

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Seconda sezione civile**

**R.G. n° 5333/2009**

**Giudice Dott.ssa Fugallo Patrizia**

*Attore Principale:* Signora [REDACTED]  
Avv. Pappalardo Grazia,  
Avv. Nicastro Giorgio Magliocco

*Convenuto Principale:* Signora [REDACTED]  
Avv. Sala Antonello

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tecnico incaricato: Arch. Melissa Puglisi

Carlentini 30.04.2016









**INDICE**

<b>PREMESSA</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Descrizione delle Operazioni Peritali</b> .....	<b>9</b>
<b>2. Risposte ai Quesiti posti dal Giudice</b> .....	<b>12</b>
2.1. <b>Quesito 1</b> (descrizione dei beni costituenti l'asse ereditario).....	<b>12</b>
2.2. <b>Quesito 2</b> (regolarità urbanistica ed edilizia) .....	<b>15</b>
2.3. <b>Quesito 3</b> (ispezione ipotecaria) .....	<b>16</b>
2.4. <b>Quesito 4</b> (valutazione dei beni e criteri di stima adottati) .....	<b>16</b>
▪ <b>Stima del valore venale attuale degli immobili</b> .....	<b>18</b>
▪ <b>Stima degli immobili al momento dell'apertura della successione</b> .....	<b>22</b>
▪ <b>Conclusioni del processo estimativo</b> .....	<b>24</b>
2.5. <b>Quesito 5</b> (possibilità di divisione dei beni) .....	<b>25</b>
2.6. <b>Quesito 6</b> (progetto di divisione dei beni) .....	<b>25</b>
<b>3. Osservazioni delle parti</b> .....	<b>26</b>
<b>4. Note Conclusive</b> .....	<b>26</b>

**Elenco Allegati**

- **All. 1:** Verbale di Conferimento Incarico
- **All. 2:** Quesiti posti dal Giudice
- **All. 3:** Visura Storica per Immobile
- **All. 4:** E.D.M.
- **All. 5:** Planimetria Catastale
- **All. 6:** Visura Ipotecaria
- **All. 7:** Richiesta di documentazione all' Ufficio Tecnico di Floridia
- **All. 8:** Ricevute spese viaggio per sollecito evasione della richiesta di documentazione  
all' Ufficio Tecnico di Floridia



- **All. 9:** Attestazione di inesistenza agli Atti di alcuna documentazione relativa all'immobile
- **All.10:** Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U.
- **All.11:** Planimetria dell'immobile fornita dall'I.A.C.P.
- **All.12:** Contratto di Cessione in Proprietà (I.A.C.P.)
- **All.13:** Comunicazione Inizio Operazioni Peritali ad attore principale
- **All.14:** Comunicazione Inizio Operazioni Peritali a convenuto principale
- **All.15:** Verbale di sopralluogo del 14/12/2015
- **All.16:** Planimetria dell'immobile elaborata su rilevazione del C.T.U.
- **All.17:** Documentazione fotografica
- **All.18:** Invio della Relazione di Consulenza Tecnica a parte attrice ed invito alle osservazioni
- **All.19:** Invio della Relazione di Consulenza Tecnica a parte convenuta ed invito alle osservazioni





**PREMESSA**

L' Ill.mo Giudice del Tribunale di Siracusa Dott.re Favale Filippo, sostituito dall' Ill.mo Giudice Dott.ssa Fugallo Patrizia, ha convocato all'udienza del 21/10/2015 la sottoscritta Arch. Melissa Puglisi, nata a Catania il 25/05/1976 e residente in Carlentini (SR) via Guglielmo Marconi n°99, c.f.: PGLMSS76E65C351Q, professionista iscritta al n° 2027 dell'albo degli Architetti di Catania, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, allo scopo di affidarle l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in epigrafe.

La scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito (**vedi all.1**).

In occasione dell'udienza su menzionata, l' Ill.mo Giudice ha indicato i quesiti a cui il C.T.U. è chiamata a rispondere (**vedi all.2**):

1. **DESCRIVA** i beni immobili costituenti l'asse ereditario di Alliotta Francesco; proceda alla loro individuazione, ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;
2. **ACCERTI** la conformità dei beni alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;
3. **ACCERTI** tramite visure l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;
4. **DETERMINI** il valore degli immobili al momento dell'apertura della successione e il valore venale attuale; specifichi, nel caso in cui alcuno sia gravato da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del bene o dei beni medesimi;
5. **DICA** se i beni immobili oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura ex art. 720 c.c.;
6. in caso di risposta affermativa al quesito di cui al punto 5) predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti per legge ai singoli condividenti, applicando i criteri previsti dall' art. 727c.c. e compensando eventuali ineguaglianze con equivalente in denaro (conguagli).

