

Premessa

Con provvedimento del 14 gennaio 2016, la sottoscritta, dott. Arch. Laura Giuffrida, era nominata CTU dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. G. Solarino, nella causa civile promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Accettando l'incarico, prestando il giuramento di rito, alla data disposta del 14 aprile 2016, provvedeva al ritiro dei fascicoli di parte, per verificare quanto lamentato dalle parti e rispondere al quesito formulato dal Giudice.

Motivi esposti in citazione e nelle comparse di costituzione e risposta

Il sig. [REDACTED] attore- rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] - con atto di citazione depositato il 23/07/'13, esponeva di essere comproprietario- insieme ai fratelli germani [REDACTED] e [REDACTED] - per quote uguali e indivise- dei seguenti beni immobili:

1. Immobile sito in Priolo Gargallo, via A. Marotta n. 5, riportato nel N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 909, sub 8, categoria A3, classe 4, vani sette, rendita 310,91;
2. Due lotti di terreno agricolo siti in Priolo Gargallo, riportati nel Catasto Terreni al foglio 3, p.lle 178, classe 2, superficie ettari 36.40, rendita 23,50 e foglio 3, p.lla 177, classe 2, superficie ettari 10.80, rendita 3,97.

I predetti beni pervengono all'attore ed ai suoi fratelli, in virtù di successione *mortis causa* del padre [REDACTED] deceduto in data 21/01/2012.

I fratelli [REDACTED] sono divenuti pieni proprietari dei detti beni per quote uguali ed indivise nella misura di 6/30 ciascuno, di cui 2/30 in virtù della successione della madre [REDACTED] deceduta il

10/04/2001- e 4/30 in virtù della successione del padre

Dopo la morte del padre, i fratelli si determinarono a porre in vendita l'immobile sito in Priolo Gargallo, via Marotta 5, al fine di ripartire tra gli stessi il ricavato della vendita, secondo le quote di proprietà. Infatti, conferirono incarico- per la durata di mesi sei- ad una Agenzia Immobiliare, la GF Immobiliare di Giudice e Ferla, con sede in Siracusa, p.zza della Repubblica n. 9, per il prezzo di 110.000 euro. Alla data di scadenza dell'incarico, però, nessuna offerta di acquisto era rappresentata dall'agente immobiliare. Nelle more la signora [redacted] continuava- e continua tuttora- ad occupare l'immobile di via Marotta a Priolo Gargallo, adibendolo a propria esclusiva abitazione, così impedendo, di fatto, all'attore di averne libero accesso ed interdicendone l'esercizio del diritto di proprietà. Anche tramite raccomandata, l'attore lamenta che avrebbe invitato la sorella, [redacted], a corrispondere i frutti civili, derivanti dal godimento dell'immobile, in via esclusiva. Tali richieste non sarebbero però mai state accolte, continuando, la medesima, ancora oggi, ad occupare in maniera esclusiva l'immobile predetto. Poiché l'immobile in oggetto risulterebbe, di fatto, indivisibile e l'ipotetica suddivisione dello stesso terreno determinerebbe un rilevante decremento del valore economico, l'attore, sig. [redacted] si determinava a richiedere, ai sensi e per gli effetti degli artt. 713 c.c. e seguenti, la divisione della comunione ereditaria degli immobili descritti. Atteso, inoltre, che la signora [redacted] sin dal decesso del padre- detiene in via esclusiva l'immobile- impedendone uso ed accesso- la convenuta dovrebbe essere condannata a corrispondere, all'odierno attore, un'indennità relativa al mancato godimento dei frutti civili dallo stesso derivanti, a far data dalla morte del padre e sino al momento del rilascio dell'immobile da parte della convenuta. Per tali ragioni, l'attore, sig. [redacted] citava la signora Tri- [redacted] [redacted] il sig. [redacted] al fine di ritenere e dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria, previa quantificazione delle esatte quote. Accertata l'indivisibilità dell'immobile sito in Priolo Gargallo, via Marotta, disporre la vendita di tutti i beni costituenti l'asse ereditario, attribuendo a ciascun condividente la quota spettante del prezzo ricavato.

Condannare, infine, la signora [redacted] a corrispondere in favore del sig. [redacted] la somma di € 5.000 a titolo di indennità per il mancato godimento dei frutti civili derivanti dall'immobile sito in via Marotta.

