

TRIBUNALE DI FROSINONE
CAUSA CIVILE RG. N. 3330/20
G.R. Dott. Luigi Petraccone

Tra i signori:

(Parte Attrice)
(Rappresentata e difesa dall' avv. Stefano Paniccia)
(Parte Convenuta)
(Rappresentata e difesa dall' avv. Antonio Follaro)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto Ing. Enzo Frantellizzi, con studio professionale in Boville Ernica (FR), Via Madonna delle Grazie n. 43, regolarmente iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provinciale di Frosinone al n. 171/B, e all'Albo dei Geometri della Provincia di Frosinone al n. 1670, ed iscritto presso il Tribunale di Frosinone in qualità di esperto, è stato nominato C.T.U. nella causa in oggetto dal Giudice Relatore Dott. Luigi Petraccone, con ordinanza del 24.01.2022, ha prestato giuramento e l'accettazione dell'incarico con dichiarazione con firma autografa depositata in cancelleria in data 21.03.2022 e successivamente sottoscritta con firma digitale e deposito nel fascicolo telematico. Con le due ordinanze: del 24.01.22 e 21.04.22 il Giudice assegnava al CTU i seguenti quesiti:

.. "1. DESCRIVA il C.T.U. -previo attento e scrupoloso esame di tutti gli atti e documenti di causa, e dopo avere effettuato ogni opportuno sopralluogo, con conseguente immediata autorizzazione all'utilizzo del mezzo proprio- il bene immobile di proprietà comune come indicato in citazione, sito in Frosinone, al viale Mazzini n. 74, piano 2 (in CATASTO: Foglio 18, Particella 863, Sub. 9, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani); 2. ne STIMI il valore all'attualità, VERIFICANDO, altresì, l'eventuale mutamento di valore degli stessi con riferimento alle loro condizioni identificabili al momento dell'apertura della successione indicando in maniera precisa ed analitica i criteri di riferimento; 3. DETERMINI indi il valore delle quote di rispettiva spettanza, tenendo conto degli eventuali oneri da sostenere (ad esempio, ove fossero presenti irregolarità urbanistiche e/o ulteriori); 4. DETERMINI l'ammontare delle spese sostenute dalle parti (per eventuale manutenzione, tasse, imposte, condominio, etc.) sulla base della documentazione presente in atti; 5. DICA se detto immobile sia o meno comodamente divisibile in natura; 6. PREDISPONGA un progetto divisionale; 7. ove il bene non fosse comodamente divisibili, FORNISCA il Consulente Tecnico d'Ufficio adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, ai fini dell'eventuale vendita, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; 8. VERIFICHI, ancora, il Consulente se il cespite presenti, 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. Si precisa, all'uopo, che con riguardo a tale quesito, il Consulente Tecnico d'Ufficio dovrà fornire adeguata e dettagliata spiegazione circa gli accertamenti eseguiti e le conclusioni alle quali egli riterrà di dover pervenire alla stregua delle risultanze degli stessi; 9. PROCEDA, ancora, il Consulente a predisporre, con riguardo al bene suddetto, 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 e successive modificazioni; 10. DETERMINI il valore locativo del cespite occupato dalla convenuta con



decorrenza dal 01.01.2019 all'attualità, indi determinando la quota di spettanza dell'attrice (pari ad un 1/2) da tale data (1.1.19) all'attualità; 11. ACCERTI quanto altro utile ai fini di giustizia; 12) DICA altresì il CTU quale è il valore del diritto di abitazione sulla casa sita a Frosinone, in viale Mazzini n. 74, posta al piano 2 (in CATASTO: Foglio 18, Particella 863, Sub 9, Cat. A/3, Classe 2) adibita a residenza familiare, nonché quello di uso sui mobili che la corredano, alla data di apertura della successione (del 20.07.2010) nonché all'attualità.”;

Il sottoscritto C.T.U. ad evasione dell'incarico affidatogli, dava inizio alle operazioni peritali con sopralluogo del **27 aprile 2022, ore 15:30** così come disposto dal Giudice con Ordinanza del 21/04/2022, ed eseguiva accesso sul bene oggetto di causa, sito nel Comune di Frosinone Viale Mazzini n.74, alla presenza dei sottoscritti signori:

- Avv. Antonio Follaro (*Procuratore di Parte convenuta*).
- Avv. Stefano Paniccia (*Procuratore di Parte attrice*).
- Geom. Giovanni Palmieri (*CTP di parte attrice*).
- Geom. Cristiano Di Camillo (*CTP di parte convenuta*).
- Sig. (*Figlio della convenuta che ha reso possibile accedere all'unità abitativa munito delle chiavi dell'ingresso*).
- Geom. Paolo Mignardi (*Collaboratore e praticante del CTU*).

