

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
TERZA SEZIONE**

Tipo di procedimento: Contenzioso
Numero di Ruolo Generale: 12566/2009
Giudice Istruttore: Dott.sa Bonifacio Dora
C.T.U. nominato dal Giudice: Dott.sa Cons. Dora Coniglione
Parti del procedimento:
Attori principali – 
Convenuto: 

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Catania, li 09/03/2011

Dott. Arch. Cons. Dora Coniglione
Via Gangi n.11 Catania
Tel. 095/350591– 3291735147

Del 11.3.11


**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
TERZA SEZIONE**

Tipo di procedimento: Contenzioso
Numero di Ruolo Generale: 12566/2009
Giudice Istruttore: Dott.sa Bonifacio Dora
C.T.U. nominato dal Giudice: Dott.sa Cons. Dora Coniglione

Parti del procedimento:

Attori principali –

Convenuto

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'ill.mo Giudice Dott. sa Dora Bonifacio, del Tribunale Civile di Catania, Terza Sezione, in data 14 dicembre 2010, esaminati gli atti del procedimento in oggetto iscritto al n.12566/2009 R.G. proposto con atto in citazione notificato dalla Curatela del fallimento della snc irregolare " [REDACTED] personale di [REDACTED], nei confronti di [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED], ed esaminata la richiesta formulata da parte attrice, in scioglimento della riserva assunta all'udienza del 7.7.2010, dispone di procedere a consulenza tecnica d'ufficio e nomina CTU la sottoscritta dott.sa Cons. Dora Coniglione, affidandole il compito di:

- ***“accertare il valore dei seguenti immobili : appartamento sito a Messina via Mafalda is. 509 e della quota pari ad 1/3 della bottega sita a Canicatti(AG) in Via Benedetto Croce n.9, piano terra ;”***
- ***“quantificarne i frutti a far data del 29/05/1989 (data del decesso del Sig. [REDACTED]”***
- ***“accertare la comoda divisibilità dei suddetti beni;”***
- ***“predisporre un progetto di divisione ai sensi dell'art.789 c.p.c. che tenga conto delle quote spettanti a ciascun erede;”***

Lo stesso giudice assegnava al nominato CTU, il termine di 60 giorni dal comunicazione dell'ordinanza suddetta, per la presentazione della relazione scritta da giurare al momento del deposito e autorizzava la stessa al ritiro dei fascicoli di parte.

La notifica della suddetta ordinanza veniva consegnata alla sottoscritta in data 4/01/2011.

Indice

1.	Premessa	pag. 4
2.	Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 5
3.	Descrizione dello stato dei luoghi	
3.1	Immobile n. 1 : Appartamento a Messina	pag. 6
3.2	Immobile n.2 : Magazzino in Canicattì	pag. 8
4.	Svolgimento dei quesiti	pag. 10
5.	Conclusioni	pag. 21

ALLEGATI

- A. Copia rilasciata dall'agenzia del Territorio della Provincia di Catania delle Visure catastali degli immobili oggetto della perizia: Immobile n.1: Appartamento sito a Messina, Immobile n.2 Bottega in Canicattì;
- B. Copia rilasciata dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania delle: Planimetrie catastali degli immobili oggetto della perizia;
- C. Documentazione fotografica ;
- D. Schema del rilievo metrico compiuto durante il sopralluogo presso l'immobile n.1: appartamento sito a Messina
- E. Elaborazioni grafiche per il calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto della perizia:
- Pianta dell'immobile n. 1: Appartamento sito a Messina, rapp.1.100;
 - Pianta dell'immobile n. 2 : Bottega sita a Canicattì, rapp. 1.100;
- F. Scheda di classificazione dell'immobile del sistema OMI (banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio);
- G. Risultati del calcolo automatizzato di rivalutazione monetaria, basato sugli indici ISTAT dei prezzi al consumo F.O.I.;
Tabella degli "Indici ISTAT "dall'anno 1989 all'anno 2011";
- H. Verbali:
Inizio delle operazioni peritali del giorno 20 gennaio 2011;
Inizio delle operazioni peritali del giorno 2 febbraio 2011;
Sopralluogo peritale del giorno 1 Marzo 2011.
-

APPENDICI

- A. Ordinanza del Tribunale di Catania del 14 /12 /2010, consegnata al C.T.U. in data 4 gennaio 2011;
- B. Copia dell'atto di citazione dell'Avv. [REDACTED] depositato presso la Cancelleria della III sezione del Tribunale Civile di Catania il 14 Ottobre 2009. ;
- C. Copia della Dichiarazione di Successione registrata in data 24 febbraio 1992;
- D. Ricevute delle comunicazioni via Fax inviati alle parti;
- E. Istanza di liquidazione;

1. Premessa

Con la sentenza del 16 Novembre 1995 il Tribunale Civile di Catania ha dichiarato il fallimento della snc irregolare [redacted] degli eredi di [redacted] e [redacted]. Dopo il decesso del sig. [redacted] avvenuto in data 29 Maggio 1989 l'eredità per legge veniva devoluta alla moglie, la sig.ra [redacted] ed ai figli [redacted]. La maggior parte degli immobili caduti in successione furono oggetto di espropriazione ; gli unici beni che non risultavano soggetti ad esecuzione né gravati da iscrizioni furono gli immobili oggetto del presente procedimento :

un appartamento sito a Messina in via Mafalda is. 509 e la quota pari ad 1/3 della bottega sita a Canicattì(AG) in Via Benedetto Croce n.9, piano terra.

In data 9 ottobre 2009, l'avv. [redacted], in qualità di curatore del [redacted] irregolare "[redacted]" degli eredi di [redacted] (rappresentato e difeso dall' [redacted] essendo risultati vani i tentativi di trovare un'intesa stragiudiziale, citava le eredi: [redacted] a comparire presso il Tribunale di Catania al fine di **"rendere il conto ex art. 723 c.c. e a restituire pro quota i frutti percepiti e percipiendi"** dagli immobili oggetto della presente perizia.

