

TRIBUNALE DI NICOSIA

Causa civile iscritta al n. 160/06 R.G., promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1) PREMESSE

Con Ordinanza del 05/07/2007, il Giudice Istruttore del Tribunale di Nicosia, Dott.ssa Nicoletta Calise, ha nominato il sottoscritto ing. Antonino Rizzone consulente tecnico d'ufficio nella causa in oggetto.

All'udienza del 20/11/2007 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il Giudice Istruttore ha posto il quesito di cui all'ordinanza del 05/07/2007 e cioè:

1. dica quali sono i beni oggetto dell'invocata divisione e quale la loro stima secondo il comune valore di mercato al momento dell'apertura della successione; ne verifichi, in base alla documentazione prodotta in corso di causa, l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;
2. determini l'attuale valore di mercato dei beni, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
3. rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;
4. determini il corrispettivo del godimento degli immobili dei quali i convenuti hanno avuto l'uso esclusivo.

Le operazioni peritali, così come stabilito nell'udienza del 20/11/2007, sono iniziate il giorno 05/12/2007 nel cortile Amedeo, presso l'immobile per cui è causa. Durante le operazioni di sopralluogo, effettuate nella stessa giornata, si è preso visione dei beni oggetto della divisione ereditaria, dei quali è stata effettuata un'attenta ricognizione,

sono stati eseguiti alcuni rilievi ed è stata redatta documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno degli stessi.

Dalla scorsa delle risultanze delle operazioni di sopralluogo ed in seguito ad un attento esame degli atti di causa e della documentazione e delle informazioni reperite presso gli uffici competenti (Comune di Agira ed Agenzia del Territorio di Enna), il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice istruttore come segue.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COSTITUENTI LA MASSA DIVIDENDA ED APPARTENENZA ALLE PARTI IN CAUSA

I beni che costituiscono la massa dividenda, indicati nell'atto di citazione e riportati nell'attivo ereditario della dichiarazione di successione della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
all'Ufficio del registro di Enna il 29/05/2001 al n. 1151, vol. 318 e nell'attivo ereditario della dichiarazione di successione del [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] facenti parte degli atti di causa, sono quelli di seguito descritti.

(1) Immobile sito in Agira al cortile Amedeo n. 9-10-11, piano T-1-2, riportato in Catasto al foglio n. 24/B, mappali unificati n. 481, 493 sub 1, 493 sub 2 e n. 4090 sub 6, cat. A/3, classe 2, vani 9, superficie catastale mq 192.

(2) Immobile sito in Agira al cortile Amedeo n. 11, piano 1-2, riportato in Catasto al foglio n. 24/B, part. n. 482, sub 5, cat. A/4, classe 4, vani 4,5, superficie catastale mq 73.

(3) Locale adibito a garage sito in Agira al cortile Amedeo n. 12, piano T, riportato in Catasto al foglio n. 24/B, part. n. 482 sub 4, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 27.

(4) Locale adibito a magazzino sito in Agira alla via Don Matteo n. 6, piano T, riportato

in Catasto al foglio n. 24/B, part. n. 482 sub 2, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 19.

(5) Immobile sito in Agira alla via Vittorio Emanuele n. 201, piano T, riportato in Catasto al foglio n. 24/B, part. n. 288 sub 1, cat. A/5, classe 3, vani 1.

Nell'attivo della successione del [REDACTED] sono riportati altri beni che però non sono riportati nell'atto di citazione, e precisamente:

(6) Immobile sito in Agira al cortile Amedeo n. 12, piano T-1-2, riportato in Catasto al foglio n. 24/B, part. n. 5149; è precisato che detta sezione di fabbricato si estende per mq 2 al piano terra, per mq 2 al piano primo e per mq 2 al piano secondo ed insiste su terreno comunale per il quale è in corso la richiesta di vendita al Comune di Agira;

(7) Area di risulta dalla demolizione dei fabbricati riportati in Catasto al foglio n. 24/B part. n. 475 sub 1 e 2 e part. n. 474 sub 1 e 2, sita in Agira al Cortile Amedeo.

