

FORTUNATO GEOM.GIARDINO
Via Vittorio Emanuele orlando, 6/b
04022 - FONDI (LT)
Partita IVA: 01195740590
Codice fiscale: GRDFTN57L25D662J
Telefono: 0771523116 - Fax: 0771523116
Cellulare: 337800118
e-mail: geom.fortunato.giardino@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

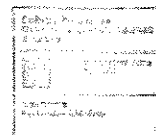
Causa Civile n.300771/2010

CONTRO



Fondi, 05 Dicembre 2023

Fortunato Giardino
C.T.U. Geometra FORTUNATO GIARDINO



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra FORTUNATO GIARDINO**, con studio in Fondi (LT), Via Vittorio Emanuele orlando n. 6/b, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Latina al n. 1467 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale Ordinario di Latina al n°242, a seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.I. Dr. Luca Venditto, nell'udienza del 24 ottobre 2023, al sottoscritto, in qualità di C.T.U., dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) - *"Di una aggiornata valutazione dei beni immobili (anche alla luce delle attività tecniche compiute sugli stessi e dei tentativi riferiti di collocazione sul mercato del bene");*
- 2) - *"dei beni facenti parte della massa come individuati con sentenza non definitiva n.2842/2019";*
- 3) - *"delle spese del custode chiamato a rendere il conto";*
- 4) - *"dell'importo di € 5.000,00 in favore di _____, prelevato con autorizzazione del G.I. del 06/12/2020 (vedi fasc. sub.1)".*

.....

Risposta ai quesiti:

- 1) - *"Di una aggiornata valutazione dei beni immobili (anche alla luce delle attività tecniche compiute sugli stessi e dei tentativi riferiti di collocazione sul mercato del bene");*

2. OPERAZIONI PERITALI E COMPLETAMENTO DOCUMENTAZIONE

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Fondi (LT), VIA GUIDO RUGGIERO n. 12. (ex Via Feudo e/o Leonardo da Vinci e/o Giuseppe Ruggiero, vedasi l'allegato progettuale "A").



2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate con operazioni integrative

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire un nuovo sopralluogo alle unità immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso. Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Come già riferito nella mia precedente consulenza per poter valutare gli immobili, ho dovuto procedere con le seguenti operazioni modificative ed integrative:

- 1) Effettuare la variazione catastale dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano del comune di Fondi al foglio 22 particella 1717 sub.5 che non risultava censita (allegato "B");
- 2) Richiedere copia successione della signora _____ in data 14/04/2022 (allegati "C" e "C1") per poter effettuare l'integrazione modificativa in data 24/05/2022 (Allegato "D");
- 3) Si allega copia della prima successione del sig. _____ in data 01/02/2009 (Allegato "E") e successione modificativa del 14/07/2022 (Allegato "E1");
- 4) Dopodiché ho fatto richiesta (Allegato "F") all'ufficio preposto alla trattazione del condono edilizio, dell'aggiornamento degli oneri di oblazione e concessori e diritti vari; in seguito ho avuto risposta (Allegato G) con le somme da versare e documenti da integrare;
- 5) Ho provveduto ad eseguire l'elaborato (Allegato "A") ed i documenti richiestomi integrandoli in più giorni per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria (Allegati "H", "H1!", "H2") e tutta la documentazione in una cartella (Allegato "Z");
- 6) Ritiro del permesso di costruire in sanatoria (Allegato "A1")_

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare un nuovo accessi presso le unità immobiliari oggetto di stima oggetto di comunicazione PEC ed E-mail del 30/11/2023 (allegati "P");

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli Immobili siti in Comune di Fondi (LT), VIA GUIDO RUGGIERO n. 12 , piano T-1-2, scala U, censito al foglio 22, particella 1717 sub. 3 piano terra categoria C/2 Cl. 1 mq.126 rendita € 195,22, particella 1717 sub. 4 piano primo categoria A/2 Cl. 3 vani 7,5 rendita € 600,38, particella 1717 sub.5 piano secondo categoria C/2 Cl. 4 mq,122,00 rendita € 321,34 (Allegati " Z- 4")_

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI – Piano T-1-2.