A tal scopo lo stesso chiedeva al Tribunale Civile di Catania di ordinare la divisione come per legge tra le parti in causa dei suddetti immobili e disporre C.T.U. **".....al fine di accertare il valore degli immobili in oggetto, di quantificarne i frutti a far data dal maggio 1989, nonché di accertarne la comoda divisibilità e di predisporre, conseguentemente, un progetto di divisione che tenga conto delle quote spettanti a ciascun erede."** (App. B)

2. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza :

La sottoscritta, Dott.sa Cons. Dora Coniglione, ricevuta in data 04/01/2011 la comunicazione del Tribunale di Catania dell'avvenuta nomina di Consulente Tecnico di Ufficio; nei giorni successivi si recava presso la Cancelleria della III sezione del Tribunale Civile di Catania e ritirava i fascicoli di parte. Per mezzo di comunicazione via fax (All. D), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 Gennaio 2011, ore 10:00, presso l'immobile sito a Messina in Via Mafalda isolato 509 2° comparto, oggetto insieme all'immobile sito in Canicattì del presente contenzioso. Essendo stata informata tempestivamente dall'Avv. [REDACTED] che a causa di un impegno improrogabile la convenuta [REDACTED], che attualmente occupa l'appartamento, non poteva essere presente al sopralluogo, il C.T.U. decide di rimandare le operazioni al giorno seguente alla stessa ora e informa anticipatamente le parti tramite comunicazione via fax. Giorno 20 gennaio 2011, la sottoscritta si reca sui luoghi; a suo discapito è impossibilitata a compiere le operazioni di sopralluogo, in quanto né le convenute: [REDACTED]

[REDACTED] né il legale di parte [REDACTED], sono presenti sui luoghi; pertanto decide di fissare un nuovo sopralluogo sul posto per giorno 2 Febbraio e invia comunicazione scritta alle parti.

Al sopralluogo svolto giorno 2 Febbraio 2011, sono presenti oltre la sottoscritta accompagnata da un collega, la sig. ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] mentre erano assenti entrambi i legali di parte.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha compiuto un attento rilievo metrico dotandosi degli strumenti idonei alla misurazione della superficie utile dell'immobile; ha osservato attentamente gli interni dell'appartamento per valutarne gli aspetti formali e tipologici; inoltre ha posto alcune domande alle presenti riguardo all'immobile e allo stato di conservazione dell'edificio; infine ha realizzato delle prese fotografiche (All. H).

Nei giorni successivi la sottoscritta comunicava telefonicamente ai legali di parte l'intenzione di svolgere al più presto un sopralluogo presso il magazzino sito a Canicattì. Dopo qualche settimana ha avuto risposta dall'avv. [REDACTED], legale di parte attrice, il quale le comunicava che l'immobile da tempo non è più sotto la tutela della curatela, rappresentata dall'Avv. [REDACTED] ed è certo che né [REDACTED] né gli eredi di [REDACTED] né detengono le chiavi. Secondo lo stesso avvocato, con ogni provabilità queste stesse sono state affidate ad un persona di fiducia residente sui luoghi, che

attualmente si trova in stato di infermità fisica, motivo per il quale non è possibile visitare l'immobile in questione.

A tal punto, il C.T.U. , Dott. Cons. Dora Coniglione decide di rivolgersi all'Ill.e G. R. Dott.sa Dora Bonifacio, la quale le consiglia di effettuare ugualmente il sopralluogo presso l'immobile.

Il C.T.U. fissa come data giorno 1 Marzo dell'anno in corso e lo comunica anche alle parti tramite fax; giunta sui luoghi, ha verificato che l'ingresso al magazzino in questione si trova all'interno dell'androne dell' edificio sito al num. civ. 9 della Via Benedetto Croce. Non essendo stato possibile accedere al suo interno, durante il sopralluogo, la sottoscritta, ha potuto effettuare solo delle prese fotografiche nei dintorni dell'edificio. Al termine del suddetto accertamento si redigeva il verbale nel quale si dichiaravano concluse le operazioni di sopralluogo (All. H).

3. Descrizione dello stato dei luoghi

3.1 Immobile n.1: Appartamento sito a Messina via Mafalda is. 509

Ubicazione dell'immobile

Il primo immobile è sito a Messina in Via Principessa Mafalda n.509 , 2° comparto, piano terzo, interno cinque.

La zona di ubicazione del suddetto immobile, è limitrofa al centro ed è dotata di servizi sociali pubblici e privati come scuole palestre e farmacie e di esercizi commerciali come supermercati, negozi, bar. Inoltre è ben servita dai mezzi di trasporto pubblici. Nell'immediate vicinanze, infatti, si trovano le fermate di autobus e tram e il punto di

imbarco dei traghetti XXXXXXXXXX per Villa San Giovanni.

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza

Il fabbricato di appartenenza dell'immobile in questione è un edificio plurifamiliare risalente a una quarantina di anni fa. Questo confina: a Nord con la via Sequenza, a Sud con un altro stabile, ad est con Via Principessa Mafalda ed ad Ovest con un cortile di proprietà condominiale. E' costituito da tre piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a botteghe e uffici .