Il CTU, ha eseguito ricognizione completa dell'appartamento, con misure dirette tramite rotella metrica e misuratore laser, nonché prodotto idonea documentazione fotografica.

Alle ore 16,15 previa lettura ai presenti, si chiudeva il verbale di sopralluogo

P R E M E S S A

Dalla consultazione degli atti di causa e dalla documentazione allegata in entrambi i fascicoli di parte, si riscontrano, in sintesi, le circostanze in di causa:

SINTESI DELL' ATTO DI CITAZIONE:

1.- Le parti sono comproprietarie al 50% cadauna dell'immobile sito in Frosinone, Viale Mazzini n. 34.; piano 2, distinto al Foglio 18 particella 863, sub. 9 e precisamente: in forza Del contratto di cessione del 27.12.1993 in favore di , coniuge in regime di comunione legale dei beni (art. 15) (doc. 1); giusto decreto di trasferimento del Tribunale di Frosinone del 25.3.2015 emesso nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n.94/2007 R.G.E. contro ed in favore di (doc.2);

2.- sono dunque comproprietarie in parti uguali (50%) del seguente immobile: appartamento sito in Frosinone Viale Mazzini n.74 (catastale n.34) piano 2, distinto al foglio n. 18 particella 863, sub. 9, cat. Catastale A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, rendita €464.81 e relative pertinenze (doc.3);

3.- L'appartamento è attualmente occupato da che gode dell'immobile e relative pertinenze in modo esclusivo e dal 01.01.2019 non riconosce alcuna indennità di occupazione alla comproprietaria ;

4.- Vani sono risultati i tentativi di ottenere la divisione bonaria della comunione (docc. 4 e 5) pertanto è intenzione di domandare lo scioglimento della comunione ex art. 111 c.c;



5.- L'odierna attrice è costretta ad invocare l'intestato Tribunale vista la condotta dilatoria posta in essere dalla convenuta di cui dovrà tenersi conto, nonché per il diritto al pagamento a titolo risarcitorio dell'indennità di occupazione dei beni che possiede in via esclusiva, frutti ed indennità che non ha corrisposto a oltre che del valore economico dell'uso esclusivo dell'immobile e delle relative pertinenze;

6.- La divisione dovrà tenere conto dei frutti mancati, del valore dei beni occupati in via esclusiva e del mancato utilizzo degli stessi...;

Il tutto come riportato specificatamente nelle pagine n.1 e 2 dell'atto di citazione.

Per quanto sopra, la sig.ra, per tramite del procuratore Avv. Stefano Paniccia, citava in giudizio la sig.ra a comparire innanzi il Tribunale di Frosinone all'udienza del 12/04/2021 ore di rito, per l'accoglimento delle seguenti domande:

“...A.- accertare e dichiarare cessata la comunione tra e e, per l'effetto, ordinare ai sensi dell'art. 1111 c.c. lo scioglimento della comunione dell'appartamento sito in Frosinone Viale Mazzini n.74 (catastale n.34) piano 2, distinto al Foglio 18, particella 863, sub. 9, z c 1 categoria catastale A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale € 464,81e relative pertinenze, con attribuzione ai singoli partecipanti della quota ad ognuno spettante, previa determinazione della loro consistenza attuale, attribuendo ad ognuno dei compartecipanti la propria quota di ½ secondo un progetto divisionale redatto dal CTU

B- accertare e dichiarare il diritto di a ricevere i frutti ed indennità di occupazione della quota del bene oggetto di causa che la convenuta abita con uso esclusivo senza corrispondere alcuna indennità di occupazione dal 01.01.2019

D- in subordine laddove dovesse accertarsi l'indivisibilità del bene, ordinare la vendita dell'immobile ai sensi dell'art.788 c.p.c. (a mezzo di professionista, all'uopo delegato) e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in base alle quote;

E- porre le spese a carico dei condividenti stessi e, in caso di opposizione, condannare l'opponente alla rifusione delle spese e dei compensi professionali come per legge ecc;

Con successiva comparsa di Costituzione in Giudizio dell'11/05/2021 dell'Avv. Antonio Follaro per la convenuta sig.ra che impugna e contesta integralmente, parola per parola, tutti gli assunti e tutte le richieste di parte attrice in quanto assolutamente infondati in fatto ed in diritto, chiedendone l'integrale rigetto per le motivazioni, in fatto ed in diritto, che seguono:

“...TITOLI DI PROVENIENZA:

L'attrice, signora è divenuta comproprietaria del 50% dell'appartamento per cui è causa, in forza di decreto di trasferimento di immobile subastato del Tribunale di Frosinone del 25 Marzo 2015, Cron n. 71/15, Rep. 670/15.

