

**TRIBUNALE  
DI REGGIO CALABRIA**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**DIVISIONE EREDITARIA**

**Giudice Relatore**

**Dott.ssa Antonella Stilo**

**Sez. Seconda**

**RG 4496/2005**

**Ricorrente**

[REDACTED]

**Convenuto**

[REDACTED]

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

**ing. Domenico Libero Palamara**

*Del.  
27/3/08  
M. S. Costa*

**Dott. Ing. Domenico Libero PALAMARA**  
Iscrizione all'Albo n° A 1838  
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)

*Dott. Ing. Domenico Libero Palamara*

- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione



**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA**

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**  
**RICORSO PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**promosso dalla**

[REDACTED]  
(Avv. G. Violi)

**contro**

[REDACTED]  
(Avv.ti G. Tescione e D. Canale)

**Ruolo generale 4496/2005**

**PREMESSO**

- che il sottoscritto ing. Domenico Libero Palamara è stato nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe nell'udienza del 19.07.2007;
- che studiati i fascicoli di parte ed effettuate le opportune indagini presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II., del Catasto e dell'Urbanistica, con raccomandata a.r. del 28/01/2008, ha convocato le parti per il giorno 01/02/2008 alle ore 10.30 presso il proprio studio tecnico per dare inizio alle operazioni peritali;
- che in data 01/02/2008 hanno avuto inizio le operazioni peritali preliminari, concordando un calendario per i successivi sopralluoghi presso gli immobili oggetto di causa, fissando il successivo per il giorno 09/02/2008 (allegato verbale);
- che in data 09/02/2008 previo avviso a mezzo telefono e fax, alle ore 10.00, hanno avuto seguito le operazioni peritali (allegato verbale) presso gli immobili [REDACTED]  
[REDACTED]

- che con avviso telefax del 13/02/2007, ha convocato le parti per il giorno 15/02/2007 alle ore 09.30 presso l'immobile sito in via Pio XI, traversa De Blasio, 21 per dare seguito alle operazioni peritali;
- che in data 15/02/2008, hanno avuto seguito le operazioni peritali presso l'immobile sito in via Paolo Pellicano, 26/c (vedi allegato) a causa dell'assenza [redacted] proprietaria dell'immobile sito in via Pio XI, traversa De Blasio, 21;
- che con avviso telefonico e fax del 22/02/2007, ha convocato le parti per il giorno 25/02/2007 alle ore 09.30 presso l'immobile sito in via Pio XI, 21 per dare seguito alle operazioni peritali;
- che in data 25/02/2007 si sono concluse le operazioni peritali (allegato verbale);
- che in data 28/02/2008 ha chiesto ed ottenuto una proroga dei termini dell'incarico.

**Tutto ciò premesso il sottoscritto presenta la propria relazione tecnica.**

## **I FATTI**

[redacted] a seguito della scomparsa del padre [redacted] avvenuta il 21.04.2004, lamentava di essere stata esclusa dalla successione legittima e, ciò anche in relazione al fatto che nel tempo i genitori avevano disposto delle donazioni a favore degli altri eredi ponendo in essere una lesione di quota legittima, essendo stata l'unica e sola dei figli a non ricevere alcun atto di liberalità da parte dei genitori. Per tali motivi ha citato in giudizio la madre [redacted] e i germani [redacted] e i nipoti [redacted] e [redacted] figli del defunto fratello [redacted].

distanza di circa due anni dalla scomparsa del Sig. [REDACTED]  
il 25.05.2006, veniva a mancare anche la madre Sig.ra [REDACTED]  
pertanto l'azione di successione ereditaria veniva estesa anche nei confronti  
di quest'ultima.

**Il Sig. Giudice, in data 19/07/2007, ha disposto consulenza tecnica  
d'ufficio demandando la soluzione dei seguenti quesiti:**

- a) formi ai sensi dell'art. 556 c.c. (in base alla documentazione prodotta dalle parti ed alle opportune indagini presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II.) la massa dei beni che appartenevano al defunto [REDACTED] al tempo della morte (21 aprile 2004), stimandoli (previa descrizione e rappresentazione grafica e fotografica) con riguardo al valore dei medesimi al momento dell'apertura della successione (21 aprile 2004), e detraendo gli eventuali debiti;
- b) riunisca quindi fittiziamente i beni che risultano essere stati donati dal *de cuis*, in base ai titoli in atti, secondo il valore al tempo dell'apertura della successione;
- c) calcoli sull'asse così formato la quota di cui il defunto poteva disporre, e quella riservata ai legittimari ex art. 542 comma 2 c.c.;
- d) verifichi se il *relictum* sia o meno sufficiente a coprire la quota di legittima di [REDACTED] e dei nipoti (figli di [REDACTED] premorto) [REDACTED] tenendo conto che questi ultimi, al pari degli altri legittimari donatati, devono imputare alle rispettive quote di riserva le donazioni ricevute dal *de cuis* ove queste eccedano la disponibile;
- e) ove residuino dei beni, proceda (dopo aver verificato la legittimità urbanistica e la commerciabilità di detti beni ai sensi della legge n. 47/85 e succ. mod.) alla divisione dei medesimi tra gli eredi in quattro quote uguali (previa stima all'attualità, e sempre che non siano indivisibili, specificando in tale ultimo caso le ragioni dell'indivisibilità);

f) ove il *relictum* non sia sufficiente, proceda, avendo riguardo alla quota di cui il defunto poteva disporre, ed alla quota di riserva spettante a [REDACTED], alla riduzione delle donazioni fatte dal *de cuius*, tenendo conto che le donazioni si riducono a partire dall'ultima e risalendo via via alle anteriori e che le donazioni coeve vanno ridotte proporzionalmente, ed ancora che la frazione per la quale vanno ridotte le donazioni (trattandosi di donazioni a legittimari) va determinata non sull'intero valore delle donazioni, ma solo sulla parte che eccede la legittima di coloro che subiscono la riduzione;

g) formi ai sensi dell'art. 556 c.c. (in base alla documentazione prodotta dalle parti ed alle opportune indagini presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II.) la massa dei beni che appartenevano alla defunta [REDACTED] al tempo della morte (25 maggio 2006), stimandoli (previa descrizione e rappresentazione grafica e fotografica) con riguardo al valore dei medesimi al momento dell'apertura della successione (25 maggio 2006), e detraendo gli eventuali debiti;

h) riunisca quindi fittiziamente i beni che risultano essere stati donati [REDACTED] in base ai titoli in atti, secondo il valore al tempo dell'apertura della successione;