L'edificio presenta una buona esposizione su tre versanti, in più gode di un ottima vista panoramica sullo Stretto di Messina. E' suddiviso in sei unità immobiliari, due per piano, serviti da un corpo scala e da un unico ascensore. La struttura portante dell'edificio è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato; le pareti di tamponamento esterne sono in laterizi forati ; la copertura è, a terrazzo. Esternamente il rivestimento in facciata è stato

realizzato con intonaco civile di color rosa antico, mentre gli infissi e le persiane sono in legno; i balconi sono caratterizzati dalla presenza agli angoli e al centro di ampie fiorire in cemento inserite all'interno del parapetto. Nel complesso lo stato di conservazione dell'edificio può considerarsi medio -alto, anche se si riscontrano evidenti segni di degrado nelle solette dei ballatoi e sull'intonaco di facciata, dovuti alla mancanza di un intervento di manutenzione adeguato. All'edificio si accede attraverso un cancello automatico, non più funzionante, che costituiva l'ingresso alla via Sequenza, strada che in precedenza era di pertinenza esclusiva del lotto, oggi di proprietà del comune.

Caratteristiche dell'immobile :

Il suddetto immobile, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Messina alla partita 64137, foglio 102, part. 1911 sub.5, cat. A/2, classe 6°, cons. 6,5 vani catastali, rendita catastale E. 973,52 (All. A).

Questo è costituito da quattro vani più servizi, con una superficie lorda complessiva di mq. 110 ed un'altezza interna utile di m. 2,72; confina a Nord con la via Sequenza, a Sud con l'interno n.6 dello stesso stabile, ad est con la Via Principessa Mafalda ed ad Ovest con un cortile interno. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione: le rifiniture interne sono di qualità medio-alta: la pavimentazione di tutti i vani escluso il bagno è in finto cotto, costituita da mattonelle di dimensioni 40x40 e battiscopa anch'esso in color "cotto"; il rivestimento di pareti e soffitti è realizzato con pittura a tempera di colori vari; le porte sono in legno tamburato color ciliegio. Si percepisce chiaramente che l'appartamento sia stato di recente oggetto di un intervento di ristrutturazione interna.

L'accesso avviene attraverso una porta blindata, unico ingresso dell'immobile, dalla quale attraverso un piccolo disimpegno si accede alla zona di rappresentanza costituita da unico grande vano rettangolare con dimensioni: m. 7,90 x m.6,50 (superficie utile :51,40 mq) con funzione di salone e soggiorno. Originalmente le due zone erano suddivise da un tramezzo interno, (vedi All. B e E) che è stato recentemente demolito per poter collegare i due vani; inoltre un ampliamento ulteriore della zona soggiorno si deve alla demolizione del piccolo servizio di dimensioni: m.2,00 x m.1,40 (sup. utile :mq. 2,80) che si trovava a ridosso del vano cucina (vedi All. B e E). L'illuminazione naturale è garantita dalla presenza di due ampie porte vetrate che immettono su un balcone con esposizione a est sulla Via Principessa Mafalda.

Dalla zona soggiorno si accede direttamente al vano cucina di dimensioni: m. 3,95 x m.3,40 (sup. utile: mq. 13,43); separato da quest'ultimo da un tramezzo divisorio sotto la trave di raccordo fra i pilastri.

Le pareti della cucina sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica smaltata, ed in parte con pittura; sulla parete Nord si presenta un'apertura a vetri che dà accesso a un piccolo balconcino affacciato sulla Via Sequenza.

Attraverso un piccolo corridoio si accede alla zona notte costituita da due camere da letto e da un servizio. La prima stanza, posta alla fine del corridoio è una camera da letto con dimensioni: m.3,66 x m.4,00 (sup. utile mq. 14,64); alle spalle del letto matrimoniale si trova un'ampia finestra che si affaccia sul cortile interno condominiale; il soffitto è caratterizzato dalla presenza di un decoro floreale realizzato in gesso e tempera. In adiacenza a quest'ultima stanza si trova un'altra camera da letto singola di forma rettangolare con ingresso sul lato sinistro del corridoio e dimensioni: m.4,60 x m. 2,78 (sup. utile: mq.12,78); la stanza presenta un'unica finestra di 1,5 mq circa che si affaccia sul cortile interno. Originariamente questo vano era di forma quadrata con una superficie utile di circa mq. 9; in seguito ai lavori di ristrutturazione compiuti all'interno dell'appartamento è stata aggiunta la superficie del vano ripostiglio e del piccolo disimpegno situato di fronte (vedi All. B e E).

Infine sul lato opposto del corridoio si trova l'ingresso del bagno: un piccolo locale di forma rettangolare e dimensioni mt. 2,30 x mt. 2,70 (sup. utile: mq.6,20), dotato di vasca da bagno e di piatto doccia, con pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad m.1,20 di altezza; il vano possiede una apertura verso l'esterno, di dimensioni: m.0,80 x m.1,40, esposta a Sud sulla Via Sequenza.

L'appartamento non è dotato né di un'autorimessa privata né di una cantina, ma gode della disponibilità di un posto d'auto unico all'aperto.

I balconi di pertinenza dell'appartamento, si presentano in discreto stato di conservazione: hanno una profondità di circa mt.1,20, ed occupano una superficie lorda totale di mq.13,00; gli infissi sono quelli originali dell'edificio e sono del tipo in legno e vetro.

L'impianto idrico-sanitario, così come l'impianto elettrico recentemente ristrutturati sono stati realizzati a norma, ai sensi della legge 46/90. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia termo autonoma; i caloriferi, presenti in tutti i vani sono quelli originali dell'edificio in alluminio smaltato.

L'appartamento è inoltre dotato di impianto telefonico e di impianto televisivo digitale collegato ad un'antenna centralizzata, mentre l'apparecchio citofonico non è più funzionante a causa di un guasto all'impianto centrale. Infine, l'appartamento non dispone di climatizzatori. (vedi All. C)

3.2 Immobile n.2: bottega sita a Canicatti(AG) in Via Benedetto Croce n.9;

Il secondo immobile oggetto della presente relazione è un magazzino sito a Canicatti (AG), in via Benedetto Croce al numero civico 9, piano terra; la quota caduta in successione è pari ad $\frac{1}{3}$ della bottega.