Descrizione dell'edificio:

Trattasi di un magazzino e di un appartamento destinato a civile abitazione e di una soffitta praticabile in parte; sviluppato su un unico piano il magazzino, avente una superficie lorda di circa m² 157,78. L'appartamento sito al piano primo sviluppa anch'esso su un unico piano, avente una superficie lorda di mq.162,00 circa. Inoltre al secondo piano, insiste una soffitta praticabile non censita presso l'agenzia del territorio, sviluppa una superficie



lorda di mq.162,00.L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia n°404 del 19 dicembre del 1980 ed è definito da caratteristiche costruttive proprie dell'epoca.

L'intero edificio, composto da un piano terra ad uso magazzino e da un piano primo ad uso residenziale ed un piano secondo a soffitta praticabile, risultano serviti da un'unica scala d'accesso da Via Guido Ruggiero,12, la quale con inclusione del piano terra, consentono l'accesso all' unità abitativa sita al primo piano e la soffitta praticabile sita al secondo piano. L'appartamento di interesse per la causa è posto al primo piano nella porzione orientata a sud-ovest raggiungibile dall'unica scala dell'intero fabbricato. Tale fabbricato è stato realizzato con una struttura in elevazione mista con fondazioni, pilastri, travi e cordoli in Cemento Armato, solai di interpiano in latero-cemento e pareti perimetrali di tamponamento in blocchi squadrati di tufo. I serramenti esterni del magazzino che ha due entrate da Via Guido Ruggiero,10 e 14 risultano chiuse da porte metalliche del tipo a serranda, invece l'ingresso principale è dotato di una porta in alluminio e vetro, per quanto riguarda gli infissi sono in ferro con vetro singolo ed in plastica per quanto riguarda i corpi oscuranti (tapparelle avvolgibili). Per quanto riguarda la porta interna comunicante il vano scala è di legno. La ripartizione utile alla valutazione dell'immobile e così costituita (vedasi le nuove planimetrie allegate B3);Parti Comuni Piano Terra con corte annessa (giardino vedasi foto allegate xc): atrio comune d'ingresso, vano scala; .Appartamento Piano Primo : ingresso di circa m² 4,50, soggiorno di circa m² 26,00, cucina di m² 17,90 circa, disimpegni di circa m² 10,90, due bagni di cui uno di circa m² 4,70 e l'altro di circam² 6,70, una camera matrimoniale di circa m² 17,20 e due singole di cui una di circa m² 14,00 e l'altra di circa m² 12,80 e nn.4 balconi di circa m² 54,70. Le finiture interne sono in parte quelle dell'epoca di costruzione e sono date da: pavimentazioni in mattonato in graniglie di cemento levigato delle dimensioni 40 cm. X 40 cm. per i locali d'ingresso, per il soggiorno, per il corridoio e per le camere; piastrelle in ceramica smaltate per i due bagni; rivestimento in piastrelle per le pareti della cucina, mentre per il balconi abbiamo un pavimento rivestito con mattonelle in graniglie di cemento 20 cm. x 20 cm.. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Al piano secondo riscontriamo la soffitta praticabile con pavimentazione grezza e pareti grezze, con sovrastante copertura in legname di abete e copertura con tegole del tipo marsigliesi.

Zona di ubicazione dell'edificio:

Gli immobili oggetto di causa sono ubicati a nord / est del centro abitato cittadino,

Stato di conservazione e manutenzione:

Gli immobili si presentano in buono stato conservativo.

Impianti tecnologici dell'edificio:

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato alimentato a gas metano con corpi radianti in ghisa. L'impianto elettrico risulta originario.