i) calcoli sull'asse così formato la quota di cui la defunta poteva disporre, e quella riservata ai legittimari ex art. 537 comma 2 c.c.;

d) verifichi se il *relictum* sia o meno sufficiente a coprire la quota di legittima di [REDACTED] e dei nipoti (figli [REDACTED], premorto) [REDACTED] tenendo conto che questi ultimi, al pari degli altri legittimari donatari, devono imputare alle rispettive quote di riserva le donazioni ricevute dalla [REDACTED] ove queste eccedano la disponibile;

e) ove residuino dei beni, proceda (dopo averne verificato la legittimità urbanistica e la commerciabilità di detti beni ai sensi della legge n. 47/85 e succ. mod.) alla divisione dei medesimi tra gli eredi in quattro quote uguali (previa stima all'attualità, e sempre che non

siano indivisibili, specificando in tale ultimo caso le ragioni dell'indivisibilità);

f) ove invece il *relictum* non sia sufficiente, proceda, avendo riguardo alla quota di cui la defunta poteva disporre, ed alla quota di riserva spettante a [REDACTED] alla riduzione delle donazioni fatte dalla [REDACTED] tenendo conto che le donazioni si riducono a partire dall'ultima e risalendo via via alle anteriori e che le donazioni coeve vanno ridotte proporzionalmente, ed ancora che la frazione per la quale vanno ridotte le donazioni (trattandosi di donazioni a legittimali) va determinata non sull'intero valore delle donazioni, ma solo sulla parte che eccede la legittima di coloro che subiscono la riduzione.

#### RISPOSTA AI QUESITI a) E g)

Dall'esame della documentazione prodotta dalle parti e dalle ulteriori indagini effettuate presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. e del Catasto inserendo i nominativi di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] residente in Reggio Calabria, [REDACTED] deceduto il [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] residente in Reggio Calabria, [REDACTED] deceduta il [REDACTED]

è emerso, come meglio riportato nell'allegato 1 (Visure), che il *relictum* è costituito dai due appartamenti siti in Reggio Calabria rispettivamente in:

1. via Paolo Pellicano n. 26/c (piano terra);
2. via XXI Agosto n. 146 (2° piano).

Inoltre, essendo i coniugi in regime di comunione, i suddetti beni erano da imputare per metà a ciascuno almeno, fino al momento della morte del [REDACTED]

[REDACTED] Per la stima e la descrizione dei suddetti immobili si rimanda ai successivi specifici paragrafi.

#### **RISPOSTA AI QUESITI b) E h)**

Sempre dall'esame della documentazione prodotta dalle parti e dalle ulteriori indagini effettuate presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. e del Catasto, è emerso che il *donatum* risulta costituito dai tre appartamenti siti in Reggio Calabria rispettivamente in:

1. via Sbarre Centrali traversa 23<sup>a</sup>, strada privata 2<sup>a</sup>, 46 (2° piano);
2. via Pio XI, 67 (piano terra);
3. via Pio XI traversa De Blasio, 21 (2° piano).

Per la stima e la descrizione dei suddetti immobili si rimanda ai successivi specifici paragrafi.

#### **VISITE DI SOPRALLUOGO**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 01.02.2008 (allegato verbale) presso il mio studio sito in Reggio Calabria, via al Guado, 22.

Qui erano presenti oltre al sottoscritto:

- per la parte attrice: il Geom. Annunziato Crea in qualità di C.T.P.;
- per le parti convenute: l'Avv. Giovanni Tescione [REDACTED]  
[REDACTED] il Geom Bruno Nocera C.T.P. (per gli eredi del Sig.  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
e la [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U., considerato che tutte le parti erano presenti (e che comunque avevano ricevuto gli avvisi), alle ore 10.30 dava inizio alle operazioni peritali. L'Avv. Giovanni Tescione nominava l'Ing. Domenico Sculli quale C.T.P.. Venivano letti i quesiti formulati dal Sig. Giudice al

sottoscritto C.T.U. e infine, veniva concordando con le parti un calendario per i successivi sopralluoghi presso gli immobili oggetto di causa, fissando il proseguo delle operazioni peritali il giorno 09.02.2008 presso l'appartamento della [redacted]. Alle ore 11.15 del medesimo giorno si sospendevano le operazioni peritali.

Le operazioni peritali proseguivano in data 09.02.2008 (allegato verbale) presso l'appartamento [redacted] sito in Reggio Calabria, via Pio XI, 67.

Qui erano presenti oltre al sottoscritto:

- per la parte attrice: il Geom. Annunziato Crea in qualità di C.T.P.;
- per le parti convenute: l'Avv. Giovanni Tescione (per il [redacted])

[redacted] il Geom Bruno Nocera C.T.P. (per gli eredi [redacted])  
[redacted]  
[redacted]

Il sottoscritto C.T.U., considerato che tutte le parti erano presenti (e che comunque avevano ricevuto gli avvisi), alle ore 10.00 procedeva ad un'accurata ispezione dell'appartamento e del cortile interno, effettuando rilievi planimetrici e fotografici. Alle ore 11.10 del medesimo giorno, previa lettura del verbale agli interessati e sottoscrizione da parte [redacted] [redacted] che allegava copia dell'atto di donazione dell'appartamento in oggetto, si proseguivano le operazioni peritali presso l'appartamento del [redacted] sito in via Sbarre Centrali traversa 23<sup>a</sup>, strada privata 2<sup>a</sup>, 46/b. Qui trovavo [redacted] assistito dall'Avv. Giovanni Tescione e procedeva ad effettuare un'accurata ispezione dell'appartamento, effettuando rilievi planimetrici e fotografici

sulla scorta della planimetria reperita presso gli uffici del Catasto di Reggio Calabria, con l'eccezione di una camera da letto nella quale stava riposando, per motivi di salute, il figlio del [REDACTED]

Le alle ore 11.40 del medesimo giorno si sospendevano le operazioni peritali, previa lettura del verbale agli interessati, sottoscrizione da parte dei comparenti e prendendo in consegna le chiavi degli appartamenti liberi che l'Avv. Giovanni Tescione mi consegnava.

Le operazioni peritali proseguivano in data 15.02.2008 (allegato verbale) presso l'appartamento della [REDACTED] sito in Reggio Calabria, via Pio XI, 21.

Sui luoghi oggetto di controversia erano presenti oltre al sottoscritto:

- per la parte attrice: il Geom. Annunziato Crea C.T.P.;
- per le parti convenute: nessuno era presente.