La zona di ubicazione del suddetto immobile, è semicentrale; a pochi centinaia di metri vi è una delle arterie principali del paese, il Viale della Vittoria, dove si trovano le sedi di importanti uffici pubblici, oltre a numerosi esercizi commerciali. Nelle vicinanze dell'immobile inoltre si trova anche la villa comunale, una zona verde di medie dimensioni con percorsi alberati e giochi per bambini.

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza

Il fabbricato di appartenenza dell'immobile in questione è una palazzina plurifamiliare risalente con ogni provabilità ad una ventina di anni fa. Questa confina: a Nord con un la via Benedetto Croce, a Sud con la via Brodolini, ad est con altra proprietà ed ad Ovest con un giardinetto di pertinenza condominiale. Lo stabile è suddiviso su tre livelli, di cui il piano terra adibito ad androne, magazzini e garage.

Dal sopralluogo effettuato sui luoghi si è potuto verificare che: l'edificio in questione ha una struttura portante in calcestruzzo armato; la copertura è a terrazzo; il rivestimento in facciata è stato realizzato con intonaco civile colorato; gli infissi sono in alluminio smaltato bianco con tapparelle in plastica; i ballatoi hanno una forma bombata agli angoli ripresa anche dalle ringhiere in ferro battuto. Nel complesso lo stato di conservazione esterno dell'edificio è più che buono. Quasi certamente, recentemente è stato compiuto un intervento di ristrutturazione sulle facciate.

Caratteristiche dell'immobile :

Il suddetto immobile, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Canicatti alla partita 10270, foglio 54, part. 207 sub.1, cat. C 2, classe 2°, cons. mq. 49, rendita catastale E. 194,86 (All. A). Questo confina: a Nord con l'androne dell'edificio di appartenenza, a Sud con la proprietà di [REDACTED] ad est con altra proprietà ed ad Ovest con la Via Brodolini. Nell'esposizione che segue, la sottoscritta si è avvalsa esclusivamente dei dati catastali in suo possesso poiché per le ragioni sopra esposte, non ha potuto visitare l'interno dell'immobile. Trattasi di un magazzino, costituito da un vano di forma trapezoidale con altezza utile interna di m.3,60; la porta d'ingresso si trova all'interno dell'androne dell'edificio al civico n.9 della Via Benedetto Croce. Il ricambio d'aria al suo interno è realizzato attraverso una apertura a finestra esposta lungo la Via Brodolini, traversa ad angolo fra la via Benedetto Croce e l'edificio in questione (vedi All. B e E). Dalle riprese

fotografiche fatte all'esterno dell'edificio si può notare che tale finestra è di media grandezza e presenta delle grate in ferro (vedi All. C). Considerando che l'edificio di appartenenza è di recente realizzazione si suppone anche che l'impianto elettrico sia stato realizzato a norma, ai sensi della legge 46/90; che la pavimentazione sia in mattonelle e il rivestimento di pareti e soffitti sia stato realizzato con intonaco civile e pittura.

4. Svolgimento dei quesiti :

Sulla scorta degli elementi disponibili e di quelli raccolti nel corso delle operazioni peritali, in ottemperanza all'incarico conferitomi, il sottoscritto CTU procede alla stesura, per punti, della presente relazione, rispondendo ai seguenti quesiti:

a) Accertamento del valore di mercato degli immobili: un appartamento sito a Messina in via Mafalda is. 509 e la quota pari ad 1/3 della bottega sita a Canicattì(AG) in Via Benedetto Croce n.9, piano terra.

Per l'accertamento del valore di mercato dell'immobile si procederà con il metodo di stima "sintetica", comparando l'immobile da stimare con altri beni immobili simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato; il parametro di confronto è riferito all'unità di superficie (lorda) degli immobili, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni, nonché le loro caratteristiche intrinseche.

La stima sarà eseguita secondo i valori delle quotazioni immobiliari, determinati direttamente dallo scrivente, e peraltro congruenti con valori pubblicati su riviste e fonti ufficiali, assumendo una quotazione di compravendita media dei prezzi rilevati nel mercato in zona .

Immobile n.1: Appartamento sito a Messina via Mafalda is. 509

Attraverso le ricerche effettuate dalla sottoscritta mediante il sistema di monitoraggio della banca dati dell'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile individuare in base alla zona di appartenenza dell'immobile il valore medio di mercato per gli immobili simili a quello in esame. Nel nostro caso la zona di riferimento è la **zona D1, zona Periferica** a cui appartengono tutti gli immobili presenti **fra il Viale Regina Elena e la zona del Torrente Pace**. Nella zona suddetta la quotazione immobiliare aggiornata al primo semestre del 2010 per le abitazioni di tipo civile varia fra un valore di mercato minimo di **1.150 €/mq** e un valore massimo di **1.700 €/mq**. In merito

a ciò si allega la copia della scheda di classificazione dell'immobile prodotta attraverso il sistema OMI (All. F).

Considerando le caratteristiche estrinseche dell'immobile, il suo stato conservativo, le migliorie dovute ai lavori di ristrutturazione interna, la tipologia dell'edificio di appartenenza, l'esposizione panoramica, la disponibilità di servizi presenti in zona, si assumerà come quotazione di riferimento il valore di oscillazione massimo corrispondente a **1.700 €/mq**.

