

**TRIBUNALE DI MARSALA**

*Sezione Civile*

*Procedimento contenzioso n° 2676/18 R.G.*

**Attori**

[REDACTED]  
(difesi e rappresentati dall'Avv. [REDACTED])

**Convenuto costituito**

[REDACTED]  
(difesa e rappresentata dall'Avv. [REDACTED])

**Convenuti non costituiti**

**G.I.:** dr. Antonino Campanella

**CTU:** ing. Annalisa Marceca

**Data giuramento:** 10/03/2021

**Prossima udienza:** 07/07/2021

**Termini:**

per Invio CTU preliminare alle parti con PEC: 20/05/2021  
*inviata con pec in data* 17/05/2021

Per osservazioni delle parti alla relazione preliminare : 10/06/2021  
*Non pervenute*

Per deposito telematico CTU definitiva : 30/06/2021  
*Depositata telematicamente in data* 18/06/2021

**RELAZIONE di CTU**

Marsala, li 17/06/2021

**IL CTU**

ing. Annalisa Marceca



## Sommario

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. DISAMINA ATTI GIUDIZIARI.....</b>	<b>4</b>
<b>3. INDAGINI PERITALI.....</b>	<b>7</b>
<b>4. RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	<b>8</b>
<b>5. OSSERVAZIONI DELLE PARTI E CONTRODEDUZIONI.....</b>	<b>26</b>



## 1. **PREMESSA**

All'udienza del **10/03/2021** il G.I., dott. A. Campanella, conferiva al sottoscritto **ing. Annalisa Marceca** l'incarico di C.T.U. nel procedimento in oggetto con il mandato di rispondere ai quesiti formulati nell'ordinanza del 27/02/2021, ovvero formulando quanto segue :

*“ Va disposta una consulenza tecnica d'ufficio sulla domanda di divisione diretta a:*

*(a) **ricostruire** in dettaglio – esaminata la documentazione agli atti (v. in particolare la relazione notarile depositata dagli attori) e con tutti gli appropriati riferimenti catastali – **il relictum di** [REDACTED] [REDACTED] (deceduto il 19.06.1983) e [REDACTED] (deceduta il 25.12.2007), avendo cura di tenere ben distinte le successioni, inserendo nell'asse qualsiasi bene eventualmente rinvenuto come relitto, precisando, infine, gli eredi in favore dei quali la singola devoluzione ha operato (ab intestato) e la misura della singola compartecipazione;*

*(b) **stimare la massa comune**, con riferimento al valore venale dei beni **al momento della divisione** (Cass. civ., n. 1970/2372: “La divisione dei beni avviene secondo i valori del tempo della divisione, e non di quello dell'apertura della successione, perché gli incrementi naturali e le diminuzioni verificatesi medio tempore tornano a profitto o a danno della comunione”; Cass. civ., n. 29733/2017: “In tema di divisione ereditaria, la stima dei beni per la formazione delle quote va compiuta con riferimento al loro valore venale al momento della divisione che coincide, nel caso di divisione giudiziale, con quello di proposizione della relativa domanda”);*

*(c) **descrivere dettagliatamente i beni facenti parte della comunione**, dandone rappresentazione grafica e fotografica;*

*(d) **rilevare se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/85 e s. m.**, nonché se essi risultino o meno **conformi sotto il profilo catastale**; in caso di difformità, illustrarne le ragioni, descrivendo le opere e le modifiche che le hanno determinate, e fornendo ogni chiarimento utile a comprendere (qualora possibile) l'epoca in cui le stesse sono state realizzate e il soggetto che le ha compiute, specificando, altresì, **le opere necessarie per il ripristino della conformità, mediante apposito computo metrico analitico da allegare alla relazione, quantificando, nel dettaglio, i costi di ripristino**;*

*(e) predisporre poi, tenuto conto delle quote di proprietà di ciascun comunista, **un progetto di comoda divisione dei beni con eventuali conguagli in denaro**;*



*(f) ove i beni non siano di comoda divisibilità, precisare le ragioni di detta indivisibilità e determinare il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;”*

////

In sede di udienza, il G.I. autorizzava le parti a nominare i rispettivi CTP mediante consegna, entro l'avvio delle operazioni peritali, della dichiarazione di nomina direttamente al nominato consulente; inoltre, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **20/04/2021 sui luoghi**. Il suddetto sopralluogo, per sopravvenute ed impreviste esigenze del CTU, veniva spostato al **21/04/2021** sempre sui luoghi, previo avviso alle parti costituite con pec del 01/04/2021 (*all.to A - avvisi sopralluogo e ricevute consegna pec*).

////

## **2. DISAMINA ATTI GIUDIZIARI**

### **Dall'atto di citazione dell'avv. T [REDACTED] (parte attrice)**

“ ...

I sigg. [REDACTED] sono comproprietari pro-indiviso con il fratello sig. [REDACTED] ...e i nipoti, figli del fratello defunto [REDACTED], sigg. [REDACTED], ... [REDACTED] ... di una villetta sita in Castelvetro (TP), Contrada Triscina, Strada 34, costituita da 6 vani, classe 3 e Categoria A7 identificata al foglio 172 particella 146 del catasto fabbricati di Castelvetro ...;

**... la quota di proprietà è in ragione di 4/20 ciascuno per i fratelli e di 1/20 ciascuno per i nipoti;**

... ormai da anni tra i fratelli istanti ed il fratello [REDACTED], i rapporti si sono alterati e sono attualmente piuttosto tesi in quanto i figli di quest'ultimo, [REDACTED], occupano la predetta villetta senza l'autorizzazione e contro la volontà degli altri fratelli, senza corrispondere alcun canone di locazione;

...