Con comparsa di costituzione e risposta il sig. [redacted] [redacted] rappresentato dall'avv. [redacted], confermava che l'immobile di via Marotta sarebbe stato offerto per vendita all'Agenzia Immobiliare senza che, però, vi fosse stato alcun soggetto interessato all'acquisto del medesimo. Nelle more, la sorell. [redacted], in modo del tutto arbitrario, avrebbe effettivamente abitato l'immobile in modo esclusivo, limitando, di fatto, la capacità di poter disporre del bene agli altri fratelli. L'attenta analisi dei beni in comproprietà conferma la impossibilità ad essere, i medesimi, divisibili. Pertanto i fratelli sono stati limitati a ricavarne i frutti civili. Per tali motivi chiedeva l'accertarsi della non comoda divisibilità dell'immobile sito in via Marotta e degli stessi terreni, disponendo conseguentemente la vendita dei predetti e la suddivisione del ricavato, secondo le quote spettanti.

Con comparsa di costituzione e risposta il sig. [redacted] [redacted] rappresentato dall'avv. [redacted], dichiarava che mai il medesimo avrebbe prestato il proprio consenso al fatto che la sorella [redacted] occupasse l'immobile di via Marotta e vi andasse ad abitare, impedendo così ogni utilizzo e libero esercizio dei propri diritti. In ordine alla proposta avanzata dalla medesima, essa sarebbe del tutto inadeguata al valore dell'immobile e, come tale, da respingere. Al riguardo dei terreni agricoli sarebbe necessario disporre CTU, affinché si proceda alla esatta individuazione delle quote e della stradella comune che consentirebbe l'accesso alle rispettive proprietà. Pertanto il sig. [redacted], chiedeva, anch'esso, lo scioglimento della comunione ereditaria, previa quantificazione delle esatte quote di ciascun erede; accertata l'indivisibilità dell'immobile di via Marotta, disporre la propria vendita, attribuendo a ciascun dividente la relativa quota spettante, sul prezzo ricavato; previa disposizione di un progetto di divisione dei due lotti di terreno agricolo, siti in Priolo Gargallo e previa individuazione della stradella comune che

consenta l'accesso alle singole quote, attribuire a ciascun condividente la quota come destinata dal *de cuius*

Per tutto ciò chiedeva al Giudice di ritenere e dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria, previa quantificazione delle esatte quote di ciascun erede; accertata l'indivisibilità dell'immobile sito in Priolo Gargallo, via Marotta, disporre la vendita, attribuendo a ciascun condividente la quota spettante del prezzo ricavato; previa predisposizione di un progetto di divisione dei due lotti di terreno agricolo e previa individuazione della stradella comune, che consenta l'accesso alle singole quote, attribuire a ciascun condividente la quota come destinata dal *de cuius*.

Con comparsa di costituzione e risposta l'avv. [redacted] [redacted] [redacted], procuratore delle signore [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] [redacted] dichiarava che le medesime non si oppongono alla chiesta divisione né allo scioglimento della comunione ereditaria, relativa ai due immobili: i terreni e la casa in Priolo Gargallo, via Marotta, *"parzialmente goduto dalla convenuta [redacted] [redacted] sin dal febbraio 2012 per unanime volontà di tutte le parti a seguito di riunione ed espresso consenso...i quali eredi decisero in tal modo e fin tanto che l'immobile non fosse stato venduto a terzi...; n. 2 lotti di terreno...già posseduti e goduti in quota parte (1/5) da tutti i coeredi germani [redacted] secondo le specifiche indicazioni di assegnazione date dal padre prima di morire..."*. Le convenute evidenziavano, in comparsa, che sarebbe stato sempre loro intendimento procedere a detta operazione di divisione amichevole.

Per tali motivi, sopra esposti e riassunti, con ordinanza del 7 gennaio 2016, il Giudice, dott. Solarino nominava CTU la sottoscritta, formulando i seguenti quesiti:

QUESITI DISPOSTI DAL GIUDICE:

- a) *Accertare la non comoda divisibilità dell'immobile sito in Priolo Gargallo, via Marotta n. 5;*
- b) *Individuare le quote dell'immobile spettanti ai proprietari;*
- c) *Stimare il valore del cespite;*
- d) *Quantificare il mancato godimento dei frutti civili a decorrere dal 21/01/2012, indicando l'incidenza annuale della fruttificazione;*
- e) *Predisporre un progetto di divisione dei due lotti di terreno agricolo sito in Priolo Gargallo,*

Operazioni peritali e primo sopralluogo del 3 maggio 2016 Identificazione dell'appartamento oggetto di divisione

Alla data concordata con le parti, il giorno 3 maggio 2016, pertanto, ci si recava a Priolo Gargallo, in via Marotta, presso gli immobili oggetto di divisione, così individuati:

