

TRIBUNALE DI LATINA

Giudizio iscritto al R.G. n° [REDACTED]

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Gianna Valeri

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico: Ing. Giovanni Andrea Pol

Viale Pier Luigi Nervi, 108 – 04100 Latina (LT)

Tel. 0773 473558 Tel. Cell. 335 312671 mail: giovanni.andrea@studiopol.com

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

N° R.G.: 7

Giudice: **Dott.ssa VALERI Gianna**

Promossa da:

.....
rappresentati e difesi dall'avv. Armando LA VIOLA

Contro:

.....
rappresentate e difesa dall' Avv. Alfredo MANAUZZI

PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Giovanni Andrea Pol, con studio in Latina, in Viale Pier Luigi Nervi n°108, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n. A1123 e all'Albo dei Periti Giudiziari di Latina, veniva nominato CTU nel procedimento in epigrafe all'udienza del 19/07/2022 ove, previo giuramento di rito, l'Ill.mo Giudice poneva i seguenti quesiti:

- 1) *descriva il C.T.U. i beni in comunione tra le parti; proceda alla loro individuazione, ubicazione, indicazione dei confini e dati catastali;*
- 2) *dica se i beni immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile procedere al loro frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti e delle quote;*
- 3) *accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche, catastali ed edilizie vigenti;*
- 4) *dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi;*
- 5) *accerti il valore dei beni all'attualità;*

6) predisponga un progetto di divisione, tenuto conto della CTU contabile già espletata, sulla base delle quote spettanti ai singoli dividendi, con eventuali conguagli in denaro, applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c.;

7) Qualora i beni non siano comodamente divisibili, fornisca adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti quale parametro della valutazione effettuata.

Le operazioni peritali sono state svolte nelle seguenti fasi:

1. Analisi dei dati e degli elementi di fatto alla base del lavoro peritale;
2. Sopralluoghi con rilievi fotografici e planimetrici degli immobili in oggetto;
3. Tentativo di conciliazione bonaria;
4. Acquisizione atti documentali presso Uffici Competenti;
5. Elaborazione di relazione peritale

Lo scrivente fa presente che ha tentato di addivenire ad un accordo bonario tra le parti, come si evince dai verbali del 07.09.2022 e del 19.10.2022, senza ottenere alcun esito positivo.

In data 29.11.2022 è stata inoltrata la relazione preliminare alle parti a mezzo posta elettronica certificata per le eventuali osservazioni, le quali, trasmesse il 14.12.2022 da entrambe, si riportano integralmente corredate delle controdeduzioni del CTU.

QUESITO N°1 (descrive il C.T.U. i beni in comunione tra le parti; proceda alla loro individuazione, ubicazione, indicazione dei confini e dati catastali).

In data 11/11/1920 è deceduta la signora [nome] a [cognome] il giorno 11/11/1920, già vedova del signor [nome] nato a [città] il 0 [giorno] scomparso in data 16/01/1987. Gli eredi legittimi di [nome] sono i tre figli: [nome], [nome] e [nome]. Quest'ultimo è deceduto nel 2016 lasciando come eredi la moglie [nome] ed i figli [nome] e [nome].

Massa ereditaria

Per procedere alla ricostruzione dell'asse ereditario è necessario riunire tutti i beni di cui disponeva il de cuius al momento della morte. Oltre a considerare il valore dei beni caduti in successione

(relictum), si devono valutare anche i beni donati in vita dal defunto (donatum). Tale operazione esclusivamente contabile, definita riunione fittizia del relictum al donatum, ha come scopo quello di determinare il valore aritmetico dell'asse ereditario e non comporta un incremento effettivo del relictum.