... siccome ormai la annosa e illecita situazione è divenuta intollerabile, ai sensi dell'art. 1111 e ss. C.C. è necessario procedere giudizialmente allo scioglimento della comunione e alla divisione giudiziale dell'immobile, in modo che, previo ogni accertamento e stima del predetto compendio, non essendo divisibile vista la presenza di ben otto comproprietari, venga attribuito ad uno dei condividenti previa corresponsione del conguaglio a favore delle altre parti non assegnatarie ovvero venduto a terzi, con conseguente distribuzione del ricavato in proporzione alle quote di partecipazione alla



comunione di ciascuno dei partecipanti; ....

Tanto premessogli istanti .... citano [REDACTED]

[REDACTED], ... a comparire innanzi al Tribunale di Marsala ...  
con invito a costituirsi ....

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, ... previo ogni e più opportuno accertamento disporre la divisione della villetta sita in Castelvetro (TP), contrada Triscina , Strada 34.....qualora, previo ogni accertamento e stima del predetto compendio, quest'ultimo non sia divisibile in natura ... attribuire l'immobile ad uno dei condividenti previa corresponsione del conguaglio a favore delle altre parti non assegnatarie ovvero disporre la vendita a terzi, con conseguente distribuzione del ricavato in proporzione alle quote di partecipazione alla comunione di ciascuno dei partecipanti ...”

**Dall'atto di citazione in rinnovamento [REDACTED] (parte attrice)**

“... con atto di citazione notificato il 28/11/2018...i fratelli attori [REDACTED]  
[REDACTED] citavano ... l'altro fratello [REDACTED] e i nipoti (figli del fratello  
premorto [REDACTED]) [REDACTED]  
[REDACTED], per ivi sentire dichiarare la divisione giudiziale della villetta sita in Castelvetro, c.da  
Triscina, strada 34.....appartenente in comunione pro indiviso alle medesime parti in ragione di 1/5 per  
ogni fratello capostipite.

Nelle more della notificazione del suindicato atto ... decedeva il 03/12/2018 in Salemi il fratello  
convenuto [REDACTED] al quale succedevano per legge la coniuge [REDACTED].....e i figli di  
entrambi [REDACTED] (nato il 17.10.1988...) e [REDACTED]..., nonché i figli con la prima  
moglie divorziata [REDACTED]...

All'udienza di prima comparizione .... codesto Tribunale .... dichiarava la contumacia dei  
convenuti [REDACTED] e  
disponeva la rinnovazione della citazione introduttiva nei confronti degli eredi di [REDACTED] nel  
frattempo deceduto. Alla successiva udienza ... lo stesso giudice dichiarava la contumacia di [REDACTED]  
[REDACTED], quali figli ed eredi legittimi del de cuius [REDACTED] e disponeva per  
la rinotifica dell'atto di citazione introduttivo nei confronti di [REDACTED]  
[REDACTED],....”

////



**Dalla comparsa di costituzione e risposta con eccezione riconvenzionale dell'avv. S [REDACTED]**

(parte convenuta costituita [REDACTED])

“... Con il presente atto, si costituisce in giudizio la sig.ra [REDACTED], chiedendo il rigetto della domanda attorea, perché del tutto infondata in fatto ed in diritto.

... Gli odierni attori chiedono procedersi allo scioglimento della comunione avente ad oggetto l'immobile sito in Castelvetro nella C/da Triscina, Strada 34, identificato al foglio 172, p.lla n. 146 del catasto dei fabbricati di Castelvetro, ritenendosi coeredi della propria quota dell'immobile. In realtà, la ricostruzione della vicenda prospettata dagli attori appare incompatibile con la richiesta di divisione ereditaria avanzata; ... quanto affermato dagli attori necessita di opportune precisazioni in merito alle modalità con le quali il sig. [REDACTED], prima, ed oggi l'odierna convenuta, sono entrati in possesso dell'immobile. ... Sul punto, appare opportuno chiarire che dopo la morte del sig. [REDACTED], deceduto ad Abbiategrasso in data 19.06.1983, nessuno degli eredi di quest'ultimo ha manifestato interesse per l'immobile oggetto di controversia, il quale versava già in stato fatiscente, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Pertanto, il sig. [REDACTED], **padre della convenuta**, decide di occuparsi della villetta in questione, entrando nel possesso dell'immobile ed utilizzandolo uti dominus, curandone la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché detenendo in via esclusiva le chiavi dello stesso, dichiarandosi per oltre venti anni unico proprietario del bene .... manifestando con il compimento di atti conformi alla qualità ed alla destinazione del bene ...

Ciò, nel caso di specie, si è indubbiamente verificato posto che il [REDACTED] sin dall'inizio del possesso ha utilizzato l'immobile come proprio, disponendone come esclusivo titolare del diritto di proprietà, anche nei confronti dei fratelli e della madre. Il medesimo, inoltre, mentre era in vita, in più occasioni aveva riferito alla figlia, odierna convenuta, che le sarebbe spettata la villetta di Triscina, per cui è causa, in eredità, in quanto si dichiarava unico proprietario del bene.

[REDACTED], pertanto, anche dopo la morte del padre - verificatasi in data 3.12.2018 - ha continuato ad abitare nella villetta, avendone il possesso, subentrando al suo dante causa uti dominus .... L'odierna convenuta, ad oggi, permane nel possesso dell'immobile ereditato dal padre, il quale, come verrà provato in corso di causa ed in mancanza di atti interruttivi del termine utile ad usucapire, aveva già conseguito il possesso ultraventennale dell'immobile, proseguendo, successivamente, tale situazione di fatto in capo alla convenuta....”



### 3. INDAGINI PERITALI

All'avvio delle indagini peritali in data **21/04/2021**, direttamente sui luoghi siti in Castelvetro, loc. Triscina via strada 34, erano presenti, oltre allo stesso CTU, e al proprio ausiliario per le attività di misurazioni, il procuratore di parte convenuta, avv. [REDACTED], e il sig. [REDACTED], fratello della convenuta costituita [REDACTED] [REDACTED] nonché comproprietario non costituito, il quale ha consentito l'accesso all'immobile ; per la parte attrice non vi era presente alcuno. (vd. all B). Nessuna delle parti ha nominato proprio CTP.