- 1.** L'appartamento- come descritto nell'atto di citazione- precedentemente censito nel N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo, al foglio 6, p.lla 909, sub 8, è adesso identificato nel N.C.E.U. dello stesso Comune, al foglio 6, **p.lla 832**, sub 8. L'immobile, con ingresso dalla via Marotta, è posto al piano terra, di una costruzione a destinazione residenziale. Ad esso vi si accede dal portoncino condominiale- posizionato sul marciapiedi della strada- costituito da montanti in alluminio colore dorato, alternati a feritoie in vetro retinato, opaco. L'appartamento è posto a destra, rispetto all'ingresso dalla strada e dal portoncino interno, collocato nel vano scala, si accede in un ampio soggiorno. Da esso si diparte un corridoio, che distribuisce le altre camere della casa. Solo la cucina ha affaccio- sulla pubblica via- con due finestre; le altre camere, invece, prospettano in un pozzo luce, che conferisce alle camere, una limitata illuminazione naturale. Il lato cieco dell'appartamento, confinante con immobile di altri proprietari-

opposto al pozzo luce- è caratterizzato da fenomeni di umidità di risalita, che si ripercuotono sui muri, difatti, per un'altezza di circa un metro dalla quota calpestio del pavimento.

L'immobile non è di recente realizzazione; le rifiniture sono semplici, in discreto stato di manutenzione la pavimentazione e gli infissi.

1. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento dei germani [redacted] è ubicato a Priolo Gargallo, in zona semicentrale. Esso è collocato al piano rialzato di una palazzina. La costruzione, destinata ad uso abitativo plurifamiliare, è costituita da due piani fuori terra, oltre il piano rialzato- in cui è situato l'appartamento in oggetto- ed il lastrico solare di copertura agli appartamenti, al terzo piano. Il portone d'ingresso alla costruzione è in alluminio e vetri e collocato in posizione centrale del fronte principale sulla strada; esso è coperto da una pensilina inclinata, ricoperta da tegole tipo coppi siciliani. Il prospetto è tinteggiato di colore giallo ocra. Nel piano semirialzato- dov'è situato l'appartamento oggetto di divisione- si affacciano solo finestre. I due livelli superiori, invece, affacciano sulla strada, anche con uscite nei balconi, ad andamento parallelo la pubblica via. L'ultimo piano, invece, è caratterizzato da un'unica ringhiera, per tutta la lunghezza del fronte sulla strada. In corrispondenza dei balconi, la tinteggiatura della facciata principale è bianca in modo da costituire un "marcapiano". Gli infissi esterni sono in alluminio color oro e protetti da avvolgibili in plastica.

Dall'ingresso principale alla costruzione, in via Marotta n. 5, si accede al vano scala condominiale, che conduce agli appartamenti sovrastanti. Dall'ingresso principale solo due gradini sopraelevano l'appartamento dalla quota stradale. Nel pianerottolo posto dinanzi la prima rampa condominiale, è collocato il portoncino d'ingresso all'appartamento, posto a nord. All'interno solo la prima camera prospetta sulla pubblica via Marotta, attraverso due finestre. Le altre camere, invece, che si distribuiscono l'una di seguito all'altra,

non hanno luce diretta sulla strada, perché il lato lungo dell'appartamento è "cieco", ossia confinante con altro limitrofo immobile. Prendono luce e ventilazione, le altre camere, dal pozzo luce comune. Oltre alla cucina ed il soggiorno, poste in vicinanza al prospetto principale, vi sono altre due camere più piccole; il servizio igienico e due ambienti di sgombero. La parete cieca posta a nord- limitrofa ad altro immobile, è caratterizzata da vistose manifestazioni di umidità, che rendono evidente problematiche da umidità di risalita. Tale circostanza è appurabile dall'altezza di tali manifestazioni, che si evidenziano ad un'altezza di circa 50 cm ed in particolare nella stanza posta in vicinanza all'ingresso all'appartamento. Si rileva la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, necessari alla riduzione delle manifestazioni dell'umidità dal terreno sottostante.

Oltre all'appartamento, fanno parte dell'immobile oggetto di divisione, due pertinenze; esse rappresentano, di fatto, quattro ripostigli, collocati, però, all'ultimo piano, nei lastrici solari sovrastanti ciascuna metà della palazzina ed un altro spazio, ad uso deposito, nel sottoscala.

Descrizione delle pertinenze e degli accessori all'appartamento

Fanno parte dell'appartamento anche un vano ripostiglio, collocato al piano terra, nel sottoscala della vano scala comune- posto nel pianerottolo d'ingresso dov'è collocato il portoncino per l'accesso all'appartamento- ed altri quattro locali ad uso ripostigli-depositi, collocati- questi - all'ultimo piano, con ingresso dall'esterno, nel lastrico solare di copertura della palazzina. Tali vani sono di proprietà privata degli eredi Tringali e non di proprietà condominiale, sebbene posti nel lastrico solare comune alla costruzione.