Il predetto decreto di trasferimento veniva emesso nell'ambito della Esecuzione Immobiliare numero R.G.E. 94/2007, promossa nei confronti del debitore esecutato (marito della convenuta ed in comunione dei beni con la stessa) per la sola quota di un mezzo di proprietà del restando esclusa dall'esecuzione la quota di ½ di proprietà della convenuta.

La convenuta, è divenuta proprietaria della quota di ½ del diritto di piena proprietà in forza dell'acquisto, in comunione dei beni, fatto dal marito con contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare costruito con il contributo o concorso dello stato con pagamento del prezzo in unica soluzione stipulato dal Notaio Umberto Perna di Frosinone il 27 dicembre 1993 Repertorio n. 4.755 Raccolta n. 3.066.

DIRITTO DI ABITAZIONE IN FAVORE DEL CONIUGE SUPERSTITE XXXXX SULL'INTERO APPARTAMENTO EX ART. 540 COMMA 2 C.C. :

Nel corso della predetta esecuzione immobiliare, iniziata nell'anno 2007, e precisamente in data 20 luglio 2010, decedeva il debitore esecutato nonché marito della convenuta, signor



, e, conseguentemente nasceva, ex articolo 540 comma 2 c.c. in capo al coniuge superstite il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare c.d. diritto di abitazione del coniuge superstite.

Pertanto, quando l'attrice è divenuta aggiudicataria all'asta del 25.09.2014 di ½ dell'appartamento era perfettamente a conoscenza che l'intero immobile era già gravato dal diritto di abitazione in favore del coniuge superstite.

Tale diritto, com'è noto, sorge automaticamente ex lege in favore del coniuge superstite al momento del decesso dell'altro coniuge.

La circostanza che al momento del decesso del titolare vi fosse l'esecuzione immobiliare non ha alcun effetto in quanto non è un diritto pignorabile stante l'indisponibilità dello stesso....;

Considerato quanto sopra, la Suprema Corte ha deciso che il diritto di abitazione prevale ed è opponibile anche all'acquirente in executivis (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 6625 del 30/04/2012).

CARENZA ATTUALE DI INTERESSE AD AGIRE DELL'ATTRICE E PREGIUDIZIO DEGLI INTERESSI DELLA CONVENUTA – RICHIESTA DI DILAZIONE DELLO SCIoglIMENTO DELLA COMUNIONE EX ART. 1111 COMMA 1 C.C.

Da quanto sopra esposto emerge con prepotente evidenza che l'attrice, allo stato attuale e fino a che sarà in vita la convenuta, non ha alcun interesse ad agire per ottenere lo scioglimento in quanto, per entrare nel possesso della sua quota dell'appartamento e/o comunque per disporne liberamente, dovrebbe sempre attendere l'estinzione del diritto di abitazione in capo alla convenuta.

Pertanto, tenuto conto che il diritto di abitazione in favore del coniuge superstite è finalizzato a dare tutela, sul piano patrimoniale e su quello etico-sentimentale, al coniuge, evitandogli i danni che la ricerca di un nuovo alloggio cagionerebbe alla stabilità delle abitudini di vita della persona (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 2754 del 5 febbraio 2018), sussistono tutti i presupposti affinché, ai sensi dell'art. 1111 comma 1 c.c., l'Autorità Giudiziaria stabilisca una congrua dilazione dello scioglimento della comunione, nella misura massima per legge consentita e/o comunque in misura non inferiore a cinque anni, in quanto l'immediato scioglimento pregiudicherebbe irreparabilmente gli interessi della convenuta che è una signora anziana, malata e che da sempre ha vissuto con la famiglia e poi divenuti grandi i figli da sola con il marito nello stesso appartamento.

RESTITUZIONE E/O PAGAMENTO INDENNITÀ PAGATE E SPESE SOSTENUTE IN FAVORE DELLA CONVENUTA :

A decorrere dal mese di novembre dell'anno 2015 la convenuta, grazie all'aiuto del figlio, ha iniziato a corrispondere all'attrice un canone mensile di euro 250,00, dapprima in forza di una scrittura privata sino al 31.05.2016 e successivamente in via spontanea.

Il tutto è stato fatto solamente e soprattutto grazie all'aiuto del figlio che voleva evitare all'anziana madre, nella maniera più assoluta, il trauma di affrontare un giudizio innanzi al Tribunale.