Quindi, si operavano le verifiche del caso nonché le misurazioni (vd. all.to E) e ritrazioni fotografiche (vd. all.to C) al fine di rispondere al mandato conferito. Si procedeva, successivamente , a perfezionare le ricerche documentali già avviate e ad eseguire i necessari riscontri di legittimità.

Infine, si sono operati ulteriori accertamenti presso l'UTC di Castelvetro in ordine alla regolarità urbanistica (vd. all.ti F) ed all'ufficio dell'agenzia delle Entrate - Servizi Catastali per le verifiche catastali dell'immobile (vd. all.to D).

Elaborati definitivamente i rilievi e compiute le indagini di mercato per la valutazione del valore dell'immobile compreso nella massa ereditaria, si redigeva la presente relazione di CTU disponendo di operare secondo i criteri di equità di cui al codice civile.

////



#### 4. RISPOSTA AI QUESITI

*(a) ricostruire in dettaglio – esaminata la documentazione agli atti (v. in particolare la relazione notarile depositata dagli attori) e con tutti gli appropriati riferimenti catastali – il relictum di [REDACTED] (deceduto il 19.06.1983) e [REDACTED] (deceduta il 25.12.2007), avendo cura di tenere ben distinte le successioni, inserendo nell’asse qualsiasi bene eventualmente rinvenuto come relitto, precisando, infine, gli eredi in favore dei quali la singola devoluzione ha operato (ab intestato) e la misura della singola compartecipazione;*

Dalla relazione notarile redatta dal notaio dott. [REDACTED] in data 10/07/2020 presente agli atti si evince che l’immobile oggetto della presente procedura “... era originariamente di proprietà della sig.ra [REDACTED] ... per costruzione fattane a propria cura e spese su terreno acquistato , **in comunione con il coniuge** [REDACTED] ... con atto di compravendita del 05 settembre 1980 per notaio [REDACTED] di Castelvetro rep. 95623/11941, ivi registrato il 22.09.1980 al n. 3722 e trascritto a Trapani il 24.09.1980 ai n.ri 18524/16567, da potere di [REDACTED] ...

Il 19 giugno 1983 ... decedette [REDACTED]; il 25 dicembre 2007...decedette [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 29 vol. 334, registrata ad Abbiategrosso il 13/11/2008, trascritta a Trapani il 05.02.2009 ai n.ri 2635/1862; dalla dichiarazione di successione risultano chiamati all’eredità i figli [REDACTED] ..., [REDACTED], per la quota di 1/5 ciascuno; il 12 novembre 2008...decedette [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 30 vol. 341, registrata ad Abbiategrosso il 13.10.2009 trascritta a Trapani il 26.01.2010 ai n.ri 1732/1290); dalla dichiarazione di successione risultano chiamati all’eredità i figlio [REDACTED], per la quota di 1/4 ciascuno ....”

Il notaio , inoltre, nella suddetta relazione osserva quanto segue:

- “... dall’esame della dichiarazione di successione di [REDACTED] ... emerge un errore nell’indicazione delle quote di proprietà della defunta e conseguentemente dei chiamati alla successione. In detta dichiarazione, infatti, si indica, quale quota di proprietà spettante alla defunta sul bene in oggetto, l’intero, non considerando che la metà spettante al coniuge premorto [REDACTED], si era già devoluta alla morte di quest’ultimo (per legge o per testamento)... Si precisa che non è stata rinvenuta alcuna trascrizione di dichiarazione di successione del sig. [REDACTED] (deceduto ad



Abbiategrasso il 19 giugno 1983);

- Dall'esame dei registri dello stato civile del comune di Salemi si apprende che il 3 dicembre 2018, a Salemi, decedette [REDACTED]; l'intestazione catastale risulta non aggiornata con quest'ultimo passaggio per successione ...”

Infine, dichiara che “.... a tutto il 09 luglio 2020 l'immobile sopra descritto è libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi; non risultano trascritti gli acquisti mortis causa in dipendenza delle successioni di [REDACTED] [REDACTED].”

Dall'analisi della situazione catastale risulta quanto segue:

- L'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Castelvetro al fg. 172 part. 146 cat. A/7, cl. 3, vani 6, superficie catastale 109 mq, rendita catastale €. 666,23 via 34 Piano terra.
- L'attuale intestazione catastale è la seguente:
  - ✓ [REDACTED] (1966) proprietà per 1/20
  - ✓ [REDACTED] (1948) proprietà per 4/20
  - ✓ [REDACTED] (1942) proprietà per 4/20
  - ✓ [REDACTED] (1947) proprietà per 4/20
  - ✓ [REDACTED] (1967) proprietà per 1/20
  - ✓ [REDACTED] (1970) proprietà per 1/20
  - ✓ [REDACTED] (1976) proprietà per 1/20
  - ✓ [REDACTED] (1944) proprietà per 4/20

Nonostante non sia chiarito da quale documentazione il notaio [REDACTED] abbia dedotto nella relazione depositata in atti che il terreno su cui fu costruito il fabbricato in questione è “ di proprietà della sig.ra [REDACTED] ... per costruzione fattane a propria cura e spese su terreno acquistato , in comunione con il coniuge [REDACTED]... con atto di compravendita del 05 settembre 1980 per notaio [REDACTED] di Castelvetro rep. 95623/11941, ivi registrato il 22.09.1980 al n. 3722 e trascritto a Trapani il 24.09.1980 ai n.ri 18524/16567, da potere di [REDACTED]...” trattandosi di una certificazione notarile , quanto dichiarato lo si assumerà per dato di fatto.