L'asse ereditario si compone dei seguenti beni immobili:

1. Appartamento sito in località Borgo San Michele a Latina censito al Catasto Urbano al foglio 214 particella 143 categoria A/3 vani 4,5 rendita Euro 192,90

L'unità residenziale, di superficie interna circa 78 mq oltre ad un terrazzo di 20 mq. è ubicata al secondo piano di una palazzina sita a Borgo San Michele nel Comune di Latina. A quest'ultima si accede tramite una corte condominiale, recintata, in cui sono presenti anche alcuni box auto. L'appartamento è costituito da un soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un servizio igienico. Allo stato attuale risulta non abitato, situazione palesata da un mediocre stato manutentivo generato da alcuni anni di abbandono. L'ultima attività edilizia effettuata sull'immobile risale al 2001-2002 come si evince dalla documentazione reperita a seguito di accesso agli atti presso gli uffici comunali. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in gre; i serramenti sia interni che esterni in legno. Sono presenti tutti gli impianti tecnici essenziali quali elettrico, idrosanitario e riscaldamento, la cui funzionalità non è stata possibile appurare a causa dell'assenza di energia elettrica, acqua corrente e gas. In particolare l'impianto termico è dotato di una caldaia a gas ubicata nel terrazzo, a servizio di un sistema di radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti interni.

2. Quota parte 9/18 di terreno agricolo seminativo sito in via Mediana a Latina censito al Catasto Terreni foglio 199 particella 146 seminativo di mq 3.676 rendita Euro 28,29

3. Quota parte 9/18 di terreno agricolo seminativo sito in via Mediana a Latina censito al Catasto Terreni foglio 199 particella 217 seminativo di mq 1005 rendita Euro 7,73

4. Quota parte 9/18 di terreno agricolo seminativo sito in via Mediana a Latina censito al Catasto Terreni foglio 199 particella 447 seminativo di mq 189 rendita Euro 1,45

5. Quota parte 9/18 di terreno agricolo seminativo sito in via Mediana a Latina censito al Catasto Terreni foglio 199 particella 487 seminativo di mq 5 rendita Euro 0,75

Alla massa ereditaria va aggiunta la somma di Euro 300.818,10 desunta dalla perizia presente in atti del dott. Polonio Alberto, CTU nella presente causa per la parte finanziaria.

QUESITO N°2 (dica se i beni immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile procedere al loro frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condidenti e delle quote).

Gli immobili di cui al presente quesito sono costituiti da un appartamento e quattro quote parti di piccoli appezzamenti di terreno ubicati in zona agricola non soggetti ad edificabilità. L'appartamento è ubicato al secondo piano di una palazzina distribuita su quattro livelli fuori terra dotata di un'unica scala condominiale. Stante l'unico accesso all'immobile in esame sul pianerottolo di disimpegno della scala, non è possibile procedere all'ipotesi di un eventuale frazionamento dello stesso in ulteriori unità più piccole. Per quanto riguarda i terreni, di cui ciascun erede è proprietario per solo 3/18, considerate le ridotte superfici occupate dagli stessi, non si reputa utile prevedere un ulteriore frazionamento.

QUESITO N°3 (accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche, catastali ed edilizie vigenti).

Da accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Latina, è risultato che l'immobile è stato realizzato prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della legge 765/1967). In tali condizioni, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica. L'ultimo titolo edilizio, riferito ad opere interne, risulta essere una Comunicazione di Inizio Lavori prot. 125.158 del 21/12/2001. Dal punto di vista catastale risulta conforme a quanto riportato nell'elaborato planimetrico di cui al foglio 214 p.la 143/4.

QUESITO N°4 (dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi).

Come già riportato nella risposta al quesito n° 2, non si prevedono frazionamenti dei beni.

QUESITO N°5 (accerti il valore dei beni all'attualità).

1. Appartamento sito in località Borgo San Michele a Latina censito al Catasto Urbano al foglio 214 particella 143 categoria A/3 vani 4,5 rendita Euro 192,90

Per la stima si è dato priorità all'utilizzo del metodo basato sul valore commerciale, piuttosto che considerare il valore catastale, spesso non allineato con quello di mercato. Tale criterio permette di calcolare il valore mediante la determinazione del prezzo che, in un dato momento e mercato, ha la maggiore probabilità di verificarsi per il bene in esame. In altri termini, si ricerca il valore di scambio, cioè la quantità di moneta che, in specifiche condizioni, potrà, verosimilmente, scambiarsi con quel bene. Il valore di mercato degli immobili in esame verrà determinato con procedimento sintetico comparativo. Tale procedimento si articola su due serie di parametri: quelli tecnici e quelli economici. I primi sono espressi in funzione delle consistenze definite; i secondi, cioè quelli afferenti alle singole destinazioni che costituiscono gli immobili, sono accertati, nonché verificati, tramite analisi comparative, sia con indagini di mercato sia con i valori che sono indicati nel quadro sinottico dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio.