APPROFONDIMENTI IPOCATASTALI DELL'APPARTAMENTO
OGGETTO DI DIVISIONE EREDITARIA

Nell'atto di citazione l'appartamento oggetto di divisione è descritto come censito nel N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo, al foglio 6, p.lla 909, **sub 8**. La visura storica catastale, acquisita dalla sottoscritta, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 22 aprile 2016, rappresenta, invece, che all'impianto meccanografico, tale immobile fosse originariamente censito al **foglio 6, p.lla 909, sub 2**. Successivamente, al 16/06/2014 era identificato al foglio 6, p.lla 909, sub 8. Infine, per allineamento mappe, esso è dal 09/11/2015 identificato al **foglio 6, p.lla 832, sub 8**.

Al fine di esaminare i passaggi di proprietà che hanno interessato l'immobile di via Marotta, si effettuavano le ispezioni ipotecarie, relative alla **particella originaria, censita al foglio 6, p.lla 909, sub 2**. Ad oggi essa è censita (come rilevabile nella visura storica catastale, al foglio 6, p.lla 832, sub 8. L'ispezione ipotecaria si effettua alla denominazione originaria della particella, cioè censita al foglio 6, p.lla 909, sub 2. Si rileva dalla ispezione ipotecaria relativa (allegato n. che su tale immobile sia trascritta una sola formalità, così riportata:

1. TRASCRIZIONE del 10/05/1995 – Registro Particolare 5103
 Registro Generale 6863. Pubblico Ufficiale SINDACO COMUNE
 Repertorio 1413 del 11/04/1995
 ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA

Si evidenzia che non è riportata, nella medesima ispezione relativa all'immobile di via Marotta (censito al fgl. 6, p.lla 909, sub 2 particella originaria), la successione *mortis causa* della madre [REDACTED] così come non è riportata la stessa successione del padre [REDACTED] invece regolarmente dichiarata, come da documento n. 1 prodotto dall'avv.
[REDACTED]

Tale circostanza potrà essere eventualmente segnalata, dai diretti interessati, al competente Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa, per procedersi alla correzione dei documenti ipotecari.

Si effettuavano anche le ispezioni ipotecarie dei registri cartacei, al fine di rinvenire il titolo col quale l'immobile di via Marotta fu acquisito dai genitori. Tra gli atti pubblici acquisiti ed esaminati, però, non si è rinvenuto il titolo originario col quale tale immobile fu acquisito dal ... o, in quanto tutti i rogiti elencati all'ispezione dei registri cartacei (allegati 13 e 14 della presente relazione), non sembrano ricondurre a tale immobile.

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE:

a) Accertare la non comoda divisibilità dell'immobile sito in Priolo Gargallo, via Marotta n. 5;

L'appartamento oggetto di divisione ereditaria **NON è comodamente divisibile.** Ciò in considerazione di tutte le peculiarità che caratterizzano la sua distribuzione planimetrica: **la presenza di un solo ingresso alla casa e la distribuzione delle camere- disimpegnate da un unico corridoio- rendono, infatti, l'appartamento idoneo a costituire un'unica unità immobiliare,** essendo caratterizzato, in particolare, l'immobile in questione, **da un solo ingresso dalla pubblica via.** Pertanto si procederà alla quantificazione del suo valore, determinando, in tal modo, "*più probabile valore di mercato*" e definendo infine, le singole quote spettanti ai condividenti.

STIMA DELL'APPARTAMENTO E DELLE SUE PERTINENZE

a) METODO DI STIMA DIRETTO PER CONFRONTO

1 - La logica delle stime

Una stima è un'operazione di **confronto**.

Si compara il bene da stimare con altri beni simili, di cui si conosce il valore. Per pervenire a tale conoscenza, si effettuano indagini di mercato, consultando, ad esempio, le locali agenzie immobiliari. Per

basarsi su parametri certi ed oggettivi, è altresì opportuno raffrontare le informazioni acquisite sui luoghi, con valori oggettivi. A tal riguardo è utile consultare i Valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), nel sito ufficiale dell'Agenzia del Territorio. Tali valori sono stabiliti per regione, provincia, comune e zona di appartenenza dell'immobile del quale si vogliono conoscere i valori di mercato. All'interno di ogni singolo Comune, poi, i prezzi applicati sono distinti per zone o quartieri. Altra distinzione è fatta, per tipologia d'immobile: abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, ville e villini, laboratori, uffici ecc. Viene fornito un "Range", per ciascuna categoria. Ovvero un intervallo di prezzi, che può variare riguardo allo stato di conservazione dell'immobile, o della migliore localizzazione, o, semplicemente in relazione all' "ordinarietà" dell'immobile o, al contrario, a fattori che determinerebbero condizioni di non-ordinarietà.