Si specifica che l'immobile descritto al punto (6) costituisce porzione indivisibile di un fabbricato in cui si trovano gli immobili di cui ai punti (1), (2) e (3), pertanto lo stesso viene inserito tra i beni della massa dividenda, invece, gli immobili di cui al punto (7) non vengono inseriti nella massa dividenda, così come indicato nella disposizione del sig. G.I. del 07/03/2008.

Così come risulta dalla relazione del notaio Aldo Barresi di Enna del 11/01/2007, i beni sopradetti sono pervenuti ai genitori delle parti in causa come di seguito indicato.

■ I beni relativi alla successione [REDACTED]

[REDACTED] precisamente la quota pari ad

1/2 indivisa del fabbricato sito in Agira al cortile Amedeo n. 9-10-11, esteso su piano terra, primo e secondo, riportato in Catasto al foglio n. 24/B, mappali unificati n. 481, n. 493 sub 1, n. 493 sub 2 e n. 4090 sub 6, cat. A/3, classe 2, vani 9, è pervenuta alla

[2] la quota pari ad $2/3 (=4/6)$ indivisa del fabbricato sito in Agira al cortile Amedeo n. 11, sopradescritto, è pervenuta al de cuius per $1/6$ indiviso in forza della

sopra citato;

[3] la casa sita in Agira al cortile Amedeo n. 11, che si sviluppa su piano primo e secondo, riportata in Catasto al foglio n. 24/B, part. n. 482, sub 5, cat. A/4, classe 4, vani 4.5, salvo quanto detto al punto (6), è stata realizzata per sopraelevazione del fabbricato acquistato con atto di vendita a rogito del notaio F. Graziano di Agira del 28/02/1962, trascritto a Catania il 31/03/1962 ai nn. 10360/8550;

[4] il locale adibito a garage sito in Agira al cortile Amedeo n. 12, esteso su piano terra, riportato in Catasto al foglio n. 24/B, part. n. 482 sub 4, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 27, salvo quanto detto al punto (6), è pervenuto con atto di vendita a rogito del notaio F. Graziano di Agira del 28/02/1962, sopra citato;

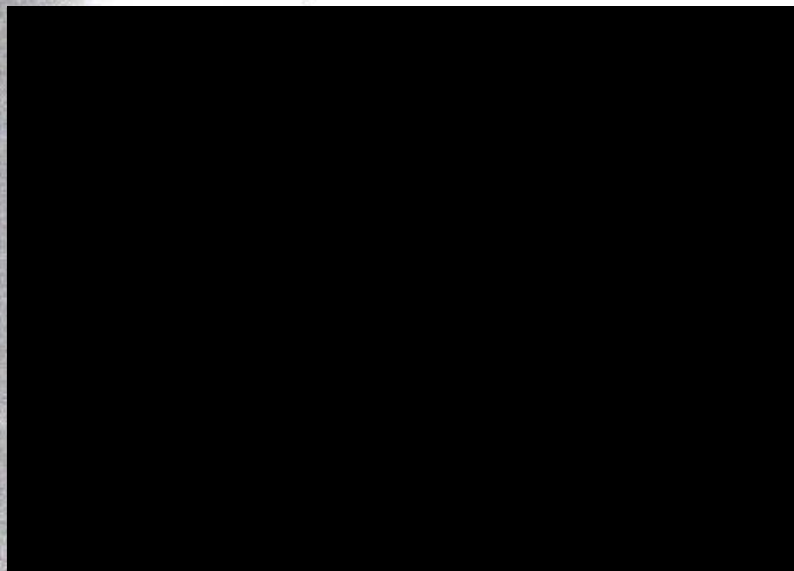
[5] il locale adibito a magazzino sito in Agira alla via Don Matteo n. 6, esteso su piano terra, riportato in Catasto al foglio n. 24/B, part. n. 482 sub 2, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 19, è pervenuto al de cuius con atto di vendita a rogito del notaio F. Graziano di Agira del 28/02/1962, sopra citato;