In occasione dell'udienza su menzionata, il Giudice ha fissato i seguenti termini:

1. quale termine per la trasmissione alle parti della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio il giorno 30/04/2016, cioè 90 gg. dal Verbale di Conferimento Incarico;
2. quale termine per il deposito di eventuali osservazioni delle parti il giorno 30/05/2016, cioè entro 30 gg. dalla trasmissione della Relazione;
3. quale termine per il deposito della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio definitiva e nota spese il giorno 30/06/2016.





**1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:  
sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio  
sopralluogo presso i luoghi**

Esaminati gli atti del procedimento e ritirata dal fascicolo la documentazione, le operazioni peritali sono state svolte seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali:

1. fase conoscitiva,
2. fase analitica,
3. fase documentale.

1. La fase conoscitiva ha riguardato il sopralluogo presso gli uffici di competenza e il sopralluogo presso i beni immobili costituenti l'asse ereditario, al fine di pervenire alla loro esatta individuazione, sia dal punto di vista fisico sia dal punto di vista documentale, e rilevare eventuali uguaglianze e/o disequaglianze, concordanze e/o discordanze, dal confronto tra i dati raccolti e quelli desumibili dallo stato di fatto.

L'asse ereditario di [REDACTED] è costituito dai seguenti beni:

1. immobile sito in Floridia (SR) via Giuseppe Giusti n°5, oggi censito al C.E.U. del comune di Floridia (SR) al Foglio 25 Particella 4264 sub.2 (ex Particella 1471 sub.2 soppressa con variazione del 21-11-2006 n°28268/2006 variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), piano 1 interno 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale € 213,81.

Il sopralluogo presso gli uffici di competenza ha permesso di acquisire i sotto-elencati documenti:

- Visura Storica per Immobile Foglio 25 Particella 4264 sub.2 richiesta in data 12/12/2015, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa Territorio Servizi Catastali (**vedi all.3**);
- E.D.M. richiesto in data 14/12/2015, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa Territorio Servizi Catastali (**vedi all.4**);
- Planimetria catastale per Immobile Foglio 25 Particella 4264 sub.2 richiesta in data 28/04/2016, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa Territorio Servizi Catastali (**vedi all.5**);
- Ispezione Ipotecaria per Immobile Foglio 25 Particella 4264 sub.2 richiesta in data 13/01/2016 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa Territorio Servizi Catastali, con la quale si è accertata l'assenza di iscrizioni e trascrizioni relative ai beni costituenti l'asse ereditario nel ventennio anteriore alla domanda (**vedi all.6**).



In data 13/01/2016 è stata fatta richiesta formale all'Ufficio Tecnico - Sezione Urbanistica - del Comune di Floridia (vedi all.7) per il rilascio di copia conforme all'originale della seguente documentazione inerente l'immobile costituente l'asse ereditario:

- Copia Progetto,
- Concessione Edilizia,
- Inizio e fine Lavori,
- Collaudo Statico,
- Certificato di Abitabilità,
- Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

In caso di impossibilità di evadere la suddetta richiesta, si chiedeva altresì il rilascio di un'attestazione di inesistenza agli atti della documentazione richiesta.

In data 13-01-2016 la suddetta richiesta è stata acquisita dall'ufficio di competenza ed è stata protocollata in calce (vedi all.7).

Successivamente, la scrivente ha sollecitato ripetutamente l'evasione della suddetta richiesta, a mezzo telefono, e recandosi personalmente presso l'Ufficio Tecnico -Sezione Urbanistica- del Comune di Floridia il giorno 27/01/2016 e il giorno 16/02/2016 (vedi all.8); infine ha potuto reperire i sotto-elencati documenti:

- Attestazione di inesistenza agli Atti di alcuna documentazione relativa all'immobile sito in Floridia (SR) via Giuseppe Giusti n°5, censito al C.E.U. del comune di Floridia (SR) Foglio 25 Particella 4264 sub.2, piano 1 interno 2, (vedi all.9);
- Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U. (vedi all.10).

In data 23-02-2016 è stata reperita presso l'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) di Siracusa la seguente documentazione:

- Planimetria dell'immobile (vedi all.11);
- Contratto di Cessione in proprietà (vedi all.12).

Il sopralluogo presso il bene immobile costituente l'asse ereditario ha riguardato, l'ispezione e ricognizione dei luoghi, i rilievi metrici e fotografici, nonché l'anamnesi del bene.

Il sopralluogo si è svolto in data 14/12/2015 alle ore 10:00, come da comunicazione del 03-12-2015 inviata a mezzo Pec all' Avv. Pappalardo Grazia per parte attrice sig.ra [REDACTED] (vedi all.13), e all'Avv. Sala Antonello per parte convenuta sig.ra [REDACTED] (vedi all.14).

