



**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**SEZIONE PRIMA CIVILE**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**DISPOSTA DAL GIUDICE DOTT.<sup>ssa</sup> VIVIANA CUSOLITO**  
**NELLA CAUSA CIVILE N° 2623/2007 R.G. PROMOSSA DA +**  
**ALTRI**

udienza: 25/03/2019

<b>Consulente Tecnico d'Ufficio</b>	<b>dott. ing. Barbara Arnao</b>
	✉ Viale S. Martino n. 325 - 98123 MESSINA ☎ 090/695357 - 347/4658930 barbara.arnao@ingpec.eu
<b>Collaboratori autorizzati del CTU</b>	



## INDICE

1.0	Premessa	1
2.0	Oggetto della controversia	2
3.0	Svolgimento delle operazioni di consulenza	8
4.0	Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	10
4.1	<i>determinare il valore dell'asse ereditario di , avendo riguardo, rispetto a quest'ultima, esclusivamente alla quota della casa di via Bellinzona ed al saldo del conto corrente postale suindicato</i>	10
4.2	<i>procedendo alla redazione di due distinti progetti di divisione</i>	15
5	Risposte alle note presentate dalle parti	21



## TRIBUNALE DI MESSINA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DISPOSTA DAL GIUDICE DOTT.<sup>ssa</sup> VIVIANA CUSOLITO NELLA  
CAUSA CIVILE N° 2623/2007 R.G. PROMOSSA DA  
ALTRI

\*\*\*\*\*

**1.0 Premessa**

Con ordinanza del 16 luglio 2018 il sig. G.I dott.ssa Viviana Cusolito nominava la sottoscritta ing. Barbara Arnao, con studio in Messina Viale S. Martino n° 325 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina con n° 1718, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n° 2623/2007 R.G. promosso dal sig. , difeso dall'avv. , contro il sig. , difeso dagli avv.ti , il sig. difeso dall'avv. , il sig. , difeso dall'avv. , il sig. , difeso dall'avv. , la sig.ra , difesa dall'avv. , ed i sig.ri , contumaci.

Nella succitata ordinanza l'ill.mo sig. Giudice scioglieva la riserva ed informava la sottoscritta di comparire, per il conferimento dell'incarico e contestuale giuramento, all'udienza del 19 settembre 2018 conferendo l'incarico di:  
"determinare il valore dell'asse ereditario di e , avendo riguardo, rispetto a quest'ultima, esclusivamente alla



*quota della casa di via Bellinzona ed al saldo del conto corrente postale suindicato, procedendo alla redazione di due distinti progetti di divisione”*

Per un refuso di stampa nel decreto di nomina viene indicato in luogo del de cuis .

All’udienza del 19 settembre 2018 la scrivente accettava l’incarico e prestava il giuramento di rito innanzi al giudice dott. Salvatore Irullo, in sostituzione del G.I. dott.ssa Cusolito, che disponeva il deposito della relazione peritale entro 120 giorni, stabilendo l’inoltro alle parti della bozza di consulenza entro 90 giorni dall’inizio delle operazioni peritali, nonché che le stesse facessero pervenire al C.T.U. eventuali note o rilievi entro i successivi 15 giorni.

## **2.0 Oggetto della controversia**

Con atto di citazione depositato il sig. , a mezzo del proprio legale avv. , premetteva che:

- “- il giorno 28.11.2000 è deceduto in Messina il sig. ,  
che era nato a Messina il 28.11.1933, celibe, senza lasciare testamento, cosicché i suoi beni costituiti da ½ di un appartamento in Messina, via Bellinzona is. 505/A, si sono devoluti ai germani (comproprietaria della restante metà), ed ai nipoti, figli del premorto fratello quest’ultimo deceduto il 4.5.2004; detto immobile è censito in catasto al fg. 216, part. 25 sub. 7;  
- l’attore a seguito della rinuncia della propria sorella e madre, di