Di seguito si risponde in dettagli al quesito :

- **Relictum di** [REDACTED] (deceduto il 19.06.1983)

Alla morte di [REDACTED] nel 1983 , l'unico bene *relictum* di cui si ha notizia – non sussiste alcuna dichiarazione di successione dello stesso in atti - è la villetta di c/da Triscina.

Tenuto conto che il fabbricato in questione è stato realizzato , seppure a cura e spese della sola coniuge del *de cuius* [REDACTED] lo [REDACTED] a, su terreno che secondo la relazione notarile fu acquistato in regime di comunione legale , esso va ritenuto di proprietà di entrambi i coniugi.

Va sottolineato che non è indicato in nessun documento in atti , né nella documentazione della sanatoria acquisita all'UTC di Castelvetro , l'anno di costruzione del fabbricato: tuttavia, essendo stata avanzato un primo progetto ai sensi della L.R. 7/1980 e successiva sanatoria con la L. 47/1985, si presume verosimilmente che il fabbricato sia stato ultimato **prima del 1983** , ovvero prima della morte del sig. [REDACTED], coniuge di [REDACTED].

In tale fattispecie, e fino a prova contraria , alla morte di [REDACTED] nel 1983 , il 50% del fabbricato di pertinenza del *de cuius* perviene per successione legittima alla coniuge superstite , [REDACTED], per 1/3 ed ai figli ([REDACTED]) per i restanti 2/3 nelle seguenti quote :

- [REDACTED] : 1/3 del 50% = 1/6
- [REDACTED] :  $2/3 \times 1/5 = 2/15$  del 50% = 1/15
- [REDACTED] :  $2/3 \times 1/5 = 2/15$  del 50% = 1/15
- [REDACTED] :  $2/3 \times 1/5 = 2/15$  del 50% = 1/15
- [REDACTED] :  $2/3 \times 1/5 = 2/15$  del 50% = 1/15
- [REDACTED] :  $2/3 \times 1/5 = 2/15$  del 50% = 1/15

Poiché [REDACTED] era già proprietaria per  $1/2$  , allora la quota definitiva di proprietà del fabbricato di ciascuno degli eredi risulta così individuata:

- [REDACTED] :  $1/2 + 1/6 = 4/6 = 2/3$
- [REDACTED] : 1/15



- **Relictum di** [REDACTED] (deceduta il 25.12.2007),

Nel 2007, alla morte di [REDACTED] i beni portati in successione sono così indicati (vd. dichiarazione di successione del 13/11/2008 n. 29 vol. 334) :

- Immobile identificato al NCEU di Castelvetrano, fg. 172 part. 146, c/da Triscina, p.t., cat. A/7, cl. 3, valore €. 84.000,00: quota di possesso 1/1;
- €. 14.420,00 sul conto corrente n. 30239773 presso la Filiale di Abbiategrosso della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza : quota di possesso 1/1.

Naturalmente, non si terrà conto nella presente CTU del denaro presente sul cc intestato alla *de cuius*, non avendo avuto mandato nel merito, e si riterrà che le dette somme, depurate di eventuali spese/debiti inerenti la *de cuius* medesima, saranno eventualmente ripartite in parti eguali agli eredi aventi diritto.

In quanto al fabbricato di c/da Triscina, la quota della *de cuius* - che come visto non è di 1/1 bensì di 2/3 - sarà attribuita in parti eguali ai 5 figli eredi legittimi nel seguente modo .

- [REDACTED] :  $2/3 \times 1/5 = 2/15$

Nella seguente tabella si riportano le quote di ciascun erede a seguito della morte prima del padre, [REDACTED], e poi della madre. [REDACTED] :

EREDE	Quota proveniente dalla morte di [REDACTED]	Quota proveniente dalla morte di [REDACTED]	Quota complessiva
[REDACTED]	1/15	2/15	3/15 = 1/5
[REDACTED]	1/15	2/15	3/15 = 1/5
[REDACTED]	1/15	2/15	3/15 = 1/5
[REDACTED]	1/15	2/15	3/15 = 1/5
[REDACTED]	<b>1/15</b>	<b>2/15</b>	<b>3/15 = 1/5</b>



- **Relictum di** [REDACTED] *a seguito della morte di* [REDACTED] *nel 2009*

Nel 2009 muore [REDACTED] e la sua quota proprietaria del fabbricato di Triscina viene suddivisa per successione legittima ai 4 figli ([REDACTED] [REDACTED]) secondo la dichiarazione di successione registrata ad Abbiategrassi il 13.10.2009, ciascuno per  $\frac{1}{4}$ .

Nella seguente tabella si riportano le quote di ciascun erede a seguito della morte prima del [REDACTED] nel 2009 :

EREDE	Quota complessiva
[REDACTED]	1/5
[REDACTED]	1/5
[REDACTED]	1/5
[REDACTED]	<b>1/5</b>
[REDACTED]	$\frac{1}{4}$ di $\frac{1}{5}$ = $\frac{1}{20}$
[REDACTED]	$\frac{1}{4}$ di $\frac{1}{5}$ = $\frac{1}{20}$
[REDACTED]	$\frac{1}{4}$ di $\frac{1}{5}$ = $\frac{1}{20}$
[REDACTED]	$\frac{1}{4}$ di $\frac{1}{5}$ = $\frac{1}{20}$

Tale situazione è quella indicata al catasto relativamente alla intestazione attuale della villetta di c/da Triscina, ovvero non ancora aggiornata alla successione in morte di [REDACTED] nel 2018.

- **Relictum di** [REDACTED] *a seguito della morte di* [REDACTED] *nel 2018*

Nel 2018 muore [REDACTED] e la sua quota proprietaria del fabbricato di Triscina ( $\frac{1}{5}$ ) viene suddivisa per successione legittima ai 4 figli ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [1988]) nonché alla moglie [REDACTED].