Notizie assunte presso operatori del settore ed agenzie immobiliari suggeriscono, per immobili simili o assimilabili, ubicati nel medesimo intorno, valori oscillanti intorno a €/mq. 1.200,00 per le abitazioni confrontabili con quella in esame.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: LAZIO

Comune: LATINA

Fascia/zona: Suburbana - BORGO SAN MICHELE

Codice di zona: E13

Microzona catastale n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L	4,9	6,4	N
Abitazioni civili	OTTIMO	1500	1850	L	5,9	7,2	N
Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	4,2	5,4	N
Box	NORMALE	370	540	L	1,5	2,1	N
Villetta/mini	NORMALE	1500	1900	L	4,5	6,5	N

Nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i cespiti in esame ricadono in zona "Suburbana – Borgo San Michele", ove, con riferimento all'ultima rilevazione resa nota, per immobili in normale stato di manutenzione e conservazione, si hanno i seguenti valori:

- Abitazioni civili: da €/mq. 1.250 ad €/mq. 1.500.

Per la stima delle unità in esame, tenute in debita considerazione le loro caratteristiche di ubicazione, si ritiene equo adottare, quale valore unitario € 1.200 /mq in linea con le quotazioni di mercato rilevate, confermate dai valori riportati nella banca dato OMI. Nella fattispecie l'importo unitario adottato è leggermente inferiore al limite di fascia delle abitazioni civili a causa dello stato di conservazione dell'immobile. Per stimare il bene è necessario innanzitutto determinare le varie superfici commerciali. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Nel nostro caso abbiamo la seguente situazione:

- Superficie commerciale lorda vani principali ed accessori diretti (conteggiati al 100%): 78,0 mq
- Superficie utile lorda pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare costituita dal terrazzo computata nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq: 20 mq x 0,30 = 5,1 mq

Totale Superficie Commerciale Vendibile (SCV) = 78,0 + 6,0 = 84,0 mq

Importo stimato € 84 x 1200 = 100.800 in c.t. € 100.000 (centomila/00)

Per stimare il valore dei terreni, non essendo edificabili, si farà riferimento a quanto riportato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ovvero ai Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971, che, per la REGIONE AGRARIA N°: 6 che comprende il Comune di Latina e relativi agli ultimi valori registrati (2006) sono i seguenti:

COLTURE	REGIONE AGRARIA N° 5 PONZA-VENTOTENE Comuni di: PONZA, VENTOTENE				REGIONE AGRARIA N° 6 APRILIA-CISTERNA-LATINA-PONTINIA-SABAUDIA Comuni di: APRILIA, CISTERNA DI LATINA, LATINA, PONTINIA, SABAUDIA			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4360				6540			
BOSCO D'ALTO FUSTO					6540			
BOSCO MISTO					6540			
CANNETO					10900			
FRUTTETO	19620				27250			
INCULTO PRODUTTIVO	2725				9265			
ORTO IRRIGUO	23080				28340	SI	SI	
PASCOLO					10325			
PASCOLO ARBORATO					8175			
PASCOLO CESPUGLIATO					9265			
PRATO					8720			
PRATO ARBORATO					9265			
SEMINATIVO	8175				14170			
SEMINATIVO ARBORATO					14170			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO					22890			
SEMINATIVO IRRIGUO					23080			
ULIVETO					14715			
VIGNETO	23980	SI	SI		28340			

Qualità: Seminativo (irriguo) €/Ha. 22.345

Tale valore, essendo riferito al 2006, deve essere rivalutato alla data odierna ottenendo l'importo di €/Ha. 29.048.50 pari ad 2.904850 in c.t. 3 €/mq