*cui al verbale ricevuto dal Tribunale di Messina il 13.3.2007*

*diveniva così pieno proprietario della quota di 3/42 del suddetto*

*immobile di spettanza dello zio , essendo peraltro errata*

*la quota indicata in successione, dato che l'immobile va attribuito*

*in sette quote di 3/42 ciascuna;*

*- in data 26.2.2006 decedeva in Messina l'altra comproprietaria*

*, che disponeva delle proprie sostanze con*

*testamento pubblicato con verbale del Notaio*

*Con tale testamento la de cuius lasciava la nuda*

*proprietà della sua quota dell'appartamento indivisamente a tutti i*

*fratelli, e l'usufrutto di tale quota ai soli fratelli*

*;*

*- in tale occasione si apprendeva che la de cuius, proprietaria*

*anche di una bottega di notevole valore in Messina,*

*e*

*titolare di conto corrente postale, cointestato con la sorella*

*, con delega per riscuotere alla convenuta*

*, aveva disposto di tale bottega a favore del nipote avv.*

*;*

*- l'istante ha depositato ricorso per apposizione sigilli ed inventario,*

*che veniva espletato in data 26.9.2006. Come può leggersi nel*

*predetto verbale l'immobile è stato occupato dopo la morte di*

*dalle sorelle , che non hanno*

*reso conto agli altri eredi legittimi del valore locativo dell'immobile*

*a far data dal novembre 2000;*



....”

Premesso quanto sopra chiedeva all'On. Tribunale di accogliere  
le seguenti domande:

1) *“Ritenere e dichiarare che l'atto di vendita di cui in premessa è  
invalido, inefficace e/o rescisso per i motivi di cui in premessa e  
pertanto dichiarare l'immobile caduto in successione ed emanare  
tutti i consequenziali provvedimenti anche in ordine alla  
trascrizione, con esonero del Conservatore dei RR.II. da ogni  
responsabilità;*

2) *Dichiarare aperta la successione legittima di e  
testamentaria di , previo riunione fittizia di tutti i  
beni mobili, immobili e danaro, e rendiconto dei beni e dei frutti,  
dividere gli immobili e determinare le quote spettanti agli eredi,  
condannando chi di ragione alla restituzione delle somme  
indebitamente prelevate ed al pagamento dei canoni a decorrere  
dal dicembre 2000, il tutto con interessi e rivalutazione,  
assegnando la quota di spettanza all'attore;*

3) *Ritenere e dichiarare caduti in successione i risparmi (titoli,  
danaro, buoni etc.) di proprietà di al momento della  
morte e dopo lo scioglimento della comunione, da attribuirsi per  
3/42 all'attore;*

...

8) *Disporre consulenza tecnica d'ufficio dando mandato al C.T.U. di:  
a- Accertare e quantificare il valore della bottega sita in Messina via  
Cesare Battisti e stabilire il valore della nuda proprietà alla data*



*del trasferimento;*

*b- accertare e quantificare tutti i beni mobili, immobili, titoli e danaro*

*di proprietà di , ivi compreso il ricavato della vendita*

*e/o trasferimento della bottega; determinare alla data di apertura*

*della successione, la massa ereditaria e la quota spettante agli*

*eredi, fare progetto di divisione, con gli interessi e rivalutazione*

*dalla data dell'apertura della successione al soddisfo;*

*c- formare la massa attiva ereditaria, indicando le quote;*

*d- predisporre un progetto di divisione;*

*e- quantificare i frutti percepiti e percepiendi, della bottega e*

*dell'abitazione, dal 2000 o dalle scadenze al soddisfo;*

*f- provvedere a tutti gli ulteriori e consequenziali accertamenti utili e*

*necessari ai fini del presente giudizio;*

*...”.*

Con comparsa di costituzione e risposta, depositata il 04/07/2007,

il sig. , a mezzo dell'avv. , chiedeva:

1) *“dichiarare improponibili, inammissibili, improcedibili e comunque*

*rigettare con qualsiasi statuizione perché infondate le domande*

*formulate dall'attore con l'atto introduttivo per cui è causa;*

2) *Non ammettere, in ogni caso, i provvedimenti cautelari richiesti da*

*controparte per assoluta mancanza dei presupposti di legge, e*

*comunque eccessivi tenuto conto della quota di comproprietà*

*indivisa di cui l'attore stesso dichiara di essere titolare (3/42);*

3) *Non ammettere la prova per testi richiesta da controparte perché*

*non articolata, e quindi generica e comunque, ininfluyente e in*



*conducente;*

4) *Rigettare la richiesta in ordine ex art. 700 c.p.c. al BSS non avendo le istanze carattere di necessità e urgenza;*