[6] il locale sito in Agira alla via Vittorio Emanuele n. 201, esteso su piano terra, riportato in Catasto al foglio n. 24/B, part. n. 288 sub 1, cat. A/5, classe 3, vani 1, è

ervenuto al de cuius con atto di vendita a rogito del notaio F. Graziano di Agira del
27/02/1962, trascritto a Catania il 22/03/1962 ai nn. 9297/7659;

la porzione di fabbricato sito in Agira al cortile Amedeo n. 12, esteso su piano
terra, primo e secondo, è stato realizzato su suolo di proprietà del Comune di Agira,
iscripto al Catasto Terreni del Comune di Agira al foglio n. 24 part. n. 5149 di ca. 02.

Come si deduce dalle



Handwritten signature or mark.

Poiché con le due successioni sopradette i beni costituenti la massa dividenda sono
stati devoluti per legge, ne consegue che gli stessi appartengono alle parti in causa
nella misura di 1/7 indiviso ciascuno.

3) DESCRIZIONE E VERIFICATA LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEI BENI COSTITUENTI LA MASSA DIVIDENDA

Gli immobili di cui alla successione



costituiscono un unico
fabbricato a cui si accede dal cortile Amedeo dai civici 8-9-10-11 (negli atti di causa,
invece, vengono indicati i civici 9-10-11-12), [vedasi foto n. 1 e 2], che si sviluppa su 3
piani.

Al piano terra [vedasi pianta fabbricato, allegato n. 1-A] si trovano due ingressi:
dall'ingresso posto al 8 si accede ad una camera situata nello stesso piano [vedasi

foto n. 3] con annesso ripostiglio ed ad una scala che porta al piano primo [vedasi foto n. 4] mentre dall'ingresso posto al civico 10 si accede ad una scala che conduce ai piani sovrastanti [vedasi foto n. 5]. Inoltre al piano terra si trovano altri 3 ambienti adibiti a deposito o locale di sgombero [vedasi foto n. 6 - 7 - 8] a cui si accede dal civico n. 9 ed un altro ambiente adibito a garage [vedasi foto n. 9] a cui si accede dal civico 11.

Al piano primo [vedasi pianta fabbricato, allegato n. 1-B] si accede tramite 2 scale. Dalla scala che si diparte dall'ingresso di cui al civico 8 [vedasi foto n. 4] dalla quale si raggiunge un ambiente adibito a cucina [vedasi foto n. 10] e uno adibito a w.c.; dalla cucina si diparte una scala con cui si raggiunge il secondo piano. Dalla scala che si diparte dall'ingresso di cui al civico 10 [vedasi foto n. 5] si raggiungono due ambienti destinati a camera da letto [vedasi foto n. 11 e 13] con annessi altri due ambienti destinati a W.C. [vedasi foto n. 12] e ripostiglio [vedasi foto n. 14] ed ad altri due ambienti destinati a cucina [vedasi foto n. 15] e soggiorno [vedasi foto n. 16].

Al piano secondo [vedasi pianta fabbricato, allegato n. 1-C], a cui si accede sempre tramite 2 scale, si trova un grosso ambiente adibito a soggiorno [vedasi foto n. 18] e due ambienti adibiti a cucina [vedasi foto n. 19] e W.C. [vedasi foto n. 20], disimpegnati da un corridoio [vedasi foto n. 17] ed altri due ambienti adibiti a camera da letto [vedasi foto n. 21 e 22].

Detto fabbricato è realizzato con struttura portante in parte in muratura ed in parte in cemento armato. Lo stesso risulta rifinito all'esterno con intonaco civile ed all'interno con intonaco e pittura o carta da parati; la cucine ed i bagni risultano rivesti con piastrelle di ceramica. I pavimenti sono realizzati con mattonelle di scaglie di marmo ad eccezione dei bagni che risultano pavimentati con piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni ad eccezione delle porte di ingresso dei locali di sgombero (civico 9) e del garage (civico 11) che risultano in ferro; le aperture esterne del piano primo che prospettano sul cortile Amedeo risultano muniti di doppio