Attraverso il procedimento di stima sintetica calcoleremo il valore reale di mercato dell'immobile dalla formula :

$$V_m = p \cdot V_u \cdot c \pm A/D$$

Dove :

p = parametro di stima rappresentato dalla superficie commerciale dell'immobile;

V_u =valore unitario si ottiene moltiplicando il valore unitario ordinario dato dall'importo medio statistico fornito dalle quotazioni immobiliari per i coefficienti di differenziazione precedentemente calcolati;

c = coefficienti di differenziazione di norma pubblicati a corredo degli stessi listini immobiliari riguardanti le particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;

A/D = aggiunte o detrazioni al valore ordinario dovute a uno stato momentaneo e modificabile del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima ;

Calcolo della Superficie commerciale:

Secondo la Norma UNI 10750/ 2005 " Servizi - Agenzie Immobiliari- Requisiti del servizio", per il calcolo della superficie commerciale si deve considerare:

-
- a) 100 % delle superfici coperte calpestabili;
 - b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
 - c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti con altre unità immobiliari sino ad uno spessore di 25 cm;
- e inoltre devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
- d) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
 - e) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
 - f) 35% dei patii e dei porticati ;
 - g) 60% delle verande;
 - h) 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
 - i) 15 % dei giardini di appartamento;

- j) 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- k) 50% della superficie del posto macchina delle autorimesse singole;
- l) 20% della superficie di cantine , soffitte , mansarde o locali accessori simili;

Sulla scorta delle seguenti indicazioni e attraverso le misurazioni di rilievo compiute dalla sottoscritta al momento del sopralluogo è stato possibile determinare la superficie commerciale dell'immobile .

L'immobile non presenta terrazze o cortili ad uso esclusivo del proprietario né cantine o locali accessori , quindi il calcolo della superficie commerciale è dato dalla sommatoria del punto a), b) e c): mq. 110 e punto d) :mq. 3,25

Superficie commerciale totale : mq (110 + 3,25) = **MQ 113,25**; (All. E)

Tenendo altresì conto delle specifiche connotazioni possedute dall'immobile oggetto della presente perizia si devono applicare al valore unitario di mercato i coefficienti di differenziazione "correttivi", e precisamente:

Determinazione dei coefficienti di differenziazione:

- Coefficiente per la qualità edilizia : tipologia edilizia dell'immobile è di tipo signorile: 1,1;
- Coefficiente di livello di piano: l'immobile si trova al piano terzo di un edificio con ascensore: 0,97;
- Coefficiente per la dimensione: la superficie dell'immobile risulta di medie dimensioni senza doppi servizi : 0,82;
- Coefficiente di esposizione: l'immobile al piano terzo è esposto su tre versanti e gode di una eccellente vista panoramica sul mare: 1,2;
- Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione: l'immobile risale ad una quarantina di anni fa, lo stato di manutenzione è medio –alto: 1
- Coefficiente di funzionalità:
 - a) L' unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo: 1,10;
 - b) l'immobile è sprovvisto di autorimessa privata, ma dispone di un posto auto all'aperto nel cortile di pertinenza dell'immobile: 0,90;

Moltiplicando tra loro tutti i coefficienti si ricava un unico coefficiente globale e applicando tale coefficiente al valore oggetto di stima avremo

$$1,1 \times 0,97 \times 0,82 \times 1,2 \times 1 \times 1,10 \times 0,90 = 1,039 \text{ (coefficiente globale unico)}$$

Determinazione del valore venale:

Alla luce di tutte le superiori considerazioni, si procede alla determinazione del valore venale attuale dell' immobile :

1,039 x 1.700 €/mq = 1.766,3 €/mq

Valore venale o valore reale di mercato = 113,25 mq. x 1.766,3 €/mq. = € 200.033,47
arrotondato è pari a € **200.040,00**

Pertanto il **valore di mercato**, riferito all'immobile n. 1 in oggetto è pari ad € **200.040,00**
(diconsi euro ducentomilaquaranta /00)

Immobile n.2: bottega sita a Canicatti(AG) in Via Benedetto Croce n.9 (quota pari ad 1/3):

Attraverso le ricerche effettuate dalla sottoscritta mediante il sistema di monitoraggio della banca dati dell'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile individuare in base alla zona di appartenenza dell'immobile il valore medio di mercato per gli immobili simili a quello in esame. Nel nostro caso la zona di riferimento è la **zona C2, Semi centrale** a cui appartengono tutti gli immobili presenti a Canicatti **fra la Via amato e la Via Rampi**. Nella zona suddetta la tipologia prevalente degli edifici è di tipo economico; per gli immobili destinati a magazzino la quotazione immobiliare aggiornata al primo semestre del 2010 per le abitazioni di tipo civile varia fra un valore di mercato minimo di 360 €/mq e un valore massimo di 470 €/mq. In merito a ciò si allega la copia della scheda di classificazione dell'immobile prodotta attraverso il sistema OMI (All. F). Considerando le caratteristiche estrinseche dell'immobile, lo stato conservativo dell'edificio di appartenenza di tipo medio-alto, la disponibilità di servizi presenti in zona si assumerà come quotazione di riferimento un valore intermedio di oscillazione delle quotazioni immobiliari corrispondente a **406 €/mq**.

Attraverso il procedimento di stima sintetica calcoleremo il valore reale di mercato dell'immobile dalla formula:

$$V_m = p \cdot V_u \cdot c \pm A/D$$

Dove :

p = parametro di stima rappresentato dalla superficie commerciale dell'immobile;

V_u =valore unitario si ottiene moltiplicando il valore unitario ordinario dato dall'importo medio statistico fornito dalle quotazioni immobiliari per i coefficienti di differenziazione precedentemente calcolati;

c = coefficienti di differenziazione di norma pubblicati a corredo degli stessi listini immobiliari riguardanti le particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;

A/D = aggiunte o detrazioni al valore ordinario dovute a uno stato momentaneo e modificabile del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima ;

Calcolo della Superficie commerciale:

Secondo la Norma UNI 10750/ 2005 " Servizi - Agenzie Immobiliari- Requisiti del servizio",

per il calcolo della superficie commerciale si deve considerare:

- a) 100 % delle superfici coperte calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti con altre unità immobiliari sino ad uno spessore di 25 cm;

Superficie commerciale totale è pari a : $1/3 \times \text{mq. } 49 = 16,33$; (All. E)

Tenendo altresì conto delle specifiche connotazioni possedute dall'immobile oggetto della presente perizia si devono applicare al valore unitario di mercato i coefficienti di differenziazione "correttivi", e precisamente:

Determinazione dei coefficienti di differenziazione:

I coefficienti per posti auto e box variano notevolmente in ragione delle dimensioni del comune e in funzione del grado di difficoltà di parcheggio su suolo pubblico comparato al livello di protezione offerto all'autoveicolo:

- a. in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 1,60 a 1,80; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 1,40 a 1,50;
- b. in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 1,30 a 1,60; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 1,00 a 1,25;
- c. in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,75 a 1,00; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 0,75 a 0,90.