5) *Ritenere e dichiarare non divisibile per le quote di titolarità attuale l'appartamento per cui è causa e, conseguentemente adottare le necessarie statuizioni;*

6) *Formare la massa ereditaria di tenuto conto anche delle spese sostenute per conto della stessa dal fratello e dalla sorella con le conseguenti imputazioni a carico dell'attore in ragione della sua quota ed a beneficio del convenuto per quanto di ragione che qui al proposito avanza formale domanda; ...".*

Con comparsa di costituzione e risposta del 04/07/2007 si costituiva, a mezzo dell'avv. , la sig.ra chiedendo di:

1) *"preliminarmente, estromettere la sig.ra dal presente giudizio perché carente di legittimazione passiva e/o comunque di capacità processuale;*

2) *ritenere e dichiarare inammissibili, improponibili, improcedibili, e/o comunque rigettare con qualsiasi statuizione, perché infondate, in fatto e in diritto, le domande spiegate con l'atto di citazione per cui è causa;*

3) *ritenere e dichiarare inammissibili, generiche, inconducibili e irrilevanti e per l'effetto non ammettere le richieste istruttorie formulate da controparte; ....".*



Con comparsa di costituzione e risposta depositata l'11/09/2007

si costituiva, a mezzo dell'avv. , il sig.

chiedendo di:

1) *“disporre gli opportuni provvedimenti idonei a determinare tutti i beni caduti in successione e, in particolare, la quota di spettanza del convenuto .*

2) *Per l'effetto condannare gli altri convenuti, in solido o chi di ragione, al pagamento e/o versamento in favore del Sig.*

*di tutte le somme di sua spettanza quale coerede dei*

*Sigg. per fitto, depositi, titoli,*

*fondi, denaro e quant'altro costituente l'asse ereditario”.*

Con comparsa di costituzione e risposta del 19/09/2007 si

costituiva, a mezzo dell'avv. , il sig. ,

nella qualità di erede dell'avv. Domenico Orecchio, deceduto il

18/03/2004, relativamente alla richiesta di annullamento dell'atto

pubblico di compravendita stipulato il 21/07/2003 con la sig.ra

ed avente ad oggetto la nuda proprietà di una bottega sita in

Messina in V, chiedendo di:

1) *“ritenere e dichiarare che l'atto pubblico di compravendita indicato i atti è perfettamente valido ed efficace tra le parti;*

2) *Per l'effetto, rigettare tutte le domande formulate da controparte*

*...”*

Infine, con comparsa di costituzione e risposta del 19/09/2007, il

sig. , a mezzo dell'avv.

concludeva chiedendo:



1) *“ritenere e dichiarare che non ha mai avuto il possesso o la gestione dei beni ereditari per cui è causa;*

2) *Ritenere e dichiarare che l’odierno convenuto non è tenuto a dare alcun rendiconto all’attore, conseguentemente nessuna richiesta di condanna al pagamento di somma a qualunque titolo può essere formulata in danno dello stesso”.*

Da quanto sopra scaturiva l'attuale fase del contenzioso civile in oggetto ed il conseguente incarico conferito alla sottoscritta dal G.I. dott.<sup>ssa</sup> Viviana Cusolito.

### **3.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni di consulenza, come precedentemente fissato nel verbale di giuramento, iniziano giorno 12 ottobre 2018 alle ore 16:00 presso l'immobile oggetto di causa sito nel Comune di Messina, Via Bellinzona.

Ivi la scrivente trova presenti: l'attore assistito dall'avv. che nomina quale CTP il geom.

; l'avv. per il convenuto

, il quale nomina quale consulente di parte l'ing.

; l'arch. già nominato CTP dall'avv. per

con PEC inviata alla scrivente in

data 10/10/2018. L'ing. è assente alle operazioni.

Alla presenza degli intervenuti e dell'ing. , che mi collabora durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si prende visione dell'immobile sito in Via Bellinzona, scattando un dettagliato rilievo fotografico e prendendo appunti su fogli separati, dopo aver



dato lettura del mandato.