Nella seguente tabella si riportano le quote di ciascun erede a seguito della morte di [REDACTED]:

EREDE	Quota complessiva
[REDACTED]	1/5
[REDACTED]	1/5
[REDACTED]	1/5
[REDACTED]	1/3 di 1/5 = 1/15
[REDACTED]	1/4 di 2/3 di 1/5 = 1/30
[REDACTED]	1/4 di 2/3 di 1/5 = 1/30
[REDACTED]	1/4 di 2/3 di 1/5 = 1/30
[REDACTED]	1/4 di 2/3 di 1/5 = 1/30
[REDACTED]	1/4 di 1/5 = 1/20
[REDACTED]	1/4 di 1/5 = 1/20
[REDACTED]	1/4 di 1/5 = 1/20
[REDACTED]	1/4 di 1/5 = 1/20

In definitiva, la misura della singola compartecipazione all'unico bene immobile relitto (si esclude nella presente CTU la somma presente nel conto corrente intestato a [REDACTED]) di entrambe le successioni è la seguente:

EREDE	Quota complessiva
[REDACTED]	4/20
[REDACTED]	4/20
[REDACTED]	4/20
[REDACTED]	2/30
[REDACTED]	1/30
[REDACTED]	1/20



**(b) stimare la massa comune, con riferimento al valore venale dei beni al momento della divisione** (Cass. civ., n. 1970/2372: “La divisione dei beni avviene secondo i valori del tempo della divisione, e non di quello dell’apertura della successione, perché gli incrementi naturali e le diminuzioni verificatesi medio tempore tornano a profitto o a danno della comunione”; Cass. civ., n. 29733/2017: “In tema di divisione ereditaria, la stima dei beni per la formazione delle quote va compiuta con riferimento al loro valore venale al momento della divisione che coincide, nel caso di divisione giudiziale, con quello di proposizione della relativa domanda”);

Individuato l’unico bene immobile costituente la massa ereditaria oggetto dello scioglimento di comunione, si procede alla stima del valore al momento della divisione , ovvero all’attualità.

///

### **Considerazioni preliminari alla stima del fabbricato**

Per quanto riguarda il fabbricato il valore si è stimato con il metodo sintetico-comparativo, sulla base di **indicazioni fornite da alcune agenzie immobiliari locali** per immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione: dal valore così ottenuto vengono detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica.

///

### **Sui valori di mercato per la comparazione**

Preliminarmente occorre premettere che il mercato immobiliare attuale del territorio nazionale e , specificatamente, nel territorio di Castelvetro, è fondamentalmente bloccato, ovvero vi sono poche compravendite per mancanza di acquirenti o investitori nel settore.

Inoltre, la sproporzione tra immobili in vendita e la scarsa richiesta di acquisto, provoca sia una contrazione del valore dell’immobile che, soprattutto, una falsificazione del valore di mercato il quale risulta viziato, spesso, da alienazioni più per necessità che per una libera scelta.

In questa situazione i valori di compravendita rinvenuti sono soggetti ad un’ampia oscillazione verso il basso. Tra quelli rinvenuti ed analizzati ne sono stati scelti 3 che vengono posti a confronto con la villetta per cui è causa.





### Villetta 1



**Premium**

Casa indipendente in via 39, s.n.c, Castelvetrano

**165.000 €** Garage/posto auto compreso

6 locali 700 m2

Cod. 401 - A Triscina, nella via 39, a soli 25 metri dalla battigia, lotto di terreno di circa 700 mq su cui insistono: una villetta di c...

### Villetta 2



**Premium**

Casa indipendente in via 94, 11, Castelvetrano

**99.000 €**

6 locali 115 m2

A Triscina di Selinunte, nella via 94, Villetta indipendente libera su 3 lati di mq. 115 circa posta su un lotto di circa 300mq. e così co...

### Villetta 3



**Premium**

Casa indipendente in via 24, 8, Castelvetrano

**169.000 €** Garage/posto auto compreso

6 locali 100 m2

Cod. 417 - A Triscina, al confine con il parco archeologico di Selinunte, villetta libera su quattro lati di circa 100 mq commerciali, co...



Dagli annunci immobiliari si sono individuate 3 villette in località Triscina, molto prossime a quella oggetto della divisione ereditaria e con caratteristiche di superficie equiparabili.

Infatti, tutte e 3 sono di circa mq. 100 di superficie commerciale, isolate e con appezzamento di circa mq. 600. Naturalmente, ciascuna si differenzia per la vicinanza al mare, per la urbanizzazione della zona e per le finiture interne ed esterne. Inoltre, si presuppone che siano tutte conformi sia urbanisticamente che catastalmente.

Nella seguente tabella, in applicazione del metodo sintetico comparativo, si porta a confronto ciascun villetta in vendita con quella oggetto di valutazione, attraverso coefficienti che tengono conto di una maggiore (coeff minore di 1) o minore (coeff maggiore di 1) appetibilità in relazione a ciascun parametro adottato.

	<b>Ubicazione villetta</b>	<b>Valore pubblicato (€)</b>	<b>Posizione rispetto al mare</b>	<b>Quartiere/urbanizzazione</b>	<b>Rifiniture/accessori</b>	<b>Valore villetta da valutare (€)</b>
<b>Villetta 1</b>	Via 24	169.000	Egualità : 1	Migliore: 0,75	Migliore :0,75	82.000,00
<b>Villetta 2</b>	Via 39	165.000	Migliore . 0,7	Migliore :0,85	Migliore . 0,85	83.448,75
<b>Villetta 3</b>	Via 94	99.000	Egualità : 1	Quasi Egualità : 0,95	Migliore : 0,90	84.645,00

Si assume il valore medio pari a :

$$€ . ( 82.000,00 + 83.448,75 + 84.645,00 ) : 3 = € . 83.364,58$$

ed in cifra tonda : € . 83.300,00

Il valore individuato con il criterio sintetico comparativo risulta sostanzialmente pari a quello indicato nella dichiarazione di successione di [REDACTED] nel 2008, pari a € . 84.000,00

Al valore così determinato occorre detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica, ovvero per la demolizione del solaio del vano posto nella parte retrostante comprensivo di oneri tecnici per la pratica urbanistica .