Il sottoscritto C.T.U., tentava svariate volte di contattare telefonicamente il Geom. Bruno Nocera con esito negativo, attendendo assieme al Geom. Annunziato Crea, circa mezz'ora che qualcun altro arrivasse e, considerato che tutte le parti avevano ricevuto gli avvisi, alle ore 10.00 suonava diverse volte il campanello del portone dell'appartamento dell'[REDACTED]

[REDACTED] Poiché non sortiva alcuna risposta, decideva di proseguire le operazioni peritali presso l'appartamento di via Paolo Pellicano, 26/c. Giunto in compagnia del Geom. Annunziato Crea presso l'appartamento in questione, del quale l'Avv. Giovanni Tescione aveva fornito le chiavi, provava nuovamente a contattare telefonicamente il Geom. Bruno Nocera che rispondeva informandomi che effettivamente la [REDACTED] era fuori Reggio e che lui ci avrebbe raggiunti a breve. Qui procedevo ad

effettuare un'accurata ispezione dell'appartamento, effettuando rilievi planimetrici e fotografici e, alle ore 10.50 ci raggiungeva il Geom. Bruno Nocera.

Le operazioni venivano sospese alle ore 11.00 del medesimo giorno, previa lettura del verbale agli interessati e sottoscrizione da parte dei componenti.

Le operazioni peritali proseguivano in data 25.02.2008 (allegato verbale) presso l'appartamento [redacted] sito in Reggio Calabria, via Pio XI, 21.

Sui luoghi oggetto di controversia erano presenti oltre al sottoscritto:

- per la parte attrice: il Geom. Annunziato Crea C.T.P.;
- per le parti convenute: [redacted] e il Geom Bruno Nocera (C.T.P. della stessa Sig.ra Luigia Rosa Iaria).

Il sottoscritto C.T.U., considerato che tutte le parti erano presenti (e che comunque avevano ricevuto gli avvisi), alle ore 09.30 procedeva ad un'accurata ispezione dell'appartamento, effettuando rilievi planimetrici e fotografici sulla scorta di una planimetria dell'appartamento fornitami dalla stessa [redacted]. Alle ore 10.45 del medesimo giorno, previa lettura del verbale agli interessati, sottoscrizione da parte [redacted] e verbalizzando quanto la stessa aveva da dichiarare, si proseguivano le operazioni peritali presso l'appartamento sito in via XXI Agosto, 146, le cui chiavi mi erano state fornite in precedenza dall'Avv. Giovanni Tescione. Qui, sulla scorta di una planimetria reperita presso gli uffici del Catasto di Reggio Calabria, procedevo ad effettuare un'accurata ispezione dell'appartamento, effettuando rilievi planimetrici e fotografici.

Alle ore 11.15 del medesimo giorno si sospendevano le operazioni peritali, previa lettura del verbale agli interessati e sottoscrizione da parte dei componenti.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **A) RELICTUM**

#### **Appartamento di via XXI Agosto, 146**

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in Reggio Calabria, in fregio a via XXI Agosto, una zona semicentrale altamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e terziarie. Il fabbricato, in cemento armato, è stato costruito alla fine degli anni '50 con licenza di costruzione del 08.09.1958. Esso è costituito da quattro piani f.t. più scantinati. L'ingresso a tale complesso avviene direttamente da un portone in legno a due ante posto su via XXI Agosto al numero civico 146 (All. 3.1 Foto 1), tramite il quale si accede ad una scala condominiale sui cui pianerottoli sono posti gli ingressi agli appartamenti (due unità immobiliari per ogni piano) (All. 3.1 Foto 3).

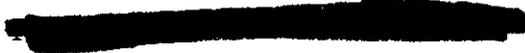
Il fabbricato non è dotato di ascensore e lo stato di conservazione delle parti comuni è scarso.

L'appartamento oggetto di causa, contraddistinto al N.C.E.U. sezione di Reggio Calabria, foglio 128, particella 235, sub. 20 (All. 2 Planimetrie), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 5, è ubicato al secondo piano (3° f.t.) ed è di forma pressoché rettangolare, la cui superficie misura circa 100 mq (All. 2 Planimetrie). Esso è pervenuto ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] per compra fatta [REDACTED]

[REDACTED] con atto del 20.07.1978 del Notaio Andrea Zagami

registrato a Reggio Calabria e, trascrizione presso la Conservatoria dei

  
L'appartamento ha due aperture sulla via XXI Agosto dotate di balcone sull'intero prospetto, è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto piccola, ripostiglio e due balconi prospicienti il cortile retrostante il fabbricato. Lo stato conservativo generale è mediocre con la necessità di opere di ristrutturazione.

L'appartamento gode di sufficiente panoramicità essendo ubicato al secondo piano, per la prospicienza l'unità abitativa in oggetto confina a Nord con via XXI Agosto (All. 3.1 Foto 1), ad Est e Ovest con altra ditta e a Sud con ampio cortile dell'Ente Edilizio, su cui prospettano gli immobili costituenti l'intero isolato (All. 3.1 Foto 2), l'orientamento del fabbricato è lungo l'asse Sud-Nord.

Dall'ingresso (All. 3.1 Foto 4, 6), di dimensioni (3,39x3,48) ml, si accede, a destra entrando, ad un vano destinato a camera da letto (All. 3.1 Foto 22, 23) di dimensioni (4,23x4,81) ml che prospetta tramite una porta finestra ed un balconcino sul cortile dell'Ente Edilizio (All. 3.1 Foto 24). A sinistra entrando si accede in un vano destinato a salotto di dimensioni (5,06x3,48) ml prospiciente attraverso una porta finestra e un balcone sulla via XXI Agosto (All. 3.1 Foto 7, 8, 12). Nell'ingresso si trova anche un piccolo ripostiglio (All. 3.1 Foto 5) di dimensioni (1,39x1,03) ml che confina con il vano scala. Di fronte alla zona di ingresso si trova un piccolo disimpegno (All. 3.1 Foto 19) di dimensioni (1,03x1,28) ml, alla cui destra si accede ad una piccola camera da letto di dimensioni (3,19x2,03) ml, che tramite una porta finestra e un balcone prospetta sul cortile dell'Ente Edilizio (All. 3.1

Foto 18, 20, 21) e, a sinistra si accede alla cucina di dimensioni (5,06x3,23) ml, che attraverso una porta finestra ed un balcone prospetta su via XXI Agosto (All. 3.1 Foto 9, 10, 11, 12). Di fronte al disimpegno si trova l'ingresso al bagno che ha forma di L allungata di dimensioni (4,33x1,10 + 1,03x0,75) ml, che tramite una finestra ed un balcone prospetta sul cortile dell'Ente Edilizio (All. 3.1 Foto 14, 15, 16, 17).