La fase conoscitiva pertanto si è risolta nel sopralluogo del 14/12/2015, come da Verbale n°1 di Inizio delle Operazioni Peritali (all.15), alla presenza continuata, oltre la sottoscritta, della sig.ra [REDACTED]



della signora [REDACTED] (sorella di [REDACTED]) e del signor [REDACTED] (figlio di [REDACTED]).

Il CTU ha proceduto utilizzando uno schema di lavoro predisposto ad hoc, prima della seduta, al fine di evitare qualunque deviazione dal percorso di analisi conoscitiva dei luoghi e di prestare quanta più possibile accuratezza ad ogni aspetto senza trascurare alcunché.

Le fasi del sopralluogo possono essere così sintetizzate ed elencate:

- a) ispezione dei luoghi,
- b) rilievo fotografico,
- c) rilievo metrico,
- d) anamnesi dei beni e diagnosi sulle condizioni degli stessi.

L'ispezione è consistita nell'attenta osservazione con ricognizione del bene, e nella constatazione e rilevazione delle uguaglianze e/o disuguaglianze, concordanze e/o discordanze con confronto tra i dati raccolti e quelli desumibili dallo stato di fatto.

Il rilievo fotografico e la verifica dimensionale sono stati eseguiti l'uno effettuando riproduzioni fotografiche istantanee con macchina fotografica digitale, l'altro con misurazioni manuali planimetriche e altimetriche.

L'anamnesi del bene è stata svolta mediante la compilazione di appunti di sopralluogo su separato foglio, che hanno contribuito alla conoscenza delle caratteristiche fisiche, strutturali e tipologiche del bene, nonché alla diagnosi sulle condizioni dello stesso.

2. La **fase analitica** ha riguardato l'analisi dei dati acquisiti nella fase conoscitiva, al fine di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

3. La **fase documentale** ha riguardato l'acquisizione e organizzazione dei documenti acquisiti per l'espletamento dell'incarico.



## 2. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

### 2.1. QUESITO 1.

*DESCRIVA i beni immobili costituenti l'asse ereditario di [REDACTED] proceda alla loro individuazione, ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;*

I. L'asse ereditario del quale si chiede la divisione è costituito dal seguente bene:

- immobile sito in Floridia (SR) via Giuseppe Giusti n°5, oggi censito al C.E.U. del comune di Floridia (SR) al Foglio 25 Particella 4264 sub.2 (ex Particella 1471 sub.2 soppressa con variazione del 21-11-2006 n°28268/2006 variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), piano 1 interno 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale € 213,81.

Il bene in oggetto è sito in territorio di Floridia (SR) via Giuseppe Giusti n°5, coordinate geografiche: latitudine  $37.084388^\circ > (37^\circ 5' 3.77'' N)$ , longitudine  $15.147790^\circ > (15^\circ 8' 52.05'' E)$ .

Nell'insieme il bene confina a nord e ad ovest con un piazzale comune, ad est con proprietà della signora [REDACTED] nata a Siracusa (SR) il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] e del signor [REDACTED] nato a Siracusa (SR) il [REDACTED] c.f.: [REDACTED], e a sud con via Giuseppe Giusti.

Secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Floridia e annesso Regolamento Edilizio, il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato distinto nel C.E.U. al Foglio 25 Particella 4264 ricade in zona contraddistinta con il **simbolo B**, ovvero aree parzialmente o totalmente edificate.

Il bene, facente parte di un fabbricato plurifamiliare (con 4 unità immobiliari) antecedente al 1967 (costruzione eseguita da Istituto Autonomo Case Popolari I.A.C.P.), è costituito da un appartamento con tipologia costruttiva in muratura portante.

L'abitazione, di forma geometrica quadrangolare, altezza interna m 3.15, occupa una superficie lorda di mq 111.20 circa, e una superficie netta di mq 77.03 circa, oltre mq 9.48 circa di superficie non residenziale (balconi e verande); presenta n°3 facciate di prospetto e n°1 facciata in aderenza, la muratura esterna di prospetto è realizzata in conci di pietra arenaria da 50 cm, la muratura limitrofa in aderenza è realizzata in conci di pietra arenaria da 30 cm, la muratura interna è realizzata in conci di pietra arenaria da 30 cm e forati da 10 cm, la copertura è realizzata con un solaio piano in latero-cemento.

I prospetti esterni si presentano intonacati, i balconi sono muniti di ringhiere metalliche protettive tali da permettere l'affaccio sugli spazi limitrofi.

Le pareti interne si presentano tinteggiate, con stato di conservazione normale.

La pavimentazione interna è del tipo in piastrelle di ceramica in normali condizioni.