Il costo previsto per la regolarizzazione catastale è stimato in € . 800,00 .

Il costo della demolizione del vano retrostante, comprensiva di trasporto a rifiuto, oneri di



conferimento a discarica, iva e oneri tecnici per la pratica edilizia , si assumono pari a €. 7.500,00.

Gli oneri di regolarizzazione ammontano complessivamente a :

$$€. 800,00 + €. 7.500,00 = €. 8.300,00$$

In definitiva, il valore della villetta alla data della divisione si assume pari a :

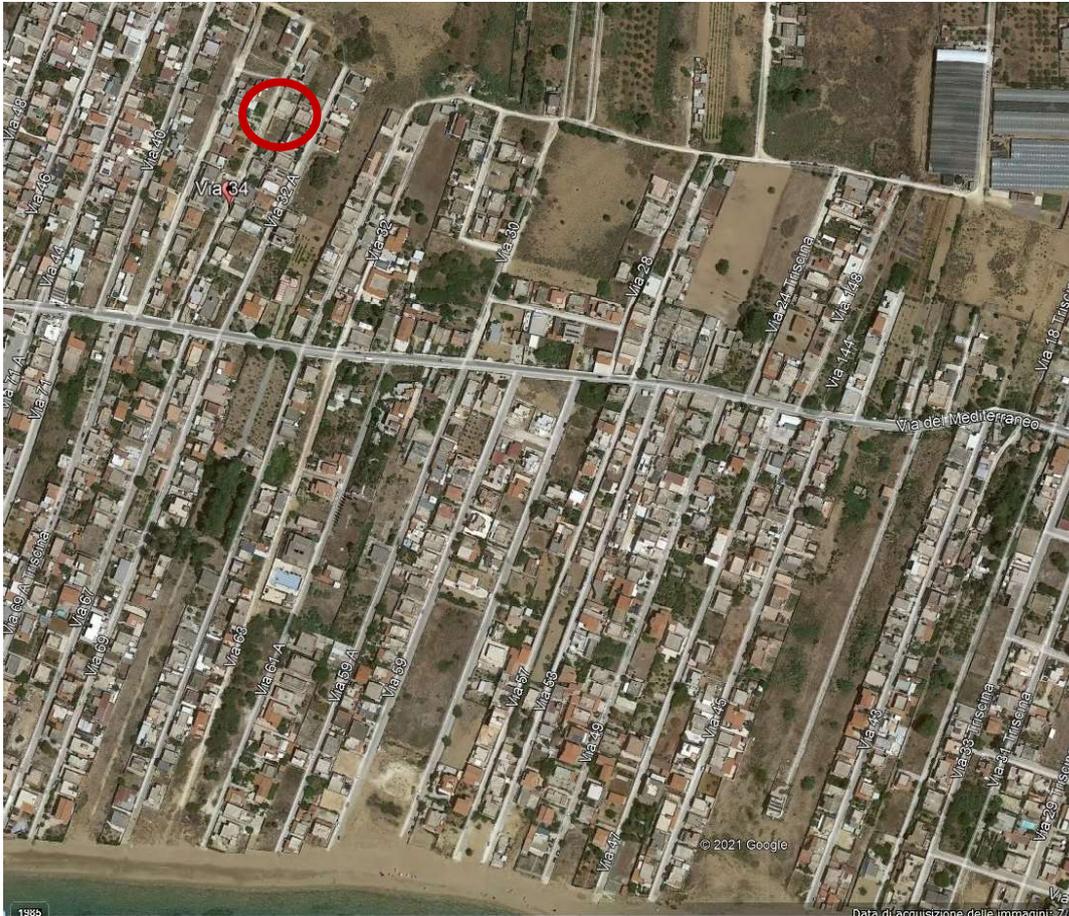
$$€.83.300,00 - €. 8.300,00 = €. **75.000,00**$$

////



*(c) descrivere dettagliatamente i beni facenti parte della comunione, dandone rappresentazione grafica e fotografica;*

L'immobile facente parte della comunione risulta esclusivamente una villetta destinata a civile abitazione ad una elevazione f.t. , sita in Castelvetro, Loc. Triscina , via Strada 34.



*Vista google*



*vista part. 146 (fabbricato e terreno)*



Il fabbricato ha struttura portante mista , in parte in muratura ed in parte in c.a. con solai latero-cementizi. La copertura è piana e vi si accede tramite una scala metallica posta sul prospetto Nord del fabbricato.

L'ingresso alla villetta è direttamente dalla Strada 34 tramite due cancelli, uno esclusivo della part. 146 con terreno pertinenziale di circa 482 mq totali (trattasi di superficie catastale), l'altro invece comune con la villetta limitrofa.



*vista del cancello esclusivo sulla part. 146*



*vista del cancello sul terreno comune*



*accesso al fabbricato dal terreno comune*



*vista del fabbricato dal giardino esclusivo*

Il fabbricato risulta in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sia internamente che esternamente. Esso presenta estesi ed evidenti segni di degrado soprattutto in corrispondenza dei cordoli dei solai e dei pilastri , con i ferri in evidenza e scoperti , ed in altri elementi strutturali (distaccamento del copriferro e rigonfiamenti dell'intonaco a causa probabilmente di ferri ammalorati, interventi improvvisati di riparazione).

Gli infissi esterni sono in ferro con tapparelle in pvc in pessimo stato di conservazione. Il portone d'ingresso principale è in alluminio anodizzato.



La villetta è costituita da: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, e tre camere da letto , per una superficie lorda complessiva di **mq. 100,00** (oltre 30 mq di veranda coperta) ed utile di mq. 82,20 circa oltre 27,45 mq di veranda coperta posta sul prospetto principale.



