

1. PREMESSA

Con atto di citazione del 30.06.2020, il sig. [REDACTED] citava in giudizio le sorelle [REDACTED] e [REDACTED] al fine di ottenere lo scioglimento della comunione ereditaria.

Si legge nell'atto introduttivo che in data 12.04.2010 era deceduta la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Itala il [REDACTED] [REDACTED] dre dell'attore, senza lasciare disposizioni testamentarie.

Eredi legittimi della defunta sig.ra [REDACTED] sono i figli [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

Premetteva la parte che l'accettazione dell'eredità veniva effettuata, dallo stesso attore, tramite semplice atto pubblico, ovvero con dichiarazione di successione presentata all'Uff. Registro di Messina, in data 09.12.2010, pagando le dovute imposte per una somma, complessiva, pari a € 779,84. Lo stesso sottolineava che riguardo ai costi funerari egli ne anticipava tutte le spese, assicurato dalle sorelle che lo avrebbero presto risarcito, pagando, dal proprio conto corrente, l'ammontare complessivo di 3.320,00€: nonostante le richieste formulate dal [REDACTED] le sorelle non restituivano mai la loro quota di spesa.

Rappresentava, altresì, che il compendio ereditario risulta costituito dai seguenti beni, così come si ricava anche dalla certificazione ipo-catastale in atti (not. [REDACTED])

- 1. casa per civile abitazione sita in Itala (ME) inserito in catasto urbano al Fg. 13, part. 240, sub. 27, ubicato in Via [REDACTED] cat. A/2, cl. 8, vani 5 - piena proprietà;
- 2. immobile sito in Itala (ME) inserito in catasto urbano al Fg. 13, part. 240, sub. 48, Via [REDACTED] cat. F/5 (lastrico solare) - piena proprietà;
- 3. costruzione di tipo rurale sita in Itala (ME). Via s. [REDACTED] della Fraz. [REDACTED] cat. A/6, inserita in catasto urbano al Fg. 11, part. 1178, cl. 3, vani 2,5 - piena proprietà;
- 4. terreno sito in Itala (ME), in catasto terreni al Fg. 12, mappale n°412, superficie 855mq – piena proprietà;
- 5. terreno sito in Itala (ME), Fg. 12, mapp. 639, superficie 310mq – piena proprietà;
- 6. terreno sito in Itala (ME), Fg. 12, mapp. 952, superficie 855mq – piena proprietà;
- 7. terreno sito in Itala (ME), Fg. 12, mapp. 953, superficie 310mq – piena proprietà;
- 8. terreno sito in Itala (ME), Fg. 7, mapp. 213, superficie 1.310mq – piena proprietà;

- 9. terreno sito in Italia (ME), Fg. 7, mapp. 852, superficie 750mq – piena proprietà;
- 10. terreno sito in Italia (ME), Fg.12, mapp. 413, superficie 1.350mq – piena proprietà;
- 11. terreno sito in Italia (ME), Fg. 12, mapp. 541, superficie 810mq – piena proprietà.

Continuava la parte ponendo in evidenza che, fin dal momento della morte della madre [REDACTED] la sorella [REDACTED] aveva goduto, in modo esclusivo, senza corrispondere alcunché agli altri fratelli, della casa per civile abitazione sita in Italia Marina (ME) Via [REDACTED] snc, unitamente all'immobile (terrazza) catastato al Fg. 13, part. 240 sub. 48.

Al suddetto appartamento, allorquando la madre era ancora in vita, era stato accorpato, mediante una porta comunicante, l'adiacente vano autonomo, destinato a deposito, incluso un giardino "a livello", di pertinenza, individuato in catasto al Fg.13, part. 240, sub 24, cat. C2 e C3, di 13mq e sub. 25, cat. F1, di proprietà esclusiva dell'attore e della sorella [REDACTED] [REDACTED] come risulta dall'atto di compravendita in not. [REDACTED] del 13/03/2015; ne conseguirebbe che l'attore ha il diritto della corresponsione delle somme proporzionate alla quota ereditaria, nonché alla quota di proprietà (50% del suddetto monolocale) di cui la sorella [REDACTED] ha il totale godimento.

L'attore dichiarava ancora che, a seguito delle reiterate richieste, mai ascoltate, verso le coeredi è venuto alla determinazione di sciogliere la comunione, con vendita del compendio immobiliare ereditato.

Invero, si legge, in data 28.06.2019, a mezzo raccomandata A/R, peraltro da queste mai ritirata, l'attore chiedeva alle sorelle di addivenire allo scioglimento della comunione.

Preso atto che tutte le istanze, sia verbali, sia scritte, rimanevano senza riscontro si dava corso alla necessaria procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis. D. lgs. n.28/2010, conclusasi senza alcun esito per mancata comparizione delle odierne convenute.

Ciò stante, il [REDACTED] ricorreva all'autorità giudiziaria per sentire dichiarare lo scioglimento della comunione in oggetto.

L'attore chiedeva, pertanto, al Tribunale adito l'attribuzione dell'immobile adibito a deposito di cui è proprietario al 50%, con addebito od eventuale eccedenza, e disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione e premessa l'istruttoria occorrente di:

1. accertare e dichiarare il diritto allo scioglimento della comunione ereditaria fra l'attore e le convenute in relazione ai beni descritti in premessa;
2. formare le quote di ciascun erede;
3. attribuire agli eredi la quota a ciascun spettante, in base alla superiore formazione;
4. disporre la vendita dei beni immobili indivisibili con successiva liquidazione in denaro delle rispettive quote e con il rendiconto, per il godimento esclusivo da parte di un coerede, degli immobili caduti in successione;
5. assegnare all'attore l'attribuzione dell'immobile destinato a deposito di cui è comproprietario al 50% con la sorella [REDACTED] (atto di comproprietà del 13/03/2015), con addebito di eventuale eccedenza;
6. in caso di opposizione alla domanda, condannare le controparti alla rifusione in solido fra loro delle spese di lite, oltre spese e oneri accessori, incluso il rimborso delle spese sostenute dall'attore per la procedura di mediazione.

Infine, in via istruttoria, chiedeva la nomina di un C.T.U. al fine della descrizione e valutazione dei beni immobili in oggetto, per la formazione delle quote, nonché per l'eventuale conguaglio da corrispondere, da parte dell'attore, in caso di attribuzione del vano deposito di cui è comproprietario al 50% con la sorella [REDACTED] e sul ristoro dovuto all'attore, in ragione del godimento esclusivo, da parte della convenuta [REDACTED] Genoeffa, della casa per civile abitazione sita in Itala Marina Via [REDACTED] dal momento della morte della dante causa sino all'effettivo scioglimento della comunione o rilascio.