Finiture dell'edificio:

Il vano scala risulta con le pareti intonacate civilmente e pitturate, con pavimentazione in marmo, mentre l'appartamento posto al primo piano risulta rifinito, mentre a piano terra il locale magazzino sia le pareti perimetrali che la soffitta al piano secondo sono prive di intonaco, mentre la pavimentazione è in battuto di calcestruzzo (vedi foto allegate "L")

Parti comuni dell'edificio:



L'immobile esternamente si presenta intonacato in tutte le sue facciate. Il lotto dove insistono gli immobili risultano recintati da muro in blocchi in calcestruzzo con sovrastanti paletti in ferro e rete metallica, con l'eccezione sul lato di Via Guido Ruggiero, lato Ovest e Sud che sono privi di rete metallica.(vedi foto allegate "L")

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - «1-2-3»

Quote di proprietà: (risultanti ad oggi in catasto urbano,(allegato "Z-4")

(1/3 piena proprietà)

(1/3 piena proprietà)

(1/3 piena proprietà)

Dati catastali:

- *Catasto Fabbricati, foglio 22, particella 1717, sub. 3, cat. C/2, classe 1, p. T. consistenza mq.126, rendita € 195,22*
- *Catasto Fabbricati, foglio 22, particella 1717, sub. 4, cat. A/2, classe 3, p. 1° consistenza 7,5 vani, rendita € 600,38*
- *Catasto Fabbricati, foglio 22, particella 1717, sub. 5, cat. C/2, classe 4, p. 2°. consistenza mq.122 rendita € 321,34*

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/3 cadauno della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a FORMIA in data 14 Luglio 2022 al n. 61, vol. 9990 (Allegato S) e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di LATINA in data 08 maggio 2023 al registro particolare n.9022 e registro generale n. 12596 (allegato "M").

Estratto di mappa:

Si allega estratto di mappa, (allegato "F");

Visure catastali:

Si allegano visure catastali degli immobili (allegati "Z-4");

Planimetrie catastali:

Si allegano le planimetrie risultanti ad oggi, (allegati "N");

Ispezioni ipotecarie:

Si allegano le visure ipotecarie degli immobili "M";

Sopralluoghi:

- in data 04 dicembre 2023 (vedasi verbale allegato "K")_



5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi sulle ultime compravendite hanno coperto un arco temporale di dodici mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILI «Piano Terra-1°-2°»

al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Fondi (LT), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 04 dicembre 2023..

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, oltre alle ultime compravendite avvenute nella stessa zona omogenea di riferimento.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Comune: FONDI (LT)
Indirizzo: Via Guido Ruggiero,12
Dati catastali:
- *Catasto Fabbricati, foglio 22, particella 1717, sub. 3, categoria C/2, classe 1, p. T. consistenza mq.126, rendita € 195,22*
- *Catasto Fabbricati, foglio 22, particella 1717, sub. 4, categoria A/2, classe 3, p. 1° consistenza 7,5 vani, rendita € 600,38*
- *Catasto Fabbricati, foglio 22, particella 1717, sub. (da assegnare), p.2° di mq.122,00 di superficie netta e 144,8 di superficie lorda, categoria C/2 classe 4 rendita €321,34*

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
MAGAZZINO	157,79	60%	94,67
Abitazione civile piano primo	162,60	100%	162,60
Balconi scoperti	54,70	25%	13,67
Sottotetti praticabili	162,60	25%	40,65
Giardini esclusivi di ville e villini	378,00	5%	18,90
Superficie commerciale totale			mq 330,49



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Ovest	0,98
LUMINOSITÀ - Luminosità maggiore della norma	1,05
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
ARREDAMENTO - Buono	1,08
Coefficiente globale	0,85

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
O.M.I.	€ 1.500,00
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.400,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.600,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.500,00

Valore catastale:	€ 134.430,45
Valore OMI:	€ 495.735,00
Valore medio compravendite	€ 1.500,00 Al Mq.
Valore medio di mercato:	€ 421.374,75 = € 1.500,00 x 0,85 x mq 330,49
Valore stimato:	€ 379.237,27 = € 1.500,00 x 0,85 x mq 300,60 - 0,10% (deprezzamento)
Valore stimato arrotondato:	€ 379.237,00

VALORE STIMATO € 379.237,00
(euro trecentosettanovemiladuecentotrentasette/00)