Naturalmente, il figlio ha pagato fino a che ha potuto, considerato che con la pensione della madre non sarebbe stato possibile, ma, successivamente, è divenuto impossibile anche per il figlio per problematiche lavorative sopraggiunte.

Quindi, salvo errore, la convenuta dovrebbe aver corrisposto all'attrice a titolo di indennità di occupazione la somma complessiva di euro 8.250,00 s.&o.

Tenuto che la convenuta è divenuta titolare del diritto di abitazione del coniuge superstite in data antecedente a quella in cui l'attrice è divenuta proprietaria della quota pari a ½ gravata dal diritto di abitazione sull'intero, ne consegue che nessuna somma era ed è dovuta dalla convenuta all'attrice a titolo di indennità di occupazione e/o di frutti così come richiesto dall'attrice.

Pertanto, la convenuta oltre a chiedere il rigetto della richiesta dell'attrice di pagamento dell'indennità e/o dei frutti, chiede, in via riconvenzionale, la restituzione di tutte le somme versate in favore dell'attrice a titolo di indennità di occupazione e/o frutti relative all'immobile in proprietà nella misura di euro 8.250,00 s.&o., e/o nonché alla restituzione della somma pari alla metà delle spese condominiali e delle spese di manutenzione a decorrere dal 25 marzo 2015 anticipate e pagate esclusivamente dalla convenuta e/o il tutto nella maggiore o minore misura che verrà accertata in corso di giudizio, per la motivazione sopra esposta e/o a titolo di arricchimento senza causa.

Domanda Riconvenzionale



L'avv. Antonio Follaro, in via preliminare e/o principale e/o riconvenzionale oltre al totale rigetto delle domanda di parte attrice domandava inoltre:

a) accertare e dichiarare che, in conseguenza della morte del marito avvenuta il 20 luglio 2010, la moglie convivente è divenuta titolare del diritto di abitazione nella misura di 1/1 sull'intera casa adibita a residenza familiare sita in Frosinone (FR), Viale Mazzini n. 74 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 18 Particella 863 Sub 9 e, per l'effetto, accertare e dichiarare il diritto della convenuta di abitare fino alla sua morte l'intero appartamento, accessori e pertinenze inclusi, sito in Frosinone(FR), Viale Mazzini n. 74 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 18 Particella 863 Sub 9, senza dover corrispondere alcuna indennità di occupazione e/o frutti e/o somma a qualunque titolo richiesta in favore dell'attrice e/o comproprietaria e/o di chiunque altro; b) accertare e dichiarare che, l'immediato scioglimento della comunione, pregiudicherebbe irreversibilmente gli interessi della convenuta nonché, accertare e dichiarare l'attuale carenza di interesse ad agire da parte della attrice, stante il diritto di abitazione vita natural durante in capo alla convenuta e, per l'effetto, ordinare e/o stabilire la dilazione dello scioglimento della comunione nella misura massima prevista per legge e/o in misura non inferiore ad anni cinque e/o nella misura che l'Autorità Giudiziaria riterrà opportuna e/o congrua, con ogni conseguente provvedimento di legge; c) accertare e dichiarare che, in conseguenza della morte del marito avvenuta il 20 luglio 2010 la moglie convivente è divenuta titolare del diritto di abitazione nella misura di 1/1 sull'intera casa adibita a residenza familiare sita in Frosinone (FR), Viale Mazzini n. 74 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 18 Particella 863 Sub 9 e, per l'effetto, accertare e dichiarare che nessuna somma era ed è dovuta dalla convenuta all'attrice a titolo di frutti e/o di indennità di occupazione della quota dell'immobile in comunione e per l'effetto condannare l'attrice a restituire e/o a pagare alla convenuta tutte le somme già versate in quanto non dovute e/o a titolo di avvenuto arricchimento senza causa, in favore dell'attrice ed a carico nella convenuta, nella misura di euro 8.250,00 (ottomiladuecentocinquanta/00), risultante dall'avvenuto versamento di n. 33 rate mensili dell'importo di euro 250,00 ciascuna nonché condannare l'attrice alla restituzione e/o al pagamento della somma pari alla metà delle spese condominiali e delle spese di manutenzione a decorrere dal 25 marzo 2015 anticipate e pagate esclusivamente dalla convenuta e/o il tutto nella misura della maggiore o minore somma che verrà accertata nel corso del giudizio, o, in via subordinata ed in caso di scioglimento della comunione e fatto sempre salvo ed accertato e dichiarato il diritto di abitazione in favore della convenuta sull'intero immobile oggetto dello scioglimento della comunione quale coniuge superstite del de cuius, imputare tutte le predette somme a favore della convenuta come dovute con condanna al pagamento e/o alla restituzione a carico dell'attrice e/o della comunione....;