Nessuna delle due controparti si costituiva in giudizio.

§

Di conseguenza, il Giudice, letti gli atti e sciolta la riserva, con dispositivo del 10.06.2021 nominava il sottoscritto ing. [REDACTED] quale C.t.u., conferendogli il mandato di compiere gli accertamenti richiesti da parte attrice e, in particolare, "1) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui i beni da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica; 2) determini il loro valore chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; 3) rilevi la legittimità

urbanistica degli immobili di cui agli art. 17 e 40 della legge 47/85, verificando in particolare, se vi siano degli abusi edilizi, se questi siano o meno lievi e se realizzino o meno una totale difformità rispetto all'originario provvedimento concessorio (Cass. civ. 17.01.2003 n. 630) sempreché si tratti di immobili realizzati dopo la entrata in vigore della suddetta legge (Cass. civ. 13.07.2005 n. 14764); 4) verifichi se sussista la documentazione di cui al D.L. 78/2010, vale a dire l'attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale (che può essere sostituita dalla dichiarazione resa dagli intestatari della suddetta conformità) e la attestazione notarile di conformità delle risultanze relative agli intestatari catastali con quelle desunte dai registri immobiliari, fatta salva la valutazione della rilevanza di questi ultimi accertamenti per effettuare lo scioglimento delle comunioni ereditarie in ragione dei principi affermati dalla Suprema Corte (Cass. 15133/2001; Cass. 01.02.2010 n. 2313); 5) rilevi la sussistenza, quanto ai terreni, del certificato di destinazione urbanistica (ad eccezione delle comunioni ereditarie ai sensi dell'art. 30 T.U. edilizia 380/2001); 6) verifichi la comoda divisibilità o meno del bene in base ai criteri indicati nell'art. 720 c.c., determini dei gruppi di beni omogenei da assegnare ai dividendi in proporzione al valore delle rispettive quote e formi un progetto divisionale con eventuali conguagli in denaro, determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo".

§

Successivamente, in occasione dell'udienza cartolare del 22.11.2021, lo scrivente prestava il giuramento di rito, accettando l'incombenza d'Ufficio. Il Giudice disponeva, inoltre, che il consulente inviasse alla sola parte costituita la stesura provvisoria dell'elaborato tecnico entro 60gg. dall'inizio delle operazioni di campagna, concedendo il termine di 30gg. all'attore per eventuali note e/o rilievi; concedeva, infine, al C.t.u. un ulteriore termine di 30gg. per il deposito dell'elaborato definitivo.

2. ATTIVITÀ PERITALI E DESCRIZIONE DEI CESPITI CADUTI IN SUCCESSIONE

Dalla lettura degli atti di causa, e più specificamente dall'analisi della certificazione ipo-catastale firmata dal notaio [REDACTED] (cui si rimanda per ulteriori

approfondimenti), si desume che le proprietà immobiliari nella disponibilità della *de cuius*, alla data della scomparsa, consistevano in due categorie di beni:

- due distinte proprietà edilizie, rappresentate da due differenti abitazioni, una all'interno del centro abitato di Itala Marina - via [REDACTED] s.n.c., piano primo, Fg.13, particella 240, sub.27 (appartamento cat. A/4) e sub.48 (lastrico solare) – ed una presso la Frazione [REDACTED] di Itala, via s. [REDACTED] n°32, Fg.11, part.1178 (abitazione rurale Cat. A/6);
- n°8 particelle di terreno, tutte allocate all'interno del Comune di Itala, rispettivamente, Fg.12 - partt. n°412 (vigneto Cl. 3°, superf. 855mq), n°639 (vigneto Cl. 2°, superf. 310mq), n°952 (vigneto Cl. 3°, sup. 855mq), n°953 (vigneto Cl. 2°, sup.310mq), n°413 (uliveto, Cl. 2°, sup. 1.350mq) e n°541 (semin. arborato, Cl. 2°, superf.810mq), e poi Fg.7, part. 213 (agrumeto, Cl. 4°, sup.1.310mq) e part. 852 (pascolo arborato, Cl. U, superf. 750mq).

Le operazioni di campagna venivano fissate per il giorno 13.12.2021 a mezzo p.e.c. (ved. verbale delle operazioni peritali in Alleg.1 alla presente); in quella data, recatosi sui luoghi della controversia, lo scrivente effettuava una ricognizione esterna dell'abitazione occupata dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (part.240, sub.27), poiché quest'ultima rifiutava l'accesso nell'appartamento (alcune riprese in basso pagina). Parimenti, poiché non accessibile se non dall'abitazione in parola, non è stato possibile verificare lo stato dell'annessione illegittima, al cespite principale, del vano di cui al subalterno n°24, in capo per ½ al sig. [REDACTED] per la restante metà all'altra sorella, [REDACTED] [REDACTED] nonché l'unione dell'ulteriore vano accessorio, sub.25, sempre in capo a questi ultimi due, ed annesso, anche questo arbitrariamente, all'abitazione dalla odierna occupante.

Abitazione (sub. 27)



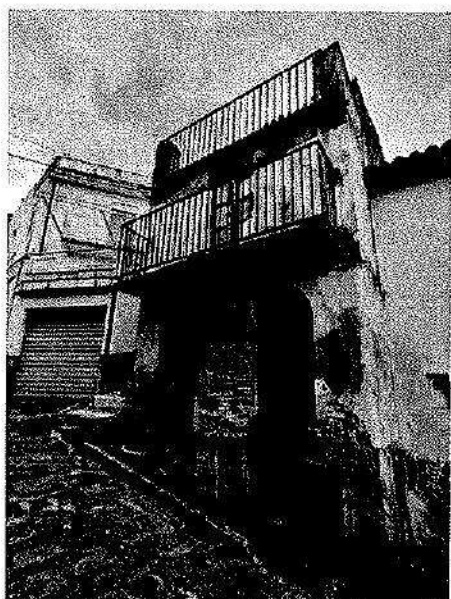
(allocazione dell'annesso sub. 24)



Di seguito, poiché nulla ne ha impedito al C.t.u. l'accesso, è stata fatta l'ispezione del lastrico solare, di cui al sub.48 della particella n°240, che si versa in condizioni di manutenzione sufficienti e che contiene una piccola realizzazione abusiva, adibita a deposito suppellettili, realizzata con una struttura in alluminio anodizzato a vetri e pannelli in materiale plastico e copertura a singola falda in metallo sciolato, coibentato (ved. anche foto nn°00-00 in Alleg.2).