Nel nostro caso si prenderà in considerazione il coefficiente di differenziazione **c)** pari a:1,00.

Determinazione del valore venale:

Alla luce di tutte le superiori considerazioni, si procede alla determinazione del valore venale attuale dell' immobile :

$$1,00 \times 406 \text{ €/mq} = 406 \text{ €/mq}$$

Da cui:

$$16,33 \text{ mq.} \times 406 \text{ €/mq.} = \text{€ } 6.629,98$$

Pertanto il **valore di mercato**, riferito all'immobile in oggetto, è pari ad **€ 6.629,98** (diconsi euro seimilaseicentoventinove/98)

b) Quantificazione dei frutti a far data dal 29/05/1989 (data del decesso del sig. [REDACTED])

Per frutti si intende: *“il prodotto derivante da un bene produttivo che si raccoglie periodicamente quando, però, con tale operazione si conservi e non si alteri la destinazione della cosa madre”*. Considerando che i frutti civili *“sono quelli che provengono indirettamente da altro bene e rappresentano il corrispettivo del godimento che altri hanno su questo bene...”*, vale a dire la somma dei canoni di locazione annui percepiti e/o percipiendi *“...essi si acquistano col decorso del tempo (giorno per giorno, cioè con la maturazione) in ragione della durata del diritto.* “Nel nostro caso i frutti civili percepiti e/o percipiendi corrispondono alla somma dei canoni di affitto accumulatesi a partire dalla data del decesso del Sig. [REDACTED] fino ad oggi, escludendo le spese a carico del conduttore.

Per lo svolgimento del quesito la sottoscritta ha considerato due diverse ipotesi :

Ipotesi n. 1:

Se si suppone che ognuno degli immobili in oggetto, nel periodo suddetto, sia stato dato in affitto ad un unico inquilino mantenendo costante la rata annua, la somma dei canoni di locazione si otterrebbe calcolando il valore del canone in riferimento al valore di mercato iniziale (alla data del decesso del “cuius”), rivalutandolo in base all’incremento annuo dell’Indice Istat.

La stima verrà effettuata conteggiando il 3,5-5% del valore di mercato (contratto a canone libero).

(Immobile n.1): Appartamento sito a Messina via Mafalda is. 509

Considerando che il valore di mercato dell’immobile in oggetto in data 29/05/1989 fosse di Lire 105.997.000 (valore attribuito all’immobile nella Dichiarazione di Successione del 29/11/1989, vedi allegato), il valore del canone annuo in data 29/05/1989 è pari a:

$Vm \times 4 \% = \text{Lire } 105.997.000 \times 4 / 100 = \text{Lire } 4.239.880$

Che convertito in euro è pari a **€ 2.189,72;**

Lo stesso importo rivalutato secondo la variazione percentuale dell’Indice Istat nel periodo di tempo considerato è pari a: **€ 4.099,37,**

(diconsi euro quattromilanovantanove/37)

Da cui si deduce che il **valore complessivo è di € 90.186,14**

ottenuto da $:\text{€ } 4.099,37 \times n.22 \text{ annualità, (diconsi euro novantamilacentottantasei/14).$

L’incremento dell’indice Istat sopra riportato è stato calcolato con un sistema di stima

automatizzato che attraverso il metodo classico dell'incremento annuo, capitalizza l'importo iniziale e poi lo somma agli interessi del capitale rivalutato accumulatesi durante il lasso di tempo previsto (vedi All. G).

Immobilie n.2: quota pari ad 1/3 della bottega sita a Canicattì(AG) in Via Benedetto Croce n.9:

Considerando che il valore di mercato dell'immobile in oggetto in data 29/05/1989 fosse di 1/3 di Lire 12.332.000 pari a **Lire 4.110.666** (valore attribuito all'intero immobile nella rettifica della Dichiarazione di Successione del 24/02/1992, vedi allegato), il valore del canone annuo in data 29/05/1989 è pari a:

$$Vm \times 4 \% = \text{Lire } 4.110.666 \times 4 / 100 = \text{Lire } \mathbf{164.426}$$

Che convertito in euro è pari a **€ 84,92**;

Lo stesso importo rivalutato secondo la variazione percentuale dell'Indice Istat nel periodo di tempo considerato è pari a: **€ 158,98**

(diconsi euro centocinquatotto/98) (vedi All. G).

Da cui si deduce che **il valore complessivo è di € 3.497,56**

ottenuto da :€ 158,98 x n.22 annualità.

Ipotesi n. 2:

Si supponga che ognuno degli immobili in oggetto, nel periodo suddetto, sia stato dato in affitto in momenti diversi a più inquilini. In questo caso la somma dei canoni di locazione si otterrebbe operando una media aritmetica fra il valore della rata iniziale e il valore della rata finale del canone annuo.