2) -"dei beni facenti parte della massa come individuati con sentenza non definitiva n.2842/2019";

Alla data del 14 febbraio 2008 decesso del Signor _____, sul libretto a deposito e risparmio della Banca popolare di Fondi DR 0000018148 (Allegati "O1"), cointestato anche alla signora _____, ammontava ad € 229.485,62; da questo importo venivano prelevati dalla signora _____ delle somme per un totale di €124.329,91, di cui €110.200,00 girate sul conto di deposito a risparmio della



Banca popolare di Fondi, DR0000021973 (Allegati "O1") intestato alla signora [redacted] ed altre prelevate che dovranno essere reintegrate insieme ad altra somma di €15.000,00, facenti parte di altro libretto intestato alla signora [redacted] (Madre, deceduta), quindi sommano in tutto €139.325,91 da reintegrare nella massa ereditaria..

3) -"delle spese del custode chiamato a rendere il conto";

Per quanto riguardano le spese effettuate dal custode giudiziario signor [redacted] sono le seguenti:
Consultando gli estratti conto del libretto DR 18148 (Allegato "O1") pervenutomi dopo la richiesta con PEC del 09/11/2023 dalla Banca Popolare di Fondi, sede (Allegato "O"), che vanno dal periodo 31.12.2007 al 31.12.2022 ed la lista movimenti che va dalla data 03.01.2023 al 28.11.2023 intestato ai sigg.ri [redacted] e [redacted] : si evince quanto segue:
sommando tutte le voci , prelevamento, Vs. disposizione, assegno circolare, pagamenti diversi e versamento contante;; tutte operazioni effettuate dal custode giudiziario sig. [redacted] per un totale di €40.613,77-330,43(del 11.07.2017)-22,38(del 28.03.2018)-65,14(del 08.07.2019)= €40.185,92; tale importo verrà detratto dalla massa dividenda.

4) -"dell'importo di € 5.000,00 in favore di [redacted] , prelevato con autorizzazione del G.I. del 06/12/2020 (vedi fasc. sub.1)".

In merito all'autorizzazione summenzionata il signor [redacted] deve reintegrare alla massa dividenda la somma di €5.000,00 (cinquemila/00), come da autorizzazione del 06/12/2020, somma anticipatogli. . _

CONCLUSIONI

Nella fattispecie che ci occupa e per quanto esposto precedentemente, non avendo il de cuius lasciato testamento, la successione si configura di tipo legittimo e per cui la ripartizione del patrimonio viene effettuata esclusivamente in base alle disposizioni di legge.

Di tal che, essendo eredi i tre figli, l'eredità viene ereditata indivisa per 1/3 cadauno. Stabilito i valori degli immobili controversi in Fondi e, quindi della massa dividenda è attualmente ad oggi è così composta:

- 1) Dal libretto DR 18148 intestato a [redacted] alla data 14/02/2008 per..... € 229.429,62 +
- 2) Dalla somma di un libretto intestato alla signora [redacted] che deve essere reintegrata dalla signora [redacted] per€ 15.000,00 +
- 3) Dalla stime degli immobili del Foglio 22 mappale 1717 sub. 3-4-5 per un valore commerciale per € 379.237,00 =

Sommano un totale di € 623.666,62

Dal totale della massa dividenda € 623.666,62 bisogna detrarre tutte le spese autorizzate al custode giudiziario signor [redacted] che alla data odierna risultano essere di € 40.185,82 come da estratti conto e lista movimenti che si allegano "O", rimane un importo pari ad € 583.480,80, da ripartire ai tre germani.

Quindi le quote di spettanza di cadauno degli eredi sono le seguenti:

Per la signora [redacted] € 583.480,80 x 1/3= € 194.493,60 quota di spettanza, ma deve reintegrare alla massa dividenda la somma di € 139.325,91;

Per la somma al sig. [redacted] € 583.480,80 x 1/3= € 194.493,80 quota di spettanza, ma deve reintegrare alla massa dividenda la somma di 5.000,00;



Per la somma al sig.