Successivamente, lo scrivente si è recato, assieme alla parte, presso la casa rurale sita in Fraz. ■■■ di Itala, via s. ■■■ nn°32/34, presso la quale, per via delle condizioni di precario stato delle strutture dell'edificio, non è stato possibile accedere all'interno; pertanto si è potuta effettuare una semplice ricognizione dall'esterno per una descrizione di massima (ved. riprese in basso e nell'allegato fotografico).



Le operazioni sono, poi, proseguite presso uno dei terreni in capo agli eredi, quello di cui al Fg7, part.213; l'accesso all'interno del bene, così come presso tutti gli altri appezzamenti, poiché in stato di abbandono, non è stato possibile giacché, come fatto osservare dal [REDACTED] da tempo irraggiungibili a causa della mancata manutenzione dei sentieri di accesso comunali: circostanza che il C.t.u. ha avuto modo di verificare già dal primo tentativo di raggiungimento proprio del suddetto mappale n°213, nel quale caso ci si è potuti appena avvicinare a non meno di una settantina di metri, facendo accesso all'interno di un terreno privato, con molta difficoltà, anch'esso in stato di abbandono e privo di recinzioni (ved. ripresa appresso).



(part.213)

(altra proprietà)

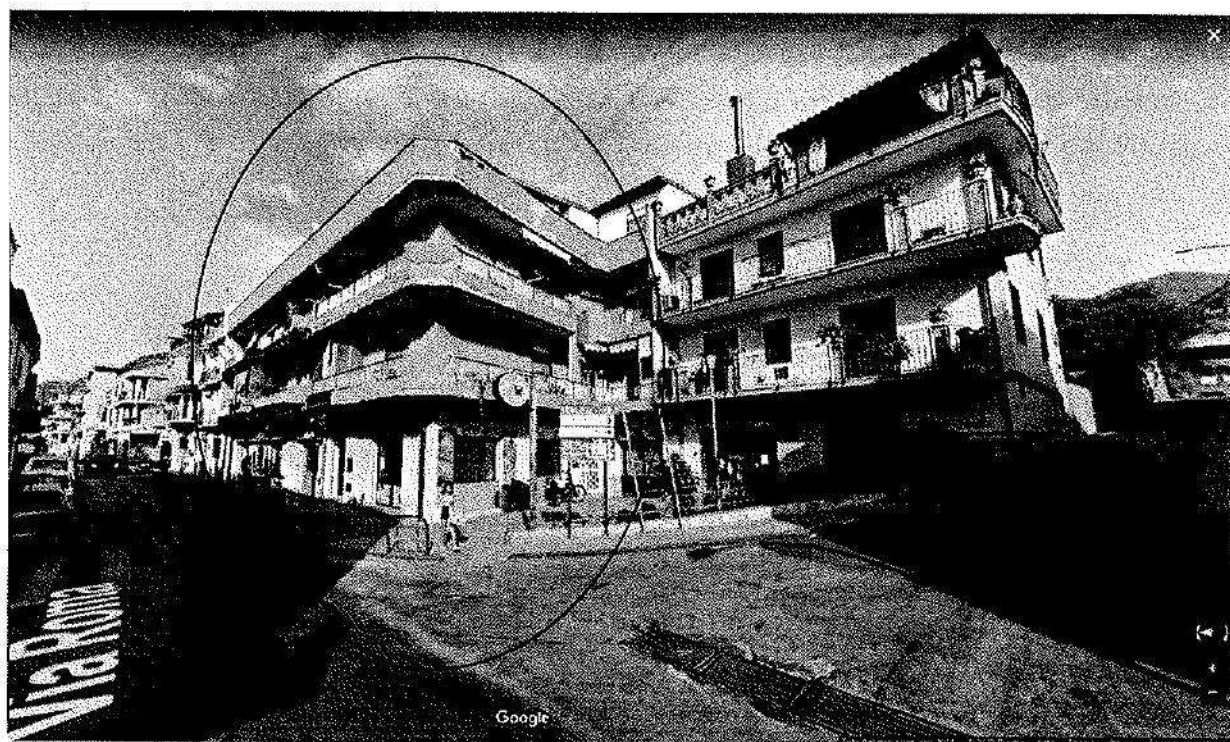
Alla luce di quanto verificato sopra il C.t.u., a quel punto, ha concluso le operazioni di campagna, redigendo il verbale delle operazioni (ved. Alleg.1).

2.1. Descrizione dei cespiti caduti in successione.

Il primo dei beni in novero dell'eredità lasciata dalla *de cuius*, sig.ra [REDACTED] è l'appartamento sito a Itala Marina (Me) identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Fg.13, particella 240, sub.27.

Non è stato possibile periziare l'abitazione, come in precedenza accennato, a causa del diniego all'accesso espresso da parte dell'odierna occupante, la coerede Lo Verde [REDACTED].

L'edificio del quale il bene è parte consiste in una costruzione - sita in Via [redacted] senza civico, proprio ad angolo con l'immissione alla Strada Provinciale n°30 (ved. stralcio Street View in basso) – formata da quattro elevazioni fuori terra, con consueta struttura in cemento armato e laterizi, realizzata tra gli anni 1982 e 1986.



Lo stato di conservazione delle porzioni condominiali, facciate, ingresso, ecc..., versa in condizioni di notevole incuria e degrado, nonostante il pian terreno ospiti la sede della locale agenzia della Banca di Ragusa, manifestando danneggiamenti diffusi lungo tutti e due i prospetti osservabili dalla strada; essi guasti ne deturpano l'immagine complessiva, provocando un disvalore economico di tutti gli appartamenti e le botteghe ivi presenti.

Invero, tutti i balconi afferenti agli spazi pubblici manifestano un evidente stato di pericolo per l'incolumità dei passanti, tant'è che presso quasi tutti i detti aggetti è stata provvidenzialmente collocata adeguata rete contenitiva, a pubblica protezione (ved. riprese fotografiche in Alleg.2, nonché appresso).



Portoncino ingresso condominiale



Prospetto principale (via Roma)

Facendo ingresso alla palazzina dal portoncino in alluminio verniciato di bianco si accede all'androne scale, anch'esso in scadente stato di manutenzione, e poi a destra, per mezzo di una singola rampa di scale, si giunge al cortiletto interno dove è sito l'appartamento in parola ed al quale si accede tramite un portoncino in alluminio anodizzato che serve la scala della palazzina (ved. anche planimetria del progetto, prelevata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Itala).

Anche dall'esame della planimetria catastale estratta dallo scrivente si osserva che il cespite in parola era originariamente costituito da n°3 vani principali (un tinello soggiorno e due camere da letto), oltre ad una cucina abitabile, w.c., ingresso, ripostiglio e corridoio; il tutto disposto secondo i regolari canoni costruttivi, che prevedono una sostanziale separazione tra la zona giorno e la zona notte, per una superficie coperta pari a ca. 85,55mq, oltre a 10,55mq rappresentati dal balcone che si affaccia sulla Via Roma.