~~**(Immobilie n.1):** Appartamento sito a Messina via Mafalda is. 509~~

Considerando che :

il valore di mercato dell'immobile in oggetto in data 29/05/1989 fosse di Lire 105.997.000 (valore attribuito all'immobile nella Dichiarazione di Successione del 29/11/1989, vedi allegato), il valore del canone annuo in data 29/05/1989 era di:

$$Vm \times 4 \% = \text{Lire } 105.997.000 \times 4 / 100 = \text{Lire } 4.239.880$$

(che convertito in euro è pari a **€ 2.189,72**) ;

e che il valore di mercato attuale, accertato dalla sottoscritta è di **€ 200.040** (vedi sopra) ,

il valore del canone annuo in data 1/03/2011 è pari a:

$$Vm \times 4,8 \% = \text{€ } 200.040 \times 4,8 / 100 = \text{€ } \mathbf{9.601,92};$$

Operando una media fra i due valori del canone annuo avremo:

$$\text{€ } 2.189,72 + \text{€ } 9.601,92 / 2 = \text{€ } \mathbf{5.895,82}$$

Mediante la formula : $Q \text{ (reint.)} = \frac{(V_f - V_i) \times r}{q^n - 1}$

(formula inversa della accumulazione finale di annualità) è possibile determinare la media economica di un reddito medio annuo posticipato Bfm di beni che danno redditi poliennali che corrisponde a : **€ 222,77**

Da cui si deduce che **il valore complessivo dell' affitto percepibile è € 134. 608,98** ottenuto da : (€ 5.895,82 + € 222,77) x n.22 annualità,

Immobile n.2: quota pari ad 1/3 della bottega sita a Canicattì(AG) in Via Benedetto Croce n.9:

Considerando che il valore di mercato dell'immobile in oggetto in data 29/05/1989 fosse di 1/3 di Lire 12.332.000 pari a **Lire 4.110.666** (valore attribuito all'intero immobile nella rettifica della Dichiarazione di Successione del 24/02/1992, vedi allegato), il valore del canone annuo in data 29/05/1989 è pari a:

$V_m \times 4 \% = \text{Lire } 4.110.666 \times 4 / 100 = \text{Lire } 164.426$

Che convertito in euro è pari a **€ 84,92;**

Considerando che il valore di mercato attuale, accertato dalla sottoscritta è di **€ 6.629,98** (vedi sopra) , **il valore del canone annuo in data 1/03/2011** è pari a:

$V_m \times 4,8 \% = \text{€ } 6.629,98 \times 4,8 / 100 = \text{€ } 318,23;$

Operando una media fra i due valori del canone annuo avremo:

€ 84,92 + € 318,23 = € 403,15

Mediante la formula : $Q \text{ (reint.)} = \frac{(V_f - V_i) \times r}{q^n - 1}$

(formula inversa della accumulazione finale di annualità) è possibile determinare la media economica di un reddito medio annuo posticipato Bfm di beni che danno redditi poliennali che corrisponde a : **€ 7,01**

Da cui si deduce che **il valore complessivo dell' affitto percepibile è € 9.023,52 ,** ottenuto da (€ 403,15+€ 7,01) x n.22 annualità

Riassumendo: l'ammontare totale dei canoni d'affitto riferiti agli immobili oggetto della presente relazione, a partire dal 29/05/1989 (data del decesso del sig. Chiglien Stefano) fino ad oggi corrisponde a:

1° Ipotesi (rata annua costante) :

Immobile n.1 : € 90.186,14

Immobile n.2: € 3.497,56=

Totale € 93.683,70 (diconsi euro novantatremilaseicentottantatre/70)

2° Ipotesi (rata annua mutevole):

Immobile n.1 : € 134. 608,98

Immobile n.2: € 9.023,52 =

Totale € 143.632,50(diconsi euro **centoquarantatremilaseicentotrentadue/50**)

c) accertare la comoda divisibilità dei suddetti beni;

Per "comoda divisibilità" si intende non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

"Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero" (Cfr., tra le tante, Cass. 1993 n. 8805; Cass. 1985 n. 2305; Cass.1987 n. 4233).

Così, ad esempio, si ha comoda divisibilità allorché i diversi beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, risultino sufficientemente spaziosi, ed allorché non si costituiscano servitù a carico di nessuna delle porzioni (per esempio nel caso in cui ciascuna porzione di appartamento sia dotata di autonomo ingresso).

Del pari, esclude la comoda divisibilità la necessità di affrontare spese eccessivamente gravose per rendere autonome le porzioni, in rapporto al risultato che si persegue e, quindi, innanzitutto con riferimento al valore del bene.

Nel nostro caso entrambi gli immobili non risultano comodamente divisibili per le motivazioni di seguito riportate.

Per ciò che riguarda l'**immobile n. 1**, l'appartamento sito a Messina, questo non si presenta adatto ad una suddivisione in più parti per i seguenti motivi :

la superficie utile dell'immobile non è abbastanza sufficiente per realizzare più di due unità;

la disposizione dei vani non permetterebbe di realizzare la divisione senza affrontare delle spese notevoli;

per accedere all'appartamento esiste un unico ingresso: è questo nell'ipotesi di una suddivisione comporterebbe un problema di servitù;

infine l'appartamento al momento è dotato di un unico servizio

Anche nel caso dell'**immobile n. 2**: il magazzino di Canicattì, non è possibile una suddivisione, in quanto:

la superficie utile a disposizione è pari solo ad un terzo dell'intero immobile;
esiste un unico ingresso;

inoltre al suo interno vi è un'unica finestra che da su una via laterale. E' facilmente deducibile che la suddivisione in più parti dell'immobile non è attuabile perché mancherebbero le condizioni minime igienico sanitarie indispensabili per ottenere l'abitabilità.

d) predisporre un progetto di divisione ai sensi dell'art.789 c.p.c. che tenga conto delle quote spettanti a ciascun erede;

Nella redazione del seguente progetto di divisione inerente agli immobili suddetti, il C.T.U., ha tenuto conto delle disposizioni di legge in ambito di "Divisione di beni " (rif. Giuridico: "Titolo IV della Divisione" art. dal 713 al 768 del c.c.) per cui:

Nel caso di divisione "giudiziale" ciascun coerede ha diritto alla sua parte dei beni in natura; tuttavia nel caso in cui nell'eredità vi sono dei beni immobili non comodamente divisibili e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, come nel caso degli immobili oggetto della presente relazione, si procede secondo quanto esposto dall'art. 720 del Codice Civile : " **essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto** " .