Gli infissi esterni si presentano in discrete condizioni: le finestre presentano struttura in alluminio, vetro singolo (altezza m 1.50, tranne bagno h m 0.50) provviste di serrande avvolgibili in plastica, le porte esterne presentano struttura in legno (altezza m 2.50) provviste di persiane, le porte interne sono del tipo tamburato effetto mogano (altezza m 2.10) in discrete condizioni.

Il Wc è in buono stato di conservazione e completo di accessori (lavandino, water, bidet, doccia), la pavimentazione è del tipo in piastrelle di ceramica e le pareti sono rivestite in ceramica.

Le finiture interne in generale sono di qualità ordinaria e stato di conservazione normale.

L'unità immobiliare si presenta priva di impianto di riscaldamento.

La produzione di acqua calda avviene mediante boiler ad energia elettrica.

Il bene è provvisto di impianto idrico ed elettrico entrambi sottotraccia.

Il bene in generale si presenta in stato conservativo normale, e non necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

### Calcolo Superfici

**Altezza interna m 3,15**

**Superficie Lorda** m  $((11,90 * 9,95) - (1,50 * 4,80)) = \dots\dots\dots$ mq **111,20**

### **Superficie utile interna**

ingresso: m  $(1,40 * 1,30) = \dots\dots\dots$ mq 1,82

salone: m  $((4,30 * 2,00) + (1,70 * 2,80) + (3,25 * 3,85)) = \dots\dots\dots$ mq 25,87

disimpegno: m  $(3,40 * 1,10) = \dots\dots\dots$ mq 3,74

cucina: m  $(2,75 * 3,45) = \dots\dots\dots$ mq 9,48

ripostiglio: m  $(1,95 * 3,05) = \dots\dots\dots$ mq 5,95

letto: m  $(3,75 * 3,05) = \dots\dots\dots$ mq 11,44

bagno: m  $(2,40 * 1,10) = \dots\dots\dots$ mq 2,64

letto: m  $(3,70 * 4,35) = \dots\dots\dots$ mq **16,09**

**Sommano.....mq 77,03**

veranda: m  $(6,90 * 1,00) = \dots\dots\dots$ mq. 6,90

veranda: m  $(3,45 * 0,75) = \dots\dots\dots$ mq. **2,58**

**Sommano.....mq 9,48**



Quanto all'individuazione dello stato di possesso il bene risulta attualmente intestato a (vedi Visura all.4):

1. signora [redacted] nata a Floridia il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà per 3/12;
2. signor [redacted] nato a Pistoia il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà per 1/12;
3. signora [redacted] nata a Pistoia il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà per 1/12;
4. signora [redacted] nata a Floridia il [redacted] c.f.: [redacted] usufrutto per 3/12;
5. signora [redacted] nata a Floridia il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà per 3/12;
6. signora [redacted] nata a Serravalle Pistoiese il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà 1/12;
7. signor [redacted] nato a Modica il [redacted] c.f.: [redacted] nuda proprietà per 3/12.

Si è pervenuti allo stato attuale di possesso attraverso la seguente cronostoria:

il bene oggetto di divisione era di proprietà INA-CASA con amministratore Istituto Autonomo per le case popolari fino al 12-03-2002, successivamente con strumento Atto Pubblico 12-03-2002 Trascrizione n°4790.1/2002 in atti del 24-04-2002 Protocollo n°59637 Repertorio n°59637 rogato dal notaio Costanza Luisa in Siracusa il bene è stato intestato a:

1. signora [redacted] nata a Floridia il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà per 3/12;
2. signor [redacted] nato a Pistoia il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà per 1/12;
3. signora [redacted] nata a Pistoia il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà per 1/12;
4. signora [redacted] nata a Floridia il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà per 3/12;
5. signora [redacted] nata a Floridia il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà per 3/12;
6. signora [redacted] nata a Serravalle Pistoiese il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà 1/12.

Successivamente con strumento Atto Pubblico 20-06-2014 Repertorio n°83553 rogato dal notaio Santangelo Egidio in Floridia la signora [redacted] nata a Floridia il [redacted] c.f.: [redacted] ha tenuto l'usufrutto per 3/12 e ceduto la nuda proprietà per 3/12 al signor [redacted] nato a Modica il [redacted] c.f.: [redacted]; si è così costituita la ditta rinvenuta allo stato attuale (vedi Visura all.4):

1. signora [redacted] nata a Floridia il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà per 3/12;
2. signor [redacted] nato a Pistoia il [redacted] c.f.: [redacted] proprietà per 1/12;



3. signora [REDACTED] nata a Pistoia il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] proprietaria per 1/12;
4. signora [REDACTED] nata a Floridia il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] usufrutto per 3/12;
5. signora [REDACTED] nata a Floridia il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] proprietaria per 3/12;
6. signora [REDACTED] nata a Serravalle Pistoiese il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] proprietaria per 1/12;
7. signor [REDACTED] nato a Modica il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] nuda proprietaria per 3/12.