Successivamente, ed illegittimamente, è stata realizzata, tramite annessione determinata dall'abbattimento parziale della tamponatura comune, l'unione con il confinante vano di cui al sub.24 del medesimo mappale n°240, di proprietà esclusiva dei germani [redacted] (giusto atto in not. S. Magno, n°31187 Rep. e n°11440 Racc., del 18/03/2015 – ved. Alleg.4 alla presente). Ad esso bene è stato annesso, sempre illegittimamente, anche il sub.25 (sempre di proprietà dei fratelli [redacted] per medesimo atto del 18/03/'15) che di fatto è costituito da una piccola area di ca. 2,28mq, confinata alla Cat. F1 (area urbana - corte), contiguo alla camera da letto "C₂" del sub.27 (ved. anche planimetria catastale in Alleg.3).

L'irregolarità della suddetta unione sta, proprio, nel fatto secondo cui i tre beni uniti non appartengono alla sig.ra [redacted] attuale occupante dell'unificata

abitazione in parola, ma, bensì, solo il primo, e soltanto per la quota parte di 1/3, le risulta in capo, in comunione con gli altri due fratelli.

Prescindendo, quindi, dal puntuale stato di conservazione dell'appartamento, al quale, si ricorda, è stato negato l'accesso, lo scrivente - sulla scorta delle condizioni generali e della qualità costruttiva dell'edificio, nonché dell'ispezione condotta presso l'omologa abitazione di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] [REDACTED] ricognizione svolta durante le operazioni peritali, allorquando è stato steso il verbale - ritiene di potere considerare il bene in parola come in condizioni di semplice sufficienza nello stato manutentivo e dotato di ordinarie finiture ed accessori.

Il relativo valore immobiliare unitario sarà determinato secondo i valori medi della zona, senza ulteriori aumenti legati ad eventuali miglione e/o pregi, circostanza peraltro da escludersi, data la tipologia e la qualità generale dell'edificio e dell'analogo appartamento visitato, di proprietà del sig. [REDACTED]. Inoltre, la stima immobiliare non potrà prescindere dalla regolarità urbanistica, o meno, che appresso verrà verificata per l'appartamento *de quo*.

§

Il secondo bene caduto in successione risulta essere una delle tre porzioni, ognuna di esse delimitata da pareti fisse, dell'intero lastrico solare dell'edificio presso il quale è allocato il precedente appartamento; esso immobile è al N.C.E.U. iscritto sempre al mappale n°240 e distinto dal subalterno n°48, per un'estensione pari a ca. 63mq.

A differenza di quanto in precedenza accennato sulle condizioni generali di conservazione dello stabile, lo stato di fatto di questa porzione di terrazza è senz'altro migliore, dunque, sostanzialmente sufficiente.

Il bene contiene, inoltre, sul proprio calpestio, a fianco del lanternino del vano scala, una piccola chiusura abusiva, adibita a deposito di vecchi arredi in disuso, realizzata per mezzo di una struttura in alluminio anodizzato a vetri e pannelli in materiale plastico e copertura a singola falda in metallo scatolare coibentato (ved. anche foto in Alleg.2).

§

Il terzo immobile per quota parte di 6/27 in eredità ai fratelli [REDACTED] risulta essere un'abitazione di tipo rurale, categoria catastale A/6, allocato nel comprensorio comunale di Itala, via s. [REDACTED] nn°32/34 della frazione [REDACTED] (Fg.11, part.1178), la cui costruzione sembra risalire all'incirca attorno agli anni '30-'40 del secolo scorso.

Come al paragrafo precedente accennato, il bene versa in condizioni manutentive scadenti, giacché, come fatto osservare dal [REDACTED] le strutture rappresentate da scale e solai sarebbero pericolanti e tali da non consentirne l'ingresso.

Alla data della redazione della presente perizia, non essendo presente nel sito del servizio catastale dell'Agenzia delle Entrate la planimetria dell'immobile (andrebbe fatta espressa richiesta di ricerca nell'archivio della cosiddetta "busta" per la digitalizzazione della planimetria cartacea, con tempi di attesa piuttosto lunghi), lo scrivente C.t.u, data la scarsa rilevanza del valore della quota immobiliare del cespite in capo ai fratelli [REDACTED] ha ritenuto di trarre le dimensioni semplicemente dalla localizzazione satellitare di Google Earth che restituisce, grosso modo, una estensione planimetrica massima dell'edificio pari a ca. 48,80mq.

Dalla ricognizione effettuata dall'esterno si è accertato che il bene è costituito da due corpi edilizi, unificati, sicuramente realizzati in epoche differenti (quello a monte appare il più vecchio), e che esso è dotato di due ingressi separati: il primo civico, segnato sul muro col n°36, è da considerare quello di servizio (seminterrato) e che, in via primaria, dà accesso al magazzino rurale (ca. 46,40mq); il secondo, al quale però non si è potuto accedere per difettosità della vecchia serratura, tramite scala interna, fornisce l'accesso alla casa, che si sviluppa su due ulteriori piani.



Il primo piano ha consistenza lorda di ca. 46,40mq, verosimilmente, destinati a giorno e con un balcone di ca. 6mq; il secondo piano, probabilmente destinato a zona notte, copre una superficie lorda di ca. 24,36mq e possiede un terrazzino a livello (ca. 22,05mq).

La circostanza fattuale, inoltre, secondo cui la proprietà dell'immobile è suddivisa in 27 parti, e che la quota in successione ricadente sui tre fratelli [redacted] sarebbe pari a sole n°6 unità frazionarie su 27, ne svalorizza fortemente il valore di mercato; deve, invero, tenersi presente che, in conclusione, la quota pro capite destinata ad ognuno dei tre germani è pari ad appena 2/27. Ciò si vedrà in seguito in fase di stima dei beni.

§

Infine, i n°8 piccoli appezzamenti di terreno, tutti ricadenti nel Comune di Itala, come in precedenza accennato, sono catastati sia al Fg 12, partt. 412, 413, 541, 639, 952 e 953, sia al Fg 7, partt. 213 e 852.

In particolare, di quelli di cui al Fg12, partt. 413 e 541, e di cui al Fg7, partt. 213 e 852, risultano in capo ai fratelli [redacted] 2/18, ovvero 1/9, cioè, ancora, 1/27 per ciascuno dei tre.

Per altro verso, la circostanza per cui alcuni di detti mappali risultano contigui (Fg12, partt. 412 e 413 e partt. 952 e 953) potrà rivelarsi un fattore positivo, da considerare al momento della formazione delle quote ereditarie.