Vale a dire che i beni in questione devono essere suddivisi nella porzione di uno dei coeredi o di più coeredi che siano disposti a continuare la comunione, altrimenti saranno venduti all'incanto ed il denaro ricavato viene diviso in proporzione alle quote di relativa spettanza. Se le porzioni non corrispondono esattamente al valore delle quote ereditarie, chi ha avuto la porzione di valore eccedente, è tenuto a pagare agli altri la differenza in denaro (conguaglio).

La stima dei beni per la formazione delle quote deve farsi con riferimento al loro stato e valore venale al tempo della divisione.

Considerato che le coeredi nella fattispecie rappresentate da [REDACTED], hanno accolto la richiesta di divisione dei beni ereditati tra le parti in causa, presentata da parte della difesa del Fallimento della snc "[REDACTED]" e personale di [REDACTED] coerede e figlio maggiore di Chiglien Sefano e di Bisignano Maria, coniuge dello stesso defunto, la sottoscritta procede nel redigere il progetto di

divisione dei beni secondo lo schema seguente:

Elenco degli eredi legittimari del "De Cuius", [redacted], in ordine secondo il grado di parentela (vedi App. C) :

- **coniuge** : [redacted] nata a [redacted], residente in Via [redacted] ad Acicastello (CT), fraz. di Cannizzaro;
- **figlio (A)** : [redacted] nato a Catania [redacted], residente in [redacted] a Catania;
- **figlio (B)** : [redacted] nata a [redacted], residente in [redacted] a Catania;
- **figlio (C)** : [redacted], nata a [redacted], residente in Via [redacted] a Messina

da cui si deduce che le **quote di eredità** sono divisibili nella misura :

1/3 per il coniuge;

2/3 per i figli.

Per procedere alla formazione delle quote di successione è necessario innanzitutto comporre l'asse ereditario, sommando il valore attribuiti ai beni immobili al tempo della divisione :

Immobile n. 1 : Appartamento in Messina

Lire 105.997.000 (valore attribuito all' immobile nella Dichiarazione di Successione del 29/11/1989, vedi allegato) che convertito in euro è pari a **€ 54.742,88**

Immobile n. 2 : Bottega in Canicatti (quota pari ad 1/3)

Lire 4.110.666 che convertito in euro è pari a **€ 2.122,98**

Valore dell'asse ereditario:

Immobile n.1: Appartamento in Messina **€ 54.742,88**

Immobile n.2: Bottega in Canicatti **€ 2.122,98**

Totale Asse ereditario **€ 56.865,86**

Tabella di calcolo delle quote di divisione:

EREDE	QUOTA DI DIRITTO	QUOTA DI FATTO	CONGUAGLI
Coniuge	1/3 di € 56.865,86= € 18.955,286	Appartamento Messina (€ 54.742,88)	- € 35.787,594 (a figli)
Figlio (A)	2/9 di € 56.865,86= € 12.636,857	Bottega Canicatti (€ 2.122,98)	+€11.929,198(da coniuge)
Figlio (B)	2/9 di € 56.865,86= € 12.636,857	-----	+€11.929,198(da coniuge) + 707,660(da figlio A)

Figlio (C)	2/9 di € 56.865,86= € 12.636,857	-----	+€11.929,198(da coniuge) + 707,660(da figlio A)
TOTALE	€ 56.865,86		0,00

5. Conclusioni :

Considerando gli elementi a sua disposizione, sulla scorta di quanto appurato in sede di sopralluogo, ed elaborato in fase successiva, la sottoscritta ha risposto ai quesiti richiesti nel seguente modo di seguito riassunto:

a) Accertamento del valore di mercato degli immobili:

Il valore di mercato, dell'immobile:

n. 1: (Appartamento in Messina) è pari ad € 200.040,00

(diconsi euro ducentomilaquaranta /00)

n. 2 (Bottega in Canicattì) è pari ad € 6.629,98

(diconsi euro seimilaseicentoventinove/98).

b)Quantificazione dei frutti a far data dal 29/05/1989 (data del decesso del sig. ██████████)

L' ammontare totale dei canoni d'affitto riferiti agli immobili oggetto della presente relazione, a partire dal 29/05/1989 (data del decesso del sig. ██████████) fino ad oggi corrisponde a:

1° Ipotesi (rata annua costante) corrisponde a:

Immobile n.1 : € 90.186,14

~~Immobile n.2: € 3.497,56=~~

Totale € 93.683,70

2° Ipotesi (rata annua mutevole) :

Immobile n.1 : € 134.608,98

Immobile n.2: € 9023,52 =

Totale € 143.632,50

c) accertare la comoda divisibilità dei suddetti beni:

Nel nostro caso entrambi gli immobili non risultano comodamente divisibili per le motivazioni , precedentemente descritte;

d) predisporre un progetto di divisione ai sensi dell'art.789 c.p.c. che tenga conto delle quote spettanti a ciascun erede:

Si veda tabella di calcolo delle quote di divisione nella pagina precedente.

Ritenendo di aver esaurientemente svolto l'incarico ricevuto, rimango a disposizione per eventuali ulteriori valutazioni o delucidazioni.

Catania, li 08/03/2010

II.C.T.U.
(Dott. Cons. Dora Coniglione)
Dora Coniglione

