sono stati determinati *" ...avvalendosi della propria conoscenza relativa al mercato immobiliare locale, ed assumendo le opportune informazioni presso operatori di intermediazione immobiliare di zona, procedendo ad una stima comparativa con unità immobiliari similari, localizzate nella medesima area territoriale, tenuto conto dell'epoca di realizzazione e dello stato di quelle in oggetto "*, indicando, peraltro, che *" si è tenuto inoltre conto dei dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il quale mette a disposizione le banche dati delle quotazioni dei valori di locazione degli immobili"*, ciò al fine di ulteriore, puntuale verifica di congruità, previa l'adozione dei valori unitari ivi indicati ritenuti più consoni, in relazione allo stato dell'immobile (specificatamente sono stati adottati i valori minimi nel range indicato).

- punti da trattare

Nella determinazione dei valori ricercati sono state tenute necessariamente presenti le caratteristiche della zona e le condizioni di mercato; nella relazione del C.T.U. sono state adeguatamente descritte le unità immobiliari, corredando la medesima delle opportune riprese fotografiche; il criterio di stima e le conclusioni sono state indicate nella stessa relazione.

- valutazione area cortilizia

In considerazione della necessità di ripristinare lo stato dei luoghi e rimuovere le relative opere murarie e serrande basculanti realizzate, il C.T.U. ha provveduto ad attribuire il valore relativo ad 1/9 del potenziale utilizzo, quale parcheggio, dell'area cortilizia comune, al netto della corsia di accesso e delle aree di manovra.

- valutazione dei beni

Il valore di compravendita dichiarato nell'atto fornito dal C.T.P., risalente all'aprile 2022, appare non coerente con i valori di mercato conosciuti, nonché acquisiti precedentemente alla redazione della relazione di stima, c/o alcune Agenzie di Intermediazione Immobiliare, relative ad unità immobiliari prossime a quella in argomento. A titolo esemplificativo si ritiene utile allegare alcune delle relative schede commerciali acquisite precedentemente alla redazione della bozza della relazione (v. Allegato "AR"). Lo stesso valore dichiarato in detto atto non appare coerente neppure con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (giòva ricordare che tale Osservatorio cura la gestione e la pubblicazione dei volumi di compravendita immobiliare che riportano dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale e non residenziale, forniti a livello nazionale con dettaglio provinciale e comunale, per specifica area territoriale nell'ambito dello specifico Comune).

Quanto al secondo atto fornito dal C.T.P., pur non rilevando importanti interventi di ristrutturazione edilizia dalla lettura delle causali indicate dallo stesso (diversa distribuzione degli spazi interni e apertura di una porta-finestra), lo stesso C.T.P. individua un valore unitario pari ad €/mq. 1.800,00.

Relativamente al valore della quota relativa all'area pertinenziale, si rimanda a quanto indicato al punto che precede.

- determinazione del canone di locazione

Medesime considerazioni in merito alla determinazione del canone di locazione. Il C.T.U. è pervenuto a tale determinazione acquisendo informazioni c/o alcune Agenzie di Intermediazione Immobiliare, relativamente ad unità immobiliari simili e prossime a quella in argomento, nonché con l'ausilio dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il C.T.U., ritenendo di aver dato anche puntuale riscontro alle Osservazioni pervenute, conferma i valori sopra determinati.

La presente relazione si compone di n° 16 pagine e dei seguenti allegati:

- Allegato "A": Comunicazione p.e.c. C.T.U. del 24.06.2022;
- Allegato "B": Comunicazione p.e.c. C.T.U. del 28.06.2022;
- Allegato "C": Comunicazione p.e.c. C.T.U. del 11.07.2022;
- Allegato "D": Comunicazione p.e.c. Avv. Screti del 11.07.2022;
- Allegato "E": Comunicazione p.e.c. C.T.U. del 12.07.2022;
- Allegato "F": Verbale inizio operazioni peritali del 04.08.2022;
- Allegato "G": N° 23 riprese fotografiche;
- Allegato "H": Stralcio mappa catastale;
- Allegato "I": Planimetrie catastali;
- Allegato "L": Elaborato planimetrico catastale particella n° 615;
- Allegato "M": Esito negativo ricerca elaborato planimetrico catastale particella n° 603;
- Allegato "N": Visure catastali aggiornate;
- Allegato "O": Visura storica catastale relativa all'appartamento;
- Allegato "P": Ispezione ipotecaria relativa all'appartamento;
- Allegato "Q": Nota di trascrizione successione del Sig. [REDACTED];
- Allegato "R": Nota di trascrizione successione del Sig. [REDACTED];
- Allegato "S": Nota di trascrizione accettazione espressa eredi Sig. [REDACTED];
- Allegato "T": Atto di acquisto appartamento del 19.12.1970;
- Allegato "U": Elaborato progettuale allegato alla licenza di costruzione n° 18117 del 25.11.1969;
- Allegato "V": Rilievo dello stato dei luoghi;
- Allegato "Z": Grafico di confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- Allegato "AA": Grafico di confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale allegato alla licenza di costruzione n° 18117 del 25.11.1969;
- Allegato "AB": Ispezione ipotecaria relativa al locale garage;
- Allegato "AC": Nota di trascrizione successione della Sig.ra [REDACTED];
- Allegato "AD": Nota di trascrizione relativa ad ipoteca giudiziale;
- Allegato "AE": Atto di acquisto del terreno adibito ad area cortilizia del 02.04.1979;
- Allegato "AF": Estratto banca dati Osservatorio Immobiliare – 2° semestre 2022;
- Allegato "AG": Attestato di prestazione energetica;
- Allegato "AH": Estratto banca dati Osservatorio Immobiliare dal 2007 al 2022.
- Allegato "AI": Bozza della relazione del C.T.U. inviata alle Parti ed ai C.T.P.;
- Allegato "AL": Ricevute p.e.c. relative all'invio della bozza della relazione del C.T.U.

alle Parti;

- Allegato "AM": Ricevute p.e.c. relative all'invio della bozza della relazione del C.T.U. ai C.T.P.;
- Allegato "AN": Comunicazione dell'Avv. [REDACTED] circa l'assenza di note critiche;
- Allegato "AO": Documentazione inviata dal C.T.P. Geom. [REDACTED]
- Allegato "AP": Comunicazione del C.T.U. al C.T.P. Geom. [REDACTED]
- Allegato "AQ": Osservazioni inviate dal C.T.P. Geom. [REDACTED]
- Allegato "AR": Schede commerciali esemplificative.

Latina, lì 27.07.2023

Il C.T.U.

Geom. Valeri Valerio