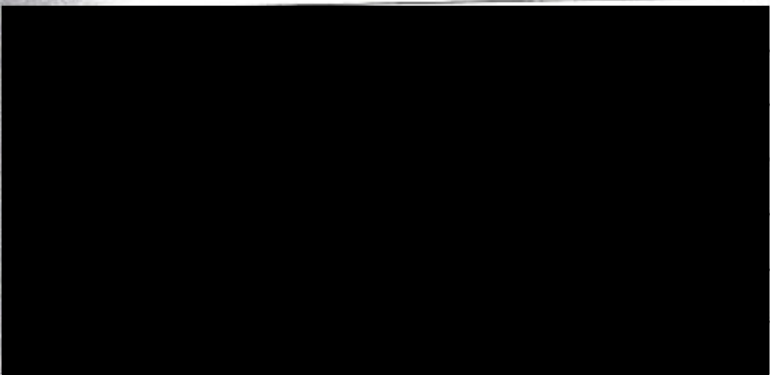
intestato in alluminio anodizzato.

In generale il fabbricato presenta delle finiture degradate, a causa della vetustà delle stesse.

Così come si rileva dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio [allegato n. 5], il fabbricato in esame risulta censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Agira come segue:

Sezione catastale	Foglio (n.)	Particella (n.)	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita
B	24	481		A/3	2	9 vani	192	€ 334,66
B		493	1					
B		493	2					
B		4090	6					
B	24	482	4	C/6	5	27 mq		€ 83,67
B	24	482	5	A/4	4	4,5 vani	73	€ 178,95

così intestate:

DATI ANAGRAFICI	DIRITTI ED ONERI REALI
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7

inoltre una piccola porzione di detto fabbricato, della superficie pari a circa 2 mq, sita su suolo pubblico identificato con la part. n. 5149 del foglio n. 24, intestata al Comune di Agira, così come si evince dalla relativa visura catastale [allegato n. 5].

Da quanto potuto rilevare presso il Comune di Agira, in data 21/09/1999, prot. n. 15098, è stata presentata presso lo stesso Comune una richiesta di acquisto del suolo pubblico su cui insiste la porzione sopradde-
ta del fabbricato e che in base a tale richiesta non esistono problemi tecnici alla concessione di detto suolo da parte

del Comune. Per quanto detto e considerato che questa porzione di fabbricato costituisce parte inscindibile del fabbricato in questione, la stessa viene inserita tra i beni della massa dividenda, ma dal proprio valore verranno detratte le spese di acquisto del terreno su cui insiste e le spese notarili per la stipula dell'atto di vendita, valutate in complessive €. 1.800,00.

L'immobile di cui al punto [4] della successione del [REDACTED] è costituito da un locale adibito e magazzino [vedasi pianta, allegato n. 2] sito al cortile Don Matteo n. 5 (negli atti di causa, invece, viene indicato il civico 6), [vedasi foto n. 23 e 24] che fa parte sempre del fabbricato descritto in precedenza.

Per come si rileva dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio [allegato n. 5], l'immobile in esame risulta censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Agira come segue:

Sezione Urbana	Foglio (n.)	Particella (n.)	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita
B	24	482	2	C/6	2	19 mq		€ 35,53

così intestata

DATI ANAGRAFICI	DIRITTI ED ONERI REALI
[REDACTED]	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7

Il locale in questione, affittato a terzi, ha una superficie pari a circa 19 mq e risulta rifinito nelle pareti con intonaco in precarie condizioni di conservazione.

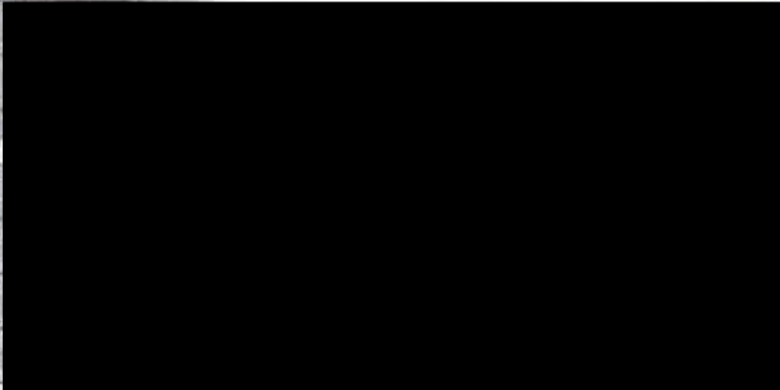
L'immobile di cui al punto [5] della successione del [REDACTED] è costituito da un garage [vedasi pianta, allegato n. 3] sito alla via Vittorio Emanuele n. 241 (negli atti