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine: Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 19-17 - Ottobre 2022
Aggr.ne: Indice generale (senza tabacchi)
Territorio: Italia 

Da mese: Settembre ▼ Da anno: 2006 ▼
A mese: Settembre ▼ A anno: 2022 ▼
Somma: 22345 Euro Lire

Calcola

Settembre 2006 - Settembre 2022

Coefficiente	Euro	Lire
1,300	29.048.50	56.245.739

2. Quota parte 9/18 di terreno agricolo seminativo sito in via Mediana a Latina censito al Catasto Terreni foglio 199 particella 146 seminativo di mq 3.676 rendita Euro 28,29

Considerando l'importo di stima unitario definito in precedenza pari ad €/Ha 3,00, otteniamo il valore del terreno : $3.676 \times 3,00 = € 11.028$ in c.t. €11.000. La quota parte spettante agli eredi in esame è pari ad $€ 11.000/2 = € 5.500$ (cinquemilacinquecento).

3. Quota parte 9/18 di terreno agricolo seminativo sito in via Mediana a Latina censito al Catasto Terreni foglio 199 particella 217 seminativo di mq 1005 rendita Euro 7,73

Considerando l'importo di stima unitario definito in precedenza pari ad €/Ha 3,00, otteniamo il valore del terreno : $1.005 \times 3,00 = € 3.015$ in c.t. € 3.000. La quota parte spettante agli eredi in esame è pari ad $€ 3.000/2 = € 1.500$ (millecinquecento).

4. Quota parte 9/18 di terreno agricolo seminativo sito in via Mediana a Latina censito al Catasto Terreni foglio 199 particella 447 seminativo di mq 189 rendita Euro 1,45

Considerando l'importo di stima unitario definito in precedenza pari ad €/Ha 3,00, otteniamo il valore del terreno : $189 \times 3,00 = € 567$ in c.t. € 600. La quota parte spettante agli eredi in esame è pari ad $€ 600/2 = € 300$ (trecento).

5. Quota parte 9/18 di terreno agricolo seminativo sito in via Mediana a Latina censito al Catasto Terreni foglio 199 particella 487 seminativo di mq 5 rendita Euro 0,75

Considerando l'importo di stima unitario definito in precedenza pari ad €/Ha 3,00, otteniamo il valore del terreno : $5 \times 3,00 = \text{€ } 15$. La quota parte spettante agli eredi in esame è pari ad $\text{€ } 15/2 = \text{€ } 7,50$ (sette/50).

QUESITO N°6 (predisponga un progetto di divisione, tenuto conto della CTU contabile già espletata, sulla base delle quote spettanti ai singoli dividendi, con eventuali conguagli in denaro, applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c.)

La quota di legittima è quella porzione di eredità di cui il testatore non può disporre, né a titolo di liberalità, né mortis causa (cd. quota indisponibile o riserva), in quanto spettante per legge a soggetti, denominati legittimari (o anche riservatari), legati al "de cuius" da stretti rapporti di parentela o da un rapporto di coniugio. In tal modo il patrimonio ereditario può essere distinto in due parti:

- la quota disponibile, della quale il testatore è libero di disporre;
- la quota di legittima (o riserva), della quale il testatore non può disporre a favore di estranei perché spettante per legge ai legittimari.

L'intangibilità della quota di legittima va intesa sempre in senso quantitativo e non qualitativo: il legittimario, cioè, ha diritto ad un dato valore, non ad una data composizione della sua quota.

Alla luce di tali premesse prettamente giuridiche il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricostruito la massa ereditaria che risulta così composta:

1. Appartamento sito in località Borgo San Michele a Latina censito al Catasto Urbano al foglio 214 particella 143. Valore stimato **€ 100.000 (centomila)**
2. Quota parte 9/18 di terreno agricolo seminativo sito in via Mediana a Latina censito al Catasto Terreni foglio 199 particella 146. Valore stimato **€ 5.500 (cinquemilacinquecento)**.
3. Quota parte 9/18 di terreno agricolo seminativo sito in via Mediana a Latina censito al Catasto Terreni foglio 199 particella 217. Valore stimato **€ 1.500 (millecinquecento)**.
4. Quota parte 9/18 di terreno agricolo seminativo sito in via Mediana a Latina censito al Catasto Terreni foglio 199 particella 447. Valore stimato **€ 300 (trecento)**.