L'accesso ai suddetti fondi rurali non è stato reso possibile, come già spiegato, per via dell'inaccessibilità delle viuzze comunali che, come fatto osservare dallo stesso sig. [redacted] paiono prive di manutenzione e quindi impraticabili; parimenti privi di cure risultano essere gli stessi terreni agricoli che, sempre da quanto riferito dalla parte attrice, non sono mantenuti e, di conseguenza, la relativa coltivazione e raccolta dei frutti non è praticata da anni.

Infine, si riporta che la giacitura dei terreni in parola è di tipo moderatamente collinare ovvero semipianeggiante, in alcuni casi insistono terrazzamenti, ma non è stato possibile osservarne da vicino lo stato manutentivo, con esposizione alla luce naturale, sostanzialmente buona (Est).

3. STIMA DELLA MASSA IMMOBILIARE CADUTA IN SUCCESSIONE

I cespiti, come sopra cristallizzati e definiti, devono essere stimati al fine di potere determinare alcuni lotti immobiliari da potere assegnare ai condividenti, formando un progetto divisionale e calcolando gli eventuali conguagli in denaro.

Di seguito si propongono, secondo i criteri di determinazione più consoni, le stime dei più probabili valori del mercato immobiliare attuale.

3.1. Appartamento via [REDACTED] s.n. civ. (Fig.13, part. 240 sub.27).

Il bene in parola, attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED] per come in precedenza descritto, deve essere stimato nella sua essenzialità, ovvero senza considerarne l'illegittimo accorpamento dei due accessori, subb. 24 e 25; l'estensione della superficie lorda, tratta dalla planimetria catastale, è in definitiva pari a ca. 85,55mq, oltre a ca. 10,55mq rappresentati dal balcone in aggetto sulla via [REDACTED]

Detto immobile, si è già illustrato, si trova lungo la via principale del paese ed è allocato nella zona del centro urbano, nelle immediate vicinanze di uffici, negozi, scuola primaria e dei servizi, seppure limitati, che il piccolo centro è in grado di offrire.

L'affaccio dal balcone, che si ricorda è al primo piano immediatamente sopra l'ingresso della banca al p.t., non offre alcun panorama e nei periodi di affollamento del paese, stagione estiva, non garantisce l'isolamento acustico dell'appartamento, complici anche gli infissi di qualità ordinaria, dai rumori esterni del traffico veicolare.

La non particolare esclusività del cespite, circostanza sicuramente legata allo stato di conservazione dell'intero edificio, ha indotto lo scrivente a considerare la qualità complessiva delle finiture interne come ordinarie ed in linea con il resto della costruzione.

Da una breve ricerca di mercato, svolta interpellando alcune agenzie immobiliari che operano nella zona (Casa.it e Immobiliare.it) si è assunto un indice di valore medio, molto convergente, attorno ai 785€/mq.

D'altra parte, seppure spesso generici e poco indicativi i prezzi suggeriti, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si è desunto un valore medio, ca. 750€/mq, piuttosto allineato alle indicazioni rese dai suddetti operatori del settore immobiliare.

Lo scrivente ritiene che, sulla base della propria esperienza professionale, tali indicazioni, media di 768€/mq, si debbano considerare come pienamente aderenti alle effettive condizioni del mercato immobiliare, sia a livello locale, sia con riferimento ad una più vasta area dell'intera provincia messinese, che vede a tutt'oggi una stagnazione delle contrattazioni nel campo immobiliare, tanto quello residenziale, quanto quello commerciale.

Nella fattispecie, tenuto presente lo stato di peculiare degrado in cui versa tutto l'edificio nell'esteriorità (che, presto o tardi, dovrà necessariamente essere oggetto di costosi restauri), oltre che nelle parti comuni interne (ved. anche riprese fotografiche in Alleg. 2), si ritiene di dovere adottare, in via cautelativa, con una riduzione del valore nell'ordine del 15% ca., il prezzo unitario (V_0) di soli 655€.

Pertanto, parametrando le estensioni dei vani accessori e del balcone secondo gli usuali coefficienti, si trae che la superficie commerciale del cespite in parola risulta pari a ca. 89,03mq ed il più probabile valore di mercato, aggiornato alla data odierna, raggiungerà la seguente somma:

$$V_{m.app.} = V_{0,app.} * Sup_{comm.} = 655€/mq * 89,03mq = \underline{58.315€}$$

3.2. Lastrico solare via [REDACTED] s.n. civ. (Fig.13, part. 240 sub.48).

La terrazza scoperta al di sopra dell'appartamento appena stimato, collocata alla 4° elevazione fuori terra dell'edificio, considerata la presenza del limitato abuso edilizio, costituito dalla semplice chiusura di un esiguo volume per mezzo di una struttura con pannelli prefabbricati e di facile eliminazione, e giacché non soprelevabile, può essere stimata partendo dal valore immobiliare dell'appartamento ad essa afferente ($V_0 = 655€/mq$) riducendone l'ammontare tramite il corrente coefficiente di omogeneizzazione legato alle terrazze scoperte (-25%). Ciò, sulla scorta di quanto in precedenza relazionato, si traduce nella stima unitaria appresso calcolata.

$$V_{0,t} = V_0 * 0,25 = 655€/mq * 0,25 = 163,75€/mq; \quad \text{e pertanto:}$$

$$V_{m.la.sol.} = V_{0,t} * Sup_{terr.} = 163,75€/mq * 63mq = \underline{10.316€}$$

3.3. Abitazione rurale di fraz. [REDACTED] via s. [REDACTED] nn°32 e 34 (Fig.11, part. 1178).

Riguardo al bene in parola, del quale, si è detto, essere pervenuta in capo ai tre eredi la risibile quota di 6/27 dell'intero, si sottolinea il fatto che la divisibilità vera e propria appare inattuabile sotto tutti i punti di vista. Le dimensioni, in termini di superfici lorde coperte (ca. 70mq), e la costituzione dell'immobile, che come accennato è frutto dell'unione di due piccoli corpi di fabbrica realizzati in periodi diversi, costituisce ostacolo attualmente invalicabile.

L'unica possibilità di divisione appare quella dell'acquisizione delle quote in capo agli altri coeredi che posseggono, in qualche modo, i restanti 21/27 della proprietà; peraltro, la ridottissima appetibilità, in termini di mercato immobiliare, del bene non giustifica ulteriori approfondimenti tecnici.