## 2.2. QUESITO 2.

*ACCERTI la conformità dei beni alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;*

II. In riferimento al bene costituente l'asse ereditario del quale si chiede la divisione:

- immobile sito in Floridia (SR) via Giuseppe Giusti n°5, oggi censito al C.E.U. del comune di Floridia (SR) al Foglio 25 Particella 4264 sub.2 (ex Particella 1471 sub.2 soppressa con variazione del 21-11-2006 n°28268/2006 variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), piano 1 interno 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale € 213,81,

secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Floridia e annesso Regolamento Edilizio, il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ricade in **zona contraddistinta con il simbolo B, ovvero aree parzialmente o totalmente edificate**; in questa zona sono consentite costruzioni demolizioni e ricostruzioni che si attengono ai seguenti parametri edificatori: indice di fabbricabilità fondiaria max 10.00 mc/mq per lotti superiori a 200 mq, altezza massima m17.00, distanza minima dai confini m5.00, distanza minima tra pareti finestrate m10.00 (vedi all.10).

Non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico - Sezione Urbanistica - del comune di Floridia alcun'altra documentazione relativa all'immobile, dal momento che l'ufficio di competenza ha rilasciato un'attestazione di inesistenza agli atti di documentazione relativa all'immobile F.25 P.IIa 4264, in quanto lo stesso è stato realizzato antecedentemente all'anno 1950 (vedi all.9).

L'immobile oggetto di divisione, era di proprietà INA-CASA con amministratore Istituto Autonomo per le case popolari fino al 12-03-2002.

In data 23-02-2016, pertanto è stata reperita presso l'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) di Siracusa la seguente documentazione:

- Planimetria dell'immobile (vedi all.11),
  - Contratto di Cessione in proprietà (vedi all.12),
- a conferma della regolarità urbanistica dell'immobile.



L'INA-CASA in data 19-09-1952 ha richiesto il Certificato di Agibilità con lettera n° 3674/A11, successivamente nel 1958 avvenne la notifica dell'accertamento da parte del Catasto, senza tuttavia ulteriore seguito, pertanto il Certificato di Abitabilità non si intende rilasciato.

### 2.3. QUESITO 3.

*ACCERTI* tramite visure l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;

III. In riferimento al bene costituente l'asse ereditario del quale si chiede la divisione:

- immobile sito in Floridia (SR) via Giuseppe Giusti n°5, oggi censito al C.E.U. del comune di Floridia (SR) al Foglio 25 Particella 4264 sub.2 (ex Particella 1471 sub.2 soppressa con variazione del 21-11-2006 n°28268/2006 variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), piano 1 interno 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale € 213,81,

la scrivente C.T.U. ha richiesto in data 13/01/2016 Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa Territorio Servizi Catastali, con la quale si è accertata l'assenza di iscrizioni e trascrizioni relative al bene oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda (vedi all.6).

### 2.4. QUESITO 4.

*DETERMINI* il valore degli immobili al momento dell'apertura della successione e il valore venale attuale; specifichi, nel caso in cui alcuno sia gravato da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del bene o dei beni medesimi;

IV. L'asse ereditario del quale si chiede la divisione, è costituito dal seguente bene:

- immobile sito in Floridia (SR) via Giuseppe Giusti n°5, oggi censito al C.E.U. del comune di Floridia (SR) al Foglio 25 Particella 4264 sub.2 (ex Particella 1471 sub.2 soppressa con variazione del 21-11-2006 n°28268/2006 variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), piano 1 interno 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale € 213,81.

Il bene in oggetto non è gravato da cause legittime di prelazione o di godimento, tali da determinare la relativa diminuzione del valore del bene medesimo.

Durante il sopralluogo, si è presa diretta visione delle caratteristiche e delle condizioni del bene costituente l'asse ereditario, individuando gli elementi necessari per una corretta stima.





Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa, nel caso specifico la stima ha un duplice scopo:

1. **determinare il valore venale attuale dell'immobile**
2. **determinare il valore dell'immobile al momento dell'apertura della successione**

Si è ritenuto opportuno pertanto procedere ad una stima analitica e di confronto, per assicurare una valutazione il più possibile reale e attendibile.

Nello specifico, si è proceduto adottando i seguenti criteri di valutazione:

**1) PER DETERMINARE IL VALORE VENALE ATTUALE DELL' IMMOBILE**

- a) Stima per valori comparativi in funzione del mercato immobiliare locale,
- b) Stima in funzione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI),
- c) Stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione o per Capitalizzazione del Reddito.