in causa, invece, viene indicato il civico 201) [vedasi foto n. 26] posto al piano terra di
un fabbricato a tre elevazioni [vedasi foto n. 25].

Per come si rileva dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio [allegato
n. 5], l'immobile in esame risulta censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Agira
come segue:

Sezione urbana	Foglio (n.)	Particella (n.)	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita
B	24	288	1	A/5	3	1 vano		€ 17,56

così intestata

DATI ANAGRAFICI	DIRITTI ED ONERI REALI
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7
	Proprietà per 1/7

ll

Detto locale si sviluppa su una superficie di circa 17 mq e risulta rifinito nelle pareti
con intonaco in buono stato di conservazione.

Poiché i beni oggetto di divisione sopradetti sono costituiti da fabbricati, è stata
verificata la loro regolarità urbanistica ai sensi della vigente legislazione urbanistica.
Per detti fabbricati non è stato trovato alcun provvedimento autorizzativo presso
l'Ufficio Tecnico del Comune di Agira. Però, a giudicare dalle caratteristiche
costruttive, dallo stato di conservazione ed in considerazione che gli stessi si trovano
in zone antiche del centro urbano di Agira [vedasi certificato di destinazione
urbanistica – allegato n. 6, dal quale risulta che gli immobili in questione ricadono in
zona "A – Storica"], è presumibile che gli stessi sono stati realizzati in data
anteriore al 1967, per cui sono da ritenere regolari dal punto di vista urbanistico ed
quindi commerciabili ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i..

VALUTAZIONE DEI BENI COSTITUENTI LA MASSA DIVIDENDA

La stima dei beni in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo. Secondo questo criterio di stima, la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo costruire una scala di valori che permette di inserire per comparazione nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Nel caso in esame, in base alle informazioni assunte presso operatori del settore, tenendo conto dell'ubicazione dei fabbricati in zona centrale del centro abitato di Agira, delle condizioni di accesso, della possibilità di parcheggio offerta dal piazzale antistante, del generale stato di manutenzione precario in cui si trovano la maggior parte di essi e del fatto che i locali adibiti a garage sono molto ricercati nelle zone del centro storico in quanto presenti in quantità molto limitata, al momento attuale, si ritiene equo attribuire agli immobili in questione i seguenti valori.

Ai locali ubicati ai piani primo e secondo del fabbricato sito al cortile Amedeo, adibiti ad abitazione, viene attribuito un valore di € 700 al mq di superficie netta. Poiché i locali al piano primo hanno una superficie netta pari a circa 108 mq e quelli al piano secondo hanno una superficie netta pari a circa 92 mq, il valore complessivo risulta:

- locali al piano primo: $\text{mq } 108 \times \text{€/mq } 700 = \text{€ } 75.600$

- locali al piano secondo: $\text{mq } 92 \times \text{€/mq } 700 = \text{€ } 64.400$

Poiché detti locali ricadono per una superficie pari a circa 2 mq sul suolo comunale riportato in catasto al foglio n. 24 part. n. 5149, ai valori di cui sopra vengono detratti le spese di acquisto del suolo e le spese notarili dell'atto, che come detto sono state valutate in complessive € 1.800. Poiché detti locali interessano due piani dei tre dell'intero edificio, al valore complessivo degli immobili vengono detratti 1/3 delle

spese di cui sopra per ogni piano e quindi € 600 per ogni piano, pertanto il valore corretto degli immobili in questione risulta:

- locali al piano primo: € 75.600 - € 600 = € 75.000

- locali al piano secondo: € 64.400 - € 600 = € 63.800

■ Ai locali ubicati al piano terra del fabbricato sito al cortile Amedeo, con ingresso dal civico 8, adibiti ad abitazione, viene attribuito un valore di € 500 al mq di superficie netta. Poiché tali locali hanno una superficie netta pari a circa 27 mq, il valore complessivo risulta:

$$\text{mq } 27 \times \text{€/mq } 500 = \text{€ } 13.500$$

■ Ai locali ubicati al piano terra del fabbricato sito al cortile Amedeo, con ingresso dal civico 9, adibiti a locale di sgombero, nella considerazione che uno di essi potrebbe essere utilizzato anche come garage, viene attribuito un valore di € 500 al mq di superficie netta. Poiché tali locali hanno una superficie netta pari a circa 40 mq, il valore complessivo risulta:

$$\text{mq } 40 \times \text{€/mq } 500 = \text{€ } 20.000$$

■ Al locale ubicato al piano terra del fabbricato sito al cortile Amedeo, con ingresso dal civico 11, adibito a garage, viene attribuito un valore di € 800 al mq di superficie netta. Poiché tale locale ha una superficie netta pari a circa 29 mq, il valore complessivo risulta:

$$\text{mq } 29 \times \text{€/mq } 800 = \text{€ } 23.200$$

Poiché detto locale ricade per una superficie pari a circa 2 mq sul suolo comunale riportato in catasto al foglio n. 24 part. n. 5149, al valore di cui sopra vengono detratti le spese di acquisto del suolo e le spese notarili dell'atto, che come detto sono state valutate in complessive € 1.800. Poiché detto locale occupa un piano dei tre dell'intero edificio, al valore complessivo dell'immobile viene detratto 1/3 delle spese di cui sopra e quindi € 600, pertanto il valore corretto dell'immobile in questione risulta:

$$\text{€ } 23.200 - \text{€ } 600 = \text{€ } 22.600$$

« l'immobile sito alla via Don Matteo n. 5, adibito a magazzino, viene attribuito un valore di € 300 al mq di superficie netta. Poiché tale locale ha una superficie netta pari a circa 19 mq, il valore complessivo risulta:

$$\text{mq } 19 \times \text{€}/\text{mq } 300 = \text{€ } 5.700$$

« l'immobile sito alla via Vittorio Emanuele n. 241 adibito a garage, viene attribuito un valore di € 800 al mq di superficie netta. Poiché tale locale ha una superficie netta pari a circa 17 mq, il valore complessivo risulta:

$$\text{mq } 17 \times \text{€}/\text{mq } 800 = \text{€ } 13.600$$

I valori sopra attribuiti risultano coerenti con quelli riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativi al 2° semestre 2007 (ultimo disponibile) per la zona centrale (Corso Vittorio Emanuele – Largo Mercato – Piazza Garibaldi) del comune di Agira [vedasi allegato n. 7] tenendo conto che i valori riportati in questa banca dati si riferiscono alla superficie lorda mentre quelli attribuiti dal sottoscritto si riferiscono alla superficie netta.

Allo stato attuale, pertanto, il valore di tutti gli immobili in questione risulta:

$$\text{€ } 75.000 + \text{€ } 63.800 + \text{€ } 13.500 + \text{€ } 20.000 + \text{€ } 22.600 + \text{€ } 5.700 + \text{€ } 13.600 = \text{€ } 214.200$$

Il valore degli immobili in questione al momento dell'apertura delle successioni, considerato il ridotto intervallo di tempo intercorso tra le due successioni e l'andamento del mercato immobiliare negli ultimi anni, viene assunto, per tutti gli immobili oggetto di divisione, pari al 75% del valore attuale degli stessi.