Si precisa che l'altezza dei vani costituenti l'immobile dal marcapiano della pavimentazione all'estradosso del soffitto, misura 3,15 ml.

La superficie netta utile, ovvero la superficie libera dell'immobile escludendo le tompagnature e le pareti divisorie, misura circa 81,0 mq.

•	Ingresso	:	mq	11.80
•	Soggiorno	:	mq	17.61
•	Cucina	:	mq	16.34
•	Letto 1	:	mq	20.35
•	Letto 2	:	mq	6.47
•	Ripostiglio	:	mq	1.43
•	Bagno	:	mq	5.53
•	Disimpegno	:	mq	1.32

I pavimenti dei vari ambienti sono in ceramica, inoltre, i muri del bagno e della cuna sono piastrellati fino a 2,20 ml di altezza. L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle avvolgibili in legno ed in cattivo stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato e i telai sono in legno. Su una parte del balcone retrostante l'appartamento, in corrispondenza del bagno, è presente un paravento realizzato con un finestrone di alluminio sul bordo del

parapetto del balcone stesso. Nel bagno e nella camera da letto piccola sono visibili i danni provocati all'intonaco del soffitto da una vecchia infiltrazione proveniente dall'appartamento soprastante. Le facciate sono in pessimo stato di conservazione, tant'è, che sul prospetto principale di via XXI Agosto è stata sistemata una rete di protezione per scongiurare il rischio che il distacco di qualche pezzo di intonaco possa causare pregiudizio a cose o persone transitanti sulla stessa via XXI Agosto.

Si fa presente che l'appartamento è ammobiliato e, che alcuni dei mobili presenti possono sicuramente avere un qualche valore commerciale.

#### **Appartamento di via Paolo Pellicano, 26/c**

Il complesso condominiale del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in Reggio Calabria, in fregio a via Paolo Pellicano al numero civico 26/c, una zona semicentrale altamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e terziarie. Il fabbricato, in cemento armato, sprovvisto di ascensore è stato costruito presumibilmente negli anni '60: esso è costituito da tre piani f.t., ha ingresso dalla via Paolo Pellicano ed è formato da una unità immobiliare per ogni piano. L'appartamento oggetto di causa è ubicato al piano terra ed è arretrato rispetto alla via Paolo Pellicano. E' costituito da: corridoio, due camere, cucina, bagno, un ripostiglio ricavato nel sottoscala e un cortiletto di proprietà esclusiva. Lo stato conservativo generale è mediocre con la necessità di opere di ristrutturazione.

Tale appartamento, contraddistinto al N.C.E.U. sezione di Reggio Calabria, foglio 128, particella n. 180, sub. 3 (All. 2 Planimetrie), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, risulta ubicato al piano terra di un

fabbricato a 3 piani fuori terra (più scantinati) di forma trapezoidale, la cui superficie misura circa 78 mq (All. 2 Planimetrie) più un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. Esso è pervenuto ai coniugi [REDACTED], per compra fatta [REDACTED] con atto del 26.06.1975 del Notaio Gregorio Gangemi registrato a Reggio Calabria e, trascrizione presso la Conservatoria [REDACTED]

L'ingresso a tale complesso avviene direttamente da un largo portone in legno a due ante posto su via Paolo Pellicano (All. 3.2 Foto 1) tramite il quale si accede ad un androne condominiale in fondo al quale si trova l'ingresso all'appartamento e le scale di accesso ai piani superiori (All. 3.2 Foto 4).

L'appartamento non gode di panoramicità essendo ubicato a piano terreno nella parte retrostante il fabbricato ed è circondato quasi interamente da altri fabbricati, infatti, per la prospicienza l'unità abitativa in oggetto confina a Nord con il cortile interno comune (intercluso) e con un'altra ditta (All. 3.2 Foto 3), ad Est con il vano scala e l'androne, ad Ovest con altra ditta e un piccolo cortile di pertinenza (che prospetta su un altro fabbricato) (All. 3.2 Foto 2) e a Sud con un ampio cortile destinato a parcheggio di pertinenza di un'altra ditta e sul quale ha delle piccole finestre poste a circa 2,00 ml sopra il pavimento per ricevere la luce diurna. L'orientamento del fabbricato è lungo l'asse Sud-Nord.

Dal portone di ingresso si accede ad un lungo corridoio a forma di S (All. 3.2 Foto 6, 10, 13, 20), largo 1,20 ml e lungo circa 10,70 ml, dal quale, a destra entrando si accede ad un vano di forma trapezoidale di dimensioni

medie (4,05x4,35) ml che prospetta tramite una finestra sul sottostante cortile interno comune (intercluso) (All. 3.2 Foto 7, 8, 9) mentre, di fronte, in fondo al primo tratto del corridoio si trova un vano destinato a cucina, anche questo di forma trapezoidale, di dimensioni medie (2,84x3,83) ml prospiciente tramite una porta finestra sul cortile di pertinenza dell'appartamento (All. 3.2 Foto 11, 12, 16). Percorrendo completamente il corridoio (a forma di S), si accede, sul lato sinistro ad un vano destinato a bagno (All. 3.2 Foto 14, 15, 17), di dimensioni (3,08x1,46) ml, prospiciente tramite una finestra al cortiletto interno di pertinenza dell'appartamento, mentre sul fondo del corridoio si accede, ad un vano di forma trapezoidale, di dimensioni medie (3,48x4,35) ml prospiciente tramite una finestra sul cortiletto di pertinenza dell'appartamento (All. 3.2 Foto 18, 19). Di pertinenza dell'appartamento è anche un ripostiglio ricavato nel sottoscala e al quale si accede da una porta posta accanto al portoncino d'ingresso all'appartamento stesso. Si precisa che l'altezza dei vani costituenti l'immobile dal marcapiano della pavimentazione all'estradosso del soffitto, misura 3,00 ml.

La superficie netta utile, ovvero la superficie libera dell'immobile escludendo le tompagnature e le pareti divisorie, misura 65,5 mq.

- Corridoio : mq 15.04
- Cucina : mq 10.34
- Stanza 1 : mq 17.60
- Stanza 2 : mq 14.62
- Bagno : mq 4.34
- Ripostiglio : mq 2.40.