Durante la lettura del mandato si rileva un'erronea individuazione per un refuso nel nome di al posto di

Stante quanto sopra la scrivente si riserva di conferire con il sig. Giudice in merito a ciò ed a richiedere l'autorizzazione ad estrarre copia della planimetria catastale dell'immobile visionato durante il sopralluogo comunicando successivamente la prosecuzione delle operazioni peritali a mezzo pec ai legali.

L'avv. chiede che il CTU nella determinazione dell'asse ereditario tenga conto altresì del valore locativo dell'immobile a decorrere dal decesso del sig. .

L'avv. si associa alla superiore richiesta.

L'arch. si oppone alla richiesta precedentemente verbalizzata in quanto non compresa nel mandato ed inoltre fa presente che la sig.ra fino alla morte di ha coabitato con la stessa e successivamente fino alla sua dipartita.

La sig.ra produrrà tutta la documentazione in suo possesso in relazione al conto corrente postale intestato a

Quindi la scrivente chiude il verbale alle ore 17:00.

In data 16/11/2018 e 21/11/2018 la scrivente invia ai legali delle parti costituite comunicazione, a mezzo posta elettronica certificata, nella quale comunica la chiusura delle operazioni peritali ritenendo esaustiva la documentazione agli atti in funzione del mandato



conferito.

A seguito del sopralluogo effettuato e dopo aver attentamente studiata la documentazione presente nei fascicoli, la sottoscritta è ora in grado di rispondere ai quesiti posti dal Magistrato.

#### **4.0 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato**

##### **4.1 determinare il valore dell'asse ereditario di**

*, avendo riguardo, rispetto a quest'ultima,*

*esclusivamente alla quota della casa di via Bellinzona ed al*

*saldo del conto corrente postale suindicato*

##### **a) descrizione dei beni costituenti le masse ereditarie**

I beni, facenti parte della massa ereditaria, così come desunti dalla documentazione presente nei fascicoli di parte e dei quali nel seguito si procederà ad eseguire una dettagliata descrizione, sono i seguenti:

- *immobile sito nel Comune di Messina, Via 27/A, Villaggio Aldisio*

*unità immobiliare sita al primo piano di un fabbricato di vecchia costruzione a due elevazioni fuori terra ubicata nel Comune di Messina, Via Bellinzona is. 505/A.*

*L'appartamento, identificato al N.C.E.U. al foglio n° 216 particella n° 25 subalterno n° 7, categoria A/4, classe 4, vani 4,5 (Allegato n° 1 - visura catastale storica), è composto da ingresso/disimpegno (foto n° 1), tre camere (foto n° 3, 5 e 8), cucina (foto n° 12), un servizio igienico (foto n° 11) ed un balcone di pertinenza esclusiva sul quale affaccia la cucina. Nel soffitto del disimpegno è presente una botola che consente l'ispezione*



del sottotetto (foto n° 2).

L'accesso all'immobile avviene dal vano scala comune sprovvisto di ascensore.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in discreto stato di conservazione con infissi interni in legno e vetro ed infissi esterni parte in legno e parte in alluminio e vetro (foto n° 14); entrambi funzionanti ma ormai vetusti ovvero non più rispondenti agli attuali standard termo-igrometrici delle abitazioni.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti, rifinite con intonaco di tipo civile e pittura lavabile, evidenziano, specie in corrispondenza degli infissi esterni e delle pareti esterne, macchie di umido e distacco del film pittorico con deterioramento dell'intonaco (foto n° 6, 7 e 9).

Il soffitto, anch'esso rifinito con intonaco e civile e pittura, presenta delle lesioni verosimilmente conseguenti alla vetustà dello stesso (realizzato in canne - foto n° 4, 10 e 13).

Alla data del sopralluogo l'immobile era ammobiliato e libero.

Per la quantificazione della superficie si è proceduto ad eseguire rilievo metrico a seguito del quale si è ottenuta una superficie coperta lorda pari a circa 71,00 mq ed una superficie dell'area scoperta (balcone) pari a 1,55 mq.

Per rendere meglio comprensibile lo stato di fatto accertato anche a chi non si fosse recato sui luoghi si rimanda alla tavola grafica allegata (Tav. 01) ed alla documentazione fotografica che formano parte integrante della presente relazione di consulenza



tecnica.

Tale immobile apparteneva ai germani

giusta successione registrata il 23/12/1977 della sig.ra

nata a Messina il ed ivi deceduta il 21/10/1977

stante la rinuncia degli altri sette figli.