Altri parametri di riferimento oggettivi sono rappresentate dalle pubblicazioni del Borsino Immobiliare- relative ai prezzi di vendita o di locazione degli immobili- anch'esse distinte per regioni, province, città, e macro-zone, considerando le zone di localizzazione e le destinazioni e relative caratteristiche degli immobili simili a quello da stimare.

Al seguito degli studi ed approfondimenti effettuati- unitamente alla preparazione tecnico scientifica del perito- nel saper valutare le effettive peculiarità dell'immobile, dal quale ricavare, comunque, un giudizio obiettivo- si stabiliscono, pertanto, i valori o prezzi che conducono alla determinazione del "*più probabile valore di mercato*" del bene oggetto di stima.

2 - La teoria dell'ordinarietà

Si definisce *ordinaria* la caratteristica che, nell'ambito di possibilità differenti, si presenta con la maggior frequenza e prende il nome di *moda o norma*.

Il valore di un bene che abbia tutte le caratteristiche ordinarie si definisce *Valore normale*. Per stabilire se una condizione è normale o no, ci si riferisce ai beni presi a confronto per fare la stima. Nel caso delle case che ci riguardano, possono rientrare nell'ordinarietà di abitazioni di tipologie di tipo economico, ovviamente, senza rifiniture di pregio o peculiarità e qualità che possano determinare valori molto alti. Pertanto, consultati i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al secondo semestre dell'anno 2015, per il Comune di Priolo Gargallo, per la zona semicentrale, si verifica che il range di valori per abitazioni di tipo civile, varia da 690 €/mq a 840 €/mq.

Il Borsino Immobiliare, inoltre, pubblica le quotazioni ed i rendimenti del mese di giugno 2016, per le abitazioni civili, a Priolo Gargallo, in buono stato, in fascia media, in 768 €/mq

Entrambi i valori, sono effettivamente compatibili con le informazioni assunte sui luoghi, in merito ai prezzi realmente applicati agli immobili in vendita, nel circondario.

Nel caso specifico, si ritiene poter applicare, quale probabile valore di mercato, il prezzo pressoché medio del *range* esaminato dei valori OMI comparabile, come detto, a quello pubblicato dal Borsino Immobiliare e, quindi, un valore unitario pari a **768 €/mq**, in considerazione sia della ordinarietà delle condizioni generali dell'immobile, che in relazione alle caratteristiche tipologiche, distributive e dimensionali, nonché alle condizioni di manutenzione dello stesso, che fa ravvedere la necessità di interventi alle murature perimetrali, per l'eliminazione delle manifestazioni legate all'umidità di risalita, nella parete posta a confine con altro immobile.

Pertanto, sulla base dei rilievi metrici eseguiti, misurando l'immobile e raffrontando le misurazioni rilevate, con quelle della planimetria catastale, precedentemente acquisita, si è determinata la superficie lorda dell'appartamento, necessaria a pervenire al valore di stima:

appartamento piano terra:

$$11,20 \times 7,80 = \text{mq } 87,36$$

$$7,30 \times 8,90 = \text{mq } 64,97$$

Totale mq 152,00 superficie lorda dell'appartamento
(comprensiva di muri esterni e tramezzi)

$$\text{Mq } 152 \times 768 \text{ €/mq} = \text{€ } 116.000 \text{ in cifra tonda}$$

VALORE DELLE PERTINENZE

Le pertinenze, costituite da locali ad uso deposito o sgabuzzino, presenti ed accessibili dal lastrico solare, sono stimate ad un valore pari al 60% di quello utilizzato per la superficie abitativa e, pertanto, di 460 €/mq (60% di € 768). Pertanto si avrà:

Pertinenze (sgabuzzini al piano terrazza e nel sottoscala):

$$2 \times (1,60 \times 3,90) = \text{mq } 12,48$$

$$3,60 \times 5,80 = \text{mq } 21,00$$

$$1,00 \times 3,80 = \text{mq } 3,80$$

$$\text{Totale mq } 37,00 \times 460 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.000 \text{ in cifra tonda}$$