**2) PER DETERMINARE IL VALORE DELL' IMMOBILE AL MOMENTO DELL'APERTURA DELLA SUCCESIONE**

- d) Stima ragguagliata rispetto all'attualità in funzione degli interessi legali maturati.



1

**STIMA DEL VALORE VENALE ATTUALE DELL' IMMOBILE**

*Bene oggetto di divisione censito al C.E.U. Foglio 25 Particella 4264 sub.2,  
piano 1 interno 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani,  
Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale € 213,81.*

**a) Stima per valori comparativi in funzione del mercato immobiliare**

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati nuovi oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, tale valore deve essere ricavato dalla media calcolata in un arco di tempo appropriato (3-5 anni) che escluda picchi di valori derivanti da particolari andamenti del mercato immobiliare. Viene adottato come unità di riferimento il "vano" (pari a circa 22 mq).

A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U. un'attenta indagine di mercato su immobili nuovi, tale indagine ha portato a risultati pressoché omogenei, si è ottenuto così un valore di mercato per edifici nuovi sul territorio di Floridia pari a € 35.000,00/vano commerciale (considerando la superficie utile S.U. comprensiva di accessori vari, cucina, lavanderia, disimpegno etc.).

Il suddetto valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame, relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, etc., pertanto il valore di mercato per edifici nuovi è stato ragguagliato all'effettivo valore commerciale del bene oggetto di stima applicando una serie di coefficienti correttivi, come di seguito riportato:

Totale Superficie Utile interna (S.U.) mq 77,03

Calcolo complessivo della Superficie Non Residenziale (S.N.R.):

secondo norma ("Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI"), la superficie non residenziale, al fine di essere ragguagliata alla superficie utile, va calcolata al 30%, fino ad un massimo di 25 mq, pertanto avremo:

Superficie ragguagliata verande mq  $9,48 * 0,30 =$  mq 2,84

pertanto la **Superficie Utile Complessiva** da considerare per il calcolo del valore dell'immobile, è pari a:

mq  $(77,03 + 2,84) =$  mq 79,87

per determinare i vani si dividerà la Superficie Utile Complessiva per 22 (valore medio di un vano espresso in mq):

mq  $79,87 / 22 =$  3,6 vani



dal prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato € 35.000,00/vano e il numero dei vani, si ottiene il valore di stima del bene in condizioni di nuovo:

$$\text{Euro } 35.000,00 * \text{vani } 3,6 = \text{Euro } 126.000,00$$

### COEFFICIENTI CORRETTIVI

Vetustà:

1960-2016 anni di vetustà: 56.....	coeff. 0,70
Orientamento: sud/nord/ovest.....	coeff. 0,95
Esposizione: su tre lati.....	coeff. 1,00
Affaccio: su strada.....	coeff. 1,00
Distribuzione interna: normale.....	coeff. 1,00
Luminosità: normale.....	coeff. 1,00
Finitura: ordinaria.....	coeff. 1,00
Manutenzione interna: normale.....	coeff. 1,00
Riscaldamento: assente.....	coeff. 0,90
Efficienza energetica (Classe F).....	coeff. 0,92
Locazione: libero.....	coeff. 1,00
Tipologia: popolare.....	coeff. 0,80
Parcheggio: normale.....	coeff. 1,00
Trasporti: nella media della zona.....	coeff. 1,00
Traffico: normale.....	coeff. 1,00

Dal prodotto dei coefficienti su menzionati si ricava:

$$(0,70*0,95*1,00*1,00*1,00*1,00*1,00*1,00*0,90*0,92*1,00*0,80*1,00*1,00*1,00) = \underline{\underline{0,4405}}$$

$$\text{Euro } 126.000,00 * 0,4405 = \text{Euro } 55.503,00$$

Ciò premesso, si formula il più probabile valore di stima del bene in relazione al mercato immobiliare:

**Euro 55.503,00**

### b) Stima sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

I valori unitari di mercato rilevati dall'Omi espressi in €/mq, fanno riferimento alla superficie lorda (L), a uno stato di conservazione dell'immobile normale, e sono riferiti abitazioni di tipo economico (A3).

ARCH. MELISSA PUGLISI VI AG. MARCONI 99 - 96013 CARLENTINI (SR)

CELL.:333.1017598 E-MAIL: MELISSA.PUGLISI@TISCALI.IT



I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Considerando i dati dell'Omi, riferiti al secondo semestre 2015 (ultimo disponibile), risulta che il valore di mercato in €/mq per abitazioni di categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) ubicate nel comune di Floridia nella fascia di zona periferica (in cui è ubicato l'immobile oggetto di divisione), con stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di € 550/mq ed un valore massimo di € 750/mq su superficie lorda.