RELAZIONE

La documentazione presente in entrambi i fascicoli di parte risulta idonea per rispondere correttamente ai quesiti richiesti, pertanto si procede alla stesura della relazione:

2-IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE, ACCERTAMENTI DELLA TITOLARITA' DEL BENE OGGETTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE

1.a - Identificazione e descrizione :

L'intero fabbricato residenziale costituito da 5 piani fuori terra, con tre appartamenti a piano serviti da unico vano scala-privo di ascensore- realizzato nei primi anni "60" dall'Istituto Autonomo Case Popolari, è ubicato nel centro urbano del comune di Frosinone prospiciente viale Giuseppe Mazzini al civico n. 74, poco discosto dall'ingresso del vecchio Ospedale Umberto I. La tipologia costruttiva dell'intero corpo di fabbrica è quella tipica degli anni "50", con



struttura portante in muratura con solai in latero cemento, copertura a due falde inclinate, tegole "portoghese"; tramezzature interne in laterizio forato spessore cm. 10; le facciate risultano intonacate con sovrastante tinteggiatura; gli infissi esterni sono tutti della stessa tipologia dell'epoca della costruzione: finestre e persiane in legno. Nel complesso lo stabile si presenta in discreto stato di manutenzione, vedasi foto n. 1-2 nella tav. n. 3.

L'unità immobiliare uso civile abitazione oggetto di causa è ubicata sul lato sud/est al secondo piano dello stabile di cui sopra, con affaccio diretto su Viale G. Mazzini; censita al catasto dei fabbricati del Comune di Frosinone al Foglio n. **18** mappale n. **863** sub **9** categoria A/3 classe 2, vani catastali n. 5,rendita € 464,81; in ditta: XXXXX proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni; XXXX proprietaria per ½.

L'appartamento è costituito da: Ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, pranzo, bagno, letto, ripostiglio, avente una superficie utile netta di mq.70,41 ed un terrazzino coperto di mq. 7.13, meglio rappresentato nella planimetria stato di fatto dell'appartamento redatta dallo scrivente in scala 1.100 Tav. N.2 allegata.

Le finiture interne risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato, con pavimentazione in ceramica di varia tipologia e dimensioni, fatta eccezione per la cucina e soggiorno sostituita monocottura cm. 30x30; le porte sono in legno di abete verniciate a mano con vetro; le pareti risultano a tinta unica del tipo lavabile; anche gli impianti tecnologici e sanitari sono quelli dell'epoca, eccetto la caldaia a gas che è stata cambiata da pochissimi anni.

L'appartamento presenta finiture "modeste e datate" bisognose di radicale intervento di riqualificazione generale, con la sostituzione anche degli infissi esterni.

1.b - Possesso - stato di occupazione:

L'appartamento risulta occupato dalla comproprietaria sig.ra XXXX, al momento del sopralluogo assente per opportune ragioni legate alle misure di prevenzione Covid.

1.c - Accertamento dei titoli e ispezioni ipotecarie :

TITOLI DI PROVENIENZA:

L'unità immobiliare sopra descritta per la quale si chiede lo scioglimento della comunione, è pervenuta ai condividenti Sig.re: e

, rispettivamente:

- Giusto Contratto di Cessione in proprietà di alloggio popolare -in comunione legale dei beni con il coniuge , per atto del Notaio Dott. Umberto Perna di Frosinone del 27.12.1993 repertorio n. 4755, registrato a Frosinone il 30.12.1993, al n. 5410; ivi trascritto il 30.12.1993, Reg. Part. N.14371, Reg. Gen. N. 18350.



- Giusto Decreto di Trasferimento del Tribunale di Frosinone Sezione II Esecuzioni immobiliari Repertorio n. 670 del 25.03.2015 -Esecuzione Immobiliare n. 94/2007- registrato presso Agenzia delle entrate di Frosinone il 03.04.2015 al n. 18388; ivi trascritto il 08.04.2015, Registro Particolare n.4319, Registro generale n.5419.

ACCERTAMENTI IPOCATASTALI :

Ispezioni Ipotecarie Agenzia delle Entrate di Frosinone, Servizio Pubblicità Immobiliari a partire dall'01.01.1987 al 22.08.2022 Ispezione per immobile: catasto dei fabbricati del comune di Frosinone Foglio n. 18 mappale 863 sub 9. Ispezione telematica n. T161091 del 22.08.2022.