In zona fraz. [REDACTED] si manifesta, attualmente, una unica proposta di compravendita, con un valore di circa 350€/mq, rappresentata da un cespite che, peraltro, versa in buone condizioni abitative; lo stato di fatto osservato del bene in parola, invece, necessitante di profondi restauri, ne comprime fortemente il valore di mercato, verosimilmente, a non più di appena 100€/mq.

Pertanto, assodato che la superficie commerciale lorda del bene, parametrata considerando il magazzino al p.t. per 2/3, si aggira attorno ai 60,80mq, il più probabile valore di mercato, totale, dell'abitazione sarà pari a:

$$V_{m.rur.} = V_0 * 60,80mq = 100€/mq * mq 60,80 = 6.080€ \quad \text{da cui discende che il valore dei 6/27 sarà pari a}$$

$$V_{6/27} = V_{m.rur.} * 6/27 = 6.080€ * 6/27 = 1.351€.$$

Ne discende che il valore, teorico, in moneta della quota in capo ad ognuno dei tre fratelli [REDACTED] appena 2/27, sarà data dal rapporto:

$$V_{q.rur.} = V_{6/27} * 1/3 = 1.351€ * 1/3 = 450,37€.$$

3.4.1. Terreni di cui al **Fig.12** [partt. 412_(intero) e 413_(2/18), 639_(int.), 952_(int.) e 953_(int.), 541_(2/18)].

Anche il mercato settoriale dei fondi agricoli appare fortemente stagnante, giacché da specifica ricerca di mercato non si è avuta notizia né di fasi di contrattazione in essere, né di recenti compravendite. Pertanto, in mancanza di

specifiche e puntuali indicazioni, lo scrivente ha deciso di adottare, come più probabile valore di mercato dei cespiti in parola, ed anche dei successivi fondi di cui al foglio di mappa n°7, una media tra i valori espressi dalle tabelle dei *valori agricoli medi* della Provincia di Messina, 6° regione agraria provinciale (*Montagna litoranea dei Peloritani*), ed una valutazione personale, basata sulle circostanze di fatto e dell'esperienza professionale.

Invero, le quotazioni tabellari, peraltro aggiornate per la sola provincia di Messina soltanto all'anno 2007, indicano, per le colture catastali di interesse, i seguenti valori per ogni ettaro di terreno:

- vigneto 25.000€/ha,
- agrumeto 50.000€/ha
- pascolo arborato 3.500€/ha
- uliveto 25.000€/ha
- seminativo arborato 5.900€/ha.

Sulla base di dette stime tabellari, considerate, da una parte, le condizioni di scarsa cura dei fondi rurali in esame, le carenti vie di accesso che, per mancata manutenzione dei sentieri da parte dell'Ente comunale proprietario, risultano di difficile transito e, per altro verso, considerata la datata stesura delle medesime tabelle, vecchia di ormai 15 anni, lo scrivente C.t.u. ritiene che detti valori indicativi dovrebbero essere, da una parte, attualizzati aumentandone il valore nominale di un cautelativo 10-12%, ma dall'altra andrebbero compressi, per una pari aliquota, per via dell'incuria generale in cui essi versano.

Pertanto, si reputa opportuno lasciare invariati i valori tabellari di cui sopra, anche per via della perdurante stasi dello specifico mercato immobiliare rurale.

Così, esaminate le diverse estensioni dei vari cespiti, si ottiene una stima del più probabile valore di mercato attuale, nei seguenti termini economici e secondo la possibilità di formazione di lotti di terreno.

- Terreni di cui ai mappali nn°412_(int.), 952_(int.), 953_(int.) e 639_(int.), tutti destinati a vigneto, quotati a 2,50€/mq, e formanti un ipotetico e distinto lotto "A":

$$\text{Sup.}_{L."A"} = \text{mq}(855 + 855 + 310 + 310) = \text{mq}2.330$$

$$V_{L."A"} = \text{Sup.}_{L."A"} * \text{v.a.m.} = \text{mq}2.330 * 2,50\text{€/mq} = 5.825,00\text{€}.$$

- Terreno, in quota di 2/18, di cui alla particella n°413, destinato a uliveto, valutato a 2,50€/mq:

$$\text{Sup.}_{q,413} = \text{mq}1.350 * 2/18 = \text{mq}150$$

$$V_{q,413(2/18)} = \text{Sup.}_{q,413} * \text{v.a.m.} = \text{mq} 150 * 2,50€/mq = 375,00€.$$

- Terreno, quota di 2/18, di cui alla particella n°541, destinato a seminativo arborato, valutato a 0,59€/mq:

$$\text{Sup.}_{q,541} = \text{mq}810 * 2/18 = \text{mq}90$$

$$V_{q,541(2/18)} = \text{Sup.}_{q,541} * \text{v.a.m.} = \text{mq} 90 * 0,59€/mq = 53,10€.$$

3.4.2. Terreni di cui al **Fg.7** [partt. 213_(2/18) e 852_(2/18)].

Parimenti a quanto argomentato al punto precedente, ferme restando le stime in aderenza con le valutazioni tabellari regionali sopra riportate, considerate le differenti estensioni dei due cespiti rimanenti, si ottiene una stima del più probabile valore di mercato attuale nelle seguenti somme.

- Terreno, quota di 2/18, di cui alla particella n°213, destinato ad agrumeto, valutato a 5,00€/mq:

$$\text{Sup.}_{q,213} = \text{mq}1.310 * 2/18 = \text{mq}145,56$$

$$V_{q,213(2/18)} = \text{Sup.}_{q,213} * \text{v.a.m.} = \text{mq} 145,56 * 5,00€/mq = 727,78€.$$

- Terreno, quota di 2/18, di cui al mappale n°852, destinato a pascolo arborato, valutato a 0,35€/mq:

$$\text{Sup.}_{q,852} = \text{mq}750 * 2/18 = \text{mq}83,33$$

$$V_{q,852(2/18)} = \text{Sup.}_{q,852} * \text{v.a.m.} = \text{mq} 83,33 * 0,35€/mq = 29,17€.$$

Si vuole mettere in ulteriore evidenza come la polverizzazione delle proprietà dei beni classificati come "rurali" (casa di fraz. [redacted] e terreni del Fg.7 e la part.541 del Fg.12) restituisca un valore, teorico, delle quote in capo ai [redacted] in termini poverissimi, talvolta qualche decina di euro.

Va, inoltre, sottolineato che dette quote mostrano un valore meramente convenzionale, che non trova mai, data la peculiarità degli immobili in parola, una

plausibile collocazione nel mercato immobiliare; essi beni, in realtà, non sembrano attualmente destare alcun interesse, dato lo stato di abbandono generale, nemmeno da parte degli altri numerosi cointestatari.