Trattandosi di abitazione popolare categoria A/4, la scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno e prudentiale utilizzare come valore di riferimento € 500/mq, inferiore al valore minimo.

Totale Superficie Lorda (S.L.) mq 111,20

Calcolo complessivo della Superficie Non Residenziale (S.N.R.):

secondo norma ("Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI"), la superficie non residenziale, al fine di essere ragguagliata alla superficie utile, va calcolata al 30%, fino ad un massimo di 25 mq, pertanto avremo:

Superficie ragguagliata verande mq  $9,48 * 0,30 =$  mq 2,84

pertanto la **Superficie Lorda Complessiva** da considerare per il calcolo del valore dell'immobile, è pari a:  
mq  $(111,20 + 2,84) =$  mq **114,04**

Ciò premesso, si formula il seguente valore di stima del bene in relazione ai parametri Omi:

Euro  $500,00 * \text{mq } 114,04 =$  Euro **57.020,00**

**c) Stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione o per la Capitalizzazione del reddito**

Il suddetto metodo è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame, cioè valutando il valore medio della redditività mensile (canone di locazione per superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene oggetto di divisione, e poi capitalizzando tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Dal momento che i dati reperiti dalla scrivente C.T.U. attraverso un'indagine nel mercato locale delle locazioni immobiliari risultano alquanto contraddittori, sono stati analizzati i valori di locazione forniti nella banca dati sul sito dell'Agenzia del Territorio, rilevando per la zona in esame i dati medi del secondo



semestre 2015 (ultimo disponibile): per abitazioni di tipo economico (categoria A/3) il valore locativo mensile oscilla tra un minimo di € 2,1/mq ed un massimo di € 3/mq in riferimento alla superficie lorda. Trattandosi di abitazione popolare categoria A/4, la scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno e prudentiale utilizzare come valore di riferimento € 2.0/mq, inferiore al valore minimo.

Totale Superficie Lorda (S.L.) mq 111,20

Calcolo complessivo della Superficie Non Residenziale (S.N.R.):

secondo norma ("Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI"), la superficie non residenziale, al fine di essere raggugliata alla superficie utile, va calcolata al 30%, fino ad un massimo di 25 mq, pertanto avremo:

Superficie raggugliata verande mq  $9,48 * 0,30 =$  mq 2,84

pertanto la **Superficie Lorda Complessiva** da considerare per il calcolo del valore dell'immobile, è pari a:  
mq  $(111,20 + 2,84) =$  mq **114,04**

L'equazione per eseguire il calcolo di stima per capitalizzazione del reddito è la seguente:

$$Vm = Rn / r$$

$$Rn = RL - Sp$$

dove

Vm = valore di mercato

Rn = reddito netto annuo

r = saggio di capitalizzazione dei redditi

RL = reddito lordo annuo derivato da valore locativo mensile \* mesi 12

Sp = spese in detrazioni

Euro  $2,0 * \text{superficie lorda mq } 114,04 =$  Euro 228,08

Euro  $228,08 * 12 \text{ mesi} =$  Euro 2.736,96

a tale importo va detratto il 25% di spese annue, pari a:

Euro  $2.736,96 * 0,25 =$  Euro 684,24

pertanto avremo:

Euro  $(2.736,96 - 684,24) =$  Euro 2.052,72

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona, la scrivente C.T.U. è giunta alla determinazione di applicare il 3,5% saggio d'interessi annuo.

**Ciò premesso, si formula il seguente valore di stima del bene in relazione alla rendita:**

$$Vm = \text{Euro } 2.052,72 / 0,035 = \text{Euro } 58.649,14$$

ARCH. MELISSA PUGLISI VI AG. MARCONI 99 - 96013 CARLENTINI (SR)

CELL.:333.1017598 E-MAIL: MELISSA.PUGLISI@TISCALI.IT



2

## STIMA DELL'IMMOBILE AL MOMENTO DELL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE

*Bene oggetto di divisione censito al C.E.U. Foglio 25 Particella 4264 sub.2,  
piano 1 interno 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani,  
Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale € 213,81.*

d) Stima ragguagliata rispetto all'attualità in funzione degli interessi legali maturati

Relativamente al valore del bene al momento dell'apertura della successione, la scrivente C.T.U., ha ritenuto opportuno, ai fini di una congrua stima, assumere come da norma, la data del decesso del signor [REDACTED] avvenuta il 25/03/1971 come data di apertura della successione.

Il *de cuius* [REDACTED], in virtù della disposizione testamentaria da lui redatta, lascia quali eredi legittimi i figli: [REDACTED]

In data 19/09/1996 decedeva in Pistoia il signor [REDACTED], coniuge della signora [REDACTED] padre di [REDACTED] e [REDACTED], i quali subentrano in qualità di odierni attori.