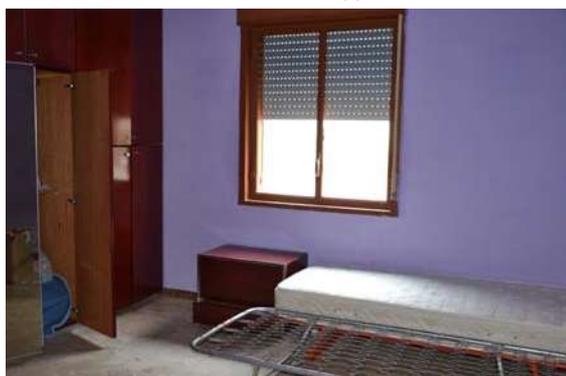
Soggiorno



cucina



bagno



Camera



cameretta



camera

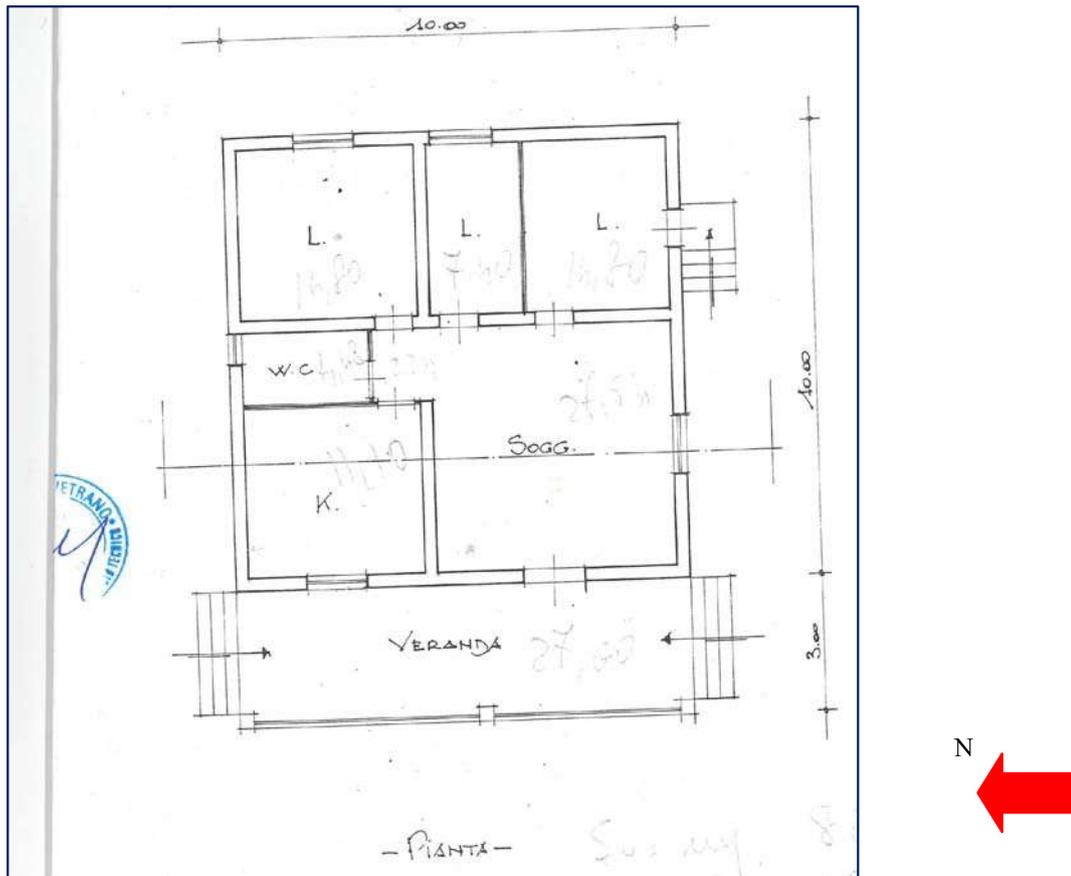
In fondo al lotto sul retro, in aderenza al fabbricato stesso, risulta un piccolo vano di altezza interna pari a mt. 2,00, larghezza variabile da 1,60 a 2,20 m circa e lunghezza pari a quella del fabbricato, ricavato tra il retrospetto del fabbricato e il muro di confine con proprietà di terzi.



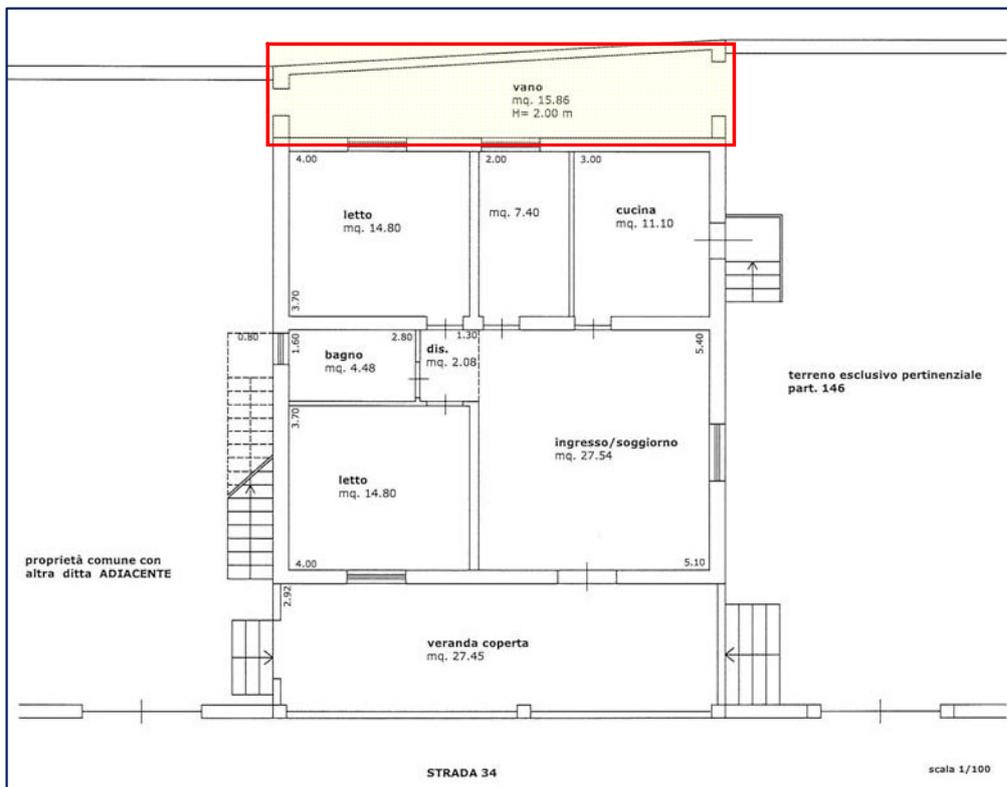
Per un maggior dettaglio si rimanda all'all.to E per la planimetria, e all'all.to C per la documentazione fotografica.