4. LEGITTIMITÀ URBANISTICA DEI MANUFATTI IMMOBILIARI

La terza domanda del quesito chiede al C.t.u. di verificare la regolarità delle costruzioni in capo ai coeredi [REDACTED] ai sensi degli artt. 17 e 40 della legge n°47/1985, verificando l'esistenza, o meno, di abusi edilizi.

La documentazione richiesta ed ottenuta dall'Ufficio tecnico urbanistico del Comune di Itala ha consentito allo scrivente di accertare che la costruzione dell'edificio presso il quale sono allocati i primi due beni caduti in successione (appartamento e lastrico solare di cui al Fg.13, part.240, subb.27 e 48, rispettivamente), risulta affrancata dalla C.E. n°08/81, regolarmente rilasciata dal sindaco di Itala, in data 07.04.1981.

Inoltre, si è appurato che la certificazione di autorizzazione all'abitabilità è stata rilasciata, dopo i necessari accertamenti amministrativi, in data 15.02.1988(ved. Alleg. 3).

Peraltro, come fatto notare in precedenza al paragrafo 2.1 della presente, in occasione della ricognizione legata all'inizio delle operazioni peritali del 13.12.2021, il C.t.u. è stato messo a conoscenza dell'abuso perpetrato illegittimamente da parte della [REDACTED] nel momento in cui ella avrebbe annesso all'appartamento momentaneamente occupato (sub.27) sia il monolocale individuato dal sub.24, sia il fazzoletto di superficie (catastalmente «area urbana») di cui al sub.25, entrambi di proprietà esclusiva degli altri due fratelli [REDACTED] e [REDACTED].

Tali forme di illecito edilizio, *fusioni*, perpetrate unilateralmente dall'altra sorella [REDACTED] sicuramente dopo l'anno 1985, possono essere comunque confinate come abusi di lievi entità, dal momento in cui per la rimessa in pristino dello stato delle cose, con conseguente cancellazione degli abusi stessi, saranno sufficienti lavori paragonabili a semplici "opere interne" (ex art.9 L. n°37/85, oggi attuabili con la sola trasmissione della "C.I.L.A."), ovvero la chiusura dei passaggi, porta e porta-finestra, di comunicazione tra l'appartamento originario ed i due subalterni annessi,

monolocale (sub.24) e superficie libera (sub.25). Invero, secondo l'opinione dello scrivente tali illeciti edilizi non comportano una totale, ovvero grave, difformità rispetto all'originario provvedimento concessorio.

§

Per quanto, invece, riguarda la casa rurale sita in fraz. [REDACTED] il C.t.u., a seguito degli accessi condotti presso l'Ufficio tecnico comunale, ha appreso dal personale la notizia secondo la quale, molto probabilmente, la fase finale di detta costruzione rurale [ovvero quella fase costruttiva che ha visto aggiungere il corpo di fabbrica più recente (quello sulla via pubblica) al vecchio edificio preesistente (quello a monte)], sarebbe risalente, all'incirca, alla metà degli anni 1940; inoltre, da quanto potuto accertare in occasione della ricognizione sui luoghi, non sono apparsi segni di abusi edilizi.

5. SULL'ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ CATASTALE

Un'altra domanda formulata dal Giudice al C.t.u. è quella di verificare l'esistenza, o meno, della documentazione attestante la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie delle abitazioni da parte di un tecnico abilitato, ovvero di dichiarazione resa da parte degli intestatari degli immobili in parola sulla suddetta conformità.

In risposta al puntuale quesito il C.t.u. ha accertato che agli atti non esiste nulla di tutto ciò e che, a specifica domanda formulata alla parte attrice tramite il proprio difensore, è stato dichiarato che tale documento non è mai stato redatto, nemmeno in forma autocertificata, poiché non se ne era, ancora, ravvisata la necessità.

Inoltre, riguardo alla certificazione di destinazione urbanistica dei terreni, sussistendo ancora la comunione ereditaria tra i fratelli [REDACTED] sui fondi rurali, in taluni casi anche con altri cointestatari, estranei dai fatti di causa, detti documenti non dovranno essere estratti, ai sensi dell'art.30 T.U. edilizia n°380/2001.

6. SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI

L'ultimo quesito del mandato peritale chiede al C.t.u. di verificare la comoda divisibilità dei beni caduti in successione dalla dante causa, ex art.720 c.c..

A tal proposito, sulla scorta di quanto sinora relazionato, si può dichiarare che, per costituzione e per quote di proprietà - nei casi del fabbricato rurale e di alcuni dei terreni in parola si è appurata la cointestazione con altri, terzi, comproprietari -, il percorso tecnico di una agevole e funzionale divisibilità dei beni in parola appare molto difficilmente percorribile.

Si può, dapprima, suggerire che l'appartamento di via [REDACTED] il primo dei cespiti esaminati, per tipologia e dimensioni planimetriche, dovrebbe essere assegnato ad uno solo dei tre fratelli [REDACTED] così pure, deve osservarsi che per quanto concerne il lastrico solare presso la medesima palazzina di via [REDACTED] ed i terreni esclusivamente in capo agli stessi germani [REDACTED] (Fg.12, partt. 412, 639, 952 e 953), ognuno di essi due distinti lotti dovrebbe essere assegnato ad uno solo dei tre aventi diritto.

Per quanto, diversamente, riguarda il bene di frazione [REDACTED] ed i terreni, tutti in comproprietà con altri parenti, più o meno stretti, la divisibilità di detti cespiti non appare, al momento, concretizzabile, giacché se da una parte l'effettivo valore di mercato di ciascuna quota appare, oggettivamente, impalpabile, soprattutto a causa dell'elevato numero di frazioni di unità cointestate in capo ad altri, dall'altra si desume la mancanza di interesse, tra i cointestatari, all'eventuale acquisizione dell'intero cespite; in casi come questi, invero, l'unica possibilità di monetizzazione di quote può attuarsi allorquando un coerede sia interessato all'acquisizione del bene: al momento, da quanto appreso, non risultano a questo C.t.u. manifestazioni di interesse verso detti immobili.

Pertanto, alla luce di quanto osservato ed approfondito nel merito, lo scrivente C.t.u. propone due uniche vie per la soluzione del quesito.

La prima prevede, poiché il [REDACTED] [REDACTED] risulta essere già proprietario di una abitazione in quello stesso Condominio, che l'appartamento di via [REDACTED] possa essere destinato ad una delle due sorelle [REDACTED] [REDACTED] o [REDACTED] ciò condurrebbe all'assegnazione del lastrico solare, ad esempio, all'altra sorella (Genuflessa o [REDACTED] che potrebbe in seguito alienarlo a chi interessato nel palazzo, ed all'assegnazione dei terreni, soltanto quelli di cui al lotto A, in capo al sig. [REDACTED]

In questa ipotesi le differenze in denaro tra le tre quote in assegnazione andrebbero liquidate come di seguito si propone.