Elenco delle formalità: Vedasi visura allegata

Dagli accertamenti ipotecari di cui sopra **non risultano trascritte formalità pregiudizievoli**, fatta eccezione della domanda giudiziale della presente causa di divisione (*Registro Particolare n 8467, Registro Generale 10411 del 25.06.2021, Pubblico Ufficiale:Tribunale di Frosinone Rep. N. 778/2020 dell'11.12.2020*).

Per il resto la situazione delle iscrizioni e trascrizioni risulta invariata alla data del 22.10.2015 della trascrizione del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Frosinone repertorio n. 670 del 25.03.2015, che costituisce titolo di provenienza della parte attrice.

2- STIMA DELL'APPARTAMENTO :

L'unità immobiliare da stimare risulta descritta al precedente punto **1.a**. Premesso di aver esaminato le finiture e lo stato di conservazione durante il sopralluogo si procede alla determinazione della superficie virtuale utile e lorda ragguagliata dell'abitazione, come di seguito.

Determinazione superficie virtuale dell'unità immobiliare abitativa

-	<u>Coefficienti di destinazione adottati:</u>		
	Abitazione	=	1,00
	Balconi e terrazzi scoperti	=	0,15
-	<u>Calcolo superfici virtuali nette dell'appartamento da stimare:</u>		
	Abitazione (S.u.a) mq. 70,41 x 1 =		70,41
	Terrazzino (S.n.r.) mq. 7,13 x 0,15 =		1,07
	Sommano		71,48

Superficie Virtuale Utile netta = mq. 71,48

Superficie Virtuale lorda commerciale = mq. 94,24

AI FINI DELLA STIMA VERRA' UTILIZZATA LA SUPERFICIE VITUALE LORDA

Criterio e Metodo Estimativo:



La presente stima ha per scopo la determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento alla data attuale 31 agosto 2022.

Pertanto si è ritenuto opportuno adottare come metodo di stima il procedimento "Sintetico Comparativo" che si articola su due parametri: quelli tecnici e quelli economici.

I primi sono espressi in funzione delle consistenze definite; i secondi, cioè quelli afferenti alle singole destinazioni urbanistiche che costituiscono l'immobile da stimare, sono definiti tramite analisi comparative con i prezzi dichiarati negli atti di compravendita, individuando unità immobiliari simili per consistenza, caratteristiche tecnico-costruttive, finiture, impianti, ecc., in particolare è stata effettuata accurata analisi del mercato immobiliare locale individuando il segmento di mercato in specie ed il rilevamento dei prezzi attinti dai relativi contratti di compravendita.

Per opportuna verifica dei valori reperiti sono stati pure acquisiti valori unitari dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate VALUTAZIONI OMI, come pure da osservatori locali accreditati.

Considerato inoltre che il mercato immobiliare locale nell'ultimo semestre è ancora stazionario, e le quotazioni immobiliari, così come pubblicato da sondaggi di Bankitalia e Tecno-borsa, sono ancora invariate e non sono prevedibili miglioramenti in tal senso.

Pertanto dalla comparazione eseguita tra i valori accertati e la porzione immobiliare da stimare si è determinato il più probabile prezzo/valore unitario a metro quadrato di superficie lorda commerciale da attribuire al bene immobile in parola pari a € 850.00 al mq. dal quale si determina il valore del bene come di seguito:

Superficie virtuale mq. 94,24 x valore unitario €/mq. 850,00 = € 80.104,00

Si determina in € 80.000,00 (Ottantamila/00)

il più probabile valore di mercato dell'appartamento all'attualità

STIMA DEL BENE ALLA DATA DEL 20.07.2010 :

Superficie virtuale mq. 94,24 x valore unitario €/mq. 1.275,00 = € 120.156,00

Si determina in € 120.000,00 (Centoventimila/00)

il più probabile valore di mercato dell'appartamento alla data del 20.07.2010

3- RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI :



PRIMO QUESITO: "... 1) *Descriva il CTU..il bene immobile di proprietà comune come indicato in citazione.....;*

IL CTU, per il primo quesito, ha già relazionato con le risultanze del sopralluogo effettuato come pure per tutti gli accertamenti eseguiti nel precedente punto n. 1 *Identificazione, descrizione, accertamenti della titolarità del bene* della Perizia, con rappresentazione degli elementi significativi rilevati nella tav. n. 2 planimetria scala 1.100 e nella documentazione fotografica costituita da 15 foto rispettivamente tav. n. 3-4-5-6-7-8-9-10, il tutto allegato alla presente relazione.