- *libretto postale*

si rileva l'esistenza del conto corrente postale n°

presso l'Ufficio Postale n° 2 di Messina intestato alla sig.ra

#### **b) determinazione del valore dei beni**

Al fine di determinare il valore dei beni che fanno parte delle masse ereditarie (così come meglio descritti al capitolo precedente),

si procederà alla loro valutazione riferita all'attualità tenuto conto di ogni elemento incidente sul valore di mercato in quanto la presente stima consiste nella valutazione del prezzo del bene al momento della decisione della causa (C. 11769/1992):

- *immobile sito nel Comune di Messina, Via Bellinzona n. 46*

Per determinare il valore venale al momento attuale dell'unità immobiliare in questione, si è proceduto all'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra la quantità di denaro ed un determinato bene in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene in regime di normalità.

Pertanto si è ritenuto confacente ricercare il più probabile valore di mercato mediante il procedimento sintetico comparativo che consiste nella determinazione del prezzo del bene paragonando



quest'ultimo ad immobili di pari caratteristiche ed appetibilità operando le aggiunte e detrazioni del caso, individuando quale parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale.

Quindi si sono indagati i valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (I semestre 2018) ed in ultimo si è eseguita una ricerca di mercato operata presso agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Si precisa che la superficie commerciale è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva (calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà) e delle superfici di accessori e pertinenze a cui saranno applicati i coefficienti riduttivi riportati nell'Allegato C del D.P.R. 138/1998.

Stante quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ovvero la fruibilità, l'esposizione, i collegamenti, ecc. nonché lo stato di fatto accertato (ovvero le discrete condizioni di manutenzione dell'immobile facente parte di un fabbricato di antica fattura ma anch'esso in buone condizioni), in virtù dell'indagine di mercato eseguita dalla scrivente dalla quale è emerso che immobili in aree limitrofe a quelle dell'immobile oggetto di stima (così come riportati al paragrafo precedente) sono stati messi in vendita con un prezzo al metro quadro variabile tra i 1.000,00 ed i 1.300,00 € circa, accertato inoltre il range riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate variabile tra i



1.100,00 ed 1.600,00 € al mq si ritiene congruo, per l'immobile in questione, l'importo di 1.200,00 € al mq.

A questo punto, considerata la superficie commerciale pari a

mq 71,80 (sup. coperta lorda) + mq 1,55 x 30% (balcone) = mq 72,30

ed il valore unitario pari a 1.200,00 €/mq

si ottiene un valore commerciale dell'immobile pari a:

72,30 mq x 1.200,00 €/mq = 86.760,00 €

arrotondando

*valore commerciale immobile* **€ 86.800,00**

- *libretto postale intestato a*

Per quanto concerne il conto corrente depositato presso l'agenzia

Messina 2 di Poste Italiane (cc n° ) dalla documentazione in

atti risultano il seguente saldo alle date considerate:

- 31/01/2006	40,54 €
- 28/02/2006	31,06 €
- 31/03/2006	600,58 €
- 30/04/2006	1.161,55 €
- 31/05/2006	1.726,07 €
- 30/06/2006	2.194,55 €
- 31/07/2006	13,52 €.

**c) valore dell'asse ereditario di e**

- *valore asse ereditario*

Concorre nella determinazione dell'asse ereditario de quo la quota di 224/448 (pari a 1/2) dell'immobile sito in Via Bellinzona, ossia



per un valore pari a:

$$€ 86.800,00 \times \frac{1}{2} = € 43.400,00$$

- *valore asse ereditario*

Concorre nella determinazione dell'asse ereditario de quo la quota di proprietà pari a 224/448 (pari a  $\frac{1}{2}$ ) dell'immobile sito in Via Bellinzona, oltre alla quota pari a 28/448 proveniente dall'eredità del fratello (con una quota complessiva pari a 252/448).