5. Quota parte 9/18 di terreno agricolo seminativo sito in via Mediana a Latina censito al Catasto Terreni foglio 199 particella 487. Valore stimato € 7,50 (sette/50).

6. Euro 300.818,10 in denaro desunta dalla perizia presente in atti del dott. Polonio Alberto, CTU nella presente causa per la parte finanziaria.

L'ammontare totale della massa ereditaria è pari ad € 408.125,60 (Quattrocentoottomilacentovecincinque/60).

Alla morte della de cuius, le quote di legittima prevederebbe l'assegnazione di 1/3 del patrimonio a ciascuno dei tre figli legittimi, ovvero € 136.041,87 ad ogni erede. Alla morte di _____, figlio di _____, la quota legittima dello stesso è stata trasferita alla moglie _____ ed i figli _____ e _____ in ulteriori sotto-quote di 1/3 ciascuna. Per semplicità di calcolo, pertanto, si valuteranno in diciottesimi tutte le frazioni della massa originaria da assegnare agli eredi.

Si procede ora alla proposta di 3 scenari o progetti di divisione, considerando l'impossibilità di frazionare ulteriormente i beni immobili. Tali progetti differiscono fundamentalmente per l'attribuzione dell'immobile principale di volta in volta ad un erede diverso (a L. _____ nel caso degli eredi di _____) evitando di attribuire allo stesso anche i terreni.

Scenario 1

Soggetti	Quota in denaro	Appartamento B.go San Michele(LT)	Quota 50% terreno F199 p.146	Quota 50% terreno F199 p.217	Quota 50% terreno F199 p.447	Quota 50% terreno F199 p.487	Totale quota legittima
_____	€ 36.041,87	€ 100.000,00					€ 136.041,87
_____	€ 136.041,87						€ 136.041,87
_____	€ 38.039,78		€ 5.500,00	€ 1.500,00	€ 300,00	€ 7,50	€ 45.347,28
_____	€ 45.347,29						€ 45.347,29
_____	€ 45.347,29						€ 45.347,29
TOTALI	€ 300.818,10	€ 100.000,00	€ 5.500,00	€ 1.500,00	€ 300,00	€ 7,50	€ 408.125,60

Le quote in denaro saranno versate da chi ha disposto e dispone dei CC bancari intestati alla de cuius

Scenario 2

Soggetti	Quota in denaro	Appartamento B.go San Michele(LT)	Quota 50% terreno F199 p.146	Quota 50% terreno F199 p.217	Quota 50% terreno F199 p.447	Quota 50% terreno F199 p.487	Totale quota legittima
	€ 130.541,87		€ 5.500,00				€ 136.041,87
	€ 134.234,37			€ 1.500,00	€ 300,00	€ 7,50	€ 136.041,87
	€ 54.652,71	€ 100.000,00					€ 45.347,29
	€ 45.347,29						€ 45.347,29
	€ 45.347,29						€ 45.347,29
TOTALI	€ 300.818,11	€ 100.000,00	€ 5.500,00	€ 1.500,00	€ 300,00	€ 7,50	€ 408.125,61

In questo caso, la somma a debito di I dovrebbe essere pagata ai figli ai quali e i dovrebbero versare a conguaglio € 18.020,94 ciascuna

Scenario 3

Soggetti	Quota in denaro	Appartamento B.go San Michele(LT)	Quota 50% terreno F199 p.146	Quota 50% terreno F199 p.217	Quota 50% terreno F199 p.447	Quota 50% terreno F199 p.487	Totale quota legittima
	€ 136.041,87						€ 136.041,87
	€ 36.041,87	€ 100.000,00					€ 136.041,87
	€ 38.039,78		€ 5.500,00	€ 1.500,00	€ 300,00	€ 7,50	€ 45.347,28
	€ 45.347,29						€ 45.347,29
	€ 45.347,29						€ 45.347,29
TOTALI	€ 300.818,10	€ 100.000,00	€ 5.500,00	€ 1.500,00	€ 300,00	€ 7,50	€ 408.125,60