SECONDO QUESITO: 2) *Ne stimi il valore all'attualità, verificando, altresì, l'eventuale mutamento di valore degli stessi con riferimento alle loro condizioni identificabili al momento dell'apertura della successione indicando in maniera precisa ed analitica i criteri di riferimento.*

IL CTU, per il secondo quesito, ha relazionato indicando pure i criteri di riferimento in modo puntuale con la determinazione del valore del bene al precedente punto 2, le cui risultanze si riportano di seguito:

Si determina e in € 80.000,00 (Ottantamila/00)

il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare oggetto di divisione giudiziale

TERZO QUESITO: 3) *Determini indi il valore delle quote di rispettiva spettanza....."*

Dagli atti di causa e dagli accertamenti effettuati dallo scrivente risulta che le parti in causa sono comproprietarie per i diritti indivisi pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà dell'appartamento - *fatto salvo l'eventuale riconoscimento del diritto di abitazione a favore della convenuta, oggetto di causa-* pertanto la quota di diritto spettante a ciascun comproprietario ammonta ad € **40.000,00** (Quarantamila/00).

QUARTO QUESITO: 4) *Determini l'ammontare delle spese sostenute dalle parti (per eventuale manutenzione, tasse, imposte, condominio ecc) sulla base della documentazione presente in atti ;*

Esaminata la documentazione presente nei rispettivi fascicoli di parte risultano:

- 1- Per la parte attrice il versamento della somma complessiva di € 621,00 con n. 3 attestazioni di pagamento con modello F/24 dell'imposta municipale IMU a favore del Comune di Frosinone codice tributo n. 3918, "altri fabbricati", rispettivamente: € 207,00 acconto IMU del 16.06.2022; € 207,00 saldo IMU del 16.12.2020; € 207,00 acconto IMU del 16.06.2021;
- 2- Per la parte convenuta attestazione del consuntivo di spese condominiali della somma complessiva di € 2.443,34, per gli anni 2015-2016-2017-2018-2019-2020- 5 mesi del 2021, a carico della sig.ra



sottoscritta dall'amministratore condominiale sig. datata
30 maggio 2021.

QUINTO, SESTO E SETTIMO QUESITO: 5-6-7) Dica se detto l'immobile sia o meno comodamente divisibile in natura; predisponga un progetto divisionale; ove il bene non fosse comodamente divisibile, fornisca il Consulente Tecnico d'Ufficio adeguata spiegazione di detta indivisibilità..”

Accertati i presupposti di legge ex art.720 c.c. si fa osservare che il frazionamento in due lotti dell'unità abitativa oggetto di divisione giudiziale è di fatto irrealizzabile, riportiamo di seguito alcune delle ragioni che ci impediscono di formare in concreto porzioni immobiliari suscettibili di autonomo e libero godimento:

- Modesta superficie utile interna;
- Unico accesso dal vano scala comune;
- Ubicazione in condominio;
- Aumento del carico urbanistico ed eventuale diniego da parte del Comune del titolo edilizio necessario al frazionamento;
- Deprezzamento complessivo del bene.

OTTAVO QUESITO: 8) VERIFICHI, ancora, il Consulente se il cespite presenti, 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. Si precisa, all'uopo, che con riguardo a tale quesito, il Consulente Tecnico d'Ufficio dovrà fornire adeguata e dettagliata spiegazione circa gli accertamenti eseguiti e le conclusioni alle quali egli riterrà di dover pervenire alla stregua delle risultanze degli stessi;

Il CTU, eseguito il rilievo planimetrico dell'unità immobiliare in sede di sopralluogo in contraddittorio con i CTP, e la restituzione grafica, esperiti i necessari accertamenti ipocatastali descritti al precedente punto 1.c (*Vedasi allegato Tav.n.13*) esaminata tutta la documentazione presente in atti di causa e nello specifico il decreto di trasferimento del Tribunale di Frosinone riguardante l'esecuzione immobiliare n. 94/2007 e relativa perizia dell'Architetto Andrea Raponi, come pure il contratto di cessione di alloggio popolare per atto notaio Umberto Perna di Frosinone repertorio n.4755 del 27.12.1993, all'esito positivo del riscontro documentale, fa osservare che non risultano realizzati interventi edilizi successivi al decreto di trasferimento di cui sopra e l'appartamento corrisponde esattamente per intero alla planimetria di progetto allegata all'atto notaio Raponi di cui sopra. **Pertanto si confermano la legittimità urbanistica e la commerciabilità del bene ai sensi della legge n. 47/1985, in quanto trattasi di stabile residenziale di antica costruzione realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Frosinone in epoca anteriore l'anno 1960.**

NONO QUESITO: 9) PROCEDA, ancora, il Consulente a predisporre, con riguardo al bene suddetto, 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 e successive modificazioni;



ILCTU, per le verifiche del caso, oltre alla visura catastale aggiornata, procedeva all'acquisizione della planimetria tramite la piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate prot. n.T4370 del 27 aprile 2022. La planimetria del catasto fabbricati acquisita – Tav. 12 allegata- è stata presentata e redatta dall'Istituto Autonomo Case Popolari in data 30.06.1960.