Pertanto il valore di detti immobili al momento dell'apertura delle successioni risulta:

► per i locali ubicati ai piani primo e secondo del fabbricato sito al cortile Amedeo, adibiti ad abitazione,

- locali al piano primo: $\text{€ } 75.000 \times 0,75 = \text{€ } 56.250$

- locali al piano secondo: $\text{€ } 63.800 \times 0,75 = \text{€ } 47.850$

► per i locali ubicati ai piani primo del fabbricato sito al cortile Amedeo adibiti ad abitazione e per quelli siti al piano terra sempre adibiti ad abitazione,

$$\text{€ } 13.500 \times 0,75 = \text{€ } 10.125$$

• per i locali ubicati al piano terra del fabbricato sito al cortile Amedeo con ingresso dal cancello n. 9, adibiti a locale di sgombero,

$$€ 20.000 \times 0,75 = € 15.000$$

IV

• per il locale ubicato al piano terra del fabbricato sito al cortile Amedeo con ingresso dal cancello n. 11, adibito a garage,

$$€ 22.600 \times 0,75 = € 16.950$$

IV

• per il locale ubicato al piano terra della via Don Matteo n. 5, adibito a magazzino,

$$€ 5.700 \times 0,75 = € 4.275$$

V

• per il locale ubicato al piano terra della via Vittorio Emanuele n. 241, adibito a garage,

$$€ 13.600 \times 0,75 = € 10.200$$

VI

h

Quindi il valore complessivo degli stessi al momento dell'apertura delle successioni risulta

$$€ 38.250 + € 47.850 + € 10.125 + € 15.000 + € 16.950 + € 4.275 + € 10.200 = € 160.650$$

Come detto, poiché con le due successioni dei de

[REDACTED]

[REDACTED] i beni costituenti la massa dividenda sono stati devoluti per legge, ne

consegue che gli stessi appartengono ai loro figli nella misura di 1/7 ciascuno e quindi la quota loro spettante è pari ad 1/7 del loro valore complessivo.

5) VALUTAZIONE DEL CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI DEI QUALI I CONVENUTI HANNO AVUTO L'USO ESCLUSIVO.

Il canone di affitto degli immobili oggetto di divisione, in base alle informazioni assunte presso operatori del settore, tenendo conto dell'ubicazione dei fabbricati, delle condizioni di accesso e dello stato di manutenzione degli stessi, viene ritenuto congruo nei seguenti importi:

• per i locali ubicati al piano secondo del fabbricato sito al cortile Amedeo, adibiti ad abitazione, aventi una superficie netta pari a circa 92 mq, viene ritenuto congruo un canone di affitto mensile pari ad € 250.

conseguenza, poiché gli eredi sono 7 ed ognuno di essi ha diritto ad una quota pari ad $\frac{1}{7}$. Il corrispettivo che l'erede che ha goduto degli immobili deve corrispondere a ciascuno degli altri eredi che non hanno goduto dello stesso immobile risulta:

per i locali ubicati al piano secondo del fabbricato sito al cortile Amedeo, adibiti ad abitazione,

$$€ 250 \times \frac{1}{7} \times 60 \text{ mesi} = € 2.142,86$$

per i locali ubicati al piano primo del fabbricato sito al cortile Amedeo adibiti ad abitazione e per quelli siti al piano terra, sempre adibiti ad abitazione,

$$€ 275 \times \frac{1}{7} \times 60 \text{ mesi} = € 2.357,14$$

per i locali ubicati al piano terra del fabbricato sito al cortile Amedeo con ingresso dal cancello n. 9, adibiti a locale di sgombero,

$$€ 80 \times \frac{1}{7} \times 60 \text{ mesi} = € 685,71$$

per il locale ubicato al piano terra del fabbricato sito al cortile Amedeo con ingresso dal cancello n. 11, adibito a garage,

$$€ 100 \times \frac{1}{7} \times 60 \text{ mesi} = € 857,14$$

per il locale ubicato al piano terra della via Don Matteo n. 5, adibito a magazzino,

$$€ 25 \times \frac{1}{7} \times 60 \text{ mesi} = € 214,29$$

per il locale ubicato al piano terra della via Vittorio Emanuele n. 241, adibito a garage,

$$€ 50 \times \frac{1}{7} \times 60 \text{ mesi} = € 428,57.$$

Tanto in adempimento al mandato ricevuto dal sig. Giudice Istruttore.

Nicosia, li 12/04/2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Antonino Rizzone)



Rizzone