Assodati i seguenti valori dei tre lotti:

- valore Lotto 1 (abitazione via [redacted] alla 1° sorella [redacted] 58.315€;
- valore Lotto 2 (terrazza via [redacted] alla 2° sorella [redacted] 10.316€;
- valore Lotto A (terreni) al [redacted] [redacted] 5.825€;

e dovendo, momentaneamente, considerare al di fuori della massa ereditaria, per i motivi detti, gli altri cespiti le cui proprietà risultano, oggi, sminuzzate in quote frazionarie di pochissimo valore intrinseco (non di effettivo mercato immobiliare, che come accennato non è addirittura percettibile), le differenze in denaro che l'erede assegnatario del bene più costoso dovrebbe rendere ai due fratelli, destinatari di quote ereditarie di minor valore venale, sarebbero le seguenti:

- valore massa ereditaria materialmente fruibile 74.456€;
- valore di una singola quota ereditaria (1/3 della massa fruibile) 24.818,67€.

Ne discende che, nell'ipotesi attualmente in esame, la 1° sorella [redacted] o [redacted] che sia, dovrebbe corrispondere al fratello [redacted] la somma in denaro pari a ca. 18.993,67€ e, parallelamente, dovrebbe ristorare l'altra sorella della somma pari a ca. 14.502,67€.

Si ricorda, a margine di quanto sopra, che dal punto di vista formale il valore astratto, ma non realistico nel mercato immobiliare, per come già spiegato, della restante parte delle quote di eredità, legate alla casa rurale ed ai terreni in proprietà con terzi, ammonterebbe a ca. 2.536,05€.

Diversamente, ove i coeredi in lite non accettassero la superiore proposta di divisione, e ove, come verosimile, nessuno degli altri cointestatari degli ulteriori beni caduti nell'odierna successione, avanzasse proposte di acquisizione delle quote in capo ai fratelli [redacted] si dovrà procedere come appresso.

Assodato che agli atti non risulta alcuna richiesta congiunta, da parte dei germani [redacted] dell'attribuzione ad uno di loro di nessuno delle quote dei cespiti in successione (ex art.720 c.c.), si ritiene che, data la particolare consistenza della massa ereditaria in parola, dovuta in diversi casi alla polverizzazione di essa con quote di proprietà rappresentate da pochissime unità frazionarie (rendendone risibile la stima della singola porzione ereditaria), l'unica indicazione che lo scrivente, al momento,

può offrire è quella della vendita all'incanto di tutti i cespiti, inclusi quelli in comproprietà con altri eredi terzi ai fatti di causa, con conseguente formazione di tre quote identiche, in denaro, da ripartire ai germani [REDACTED]

A tutto ciò si deve aggiungere che, laddove le pezze d'appoggio delle spese sostenute dall'attore, inerenti alla vicenda ereditaria, siano infine comprovate (in totale ca. 4.490,62€), andrebbe effettuato un ulteriore ristoro da parte delle due sorelle [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti del fratello [REDACTED] per un ammontare pari a ca. 1.496,87€ ciascuna (ovvero, in tutto, 2.993,74€ e cioè i 2/3 delle suddette spese).

7. CONCLUSIONI

Per quanto sinora relazionato sulla consistenza e sul valore della massa ereditaria giunta ai tre fratelli [REDACTED] lo scrivente C.t.u., a termine del proprio incarico peritale, conclude come appresso.

L'odierno valore venale del compendio immobiliare ricevuto dai tre eredi dalla *de cuius* [REDACTED] ammonta, nell'attuale momento della redazione della presente, alla somma delle singole stime in precedenza compiute, ovvero:

$V_{app.} = V_{0\ app.} * Sup_{comm.} = 655€/mq * 89,03mq =$	58.315,00€ +
$V_{lastr.sol.} = V_{0,t} * Sup_{terr.} = 163,75€/mq * 63mq =$	10.316,00€ +
$V_{q.abit.rur.} = V_{6/27} * 1/3 = 000€ * 1/3 =$	1.351,00€ +
$V_{L.1} = Sup_{L.1} * v.a.m. = mq2.330 * 2,50€/mq =$	5.825,00€ +
$V_{q.413(2/18)} = Sup_{q.413} * v.a.m. = mq 150 * 2,50€/mq =$	375,00€ +
$V_{q.541(2/18)} = Sup_{q.541} * v.a.m. = mq 90 * 0,59€/mq =$	53,10€ +
$V_{q.213(2/18)} = Sup_{q.213} * v.a.m. = mq 145,56 * 5,00€/mq =$	727,78€ +
$V_{q.852(2/18)} = Sup_{q.852} * v.a.m. = mq 83,33 * 0,35€/mq =$	<u>29,17€ =</u>
<u>Valore totale (teorico) eredità 76.992,05€</u>	

Data la grande differenza di valore venale e di appetibilità di mercato dei vari lotti immobiliari, sicuramente *in primis* l'appartamento e poi, a seguire, tutti gli altri, si conferma il convincimento dello scrivente riguardo alla non agevole divisibilità dell'eredità.

Il lastrico solare, in particolare, potrebbe sortire un certo interesse solo nei confronti di un proprietario di appartamento all'interno della palazzina di via [REDACTED] così come l'abitazione di cui al sub.27 della medesima palazzina potrebbe risultare maggiormente appetibile verso uno dei due proprietari dell'annessione, seppure attualmente abusiva, con i subb.24 e 25, che risultano essere di esclusiva proprietà dei due fratelli [REDACTED] e [REDACTED].

Ma, si ribadisce, dette ipotesi implicherebbe ulteriori accordi tra i germani Lo Verde che, al momento, per quanto a conoscenza del C.t.u., non risultano praticabili.

Pertanto, sono state formulate due distinte ipotetiche soluzioni alla specifica domanda: la prima, consiste nell'assegnazione, a ciascuno dei coeredi, di un singolo bene immobile con la conseguente ripartizione, in favore di chi riceverebbe i cespiti di minor valore venale, con somme di denaro. La seconda ipotesi, nel caso di mancato accordo tra le parti nell'assegnazione puntuale dei beni così come prima teorizzata, consiste nella vendita all'incanto dell'intera massa ereditaria (ex art. 720 c.c.) con conseguente divisione, in parti esattamente uguali, delle somme ricavate dalle dette vendite.

La presente versione preliminare della relazione viene rimessa alla parte costituita in data 11.02.2022.

Il C.t.u.



b6
b7C

b6

b6

b6

b6