Dal confronto tra lo stato di fatto, la planimetria di progetto allegata all'atto per notaio Dott. Umberto Perna rep. N.4755/1993 e la suddetta planimetria del catasto fabbricati, risulta che non vi sono difformità sostanziali, infatti c'è corrispondenza per consistenza catastale, la destinazione degli ambienti e la distribuzione interna, non sono state rappresentate n. tre vani finestre: camera da letto ripostiglio e soggiorno. Pertanto si attesta la conformità di cui all'art. 29 comma 1-bis legge 27 febbraio 1985 n.52, e si consiglia la redazione della denuncia di variazione catastale con la seguente causale: ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

DECIMO QUESITO: 10) DETERMINI il valore locativo del cespite occupato dalla convenuta con decorrenza dal 01.01.2019 all'attualità, indi determinando la quota di spettanza dell'attrice (pari ad un 1/2) da tale data (1.1.19) all'attualità;

Eseguito accurata indagine del mercato delle locazioni nella zona, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento in esame, in particolare la superficie commerciale ed il numero dei vani disponibili è risultato che appartamenti simili hanno un canone locativo mensile del valore compreso tra € 450,00 e € 600,00. Nel caso di specie considerato le caratteristiche funzionali oggettive dell'abitazione nonché il grado di finitura e lo stato di conservazione, **si determina il valore locativo comprensivo di arredamento in € 500,00 mensili**, che sommano al 31 agosto 2022 (*mesi 44 x €/M 500,00*) € 22.000,00 (*Ventiduemila/00*), quota spettante alla parte attrice pari ad € 22.000,00/2 = **€ 11.000,00 (Undicimila/00)**.

DODICESIMO QUESITO: 12) DICA altresì il CTU quale è il valore del diritto di abitazione sulla casa sita a Frosinone, in viale Mazzini n. 74, posta al piano 2 (in CATASTO: Foglio 18, Particella 863, Sub 9, Cat. A/3, Classe 2) adibita a residenza familiare, nonché quello di uso sui mobili che la corredano, alla data di apertura della successione (del 20.07.2010) nonché all'attualità.”;

Il CTU, per la determinazione del valore del diritto di abitazione procede con l'applicazione delle tabelle ministeriali, in vigore alla data del 20.07.2010 approvate con decreto interdirigenziale del 23.12.2009 (*pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 303 del 31 dicembre 2009, in vigore dal 1° gennaio 2010*), e nel caso di specie considerato che la sig.ra XXXXX aveva compiuto 77 anni il XXXX , che è stato stimato il valore di mercato dell'appartamento -poiché maggiore rispetto all'attualità- in € 120.000,00 (*Centoventimila/00*) **si calcola il valore del diritto di abitazione corrispondente al 30% del valore di mercato dell'appartamento : € 120.000,00 x 30% = € 36.000,00 VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE RIFERITO AL 20.07.2010.**



Per il valore all'attualità -anno 2022- si procede con le tabelle approvate con decreto interdirigenziale del 21.12.2021(G.U. n. 309 del 30.12.2021; Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio di interessi, come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 -G.U. n. 297 del 15.12.2021, in vigore dal 1° gennaio 2022), nel caso di specie considerato che la sig.ra ha compiuto 89 anni il , **si calcola il valore del diritto di abitazione corrispondente al 15% del valore di mercato dell'appartamento : € 80.000,00 x 15% = € 12.000,00 VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE RIFERITO ALL'ATTUALITA'.**

Il valore dell'uso dei mobili che corredano l'unità abitativa viene determinato a prescindere dalla data di riferimento applicando una detrazione in percentuale sul canone di locazione mensile già determinato al precedente quesito n. 10 : € 500,00 x 18 % = **€ 90,00 (Novanta/00) MENSILI PER L'USO DEI MOBILI**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico conferito.

Allegati: vedasi indice degli allegati

Boville Ernica, 31 Agosto 2022

Il C.T.U.

Ing. Enzo Frantellizzi