VALORE APPARTAMENTO E PERTINENZE

$$\text{€ } 116.000 + 17.000 = \text{€ } 133.000 \text{ (valore appartamento insieme a tutte le pertinenze)}$$

b) METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La predetta valutazione viene di seguito confrontata con il valore di mercato, stimabile in base al tasso di capitalizzazione della rendita, con riferimento all'immobile in esame. A questo riguardo, riferendosi sempre alle consultazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative ai prezzi applicati per le locazioni nella zona in esame, in considerazione della tipologia di appartamenti, come quello oggetto della presente stima; tenuto conto delle

caratteristiche posizionali, dello stato di conservazione dell'immobile; valutato il contesto cui sorge l'appartamento, in zona semicentrale, su strada larga e senza difficoltà di posteggio, un valore mensile unitario, al mq, di locazione pressoché medio dell'intervallo indicato nei valori OMI- oscillante tra i 2,7 €/mq ed i 3,8 €/mq di valore locativo mensile- di 3,30 €/mq.

Anche questo dato è compatibile, tra l'altro, con l'intervallo indicato nel borsino immobiliare, in riferimento alla via di collocazione dell'immobile oggetto di stima. Il range indicato, nel borsino immobiliare- riferito alle quotazioni ed ai rendimenti del mese di giugno 2016- è, infatti, per le abitazioni civili, in fascia media, in buono stato, oscillante tra i 2,2 e 3,7 €/mq; pertanto un valore medio di 3,45 €/mq di prezzo unitario, per le locazioni. Mediando i valori delle locazioni, riferite sia alle pubblicazioni OMI che a quelle del borsino immobiliare, si otterrà un valore locativo unitario, di 3,45 €/mq.

Considerando la superficie dell'appartamento rilevato, si avrà:

mq 152 x 3,45 €/mq =	€ 524 locaz. mensile in cifra tonda
€ 524 x 12 mesi =	€ 6.288 locazione annua

Locazione annua pertinenze (valore "a corpo")	
€/mese 50 x 12 mesi =	€ 600.
	€ 6.900 in cifra tonda

Considerando, inoltre, che l'immobile compori delle spese di gestione e manutenzione generale, che incidono per un 25% sul ricavato della locazione, si avrà:

25% di 6.900= € 1.725 spese annue	in cifra tonda
-----------------------------------	----------------

Detraendo dai ricavati lordi, le spese generali, incidenti per la percentuale ipotizzata, si avrà:

€ (6.900 – 1.720) = € 5.200 in cifra tonda

Riportando il suddetto reddito netto al saggio di capitalizzazione della rendita del 4%, stante il periodo economico attuale e il tasso vigente presso le banche, avremo:

€ 5.200/0,04= € **130.000** in cifra tonda

VALORE FINALE DELL'APPARTAMENTO E DELLE PERTINENZE
OGGETTO DI DIVISIONE, DESCRITTO AL PUNTO 1.

Poiché i valori ottenuti attraverso l'utilizzo dei due diversi metodi di stima, non conduce a scostamenti sostanziali, potrà ritenersi attendibile, quale valore finale dell'appartamento posto a piano terra, quello ottenuto eseguendo la media matematica dei valori ricavati adottando i due diversi criteri di stima.

Pertanto si avrà:

€ (130.000 + 133.000)/2 =

€ 132.000 in cifra tonda

DIVISIBILITA' DEL VALORE DEI SUPERIORI IMMOBILI

Si precisa che i superiori immobili, cioè **l'appartamento e le pertinenze** (i cui valori sono stati determinati alla precedente pagina) **sono vendibili, eventualmente, separatamente**. Potrà procedersi quindi, distintamente, o alla vendita delle sole pertinenze – per il valore totale stimato di **€ 17.000** o a quella del solo appartamento, di **€ 115.000**.

Ciascuna delle pertinenze, assumerà il distinto valore:

- **PERTINENZA AD USO RIPOSTIGLIO NEL SOTTOSCALA:**

1,00 x 3,80 = (vendibile anche separatamente) mq 3,80
Mq 3,80 x 460 €/mq = € 1.750 in cifra tonda

- **PERTINENZA AD USO RIPOSTIGLIO NEL LASTRICO SOLARE**

2 x (1,60 x 3,90) = PERTINENZE LASTRICO SOLARE
(vendibili anche separatamente) mq 12,48
Mq 12,48 x 460 €/mq = € 5.750 in cifra tonda

- **PERTINENZA AD USO RIPOSTIGLIO NEL LASTRICO SOLARE**

3,60 x 5,80 = PERTINENZE LASTRICO
(vendibile anche separatamente) mq 21,00
Mq 21 x 460 €/mq = € 9.700 in cifra tonda

TOTALE VALORE DI TUTTE LE PERTINENZE

VENDIBILI ANCHE SEPARATAMENTE

Totale mq 37,00 x 460 €/mq = in cifra tonda € 17.000

2. TERRENI OGGETTO DI DIVISIONE

I terreni sono ubicati nel Comune di Priolo Gargallo, censiti nel Catasto Terreni del Comune di Priolo Gargallo, al foglio 3, p.lla 178, classe 2, superficie mq 3.640 e foglio 3, p.lla 177, classe 2 superficie mq 1.080, rendita 3.97.