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

I pavimenti delle due camere e del corridoio sono in marmette di graniglia e in cattivo stato di conservazione, mentre la cucina e il bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica fino a 2,20 ml di altezza. Le porte interne sono legno tamburato pitturato di bianco e gli infissi esterni in legno anche questi in non buono stato di conservazione con avvolgibili in legno. Gli impianti idrico ed elettrico sono da rifare. Le pareti sono da ritinteggiare. In particolare, alla base del muro della stanza 1, confinante con il sottoscala ove è ubicato il ripostiglio, è presente una vecchia macchia di umidità da infiltrazione. Le facciate interne del condominio necessitano di manutenzione, infatti, sono state rifatte solo quella del prospetto principale su via Paolo Pellicano e quella prospiciente sul cortile di proprietà di altra ditta destinato a parcheggio.

### **B) DONATUM**

**Appartamento di via Sbarre Centrali trav 23<sup>a</sup>, strada privata 2<sup>a</sup>, 46/b**

STUDIO

ORDINI

### **STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Trattandosi di beni soggetti al momento ad un particolare mercato immobiliare con oscillazioni di prezzi, si preferisce, utilizzare due metodi di

stima, così da avere minimo due risultati che possono fornire il più probabile valore di mercato richiesto.

Si effettuerà quindi la valutazione degli immobili di che trattasi con il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi e con quello sintetico per comparazione. Si precisa che per la stima del valore degli immobili si farà riferimento ai prezzi di mercato correnti utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare (FIAIP) e dall'Agenzia delle Entrate e i dati generali acquisiti dal sottoscritto relativi alle zone in questione presso numerose agenzie immobiliari (Gabetti, Ufo, Tecnocasa, ecc.) e da riviste di settore specializzate (Il Mercatone). La stima tiene necessariamente conto di numerosi fattori: dalle caratteristiche ubicazionali, ai requisiti tecnico-urbanistici del fabbricato, allo stato di fatto dell'immobile.

**I° metodo di stima: *procedimento per capitalizzazione dei redditi.***

Il più probabile valore di mercato di un fabbricato civile si può determinare attraverso la capitalizzazione del suo reddito netto. Gli elementi economici indispensabili che bisogna conoscere per raggiungere lo scopo, sono due e precisamente: il reddito da capitalizzare ed il saggio di capitalizzazione.

Sulla base del principio dell'ordinarietà, lo schema da seguire è pertanto quello classico:

- ricerca del reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile urbano se fosse locato o dato in locazione, supposto in condizioni ordinarie e a muri vuoti;

- ricerca del saggio normale di capitalizzazione proprio dell'immobile urbano da stimare e opportunamente adeguato agli eventuali relativi particolari comodi;
- impostazione e risoluzione dell'espressione matematica capace di accumulare i normali redditi futuri annui dell'immobile al momento di stima per la ricerca del più probabile valore normale di mercato dell'immobile stesso;
- apporto delle eventuali aggiunte e detrazioni al valore normale dinanzi determinato per tener conto di tutte quelle condizioni, valutabili, che siano fuori dalla normalità supposta nella ricerca del reddito capitalizzabile, e determinare così il più probabile valore di mercato dell'immobile nelle condizioni in cui realmente si trova nel momento cui si riferisce la stima.

Normalmente il procedimento consiste nel detrarre dal reddito lordo totale medio annuo ritraibile normalmente dal proprietario del fabbricato locato, le spese, dirette e indirette, medie annue normalmente a carico dello stesso proprietario. Il tutto si può riassumere con la seguente espressione generale:

$$R_n = R_{pl} - (Q + \text{Serv.} + \text{Imp.} + \text{Amm}/n_e + \text{Sf e Ines.})$$

dove:

**R<sub>n</sub>** = reddito normale medio annuo;

**R<sub>pl</sub>** = reddito annuo padronale lordo ritraibile mediamente dal proprietario;

**Q** = quota di reintegrazione e assicurazione del fabbricato;

**Servizi** = eventuali spese relative al portierato, per pulizia, custodia, illuminazione, riscaldamento, ristrutturazione;

**Imp.** = imposte quali ILOR, ICI, ecc;

**Amm/ne** = spese relative all'amministrazione del fabbricato;

**Sf e Ines.** = sfitto e inesigibilità.

Per quanto riguarda la determinazione del fitto medio mensile, questo è fortemente influenzato dalle caratteristiche della zona in esame e dal contesto in cui l'immobile è situato.

Bisogna altresì specificare le condizioni in cui si trova l'appartamento e la necessità o meno di lavori di manutenzione straordinaria e la loro incidenza in €/mq.

Al fine di poter applicare il metodo di capitalizzazione dei redditi, si ipotizza un canone di affitto mensile, per la zona in oggetto, considerando l'immobile in buono stato d'uso.

Successivamente stabilito il valore si andranno a decurtare le eventuali spese necessarie alla ristrutturazione.

**II° metodo di stima: procedimento per comparazione.**

Questo metodo si articola nel reperimento dei dati elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento. Detti prezzi vengono riferiti a precisi parametri unitari che, nel caso in esame, si preferisce, anche per semplicità, ridurre al metro quadrato di superficie. Ovviamente tale parametro viene determinato facendo riferimento, tra l'altro, alla qualificazione infrastrutturale ed ambientale degli immobili presi in esame, alle loro caratteristiche intrinseche, posizionali ed estrinseche; infine alle caratteristiche tecnologiche tipiche degli immobili stessi

#### **A) RELICTUM**

1) Appartamento di via XXI Agosto

Tale appartamento ha una superficie commerciale di circa 104,00 mq (avendo considerato per i balconi un'aliquota del 25%).

#### I° METODO DI STIMA

Da un'indagine di mercato eseguita su un'area comprendente Piazza Carmine, Argine destro Calopinace, Via Marvasi, si sono riscontrati canoni locati medi per immobili simili oscillanti fra 4,5÷5,5 €/mq x mese, pertanto si considera il valore medio di 5,0 €/mq x mese a cui corrisponde un canone mensile per l'appartamento in oggetto di € 520,00 (5,0 €/mq \* 104 mq), quindi un reddito lordo annuo di:

$$R_{pl} = 520,00 (12 + 0,05 \times 6,5) = 6.409,00 \text{ €}$$

Per quanto riguarda le spese abbiamo considerato la somma delle singole influenze sul  $R_{pl}$ , si ha in generale per le spese:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria	3,5%
- Spese amministrazione e servizi	3,5%
- Alee sfitti ed inesigibilità	1,0%
- Aliquota di ammortamento	1,0%
- Imposte e tasse	11,0%
TOTALE	20,0%

$$\text{Spese} = 20\% \text{ di } R_{pl}$$

$$R_n = 6.409,00 \times (1 - 0,20) = 5.127,20 \text{ €}$$

Il reddito netto ottenuto rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio. Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa, nel caso di centri di media

dimensione qual è il comune di Reggio Calabria, si presentano attualmente variabili tra 1,50%÷5,50%, pertanto si sceglie come valore del saggio medio il 3,50%.