Inoltre dall'analisi dettagliata e puntuale delle documentazione presente nei fascicoli di parte ovvero degli estratti conto facenti riferimento al *cc. postale n°* si desume un saldo di € 13,52;

per cui si determina un valore complessivo dell'asse ereditario di pari a:

valore quota 252/44 immobile	€ 86.800,00 x 252/448 =	€ 48.825,00
saldo conto corrente postale (oltre interessi)	€	13,52
	valore totale asse	€ 48.838,52

#### **4.2 procedendo alla redazione di due distinti progetti di divisione**

##### **a) progetto divisione beni**

Dallo studio e dall'attenta analisi dei documenti presenti nei fascicoli di parte si desume che a seguito del decesso di (avvenuto il 28/11/2000) l'asse ereditario, composto dalla quota pari ad 224/448 dell'immobile ubicato in Messina in Via Bellinzona (avente un valore stimato in € 43.400,00), deve essere diviso tra gli otto fratelli del de cuius:

224/448



224/448

la quota in successione sarà  $224/448 \times 1/8 = 28/448$

Pertanto si avranno le seguenti quote di proprietà considerato

inoltre che la sorella possiede già 224/448 dell'immobile de

quo:

1. quota  $224/448 + 28/448 = 252/448$

2. quota 28/448

3. quota 28/448

4. quota 28/448

5. quota 28/448

6. quota 28/448

7. quota 28/448

8. quota 28/448

Totale quote 448/448

da cui segue che gli importi derivanti dalla quote in successione sono

pari a:

1. 2.712,50 €

2. 2.712,50 €

3. 2.712,50 €

4. 2.712,50 €

5. 2.712,50 €

6. 2.712,50 €

7. 2.712,50 €

8. 2.712,50 €

Nel seguito si riporta la tabella riassuntiva di quanto sopra



esposto:

immobile Via Bellinzona isol. 505/A			
	quota proprietà da successione	quota proprietà alla morte di [redacted] (224/448 diviso 8 fratelli)	valore quota
1 [redacted]	224/448	-	€ 43.400,00
2 [redacted] deceduto 28/11/2000	224/448	224/448 + 28/448 = 252 / 448	€ 2.712,50
3 [redacted] deceduta 26/02/2006	-	28 / 448	€ 2.712,50
4 [redacted]	-	28 / 448	€ 2.712,50
5 [redacted]	-	28 / 448	€ 2.712,50
6 [redacted]	-	28 / 448	€ 2.712,50
7 [redacted]	-	28 / 448	€ 2.712,50
8 [redacted]	-	28 / 448	€ 2.712,50
9 [redacted]	-	28 / 448	€ 2.712,50

A questo punto è bene precisare che è la proprietaria della quota maggioritaria dell'immobile (pari a 252/448) e che abiterà detto immobile fino al suo decesso avvenuto in data 26/02/2006 unitamente alla sorella

#### b) progetto divisione beni

Per quanto concerne nel testamento olografo, pubblicato il 02 maggio 2006, si legge come segue "...dispongo della mia quota di proprietà, pari a 27/48 della casa dove abito: lascio ai miei fratelli V il diritto di usufrutto. Lascio a tutti i miei fratelli, compresi e , il diritto di proprietà pro-quota...":

Partendo dalla considerazione che la quota di proprietà dichiarata nel testamento pari a 27/48 equivale ai 252/448, così come conteggiati al punto precedente, è necessario fare la seguente distinzione tra quota di nuda proprietà, devoluta a tutti i fratelli, e quota di usufrutto devoluta ai soli :

#### **nuda proprietà**

La quota di nuda proprietà relativa all'immobile di Via Bellinzona di



è pari a 252/448 e dovrà essere divisa ai 7 fratelli,

ovvero  $252/448 \times 1/7 = 36/448$

1. 36/448

2. 36/448

3. 36/448

4. 36/448

5. 36/448

6. 36/448

7. 36/448

totale quota nuda proprietà 252/448

#### **usufrutto**

Per quanto concerne la quota di usufrutto di , pari a

252/448, questa dovrà essere divisa ai quattro fratelli ,

, ovvero  $252/448 \times 1/4 = 63/448$

pertanto si avrà:

1. 63/448

2. 63/448

3. 63/448

4. 63/448

totale quota usufrutto devoluta 252/448

Oltre le superiori quote si dovranno considerare anche le quote di

proprietà derivanti da e comune a tutti i restanti fratelli

per 28/448 ciascuno:

1. quota 28/448

2. quota 28/448



3.	quota	28/448
4.	quota	28/448
5.	quota	28/448
6.	quota	28/448
7.	quota	28/448

totale quota proprietà 196/448

che aggiunti ai 252/448 di nuda proprietà/usufrutto saranno pari a 448/448.