Le quote in denaro saranno versate da chi ha disposto e dispone dei CC bancari intestati alla de cuius

QUESITO N°7 (Qualora i beni non siano comodamente divisibili, fornisca adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliamene i concreti elementi di stima e di confronto assunti quale parametro della valutazione effettuata).

I beni, come indicato nella risposta al quesito n. 2, non sono comodamente divisibili. Per le motivazioni si rimanda alla predetta risposta (quesito n. 2). Il valore di beni è stato stimato, chiarendo gli elementi di stima, nella risposta al quesito n. 5 a cui si rimanda per maggiori dettagli.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto formulando la presente relazione su n.11 facciate, compresa la presente, e n.2 allegati.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI E CONTRODEDUZIONI DEL CTU

In data 29.11.2022 è stata inoltrata la relazione preliminare alle parti a mezzo posta elettronica certificata per le eventuali osservazioni, le quali, trasmesse il 14.12.2022 da entrambe, si riportano integralmente corredate delle controdeduzioni del CTU.

OSSERVAZIONI DELLA PARTE ATTRICE

Note e Osservazioni alla relazione preliminare

TRIBUNALE di LATINA R.G. n. _____

In merito alla Relazione della S.V. Ing. Andrea POL e più nello specifico riguardo le tre ipotesi (scenari) di suddivisione della massa prospettate nella stessa, con la presente nota si invita l'Ill.mo CTU a raffinare la pur puntuale e chiara Consulenza di Ufficio e valutare quindi un ulteriore scenario di divisione – in addizione quindi a quelli prospettati - che preveda l'assegnazione di tutto il compendio immobiliare alle parti convenute (anche con rinuncia da parte degli Eredi all'esiguo valore dei terreni).

Tale richiesta alla redazione di un nuovo Scenario "4" nasce dal fatto che in passato la gestione dell'Abitazione è stata sempre diretta e coordinata dalle convenute Signore _____ e _____ circostanza comprovata dalla documentazione olografa (a firma _____) depositata in atti, nella quale la convenuta _____ dichiarava di gestire lei stessa in prima persona, e con l'aiuto della sorella _____ gli interessi della de cuius in merito alla locazione dell'appartamento, il cui Valore è stato stimato dalla S.V. in Euro 100.000,00.

L'assegnazione alle parti convenute darebbe - in tal senso - piena completezza alla Perizia CTU (in base alle suddette risultanze epistolari depositate agli atti) e tale scenario faciliterebbe il seguito ad

una necessaria continuità nella gestione dell'appartamento, attesa peraltro la sua ubicazione all'interno di una palazzina condominiale.

Si invita pertanto l'Ill.mo CTU a considerare tale ipotesi.

Ringraziando, giungano cordiali saluti

Latina li 12/12/2022 CTP

Geom. Basilio PUGLIA

CONTRODEDUZIONI DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

Le varie ipotesi di progetto di suddivisione sono state formulate rispettando quanto richiesto dal Giudice, ovvero applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c. che nella fattispecie recita così: *"salvo quanto è disposto dagli articoli 720 e 722, le porzioni devono essere formate, previa stima dei beni, comprendendo una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota [1114 c.c.]"*. Durante le fasi peritali lo scrivente ha cercato di addivenire ad un accordo bonario che poteva anche esulare dai principi dell'art. 727 c.c., senza tuttavia ottenere alcun esito positivo.