Il mercato dell'investimento immobiliare segna un valore medio del saggio, valore che si ottiene attraverso l'analisi di tutte quelle condizioni intrinseche, che agiscono con segno positivo, ed estrinseche che agiscono con segno negativo, sul saggio medio.

Per condizioni intrinseche intendiamo gli interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente allo stato di conservazione dello stabile, la possibilità di dilazioni del prezzo nel tempo lungo per la concessione dei mutui bancari; mentre per quelle estrinseche si intendono, la politica urbanistica agente nel senso limitativo dell'espansione e della produzione edilizia, l'incidenza dell'ubicazione, la vicinanza ad attrezzature collettive, la facilità di collegamenti viari.

1. Localizzazione dell'edificio: -0,3%

La centralità dell'immobile è favorevole, il livello dei sistemi di trasporto è sufficiente, la qualificazione ambientale è discreta, non essendoci grandi zone verdi, ma essendo presenti ampi spazi pubblici, buona disponibilità di parcheggio e basso livello di inquinamento.

2. Posizione dell'unità immobiliare: +0,1%

Mediocri le caratteristiche di panoramicità, più che sufficienti quelle di luminosità e prospicienza.

3. Caratteristiche tecnologiche: +0,2%

L'appartamento non presenta dei particolari gradi di rifinitura e non particolarmente ottimale risulta la distribuzione degli ambienti. C'è necessità di una manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Caratteristiche produttive: -0,1%

L'immobile presenta buona suscettività di modifica.

Dall'influenza di tali incidenze e dal valore mediato ne consegue un saggio di capitalizzazione del:

$$r = 3,50 - 0,30 + 0,10 + 0,20 - 0,10 = 3,40\%$$

Il valore di mercato, ottenuto con questo metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_m = Rn/r$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici e facendo i dovuti arrotondamenti:

$$V_m = 150.800,00 \text{ €}$$

A tale valore vanno decurtate le spese per le opere di ristrutturazione, che in considerazione degli interventi da effettuare: pavimenti, infissi esterni, porte interne, tinteggiatura ambienti interni, facciate esterne, si stima possano ammontare a circa 250,00 €/mq ovvero in totale a circa 26.000,00 €.

Pertanto il valore dell'appartamento così determinato che corrisponde al più probabile valore di mercato mediante capitalizzazione dei redditi è pari a:

$$V_{m \text{ effettivo}} = 124.800,00 \text{ €}$$

## II° METODO DI STIMA

Dalle numerose indagini di mercato si è potuto constatare che un giusto prezzo possa oscillare tranquillamente tra 1.350,00 €/mq e 1.550,00 €/mq.

Pertanto si considererà un valore medio di 1.450,00 €/mq.

Avremo quindi, con questo metodo:

$$V_m = 104,00 \text{ mq} \times 1.450,00 \text{ €/mq} = 150.800,00 \text{ €}$$

A tale valore bisogna decurtare, per come fatto precedentemente, le spese di manutenzione straordinaria per determinare il valore attuale.

In tal senso si ha:

$$150.800,00 \text{ €} - 26.000,00 \text{ €} = 124.800,00 \text{ €}$$

che mediato al valore precedentemente ricavato ci dà il più probabile valore di mercato dell'appartamento allo stato attuale e nelle condizioni attuali, ovvero:

$$V_m = (124.800,00 + 124.800,00) / 2 = 124.800,00 \text{ €}$$

che per comodità si arrotonda a:

$$V_{m \text{ appartamento}} = 124.800,00 \text{ €}$$

## 2) Appartamento di via Paolo Pellicano

Tale appartamento ha una superficie commerciale di 79,00 mq (avendo considerato per il cortile un'aliquota del 15%).

### I° METODO DI STIMA

Da un'indagine di mercato eseguita su un'area comprendente Piazza Carmine, Argine destro Calopinace, Via Marvasi, si sono riscontrati canoni locati medi per immobili simili oscillanti fra 4,75÷5,25 €/mq x mese, pertanto si considera il valore medio di 4,75 €/mq x mese a cui corrisponde un canone mensile per l'appartamento in oggetto di € 375,00 (4,75 €/mq \* 79 mq), quindi un reddito lordo annuo di:

$$R_{pl} = 375,00 (12 + 0,05 \times 6,5) = 4.621,87 \text{ €}$$

Per quanto riguarda le spese abbiamo considerato la somma delle singole influenze sul Rpl, si ha in generale per le spese:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria	3,5%
- Spese amministrazione e servizi	3,5%
- Alee sfitti ed inesigibilità	1,0%
- Aliquota di ammortamento	1,0%
- Imposte e tasse	11,0%
TOTALE	20,0%

Spese = 20% di Rpl

$$R_n = 4.621,87 \times (1 - 0,20) = 3.697,50 \text{ €}$$

Il reddito netto ottenuto rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio. Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa, nel caso di centri di media dimensione qual è il comune di Reggio Calabria, si presentano attualmente variabili tra 1,50%÷5,50%, pertanto si sceglie come valore del saggio medio il 3,50%.

Il mercato dell'investimento immobiliare segna un valore medio del saggio, valore che si ottiene attraverso l'analisi di tutte quelle condizioni intrinseche, che agiscono con segno positivo, ed estrinseche che agiscono con segno negativo, sul saggio medio.

Per condizioni intrinseche intendiamo gli interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente allo stato di conservazione dello stabile, la possibilità di dilazioni del prezzo nel tempo lungo per la concessione dei mutui bancari; mentre per quelle estrinseche si intendono, la politica urbanistica agente nel senso limitativo dell'espansione

e della produzione edilizia, l'incidenza dell'ubicazione, la vicinanza ad attrezzature collettive, la facilità di collegamenti viari.