La superficie totale dei suddetti terreni- distinti nelle due particelle catastali 178 e 177 risulta, pertanto, pari a mq 4.720.

**APPROFONDIMENTI EFFETTUATI PRESSO IL COMUNE DI
PRIOLO GARGALLO, RELATIVI ALLA DESTINAZIONE
URBANISTICA DEI TERRENI OGGETTO DI DIVISIONE**

Gli approfondimenti effettuati, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo, hanno evidenziato che tali terreni sono collocati all'interno dell'area urbana soggetta a vincolo cimiteriale. Che, pertanto, sarà oggetto di esproprio, nel tempo. **Inoltre la loro estensione non avrebbe consentito, comunque, un ipotetico frazionamento, prescrivendo- le norme tecniche attuative del Comune di Priolo Gargallo- lotti minimi di 5.000 mq e la superficie complessiva di entrambe le particelle ammonta, invece, a mq 4.720.**

Non può procedersi, pertanto, alla divisione dei terreni, secondo le quote spettanti, in considerazione della prescrizione del "lotto minimo" realizzabile con frazionamenti, nelle norme tecniche attuative del Comune di Priolo Gargallo. E' opportuno, dunque, mantenere le particelle catastali all'attuale estensione di superficie, senza procedere alla suddivisione, riservandosi, eventualmente, a seguito dell'esproprio, la ripartizione della indennità riconosciuta, dalla pubblica amministrazione, in tale ipotesi.

NON E' OPPORTUNO, NE' CONDUCENTE, ATTRIBUIRE ALCUN VALORE ECONOMICO AI TERRENI SUDDETTI.

**DIVISIONE DEGLI IMMOBILI SECONDO LE QUOTE
SPETTANTI AGLI EREDI**

Considerando, quindi, i coeredi rappresentati dalle parti in causa, che sono proprietari, ciascuno, per la medesima quota di 1/5, per l'appartamento si avrà:

	proprietario per quota di 1/5	€ 26.400
T	proprietario per quota di 1/5	€ 26.400
	proprietario per quota di 1/5	€ 26.400
	proprietario per quota di 1/5	€ 26.400
	proprietario per quota di 1/5	€ 26.400
	Totale valore dell'immobile	€ 132.000

Per le pertinenze- del valore complessivo- di € 17.000, si avrà:

	proprietario per quota di 1/5	€ 3.400
	proprietario per quota di 1/5	€ 3.400
	proprietario per quota di 1/5	€ 3.400
	proprietario per quota di 1/5	€ 3.400
T	proprietario per quota di 1/5	€ 3.400
	Totale valore dell'immobile	€ 17.000

Non si ritiene e non è comunque possibile, per i motivi sopradetti, procedere ne alla suddivisione dei terreni, ne alla loro stima, essendo inferiore al lotto minimo consentito la loro estensione ed essendo comunque soggetti nel tempo, all'esproprio per pubblica utilità. Tali terreni potranno rimanere, pertanto, in proprietà e disponibilità di tutti gli eredi e procedersi, eventualmente, alla ripartizione dell'indennità di espropriazione, secondo quanto all'atto determinata dalla pubblica amministrazione e nel momento in cui esso avverrà effettivamente.

**CALCOLO DELLA FRUTTIFICAZIONE DOVUTA
PER MANCATO GODIMENTO
DELL'IMMOBILE DI VIA MAROTTA**

Nell'atto di citazione, depositato dall'attore [redacted], si lamenta che dalla morte del padre, [redacted] data 21/01/2012- la sorella [redacted] ebbe occupato - continuando sino al mese di settembre 2015- l'appartamento di proprietà di [redacted]. E' richiesto, pertanto il valore corrispondente al mancato godimento dei frutti, dallo stesso ricavabili. Si è proceduto al calcolo ipotizzando un canone locativo dell'appartamento, come determinato

canone netto detratto dal 25% di spese
€ (524,00 -131) = € 400 in cifra tonda

Calcolando un importo del canone di locazione netto, a decorrere dal decesso del padre, [redacted] avvenuto in data 21/01/'12 (momento a partire dal quale è lamentato il possesso esclusivo solo della sorella) e sino alla fine alla data di rilascio dell'immobile- come specificato ad procuratore av [redacted] all'udienza del [redacted] si perviene ai seguenti risultati:

<u>CAPITALE MATURATO</u>	<u>INTERESSI LEGALI MATURATI</u>	<u>TOTALE</u>
€ 18.400	€ 307,38	€ 18.707,38

**CAPITALE PIU INTERESSI RELATIVI AL MANCATO
GODIMENTO DELL'APPARTAMENTO DALLA MORTE DEL
PADRE SINO ALLA DATA DI RILASCIO DI OTTOBRE**

CONCLUSIONI AI QUESITI FORMULATI

a) Accertare la non comoda divisibilità dell'immobile sito in Priolo Gargallo, via Marotta n. 5;

Dagli accertamenti condotti si è verificata la **non comoda divisibilità** dell'appartamento di via Marotta, in quote eguali, per i condidenti, secondo le quote ad essi spettanti di 1/5 ciascuno. Ma si è precisato che le pertinenze dell'appartamento (locali ripostigli nel sottoscala e nel lastrico solare) **sono invece scindibili dall'appartamento ed eventualmente vendibili separatamente**, come meglio precisato alle precedenti pagine 13 e 14. Il loro valore totale ammonta ad € 17.000 ma anche tra loro tali pertinenze possono essere scisse e vendute singolarmente, come determinato e quantificato a pagina 14.

b) Individuare le quote dell'immobile spettanti ai proprietari;

le quote spettanti a ciascuno di essi, pari ad 1/5 del valore, sono state specificate alla precedente pagina 15, per un valore di € 26.400. Tale importo è relativo al valore dell'appartamento ed alle sue pertinenze, in caso di vendita. Non è stato quantificato, invece, il valore del terreno in quanto ricadente in area sottoposta a vincolo cimiteriale, pertanto inedificabile e soggetto ad esproprio da parte del Comune di Priolo Gargallo. Non è possibile procedersi, per il terreno, nemmeno alla ripartizione in quanto il medesimo rientra nel complesso al lotto minimo consentito.

c) Stimare il valore del cespite;

il valore stimato, per l'appartamento e le sue pertinenze, è di **€ 132.000**. Non è opportuno, invece, determinare alcun valore ai terreni, i quali saranno successivamente oggetto di espropriazione da parte della pubblica amministrazione ed indennizzati secondo le determinazioni del Comune, all'atto.

d) Quantificare il mancato godimento dei frutti civili a decorrere dal 21/01/2012, indicando l'incidenza annuale della fruttificazione

Il valore del mancato godimento dell'appartamento, a partire dalla data del decesso del padre, avvenuta il 21/01/'12 è stato quantificato- a seguito della precisazione trasmessa con le osservazioni dal procuratore avv. Benintende alla precedente pagina 19, in € 18.707,38 per un canone locativo medio negli anni di 400 €/mese, in cui gli interessi legali maturati, sono stati quantificati in € 412,00 e applicati sulla sola quota capitale e non, invece, alla quota interessi (anatocismo), secondo le tabelle rilevate del calcolo degli interessi, che si allegano;

e) Predisporre un progetto di divisione dei due lotti di terreno agricolo sito in Priolo Gargallo.

I terreni facenti parte dell'asse ereditario non sono comodamente divisibili, in quanto l'intera superficie dei lotti è di mq 4.720 ed il regolamento edilizio del Comune di Priolo Gargallo non consente frazionamenti di terreni inferiori a mq 5.000. Inoltre si è detto che tali terreni ricadono in zona soggetta a vincolo cimiteriale, pertanto soggetti nel tempo ad esproprio, da parte del Comune, per pubblica utilità. Potrà ripartirsi, eventualmente, l'indennità di espropriazione nella misura effettivamente calcolata dalla Pubblica Amministrazione, al momento in cui dovesse procedere alla liquidazione della relativa indennità.

**OSSERVAZIONI PERVENUTE DALLE PARTI
A SEGUITO DELLA TRASMISSIONE DELLA PRIMA BOZZA
DI RELAZIONE CTU
INVIATA ALLE PARTI TRAMITE PEC IN DATA 9 LUGLIO 2016**

Entro il termine disposto dal Giudice, nell'incarico conferito, si trasmetteva alle parti, tramite Pec, in data 9 luglio 2016, la prima

bozza di relazione CTU, al seguito della quale pervenivano delle osservazioni alla medesima, proposte solo dal procuratore avv. [redacted], che di seguito si riportano. Si rispondeva immediatamente a quanto evidenziato nelle medesime e ritrasmettendo le attinenti considerazioni, invitando altresì le parti a formulare, alla luce di quanto precisato, una eventuale proposta di conciliazione. Nessuna risposta perveniva, in seguito, dalle stesse parti.