A questo punto, posto che il solo bene immobile, in funzione della quota di spettanza ai due defunti ( prima e

successivamente), è l'appartamento di Via Bellinzona e che

questo appare chiaramente non comodamente divisibile in funzione

sia della pluralità che dell'omogeneità delle quote, si procederà nel

seguito alla determinazione degli importi monetari spettanti a ciascun

erede in funzione delle rispettive quote e del valore dell'immobile

stimato dalla scrivente al tempo della divisione (e non a quello

dell'apertura della successione) tenuto conto di ogni elemento

incidente sul valore di mercato, in quanto la stima rappresenta un

debito di valore ovvero una valutazione del prezzo di mercato del

bene al momento della decisione della causa (C. 11769/1992).

Per il valore dell'usufrutto si avrà:

-----  
 -----  
 -----  
 -----



	età	tasso int. legale (%)	% usufrutto	quota usufrutto	valore usufrutto
	95	0,30	6	63/448	732,38 €
	82	0,30	21,75	63/488	2.654,86 €
	81	0,30	21,75	63/488	2.654,86 €
	78	0,30	27	63/488	3.295,69 €

Per la quota di nuda proprietà:

quota nuda proprietà 36/448 5.732,58 €

quota nuda proprietà 36/448 5.732,58 €

quota nuda proprietà 36/448 5.732,58 €

quota nuda proprietà 36/448 5.732,58 €

quota nuda proprietà 36/448 5.732,58 €

quota nuda proprietà 36/448 5.732,58 €

quota nuda proprietà 36/448 5.732,58 €

Per quanto concerne la quota di proprietà proveniente dall'asse  
ereditario di si ha:

quota proprietà 28/448 5.425,00 €

quota proprietà 28/448 5.425,00 €

quota proprietà 28/448 5.425,00 €

quota proprietà 28/448 5.425,00 €

quota proprietà 28/448 5.425,00 €

quota proprietà 28/448 5.425,00 €

quota proprietà 28/448 5.425,00 €



Si andrà inoltre a considerare la somma giacente nel conto corrente alla data del 31/07/2006 che (come già in dettaglio al capitolo precedente) è pari a € 13,52 oltre interessi. Detto importo dovrà essere suddiviso in parti uguali tra tutti i sette fratelli, ovvero un importo di € 1,93 cadauno oltre interessi.

### 5 Risposte alle note presentate dalle parti

La scrivente, in ottemperanza al mandato ricevuto, inviava ai legali delle parti in data 18 dicembre 2018 a mezzo Posta Elettronica Certificata bozza della relazione di consulenza tecnica (costituita dai precedenti capitoli da 1 a 4.2) oltre a tavola fotografica e Tav. 01 – planimetria dell'immobile.

Entro il termine concesso dal Sig. Giudice venivano inoltrate osservazioni dalle parti in causa, e più precisamente in data 28/12/2018 dall'avv. (Allegato n° 1) ed in data 02/01/2019 dall'avv. (Allegato n° 2).

Nelle osservazioni a firma del geom. , inoltrate dall'avv. (Allegato n° 1), il tecnico rileva le seguenti perplessità, di cui nel seguito si darà puntuale risposta:

- 1) *"in merito al valore commerciale dell'immobile destinato a civile abitazione sito in Messina via Bellinzona, in quanto si ritiene che la valutazione di € 1.300,00 al metro quadrato sia più aderente alla realtà commerciale di immobili simili ed ubicati nella medesima zona o anche adiacenti.*

*Si chiede pertanto che il CTU voglia riconsiderare tale valore stimandolo nella somma di € 1.300 al mq e di rioperare i corretti*



*calcoli".*

Nella determinazione del valore dell'immobile la scrivente ha accertato che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona in questione ed al I semestre dell'anno 2018 per abitazioni civili tipo economico in condizioni normali, riporta un range del valore di mercato variabile tra i 1.100,00 ed 1.600,00 €/mq (Allegato n° 3). Dalle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene in questione si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a 1.200,00 € al mq; avvalorato da una puntuale ricerca di mercato eseguita dalla scrivente.