OSSERVAZIONI DELLA PARTE CONVENUTA

Si segnala al CTU incaricato di redigere relazione tecnica avente sommariamente ad oggetto la valutazione dei cespiti immobiliari caduti in successione, che alcun rilievo di natura tecnica sulla predetta stima, come da esso tecnico effettuata, viene sollevata dalla difesa delle convenute. Dunque limitatamente all'indivisibilità, alla valutazione dei beni immobili ed allo studio che ha condotto alla stessa, non paiono allo stato sussistere elementi di criticità da dover registrare. Ci si permette invece di sindacare il progetto di attribuzione delle quote così come redatto dal consulente rammentando non tanto al consulente, quanto all'intestato Ufficio, che esso soffre di fatto di un vizio di fondo costituito da una ricostruzione sui cespiti monetari in capo alla de cuius, secondo quanto risultante dalla CTU contabile, che invece e però, rammentiamo essere ancora sub iudice relativamente alla corretta individuazione dell'entità del patrimonio liquido caduto in successione e alla sua titolarità. Il presupposto infatti di quella valutazione non può allo stato assurgere a dato inconfutabile considerato che dovranno essere esperite ulteriori attività istruttorie volte a dimostrare circostanze che incideranno considerevolmente sull'origine e quindi sulla provenienza del denaro transitato sui conti correnti cointestati alla de cuius e alle sorelle

nonché sui conti correnti di esclusiva pertinenza delle stesse e quindi incideranno sull'appartenenza e in quale misura di esso denaro alle convenute e/o alla di loro madre. Oltre a quanto appena detto che condiziona evidentemente l'esatto ammontare del denaro caduto in successione e conseguentemente il valore delle singole quote di pertinenza degli eredi come prese in considerazione dal tecnico, il CTU a pag. 9 della sua "relazione preliminare", anche se in via incidentale, non a caso si permette di ricordare che il "patrimonio ereditario" si divide in una quota "legittima" intangibile per legge ed un'altra "disponibile" di cui il de cuius invece può disporre in vita come ritiene, trattandosi di questione anche questa sollevata negli atti di causa delle convenute nei quali si fa espresso riferimento agli "atti di liberalità" di cui esse sono state eventualmente destinatarie che andranno qualificati proprio come mere liberalità da ricomprendersi in quelle previste dall'art. 809 c.c. e che dovranno nel caso, imputarsi alla quota "disponibile" di cui la de cuius poteva disporre ex artt. 536e segg. c.c., in favore di
né a contrario è stata fornita alcuna prova a confutazione delle liberalità.

L'accenno fatto dall'ausiliario del Giudice dunque è di assoluta pertinenza ed aiuta a ritenere le cifre utilizzate nella relazione preliminare, cui le presenti osservazioni sono dirette, non aventi il carattere della definitività non potendo essere cristallizzate in un dato certo insuscettibile di modifica, per tutte le ragioni indicate negli scritti difensivi delle convenute. Allo stato pertanto non è possibile esprimere un qualche consenso a ciascuna delle ipotesi indicate nel comunque apprezzabile "progetto di divisione" abbozzato dall'Ing. Giovanni Andrea Pol, sebbene si resti a disposizione per valutare ulteriori ipotesi di componimento della vertenza che nonostante i tentativi effettuati non è stato possibile transigere.

Latina, 13.12.2022

Avv. Alfredo Manauzzi

CONTRODEDUZIONI DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

Le varie ipotesi di progetto di suddivisione sono state formulate rispettando quanto richiesto dal Giudice ovvero "tenuto conto della CTU contabile già espletata, sulla base delle quote spettanti ai singoli dividendi, con eventuali conguagli in denaro, applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c."

In virtù di quanto richiesto nei quesiti, il CTU deve attenersi ai documenti presenti in atti, così come è stato fatto nel considerare l'importo indicato nella CTU contabile per la valutazione della massa ereditaria.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto formulando la presente relazione su 15 (quindici) facciate, compresa la presente, escluso gli allegati di seguito riportati.

ALLEGATI

Allegato 1: Verbali delle attività peritali;

Allegato 2: Rilievo fotografico dei beni immobili;

Allegato 3: Planimetria catastale dell'appartamento sito in Borgo San Michele a Latina.

Redatta in Latina, il 09/01/2023

Il CTU (Ing. Giovanni Andrea POL)