€ 583.480,80 x 1/3= € 194.493,80 quota di spettanza_

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Riepilogando la massa di tutti i beni che appartenevano al de cuius al momento della morte (14/02/2008) e successiva successione è così composta:

1/3 del **magazzino** posto a piano terra di Via Guido Ruggiero, 12 censito al catasto fabbricati al foglio 22 particella n.1717 sub.3 categoria C/2 classe 1 con rendita di €195,22;

1/3 della **abitazione civile** posta a piano primo di Via Guido Ruggiero, 12 censito al catasto fabbricati al foglio 22 particella n.1717 sub.4 categoria A/2 classe 3 con rendita di €600,38;

1/3 della **soffitta** praticabile posto a piano secondo di Via Guido Ruggiero, 12 censito al catasto fabbricati al foglio 22 particella n.1717 sub.5 categoria C/2 classe 4 con rendita di €329,16 di mq.122.09 di superficie netta e 162,60 di superficie lorda; giardino e camminamenti per una superficie di circa mq.378,00; si è ritenuto deprezzare del 10% dei valori stimati per opere di ordinaria manutenzione da eseguirsi sugli immobili.

Della massa dividenda sono compresi nn.2 libretti ordinari, il primo DR18148 intestati a _____ e del quale alla morte del sig. _____ la somma depositata risultava essere di €229.485,62 ed il secondo libretto DR 21973 intestato alla signora _____, la stessa tra prelievi e giroconto sul suo libretto deve reintegrare la somma di €124.329,21 oltre ad una somma di € 15.000,00 accertata con sentenza bon definitiva n2842/2019, somme da reintegrare nella massa. Anche il signor _____ deve reintegrare nella massa dividenda la somma di € 5.000,00 come da autorizzazione del G.I. del 06/12/2020 (vedi fasc. sub,1)..

Descritti gli immobili in Fondi come al capitolo preposto ed a cui si rinvia per il maggior dettaglio, il valore di essi sono stimati in €379.237,00 ; sulla scorta dell'applicazione dei metodi di stima comparativo e delle ultime compravendite effettuate in zona. Riassumendo il totale della massa dividenda come risulta dalle summenzionate somme pari ad €523.666,62 da dividersi tra i germani per 1/3 cadauno., cioè € 194.493,80 ognuno..

Gli immobili in Fondi, Via Guido Ruggiero, 12, non sono comodamente divisibili.

Gli immobili sono stati devoluti con successione legittima n.61 vol.9990 del 14/07/2022 (Allegato Z-4).

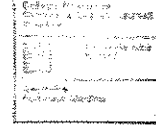
il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p..

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Fondi, 05 dicembre 2023

IL C.T.U.

Geometra FORTUNATO GIARDINO



PAG. 8

8.

ALLEGATI

ALLEGATI:



K – Verbale di sopralluogo;
A – Progetto in sanatoria;
A1 – Permesso di costruire in sanatoria;
B – Variazione DOCFA;
C -- Richiesta copia successione ;
C1 – Prima successione di I° ;
D -- Successione modificativa di I° ;
E – Prima dichiarazione di successione ;
F – Richiesta definizione condono al comune;
G – Risposta integrazioni documenti al comune;
H – Integrazione documenti al comune;
H1 – Integrazione bis documenti al comune;
H2 – integrazione tris documenti comune;
I – estratto di mappa;
L – Fotografie dalla n.1 alla n.9;
M – Ispezioni ipotecarie;
N – Planimetrie F.22 mappale 1717 sub.3,4,5;
O -- Richiesta estratti conto e lista movimenti Banca Popolare di Fondi;
O1 – Estratti Conto e lista movimenti ricevuti dalla Banca Popolare di Fondi;
P – PEC, E-mail per sopralluogo inviate alle parti;
Q – Invio Perizia con ricevuta di consegna ai legali;
Z – Documenti inviati per completamento domanda di sanatoria L.47/85;
Z1 – Spese documentate dei vari uffici;
Y – Parcella con spese