Si precisa che [REDACTED] è solo usufruttuaria per 3/12, in quanto la nuda proprietà è a favore di [REDACTED].

Ciò premesso, al fine di assicurare una valutazione del bene al momento dell'apertura della successione il più possibile reale e attendibile, la scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno ricavare la media aritmetica delle stime precedentemente effettuate per determinare il valore venale attuale del bene:

STIMA DEL VALORE VENALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI			
TABELLA I	Bene censito al C.E.U. Foglio 25 Particella 4264 sub 2	Stima per comparazione nel mercato immobiliare	Euro 55.503,00
		Stima sui dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)	Euro 57.020,00
		Stima per Capitalizzazione del Reddito	Euro 58.649,14
TOTALE Euro( 55.503,00 + 57.020,00 + 58.649,14 ) / 3 = Euro			57.057,38



A tale valore ottenuto dalla media aritmetica vanno detratti gli interessi legali maturati nel periodo intercorso tra l'apertura della successione (25/03/1971) e l'attualità:

**capitale Euro 57.057,38**

**totale interessi legali maturati Euro 38.579,64**

Ciò premesso, si formula il più probabile valore di stima del bene al momento dell'apertura della successione:

**Euro (57.057,38 - 38.579,64) = Euro 18.477,74**



## CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Ciò premesso, si ottiene in definitiva il valore dei beni costituenti l'asse ereditario di ~~XXXXXXXXXX~~ dei quali si chiede la divisione:

STIMA DEL VALORE VENALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI			
TABELLA 1	Bene censito al C.E.U. Foglio 25 Particella 4264 sub 2	Stima per comparazione nel mercato immobiliare	Euro 55.503,00
		Stima sui dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)	Euro 57.020,00
		Stima per Capitalizzazione del Reddito	Euro 58.649,14
<b>TOTALE Euro( 55.503,00 + 57.020,00 + 58.649,14 ) / 3 = Euro 57.057,38</b>			<b>TOTALE Euro 57.057,38</b>

STIMA DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DELL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE			
TABELLA 2	Bene censito al C.E.U. Foglio 25 Particella 4264 sub 2	Stima in funzione degli interessi legali maturati	Euro 18.477,74
<b>TOTALE Euro 18.477,74</b>			





**2.5. QUESITO 5.**

*DICA se i beni immobili oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura ex art. 720 c.c.;*

V. I beni immobili costituenti l'asse ereditario di ~~Alliotta Francesco~~ del quale si chiede la divisione, non risultano comodamente divisibili.

**2.6. QUESITO 6.**

*PREDISPONGA in caso di risposta affermativa al quesito di cui al punto 5) un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti per legge ai singoli condividenti, applicando i criteri previsti dall' art. 727c.c. e compensando eventuali ineguaglianze con equivalente in denaro (conguagli);*

VI. Dal momento che i beni immobili costituenti l'asse ereditario di Alliotta Francesco del quale si chiede la divisione, non risultano comodamente divisibili, non è possibile predisporre un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti per legge ai singoli condividenti.



#### 4. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In osservanza ai termini fissati dal Giudice per l'espletamento dell'incarico, e nel rispetto del contraddittorio, il giorno 29 del mese di Aprile 2016, la scrivente C.T.U. ha inviato a mezzo Pec la Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio all'Avv. Pappalardo Grazia e Avv. Nicastro Giorgio Magliocco per parte attrice (**vedi all.18**), e all'Avv. Sala Antonello per parte convenuta (**vedi all.19**), invitando le parti, qualora volessero comunicare eventuali note, a farle pervenire entro il giorno 30 Maggio 2016, cioè entro 30 gg. dalla trasmissione della perizia, come disposto dal Giudice Dott.ssa Fugallo Patrizia nel Verbale di Conferimento Incarico del 21-10-2015.

Le parti non hanno prodotto osservazioni alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, pertanto la scrivente C.T.U. conclude l'iter peritale.

#### 5. NOTE CONCLUSIVE

In conclusione all' iter peritale, il C.T.U. ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna le presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, che include per completezza d'informazione il fascicolo degli allegati , il tutto per costituirne parte sostanziale ed integrante.

La presente relazione viene depositata con modalità telematica, una copia cartacea e una copia digitale viene depositata in Cancelleria, una copia digitale viene inviata all'attore principale e al convenuto principale a mezzo PEC.

Il C.T.U. ringrazia per la fiducia accordatale rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Carlentini 25.06.2016

In Fede

Il C.T.U. incaricato

*Arch. Melissa Puglisi*