Di seguito si raffronta lo stato di fatto con il progetto approvato in sanatoria con il n. 637/2006.



*progetto approvato con C.E. in sanatoria n. 637/2006 del 19/04/2006*



*stato di fatto*



Dal confronto emerge la presenza di un vano abusivo posto tra la recinzione est del lotto e la parete est del fabbricato, leggermente sottomesso rispetto al piano campagna , in cui è ricavata una doccia.

Di sotto le immagini del suddetto vano abusivo che ha una superficie di mq. 15,86 ed un'altezza utile di mt. 2,00 .



### ***Individuazione Catastale***

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Castelvetro (all.to D3) al "foglio 172 particella 146: cat. A/7, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie catastale: totale 109 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq; rendita €. 666,23 piano T, via 34."

e risulta così catastalmente intestato :

- [REDACTED] (1966) per 1/20
- [REDACTED] per 4/20
- [REDACTED] per 4/20
- [REDACTED] per 4/20
- [REDACTED] per 1/20
- [REDACTED] per 1/20
- [REDACTED] per 4/20



Di seguito si riporta lo stralcio del foglio di mappa catastale.



La planimetria catastale rinvenuta risulta pressochè conforme allo stato dei luoghi così come rilevato dal sottoscritto CTU, a meno di alcune scale esterne .

In essa il vano retrostante è indicato come wc.



MODULARIO P. 119 497

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

art. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D.L. 229/1998 e D.M. 11/11/1998)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASIE-TRAPANI Via c.da. Trascina - Desicedungha  
Ditta Passalacqua Filomena nata a Trapani il 10-12-1920 residente ad Abbiadoro Sic. Nuova 53  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRAPANI

Lire 150

Stesso proprietario

Stesso proprietario

Strada della comune

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

1072956

F.112-p.146

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dall'Arch. Leonardo Agrippa  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Architetti  
della Provincia di TP n° 103  
nata 3/10/85  
Firma: Leonardo Agrippa

**(e) predisporre poi, tenuto conto delle quote di proprietà di ciascun comunista, un progetto di comoda divisione dei beni con eventuali conguagli in denaro;**

La quota spettante a ciascun comunista secondo le quote individuate risulta dalla seguente tabella :

**Valore dell'immobile : € . 75.000,00**

<b>EREDE</b>	<b>Quota di comproprietà</b>	<b>Valore della quota di comproprietà</b>
[REDACTED]	4/20	15.000,00
[REDACTED]	4/20	15.000,00
[REDACTED]	4/20	15.000,00
[REDACTED]	2/30	5.000,00
[REDACTED]	1/30	2.500,00
[REDACTED]	1/20	3.750,00
<b>Valore complessivo</b>		<b>75.000,00</b>

Appare evidente l'impossibilità di dividere l'unico cespite oggetto di scioglimento della comunione in tante quote quanto sono i comunisti, ossia 8, nonché individuare una porzione della villetta da attribuire ai soli attori ( [REDACTED] ) seppure questi hanno diritto complessivamente ai 12/20 dell'intera villetta : la villetta , infatti, è di soli 100 mq. e dividerla in una porzione di mq. 60 (pari a 12/20 dell'intero) ed in una restante di mq. 40 , indivisa tra i convenuti costituiti e convenuti non costituiti, comporterebbe una spesa per la duplicazione degli impianti ( bagni, cucine, rete elettrica , ecc.) e di redistribuzione interna ed esterna con un costo pari o maggiore del valore stesso della villetta.

Non è possibile , quindi, predisporre un progetto di comoda divisione dell'immobile in tante quote per ciascun comunista , anche con eventuali conguagli.



*(f) ove i beni non siano di comoda divisibilità, precisare le ragioni di detta indivisibilità e determinare il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;”*

Le ragioni della non divisibilità dell’immobile sono state spiegate al paragrafo precedente mentre il valore di mercato dell’immobile è stato determinato pari a €. **75.000,00** tenuto conto degli oneri per la regolarizzazione della porzione abusiva.

////

## **5. OSSERVAZIONI DELLE PARTI E CONTRODEDUZIONI**

Nessuna delle due parti costituite ha inviato entro il termine fissato dal G.I. osservazioni e/o note alla relazione preliminare inviata dal sottoscritto CTU.

////

Marsala 17/06/2021

IL C.T.U

ing. Annalisa Marceca

### **Elenco allegati:**

- A.** Avvisi di sopralluogo
- B.** Verbale di sopralluogo;
- C.** elaborato fotografico
- D.** documentazione catastale
  - D1: stralcio catastale
  - D2: planimetria catastale
  - D3: visura catastale
- E.** elaborato grafico
- F.** documentazione acquisita all’UTC di Castelvetro
- G.** ricevute trasmissione relazione preliminare alle parti