Infatti, a seguito di tale ricerca si sono individuati due immobili con caratteristiche simili posti nella medesima zona di quella oggetto del bene da periziare:

- Annuncio n. 1: immobile posto al piano rialzato di superficie pari a 90 mq, prezzo di vendita € 97.000,00 con un valore unitario pari a 1.077,00 €/mq (Allegato n° 4);
- Annuncio n. 2: immobile posto al piano secondo di superficie pari a 87 mq, prezzo di vendita € 100.000,00 con un valore unitario pari a 1.149,00 €/mq (Allegato n° 5).

Si precisa che entrambi gli immobili di cui ai superiori annunci sono da ristrutturare e si è applicato un aumento di valore in considerazione del piano, dell'esposizione e delle condizioni del fabbricato.

Pertanto si conferma il valore di 1.200,00 €/mq.

2) *"il CTU voglia considerare (previa richiesta al Sig. G.I.) nell'asse*



*ereditario di anche il valore locativo dell'immobile*

*nella misura di ½, che a giudizio dello scrivente è pari ad €*

*6.000,00 annui per l'intero (€ 500,00 al mese) e, pertanto, pari ad €*

*3.000,00 per la metà, a far data dal 28.11.2000, data della morte di*

*sino allo scioglimento della comunione ereditaria”.*

In merito alla superiore eccezione sui precisa che questa è stata

richiesta al Giudice durante l'udienza di giuramento del 19/09/2018

senza che il Magistrato provvedesse ad ampliare il mandato già

conferito; si resta tuttavia a disposizione in caso di diversa statuizione

in merito.

3) *“Non è inutile evidenziare che l'attore concorre al pagamento degli*

*oneri condominiali straordinari, come si evince dalle allegatte*

*ricevute”.*

La corresponsione degli eredi degli oneri condominiali relativi alla

gestione dell'immobile de quo, prodotti solo nelle osservazioni alla

bozza redatta dal CTU e non presenti nei fascicoli di causa, esula il

mandato conferito dal Sig. Giudice.

Si procede analogamente rispondendo alle osservazioni a firma

dell'arch. , inoltrate dall'avv. (Allegato

n° 2):

1) *“L'appartamento oggetto della presente, come da relazione ha una*

*superficie commerciale comprensiva di balcone di circa 72,30 mq*

*per un prezzo al mq di € 1.200,00 che effettivamente non tiene*

*conto che nella zona allo stato attuale sia le agenzie immobiliari*

*che i privati pongono in vendita appartamenti simili da ristrutturare*



*(bivani e mezzo) a circa € 50.000,00 (stessa tipologia, stesso grado di manutenzione e vetustà) per un prezzo che parte da circa € 700,00 al mq e non supera gli € 800,00 al mq e che la superficie che considerano è la superficie abitabile incrementata del 10% oltre alla superficie non residenziale calcolata al 30% ...”*

In merito a tale osservazione inerente la valutazione dell'immobile la scrivente ritiene di aver replicato in maniera esaustiva nelle risposte alle note redatte dal geom , in considerazione del fatto che gli immobili descritti negli annunci immobiliari segnalati erano pressoché nelle stesse condizioni dell'immobile oggetto di consulenza.

2) *“In riferimento al quesito relativo al saldo del conto corrente n° del libretto postale co-intestato alla sig. e si ritiene che debba essere considerato alla data del 31/03/2006 in quanto la Sig. è deceduta nel mese di Marzo, da quel momento le somme depositate risultante dai saldi sono imputabili esclusivamente solo alla sig. ”.*

Preliminarmente si fa presente che nella documentazione relativa al conto corrente postale non si evince la cointestazione con la sorella

In ogni caso, come già evidenziato in consulenza, si ribadisce che la determinazione del valore dei beni che fanno parte delle masse ereditarie è stata effettuata all'attualità, restando tuttavia a disposizione del Sig. Giudice in caso di diversa statuizione in merito.

Pertanto si ribadiscono le risposte riportate nella bozza di



relazione inviata alle parti, qui riportata nei capitoli precedenti.

Ritenendo di aver svolto in modo esauriente il mandato conferitomi, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione che si compone di n° 25 pagine oltre allegati.

Messina, li 16 gennaio 2019

il tecnico  
*ing. Barbara Arnao*