1. Localizzazione dell'edificio: -0,3%

La centralità dell'immobile è favorevole, il livello dei sistemi di trasporto è sufficiente, la qualificazione ambientale è discreta, non essendoci grandi zone verdi, ma essendo presenti ampi spazi pubblici, buona disponibilità di parcheggio e basso livello di inquinamento.

2. Posizione dell'unità immobiliare: +0,3%

Scarse le caratteristiche di panoramicità, e quelle di luminosità e prospicienza.

3. Caratteristiche tecnologiche: +0,2%

L'appartamento non presenta dei particolari gradi di rifinitura e non particolarmente ottimale risulta la distribuzione degli ambienti. C'è necessità di una manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Caratteristiche produttive: -0,2%

L'immobile presenta buona suscettività di modifica.

Dall'influenza di tali incidenze e dal valore mediato ne consegue un saggio di capitalizzazione del:

$$r = 3,50 - 0,30 + 0,30 + 0,2 - 0,2 = 3,50\%$$

Il valore di mercato, ottenuto con questo metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_m = R_n / r$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici e facendo i dovuti arrotondamenti:

$$V_m = 105.642,85 \text{ €}$$

A tale valore vanno decurtate le spese per le opere di ristrutturazione, che in considerazione dei rilevanti interventi da effettuare: pavimenti, infissi esterni, porte interne, tinteggiatura ambienti interni, impianto idrico, impianto elettrico, facciate esterne, ammonterebbero a 300,00 €/mq ovvero in totale a circa 23.700,00 €.

Pertanto il valore dell'appartamento così determinato che corrisponde al più probabile valore di mercato mediante capitalizzazione dei redditi è pari a:

$$V_m \text{ effettivo} = 81.942,85 \text{ €}$$

## II° METODO DI STIMA

Dalle numerose indagini di mercato si è potuto constatare che un giusto prezzo possa oscillare tranquillamente tra 1.300,00 €/mq e 1.500,00 €/mq.

Pertanto si considererà un valore medio di 1.400,00 €/mq.

Avremo quindi, con questo metodo:

$$V_m = 79,00 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = 110.600,00 \text{ €}$$

A tale valore bisogna decurtare, per come fatto precedentemente, le spese di manutenzione straordinaria per determinare il valore attuale.

In tal senso si ha:

$$110.600,00 \text{ €} - 23.700,00 \text{ €} = 86.900,00 \text{ €}$$

che mediato al valore precedentemente ricavato ci dà il più probabile valore di mercato dell'appartamento allo stato attuale e nelle condizioni attuali, ovvero:

$$V_m = (81.942,85 + 86.900,00) / 2 = 84.421,42 \text{ €} \text{ che per comodità si arrotonda a:}$$

$$V_m \text{ appartamento} = 84.400,00 \text{ €}$$

## B) DONATUM

ORTONIS

### **CALCOLO DELLE QUOTE**

### **RISPOSTA AI QUESITI c) E d)**

Al momento dell'apertura della successione a seguito della morte [REDACTED]

[REDACTED] avvenuta il 21.04.2004, i legittimi eredi erano:

- 1) la moglie, [REDACTED]
- 2) la figlia, [REDACTED]
- 3) la figlia, [REDACTED]
- 4) il figlio [REDACTED]
- 5) i nipoti, figli del premorto [REDACTED]

Poiché il [redacted] erano in regime di comunione dei beni, la ripartizione delle quote vè effettuata sulla metà dei beni appartenenti ai coniugi.

La massa ereditaria stimata al momento dell'apertura della successione era pari a:

- ½ appartamento di via XXI Agosto, 146 valore:	€ 62.400,00
- ½ appartamento di via Paolo Pellicano, 26/c valore:	€ 42.200,00
- ½ appartamento di via Pio XI, 21 valore:	€ 61.800,00
- ½ appartamento di via Sbarre Centrali trav 23 <sup>a</sup> valore:	€ 38.000,00
- ½ appartamento di via Pio XI, 67 valore:	€ 31.100,00
TOTALE valore A:	€ 235.500,00

Quindi il valore della proprietà del [redacted] era pari a 235.500,00 €.

In base all'art. 542 c.c., Concorso di coniuge e figli "Se chi muore lascia, oltre al coniuge, più figli legittimi o naturali, ad essi è complessivamente riservata la metà del patrimonio e al coniuge spetta un quarto del patrimonio del defunto. La divisione tra tutti i figli, legittimi [c.c. 231] e naturali [c.c. 250], è effettuata in parti uguali", le quote dei legittimi eredi erano:

1) la moglie: ( $\frac{1}{4} * \text{valore A}$ ) =	€ 58.875,00
2) la figlia [redacted] ( $\frac{1}{4} * \frac{1}{2} * \text{valore A}$ ) =	€ 29.437,50
3) la figlia [redacted] ( $\frac{1}{4} * \frac{1}{2} * \text{valore A}$ ) =	€ 29.437,50
4) il figlio [redacted] ( $\frac{1}{4} * \frac{1}{2} * \text{valore A}$ ) =	€ 29.437,50
5) i nipoti, figli [redacted] ( $\frac{1}{4} * \frac{1}{2} * \text{valore A}$ ) =	€ 29.437,50
6) quota disponibile: ( $\frac{1}{4} * \text{valore A}$ ) =	€ 58.875,00

In base a quanto sopra, risulta che gli appartamenti donati al [REDACTED]

[REDACTED]  
superano la quota legittima, ovvero:

- appartamento donato al [REDACTED] + € 32.362,50
- appartamento donato al [REDACTED] + € 8.562,50
- appartamento donato alla [REDACTED]: + € 1.662,50

Tali eccedenze vanno imputate su una parte della quota disponibile per € 41.681,25 che, in conseguenza di ciò, si riduce a € 16.287,50 da suddividere equamente tra tutte e cinque gli eredi, ovvero:

$$1/5 * \text{residuo quota disponibile} = € 3.257,50$$

A seguito di ciò la situazione dei singoli eredi è la seguente:

- 1) la moglie: € 62.132,50
- 2) la figlia [REDACTED]: € 32.695,00
- 3) la figlia [REDACTED]: € 34.357,50
- 4) il figlio [REDACTED]: € 41.257,50
- 5) i nipoti, figli del premorto [REDACTED]: € 65.057,50

#### **RISPOSTA AI QUESITI i) E d')**

Al momento dell'apertura della successione a seguito della morte [REDACTED]

[REDACTED] venuta il 25.05.2006, i legittimi eredi erano:

- 1) la figlia, [REDACTED]
- 2) la figlia, [REDACTED]
- 3) il figlio, [REDACTED]
- 4) i nipoti, figli del premorto [REDACTED]

La massa ereditaria stimata al momento dell'apertura della successione era pari a:

- (1/2 + 29,7%) appartam. di via XXI Agosto, 146 valore:	€ 99.465,66
- (1/2 + 29,7%) appartam. di via P. Pellicano, 26/c valore:	€ 67.266,84
- 1/2 appartamento di via Pio XI, 21 valore:	€ 61.800,00
- 1/2 appartamento di via Sbarre Centrali, trav 23 <sup>a</sup> valore:	€ 38.000,00
- 1/2 appartamento di via Pio XI, 67 valore:	€ 31.100,00
TOTALE valore B:	€ 297.632,50

Pertanto il valore della proprietà della [redacted] era pari a 297.632,50 €.

In base all'art. 537 c.c. Riserva a favore dei figli legittimi e naturali "Se il genitore lascia più figli è loro riservata la quota dei due terzi, da dividersi in parti uguali tra tutti i figli, legittimi e naturali", le quote dei legittimi eredi sono:

1) la figlia, [redacted] ( $\frac{1}{4} * \frac{2}{3} * \text{valore B}$ ) =	€ 49.605,41
2) la figlia, [redacted]: ( $\frac{1}{4} * \frac{2}{3} * \text{valore B}$ ) =	€ 49.605,41
3) il figlio, [redacted] ( $\frac{1}{4} * \frac{2}{3} * \text{valore B}$ ) =	€ 49.605,41
4) i nipoti, figli di [redacted] ( $\frac{1}{4} * \frac{2}{3} * \text{valore B}$ ) =	€ 49.605,41
5) quota disponibile: ( $\frac{1}{3} * \text{valore B}$ ) =	€ 99.210,83

In base a quanto sopra, risulta che l'appartamento donato al [redacted] [redacted], supera la quota legittima, mentre quelli donati al [redacted] [redacted] non soddisfano completamente la quota di legittima, ovvero:

- appartamento donato al [redacted]	+ € 12.194,59
- appartamento donato a [redacted]	- € 11.605,41
- appartamento donato a [redacted]	- € 18.505,41

In base a ciò, al primo va imputata una parte della quota disponibile per € 12.194,59, mentre gli altri due vanno compensati con una parte di quota legittima. Di conseguenza la quota disponibile si riduce a € 87.016,24 da suddividere equamente tra tutti e quattro gli eredi, ovvero:

$$1/4 * \text{residuo quota disponibile} = € 21.754,06$$

A seguito di ciò la situazione dei singoli eredi è la seguente:

- 1) la figlia, [redacted] € 71.359,47
- 2) la figlia, [redacted] € 71.359,47
- 3) il figlio, [redacted] € 71.359,47
- 4) i nipoti, figli del premorto [redacted] € 83.554,06

Pertanto sommando le quote provenienti dalle due successioni si ha:

- 1) [redacted] (32.695,00 + 71.359,47) = 104.054,47 €
- 2) [redacted] (34.357,50 + 71.359,47) = 105.716,97 €
- 3) [redacted] (41.257,50 + 71.359,47) = 112.616,97 €
- 4) i figli del [redacted] (65.057,50 + 83.554,06) = 148.611,56 €.

Avendo assunto di lasciare ai rispettivi donatari gli appartamenti ricevuti,

risulta che le quote residue che i singoli eredi devono ancora avere sono:

- 1) [redacted] (104.054,47 - 0,00) = € 104.054,47
- 2) [redacted] (105.716,97 - 62.200,00) = € 43.516,97
- 3) [redacted] (112.616,97 - 76.000,00) = € 36.616,97
- 4) i figli del [redacted] (148.611,56 - 123.600,00) = € 25.011,56

#### **RISPOSTA AI QUESITI e)**

Le due unità immobiliari costituenti il *relictum*, risultano indivisibili, in particolare, l'appartamento di via Paolo Pellicano, 26/c per le dimensioni, la sua ubicazione e conformazione non si presta ad essere suddiviso, così come

l'appartamento sito in via XXI Agosto per il quale sarebbe necessario effettuare una serie di interventi (es. realizzazione di un ingresso comune, di un secondo bagno, ecc.), con una notevole perdita di valore, dato che il mercato è orientato a ad appartamenti di taglia superiore.

Considerando di assegnare alla [REDACTED] uno dei due appartamenti costituenti il *relictum*:

1) nel caso si assegni quello di via XXI Agosto, 146 si ha:

$$124.800,00 - 104.054,47 = + 20.745.53 \text{ €}$$

ovvero quest'ultima dovrà corrispondere 20.745.53 € agli altri eredi come conguaglio.

2) nel caso si assegni quello di via Paolo Pellicano, 26/c, si ha:

$$84.400,00 - 104.054,47 = - 19.654.47 \text{ €}$$

ovvero quest'ultima dovrà avere 19.654.47 € dagli altri eredi come conguaglio.

In ogni caso occorrerà procedere alla vendita di uno dei suddetti appartamenti per poter soddisfare le quote residue che devono avere gli altri eredi.

#### **RISPOSTA AI QUESITI f)**

Il *relictum* risulta sufficiente a coprire la quota della [REDACTED]

#### **CONCLUSIONI**

Con la presente che si compone di n° 52 pagine dattiloscritte oltre a quattro verbali di sopralluogo manoscritti e di n° 3 allegati, n° 105 fotografie, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Il tutto è depositato in Cancelleria unitamente ai fascicoli di parte ed  
alla richiesta di liquidazione di onorari e spese.

Il C.T.U.

Ing. Domenico Libero Palamara

*Ing. Domenico Libero Palamara*

Dott. Ing. Domenico Libero PALAMARA

Iscrizione all'Albo n° A 1838

alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)

- Settore civile e ambientale

- Settore industriale

- Settore dell'informazione



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

## TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

L'anno 2008 addì 27 marzo

avanti il sottoscritto Cancelliere è comparso l'ing Domenico Libero Palamara il quale previa autorizzazione del Sig. G.I. chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

All'uopo, ammonito come per Legge, presta giuramento pronunciando la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Il Cancelliere

Il C.T.U.

Ing. Domenico Libero Palamara

**Dott. Ing. Domenico Libero PALAMARA**  
Iscrizione all'Albo n° A 1838  
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)  
- Settore civile e ambientale  
- Settore industriale  
- Settore dell'informazione



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA