

STUDIO TECNICO
ing. Giuseppe INFUSINI
C.da Isoletta,16 - 87036 Rende (Cs)

CORTE D'APPELLO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

causa civile n°106/2015 R.G.A.C. vertente tra:

(appellante)

E

(appellati)

RELAZIONE

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giuseppe INFUSINI)



INDICE

PARTE PRIMA: Incarico e svolgimento delle operazioni di consulenza

1.1 - *Incarico*

1.2 - *Svolgimento delle operazioni di consulenza*

PARTE SECONDA Esame della documentazione acquisita ed in atti. Breve cronistoria della causa. Risultanze ed osservazioni.

2.1 – *Documentazione acquisita*

2.2 – *Breve cronistoria della causa ed esame della documentazione già in atti*

2.3 - *Le principali risultanze della documentazione esaminata.*

2.3.1 – *La sentenza n°105/2010 del Tribunale di Cosenza, passata in giudicato*

2.3.2 – *L’ordinanza 09.05.2011 del Tribunale di Cosenza*

2.3.3 – *La sentenza n°11221 del 14.06.2017 della Corte d’Appello di Catanzaro*

2.3.4 – *I fascicoli di parte*

PARTE TERZA: Le successioni ereditarie: generalità

3.1 -*Concetti fondamentali sulle successioni e relative procedure*

3.1.1 - *L'asse ereditario*

3.1.2- *Comunione dei beni dal momento della successione alla divisione.*

Valutazione della massa ereditaria

PARTE QUARTA: Immobili ed altri beni costituenti la massa da dividere (identificazione, descrizione, consistenza, compatibilità urbanistica)

4.1 – *Identificazione*

4.1.1 – *Elenco dei beni componenti la massa ereditaria della de cuius*

4.2 - *Descrizione e consistenza degli immobili*

4.2.1 – *Fabbricato sito in Via Madonna della Catena n°121*

4.2.2 – *Fabbricato sito in Via A. Moro n°149*

4.2.3 – *Le unità immobiliari dei due fabbricati*

4.3 – *Compatibilità urbanistica degli immobili*

4.4 - *La valutazione degli immobili privi di regolarizzazione urbanistica nella divisione ereditaria*

PARTE QUINTA: Risposta ai quesiti

5.1- *Premessa*

5.2 - *Consistenza della massa ereditaria*

5.2.1 - *Considerazioni tecnico-economiche*

5.2.2 – *Criterio di stima adottato.*

5.2.3 - *Valutazione della massa ereditaria (massa dividenda)*

5.3 - *Risposta al primo quesito*

5.4 - *Risposta al secondo quesito*

5.4.1 - *Definizione delle quote di spettanza (o quote di diritto) e progetto di divisione*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Presidente Dott.ssa Antonella Eugenia RIZZO

CORTE D'APPELLO DI CATANZARO

OGGETTO: causa civile n°106/2015 R.G.A.C. vertente tra : M. G. P. appellante
E
M. R. M. A. appellati

PARTE PRIMA

Incarico e svolgimento delle operazioni di consulenza

1.1 - Incarico

Con ordinanza del 02.02.2018 il sottoscritto ing. Giuseppe Infusini, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°890 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n°1391, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in oggetto, ed invitato a comparire all'udienza del 19.06.2018 per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti.

Dopo aver prestato giuramento, la Corte formulava i seguenti quesiti già indicati nell'ordinanza del 14.06.2017:

“Predisponga il CTU un nuovo progetto di divisione, escludendo dalla massa da dividere l'appartamento sito in Via Aldo Moro, fg. 85 part. 200 sub 6, già att

Gian Pierre, e computando nella massa da dividere il valore dei beni donati, che resteranno, però, attribuiti ai beneficiari della donazione, includendo, altresì, nella massa da dividere le somme vincolate di cui ai numeri 11, 12, 13, 14 della relazione del C.T.U. a pag. 16”

La Corte disponeva, altresì, che *“il nuovo progetto di divisione sia effettuato ma tenendo conto del valore dei beni come già accertato in atti e sia procedendo ad una nuova rideterminazione del valore”*.

Per il deposito della relazione peritale, il Collegio assegnava il termine di 120 giorni e rinviava la causa all'udienza del 04.12.2018.

I verbali dei sopralluoghi e delle indagini esperite sono allegati alla presente relazione con il N°1.

1.2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo il ritiro dei fascicoli di causa, avvenuto in data 03.07.2018, le attività peritali hanno avuto regolare inizio con un primo sopralluogo in data 27.07.2018 nel corso del quale il sottoscritto, alla presenza delle parti (indicate nel relativo verbale e preavvisate a mezzo pec), prendeva visione dei luoghi, eseguiva dei rilievi metrici preliminari, effettuava varie riprese fotografiche ed i dovuti riscontri con la documentazione già in atti.

In data 08.08.2018 il sottoscritto presentava istanza al Settore Urbanistica del Comune di Acri per il rilascio dell'attestazione di conformità urbanistica dei due fabbricati oggetto di causa, attestazione che veniva rilasciata in data 14.09.2018, prot. n°13013 (All. N°2-Tav. N°1).

In data 21.09.2018 sono proseguite le operazioni peritali completando i rilievi precedenti sulla scorta della documentazione peritale in parte già compilata (planimetrie, visure catastali, atti del comune, ecc..). Il sottoscritto, coadiuvato dal proprio ausiliario di fiducia geom. Fabrizio Fortunato procedeva, altresì, all'ispezione anche delle unità immobiliari assegnati a inaccessibili nel corso primo sopralluogo per assenza del proprietario. Le parti presenti effettuavano delle proprie osservazioni riportate nei suddetti verbali, ai quali si rimanda per ogni eventuale verifica. In particolare, in merito alla richiesta del sottoscritto, contenuta nella comunicazione del secondo sopralluogo (in All. N°1), circa la documentazione probatoria del costo sostenuto per i lavori di completamento dell'immobile attualmente occupato da

... parte appellata), l'avv. dichiarava testualmente :....."
Fa presente di non essere in grado di produrre quanto richiesto dal CTU in quanto i lavori di completamento dell'appartamento sito sul lato est sono stati realizzati in economia negli anni 2015-2016 e le spese sono state sostenute dall'interessata senza richiesta di esibizione della fattura. Preciso che sia i lavori che le spese sono state sostenute dal coniuge Siciliano Angelo in regime di edilizia libera. Il CTP ing. è in possesso di documentazione fotografica dello stato dei luoghi ante completamento che produrrà e consegnerà al CTU. Anche dalla perizia dell'ing. si evince che detto lato est dell'appartamento si trovava allo stato rustico".

Nello stessa giornata del 21.09.2018 il sottoscritto si recava in uno dei luoghi ove sono situati i terreni agricoli anch'essi oggetto di valutazione, effettuando delle riprese fotografiche del piccolo manufatto diruto identificato al fg. n°82 p.IIa n°61.

Considerata la complessità e vastità delle indagini nonché il voluminoso carteggio di cui è composto il fascicolo di causa, il sottoscritto, in data 12.10.2018, richiedeva alla Corte una prima proroga di 30 giorni ed una seconda di sette in data 16.11.2018. Entrambe le istanze venivano accolte ed il Presidente Dott.ssa Antonella Eugenia Rizzo concedeva le proroga con atti del 25.10.2018 e 22.11.2018..

Sulla scorta della documentazione agli atti di causa, attentamente studiata e vagliata, di quella acquisita, nonché degli esiti dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati, il sottoscritto ha tratto tutti gli elementi per poter rispondere compiutamente ai quesiti formulati dalla Corte.

I verbali di sopralluogo, le comunicazioni alle parti e la citata richiesta di proroga sono tutti contenuti nell'Allegato N°1 della Consulenza.

Osservazione

In merito alla dichiarazione a verbale dell'avv. G. sui lavori di completamento dell'appartamento attualmente occupato dalla sig.ra xxxxx Raffaella, corre l'obbligo precisare che il CTP ing. _____, ha fatto pervenire al sottoscritto via e-mail le due foto n°33 e 25 esattamente corrispondenti, rispettivamente, alle foto n°33 e 34 già contenute nella CTU dell'ing. E. _____ del 31.01.2013, in atti. Le foto (di qualità molto scarsa) ritrae un ambiente (zona pranzo), raffigurato dal sottoscritto nella Scheda N°4 -All. N°5, che sembra interessato da lavori interni di ammodernamento. Dalla foto n°33 si nota, infatti, la presenza di un controtelaio di porta interna, di un telo che ricopre il pavimento (quest'ultimo anche nella foto n°34), come se si stessero svolgendo lavori di tinteggiatura, nonché con materiali e suppellettili variamente disposti. In merito a tali lavori va detto che **non esiste alcuna minima descrizione nella relazione del citato CTU** né tantomeno i commenti posto sotto le suddette foto risultano illustrativo di quanto confusamente ritratto, limitandosi a riportare semplicemente "zona allo stato rustico".

PARTE SECONDA

Esame della documentazione acquisita e in atti. Breve cronistoria della causa Risultanze ed osservazioni

2.1 – Documentazione acquisita

In conseguenza dei quesiti posti, al fine di rilevare ogni altro elemento utile ed indispensabile per la giusta valutazione degli immobili costituenti la massa ereditaria della defunta Elia Francesca Assunta, nata ad Acri il 17.03.1933 e deceduta a Cosenza il 19.08.1999, il sottoscritto si è adoperato per acquisire la seguente documentazione, riportata nell'Allegato N°2, non contenuta nei fascicoli di causa.

- a) Attestazione di compatibilità urbanistica prot. 13013 del 14.09.2018 relativa agli immobili oggetto di causa, con annessa richiesta del CTU (Tav. N°1);
- b) Concessione Edilizia in Sanatoria n°1739, prot. n°6014 del 05.10.2004 relativa all'immobile distinto al NCEU al foglio n°85 particella n°200 sito in Via A. Moro (Tav. N°2);
- c) Concessione Edilizia n°45, prot. n°3288 del 07.04.1979 (pratica edilizia n°116/1979) relativa all'immobile distinto al NCEU al foglio n°86 particella n°1909, sito in Via Madonna della Catena (Tav. N°3);
- d) Autorizzazione del Genio Civile di Cosenza prot. n°28873 del 20.02.1979 (Tav. N3/1);
- e) Relazione Tecnica allegata alla concessione edilizia n°45/1979(Tav. N°3/2);
- f) Planimetrie – Piante - Sezioni - Prospetti allegata alla conc. edil. n°45/1979 (Tav. N°3/3);
- g) Nota prot. n°9544 del 21.11.1980 del Comune di Acri sulle dimissioni del Direttore dei Lavori (Tav. N°4);
- h) Stralcio del PRG Vigente relativo alle zone in cui insistono gli immobili oggetto di causa (Tav. N°5);

i) Legenda zonizzazione PRG (Tav. N°6);

l) Norme Tecniche di Attuazione relative alla Zona di Completamento B3 in cui ricadono gli immobili oggetto di causa (Tav. N°7).

2.2 – Breve cronistoria della causa ed esame della documentazione già in atti

Il sottoscritto ha esaminato il vasto carteggio di cui è composto il fascicolo di causa a partire dagli atti che sono stati di competenza del Tribunale di Cosenza a partire dall'atto di citazione per la sig.ra [redacted] (attrice) a firma dell'avv. [redacted] del 5.07.2000 (successivamente sostituito, per rinuncia, dall'avv. [redacted] il 13.11.2001) e delle comparse di risposta dei convenuti ([redacted]). Ha esaminato, altresì, tutti i verbali di causa, gli atti prodotti dai legali delle parti, le Consulenze Tecniche d'Ufficio e quelle di parte al fine di trarre ogni indicazione utile per espletare il mandato affidatogli dalla Corte.

Dopo i successivi atti di comparsa con deduzioni istruttorie della parti ex art. 184 c.p.c (2001 e 2002), delle memorie ex art. 183 c.p.c., delle note difensive autorizzate (2004), delle comparse conclusionali e relative repliche (2009 e 2013), delle Osservazioni alle Relazioni dei CTU (in ordine ing. [redacted], ing. [redacted], ing. [redacted]), la **lunga causa**, iscritta presso il Tribunale di Cosenza al n°93080/2000 R.G.A.C. Sezione I Civile, giunge finalmente a conclusione con la sentenza (dopo 13 anni), pronunciata dal Giudice dott. Massimo Lento in data 13.12.2013 (n°2319/2013), che così recita:

“Il Tribunale di Cosenza, definitivamente pronunciando, rigetta ogni altra istanza, eccezione, deduzione, così dispone.

-dispone lo scioglimento della comunione dei beni relitti da Elia Francesca sulla base del progetto di divisione approvato dal giudice istruttore con ordinanza del 04.02.2013, che richiama il prospetto elaborato dal c.t.u. nella integrazione di consulenza depositata il 31 gennaio 2013 a pagina 16”.

-(OMISSIS)

Prima Osservazione

Per comodità di lettura e per gli opportuni confronti con la nuova “rideterminazione del valore” effettuata nella presente Consulenza (confr. par. 5.2.3 e 5.4.1), come richiesto dai quesiti posti dalla Corte, il sottoscritto ha ritenuto utile di seguito riportare il “*il prospetto elaborato dal c.t.u. a pag. 16*” richiamato dalla suddetta sentenza (CTU ing. [redacted])

	Immobili	Valore al 31/12/2012	M. A.	M.G.P.	M. R.
1	Magazzino Seminterrato F. 86 p.Ila 1909 sub 3 Cat. C/2 Via Madonna della Catena	€ 35.650,00			€ 35.650,00
2	Magazzino Piano Terra F. 86 p.Ila 1909 sub 4 Cat. C/2 Via Madonna della Catena	€ 114.770,00			€ 114.770,00
3	Appartamento P. 1 ° F. 86 p.Ila 1909 sub 5 Cat. A/3 Via Madonna della Catena	€ 208.481,00		€ 208.481,00	
4	Appartamento P. 2° F. 86 p.Ila 1909 sub 6 Cat. A/3 Via Madonna della Catena	€ 180.210,75			€ 180.210,75
5	Appartamento P. 3° F. 86 p.Ila 1909 sub 7 Cat. A/3 Via Madonna della Catena	€ 232.232,00	€ 232.232,00		
6	Soffitta P. 4 ° F .86 p.Ila 1909 sub 8. Cat. C/2 Via Madonna della Catena	€ 24.950,50			€ 24.950,50
7	Magazzino P. S. F. 85 p.Ila 200 sub 3 Categoria C/2 120 mq. Via Aldo Moro (1)	(€ 36.800,00)	-----	-----	-----
8	Appartamento P. 1°-2° F. 85 p.Ila 200 sub 6 Cat. A/3 Cons. 7,5 Vani Via Aldo Moro (2)	€ 151.200,00		€ 151.200,00	
9	Magazzino P. Terra F. 85 p.Ila 200 sub 8 Cat. C/1 Cons. 130 mq Via A. Moro (2)	€ 156.800,00	€ 156.800,00		
10	Immobile 10. Quota terreni agricoli con annesso fabbricato rurale	€ 651,36		€ 651,36	
11	Certificato di deposito Banca Carime n° 0010001237930 (2)	€ 34.390,45		€ 34.390,45	
12	Certificato di deposito B.C.C. di Bisignano n° 1024729	€ 13.918,47		€ 13.918,47	
13	Certificato di deposito B.C.C. di Bisignano n° 1024728	€ 69.369,45		€ 69.369,45	
14	Libretto di deposito al portatore B.C.C. di Bisignano n° 604377	€ 17,89			€ 17,89
15	Libretto Risparmio Postale n° 1217 (*)	(€ 14.526,76)	-----	-----	
	Totale Valore Monetario Asse Ereditario	€ 1.222.641,87			
	Spese sostenute	€ 13.898,28			
	Quota disponibile 1/3	€ 407.547,29			
	Quota Disponibile Utilizzata (somma 8+9+11)	€ 342.390,45			
	Quota Legittima	€ 815.094,58			
	Quota legittima unitaria	€ 271.698.19			
	Quote teoriche assegnate e avute effettivamente		€ 389.032,00	€ 478.010,73	€ 355.599,14
	Differenze di quote da avere rispetto ad 1/3 della massa ereditaria totale (3)		€ +18.515,29	€ -70.463,44	€ +51.948,15
	Spese sostenuta da che , gli devono e	€ 13.898,28 (1/3 x 13.898,28)	€ -4.471,17	€ + 8.942,34	€ -4.471,17
	Conguagli in denaro		€ +14.044,12	€ - 61.521,10	€ + 47.476,98

(1) Punto d) pag. 4 della sentenza 105/2010 che è stato imputato dalla donante **“sulla quota disponibile spettante alla parte donataria; con dispensa da collazione”**

Valore non incluso nella massa ereditaria

(2) Quote che fanno parte della disponibile

(3) + Avere; – Dare

(*) Il valore del deposito postale al portatore non viene incluso nella massa ereditaria

Dall’esame del suddetto prospetto e dal riscontro con la documentazione in atti, risulta che il valore dei certificati di deposito di cui ai numeri d’ordine 11, 12, 13 e 14 sono quelli originariamente riportati nella CTU dell’ing. **A. G.** (confr. par. 2.3.1 Quarta Osservazione) comprensivi degli interessi legali fino ad agosto 2012, mentre il valore di mercato degli immobili è stato effettuato, come richiesto dall’**ordinanza emessa in data 10.10.2012** dal Giudice Istruttore dott. Massimo Lento del Tribunale di Cosenza, secondo **“...il valore effettivo dei beni immobili tenendo conto del loro valore attuale di mercato senza procedere all’automatica rivalutazione monetaria....riformulando il progetto in stretta aderenza a quanto indicato nell’ordinanza del 9 maggio 2011”**

Seconda Osservazione

Relativamente ai suddetti certificati, riportati con gli stessi numeri d’ordine del precedente prospetto, il sottoscritto di seguito riporta una tabella contenente:

- gli importi originari (saldo);

- gli importi risultanti dall’applicazione degli interessi semplici operata dal CTU ing. A.

(relazione depositata il 28.01.2011) fino al novembre 2010, in accordo a quanto stabilito a pag. 6 nella sentenza n°105/2010;

-gli importi risultanti dalla rivalutazione monetaria operata dal CTU ing. E. fino all’agosto 2012.

La tabella risulta utile, evidentemente, qualora la Corte decidesse di applicare la rivalutazione monetaria e/o gli interessi semplici all’importo dei suddetti certificati.

N°	Titolo (certificato)	Saldo originario	Saldo con interessi semplici al 11/010 (CTU ing. G	Valore rivalutato al 08/2012 (CTU ing. E.G.)
11	Certificato di deposito Banca Carime n° 0010001237930	€ 25.822,5	€ 33.333,37	€ 34.390,45
12	Certificato di deposito B.C.C. di Bisignano n° 1024729	€ 10.423,65	€ 13.490,65	€ 13.918,47
13	Certificato di deposito B.C.C. di Bisignano n°1024728	€ 52.118,25	€ 67.237,20	€ 69.369,45
14	Libretto di deposito al portatore B.C.C. di Bisignano n° 604377	€ 13,04	€ 16,74	€ 17,89
\	Libretto Risparmio Postale n° 1217	€ 10.855,95	€ 14.080,25	€ 14.526,76

I numeri d'ordine 11, 12, 13, 14 e 15 corrispondono, rispettivamente, ai numeri 1, 7, 2, 3 e (4+5+6) riportati nella tabella del CTU ing. "Calcolo interessi semplici sulle somme in denaro al novembre 2010", contenuta nella relazione depositata il 28.01.2011.

Terza Osservazione

Nella sua CTU, l'ing. , per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di causa ha ritenuto di poter utilizzare le quotazioni unitarie dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2012. (sulla cui corretta applicabilità il sottoscritto argomenterà nel successivo paragrafo 5.2.3 – Terza Osservazione).

Esaminando la formula OMI per il calcolo del valore di mercato di ogni singolo immobile riportata da pag. 5 a pag. 13 della CTU, il sottoscritto ha rilevato le seguenti inesattezze:

a) -a pag. 6 il CTU riporta $K=0,40$ invece che $K=0,30$ (immobile fg. 85 p.la 200 sub 6) pervenendo ad un maggiore valore di mercato dell'u.i.u.; inoltre per il calcolo del valore della soffitta egli applica il costo di costruzione commerciale di € 250,00 al mq, la definisce abitabile e ne computa 80 mq allo stato "normale" e non al rustico come in effetti la soffitta allora si trovava e come lo è tuttora;

b) -a pag. 9 il CTU riporta $K=0,00$ invece che di $K=0,15$ (fg. 86, p.la 1909 sub 4) trattandosi di un piano terra e non di un seminterrato, pervenendo ad un minore valore di mercato dell'u.i.u.;

c) -a pag. 11 il CTU riporta $K=0,475$ invece che di $K=0,375$ (immobile fg. 86 p.la 1909 sub 6), pervenendo ad un maggiore valore di mercato dell'u.i.u.;

-a pag. 13, per il sottotetto non praticabile (fg. 86, p.la 1909 sub 8) il CTU utilizza il valore OMI riferito a locali deposito ma poi se ne discosta applicando il valore di € 200,00 al mq (valore dimezzato per tenere conto, probabilmente, dello stato rustico in cui versava la soffitta e per la sua non praticabilità).

In più si evince che le superfici delle singole unità immobiliari (riportate anche nel prospetto di pag. 14 della CTU) corrispondono alla consistenza catastale desunte dalle relative visure per gli immobili di categoria C/1 e C/2 ed alla superficie reale ricavata dalle schede catastali per quelli di categoria A/3. In merito a queste circostanze il sottoscritto fa rilevare che **la consistenza catastale non corrisponde alla superficie lorda dell'unità** (che è poi quella commerciale) e che quelle ricavate dalle misure in scala delle schede catastali non possono essere precise. Questa è la ragione per la quale il sottoscritto ha effettuato rilievi metrici in loco per ogni singola unità immobiliare, riportando le planimetrie dello stato di fatto in sc. 1:100, dalle quali si può ricavare con certezza la superficie netta e lorda, compresa quella dei balconi (confr. in All. N°5, Schede dal N°1 al N°11).

Per quanto attiene invece alla ripartizione delle spese funerarie sostenute (anticipate dal Montalto Gian Pierre) il prospetto di pag. 17 della CTU, al penultimo rigo, riporta l'importo risultante dalla frazione $€ 13.898,28 \cdot 1/3 = € 4.471,17$ mentre il risultato corretto è di **€ 4.327,76**.

Precedentemente alla sentenza della Corte n°2319/2013, in data 7.01.2010 (depositata in cancelleria in data 15.01.2010) il Tribunale di Cosenza, riunito in camera di consiglio e composto dai magistrati dott. Carmelo Copani (presidente rel.), dott.ssa Rosangela Viteritti e dott. Antonio Sammarro, aveva emesso la "**sentenza non definitiva**" n°105/010 con la quale così si decideva sulla domanda avanzata da con atto di citazione del 05.05.2000:

- a) *dichiara aperta il 19.08.1999 la successione di Elia Francesca Assunta... (OMISSIS)*
- b) *dichiara espunto dalla massa ereditaria l'immobile donato con atto per notaio Camilleri il 30.12.1991 rep. 674 a "con dispensa da collazione";*
- c) *dichiara che i beni relitti sono quelli di cui in motivazione, con i valori sopra indicati;*
- d) *dichiara inammissibile la domanda di riduzione avanzata dall'attrice,*
Rimette la causa sul ruolo come da separata ordinanza. Spese al definitivo.

In data 14.11.2017, prima dell'udienza del 21.11.2017 l'appellante M. G. P a l'appellata attraverso i rispettivi difensori, con atti datati 14.11.2017, presentavano ricorso per ricusazione del CTU ex art. 192 c.p.c.. In particolare l'appellante sosteneva che "...*stante il contenzioso pendente presso il Tribunale di Cosenza (l'ing. G ha agito nei confronti di mediante notifica di decreto ingiuntivo n°799/2016 -emesso dal Giudice di Pace di Cosenza - atto di precetto e atto di pignoramento verso terzi) ed avendo grave inimicizia con il nominato CTU, concretizzatosi durante la pendenza del primo grado di giudizio, l'attività del perito, nel caso di specie, potrebbe essere svolta in violazione dei principi di terzietà e imparzialità*".

Si arriva dunque all'udienza del 19.12.2017 al termine della quale la Corte si riservava la decisione in merito alla citata istanza di ricusazione del nominato ing. | e contestuale richiesta di sostituzione con un altro. Successivamente la Corte riunita nella Camera di Consiglio del 02.02.2018 scioglieva la riserva assunta e decideva che "...*in ragione di quanto sopra rappresentato, si appalesa l'opportunità di provvedere alla richiesta di sostituzione*", revocando la nomina dell'ing. e nominando, in sua sostituzione, il sottoscritto quale CTU (confr. paragrafo 1.1).

Occorre evidenziare che, nel corso della sua evoluzione presso la citata Corte, la causa è stato oggetto di una prima importante **sentenza n°1221 del 14.06.2017** (pubb. Il 28.06.2017 rep. n°1328) ad oggetto "*Appello avverso sentenza in materia di divisione ereditaria*". In sostanza la Corte d'Appello, richiamate tutte le motivazioni addotte dall'appellante per la riforma dell'impugnata sentenza n°2319/2013 emessa dal tribunale di Cosenza, così si pronuncia:

"La Corte d'Appello di Catanzaro - I Sezione Civile- non definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, sull'appello proposto da avverso la sentenza n. 2319/13, emessa dal Tribunale di Cosenza in data 13.12.2013 e depositata in pari data così provvede:

Accoglie l'appello e, per l'effetto, dispone che l'immobile sito in Via Aldo Moro, fg. 85 part. 200 sub , sia imputato alla quota disponibile del patrimonio ereditario e resti in proprietà di

*Stabilisce che i beni donati sono soggetti a collazione, nei limiti del loro valore;
Rimette la causa sul ruolo come da separata ordinanza".*

2.3 - Le principali risultanze della documentazione esaminata.

Dalla laboriosa disamina della documentazione agli atti di causa sono emerse delle importanti risultanze che sono da ritenersi come elementi fondanti per la risposta ai quesiti posti dalla Ecc.ma Corte. Pertanto il sottoscritto ritiene indispensabile riportare quanto emerso e rilevato, riconducendolo all'atto da cui trae origine, come di seguito esposto.

2.3.1 – La sentenza n°105/2010 del Tribunale di Cosenza, passata in giudicato

Questa sentenza, come si è già scritto, oltre ad aver stabilito l'esclusione dalla massa ereditaria dell'immobile donato a (fg. 85, p.lla 200 sub 1), ha dichiarato **inammissibile la domanda di riduzione** da parte dell'attrice e, pertanto, **"...la divisione non deve tener conto delle quote di legittima e di disponibile, ma unicamente delle quote previste dalla legge nell'ipotesi di divisione"** (sentenza n°2319/2013 pag. 7 e 8)". In definitiva ciò significa che la residua massa ereditaria, espunti i beni donati con dispensa da collazione, va divisa fra i tre coeredi in parti uguali (v. artt. 726 e 727 c.c.).

Inoltre è stato accertato che nessun reddito è stato percepito da parte del convenuto (l) per l'utilizzo del magazzino sito al piano terra (fg. 86 p.lla 1909 sub 4), come riportato al punto 5) di pag. 7.

Infine la sentenza ha individuato i beni mobili ed immobili caduti in successione (pag. 3, 4 e 5) e che **"...alle somme di cui ai titoli, quali debiti di valuta vanno aggiunti solo gli interessi nella misura legale"** e **non ha ricompreso nella massa gli altri libretti di deposito al portatore estinti da soggetti diversi o da persona non identificata** (pag. 6 della sentenza).

In ultimo, in data 06.06.2012, a seguito di apposita istanza, il Tribunale di Cosenza provvedeva a disporre la correzione dell'errore materiale contenuto nella citata sentenza ove a pag. 6, rigo 13, era stata riportata la somma di € 13.036 anziché di **€ 13,036**.

Considerato che nel corso della causa si sono avvicinati finora tre Consulenti Tecnici d'Ufficio, si precisa che la sentenza è stata emessa sulla base delle conclusioni della CTU dell'ing. R C; del 31.10.2005, integrata il 29.11.2005 ed altra di "ulteriore integrazione" depositata a seguito di chiarimenti disposti all'udienza del 15.02.2008.

Quarta Osservazione

Si ritiene utile riportare una breve cronologia delle tre CTU che hanno interessato la causa presso il Tribunale di Cosenza:

PRIMA CTU – Il Tribunale di Cosenza (Sezione Distaccata di Acri) nomina l'ing. R C all'udienza del 01.01.2005 il quale deposita la Relazione in data 31.10.2005 e successivamente la integra su sua richiesta in data 29.11.2005.

SECONDA CTU – Successivamente all'udienza del 08.06.2010, viene nominato l'ing. A G il quale deposita la Relazione in data 28.01.2011, successivamente integrata su richiesta del Tribunale, il data 28.10.2011.

La nomina viene revocata con provvedimento del **06.02.2012** e viene nominato in sua vece l'ing. E G **"...affinchè formuli il progetto di divisione della massa ereditaria in stretta aderenza a quanto indicato nella sentenza del 15 gennaio 2010 e nell'ordinanza del 9 maggio 2011"**

TERZA CTU – L'ing. E G, nominato in sostituzione dell'ing. A. G, deposita la sua Relazione del 03.09.2012 in data 07.09.2012. Con **provvedimento del 10.10.2012** il Tribunale chiede al CTU di riformulare il progetto di divisione **"...ritenendo necessario invitare il c.t.u. a voler precisare il valore effettivo dei beni immobili tenendo conto del valore attuale di mercato.....riformulando il progetto in stretta aderenza a quanto indicato nell'ordinanza del 9 maggio 2011...."**. **Quest'ultima Consulenza veniva contestata dalla parte convenuta,** (difeso dall'avv.) e (difesa dall'avv.) per le motivazioni contenute nel citato provvedimento e per quanto già evidenziato nell'**ordinanza del 9 giugno 2013**.

Quinta Osservazione

Agli atti di causa vi sono tre Consulenze Tecniche di parte:

-La prima, a firma del geom. [redacted] datata 30.05.2001, allegata al fascicolo di parte attrice [redacted], odierna appellata, che consiste in una stima del valore dei solii fabbricati oggetto di causa.

La seconda, a firma dell'ing. [redacted] per conto ancora di [redacted], depositata in cancelleria il 15.02.2006, riguardante le osservazioni alla CTU dell'ing. [redacted].

La terza, a firma dell'ing. [redacted] datata 31.01.2013, per conto della parte convenuta riguardante le osservazioni al progetto di divisione elaborato dall'ing. [redacted].

2.3.2 – L'ordinanza 09.05.2011 del Tribunale di Cosenza

A seguito delle conclusioni della sentenza n°105/2010, il Giudice dott. Massimo Lento ha ritenuto che il giudizio dovesse proseguire attraverso un nuovo progetto di divisione della massa ereditaria che tenesse conto di quanto espresso dalla citata sentenza. Provvedeva, quindi, a nominare CTU l'ing. A. G. [redacted] (08.06.2010) che, dopo il giuramento e le indagini eseguite, depositava la Consulenza in data 28.01.2011 (confr. precedente Terza Osservazione). Successivamente il Giudice, con ordinanza del 09.05.2011, poneva allo stesso CTU i seguenti quesiti:

“Predisponga un progetto di divisione della massa ereditaria mediante la formazione di lotti pari al numero di quote da assegnare con eventuali conguagli in denaro tenendo conto :

-dei beni immobili, di proprietà della "de cuius" o donati senza esclusione da collazione;

-esclusivamente dei due certificati di deposito per complessive € 120.000.000 (Banca del Credito cooperativo Mediocrati di Bisignano) e del saldo del predetto libretto di deposito Carime;

-che devono essere imputate alle singole quote gli importi dovuti a titolo di rimborso spese sostenute.

Il CTU nominato consegnava la sua Consulenza in data 28.10.2011 sulla quale il Giudice esprimeva un giudizio di non aderenza ai quesiti posti e, con ordinanza del 06.02.2012 nominava, in sua sostituzione, l'ing. G. [redacted] affinché formulasse il progetto di divisione della massa ereditaria **“...in stretta aderenza a quanto indicato nella sentenza del 15 gennaio 2010 e nell'ordinanza del 9 maggio 2011”**.

2.3.3 – La sentenza n°1221 del 14.06.2017 della Corte d'Appello di Catanzaro

In merito ai certificati di deposito di cui ai numeri 11, 12, 13, e 14 del prospetto della C TU Giardinelli la sentenza n°1221/2017 della Corte, a pag. 11 stabilisce che **“...i certificati di deposito di cui Elia Francesca risultava in possesso al momento del decesso non sono da attribuire a [redacted] a titolo di disponibile, bensì **devono essere computati nella divisione in tre parti uguali tra i coeredi, anche in considerazione dell'assoluta genericità della disposizione testamentaria che non consente di individuare nello specifico il danaro oggetto dell'attribuzione**”**.

Nella stessa sentenza a pag. 13, rigo 8 e 9, viene così riportato testualmente:

“...i certificati di deposito di cui ai numeri 11, 12, 12 della relazione del c.t.u. a pag. 16...”

Di fatto si tratta di un errore di scrittura chiarito con il provvedimento della stessa Corte del 18.09.2017 che così recita: “**Visto l’art. 288 c.p.c., dispone che laddove è scritto in sentenza “certificati di deposito di cui ai n°11, 12, 12 della relazione del c.t.u., sia scritto 11, 12, 13, 14. Dispone l’annotazione del presente provvedimento sull’originale della sentenza”.**”

2.3.4 – I fascicoli di parte

Oltre a quanto già premesso sull’attività di tutti i difensori dall’esame dei rispettivi fascicoli si rileva che tutte la parti, nel corso della lunga causa, hanno contestato i progetti di divisione effettuati dai vari CTU che si sono succeduti, principalmente per le seguenti circostanze:

- a) non aver tenuto conto, per la determinazione del valore degli immobili, delle migliorie apportate;
- b) aver attribuito diverso valore ai tre appartamenti siti nell’immobile di via Madonna della Catena;
- c) la mancata inclusione nella massa ereditaria del libretto di risparmio postale n°1217;
- d) non aver attribuito, a titolo di disponibile, alcuni certificati di deposito che sarebbero dovuti essere attribuito a
- e) aver effettuato errori nel calcolo della quota legittima;

In ultimo, presso la Corte d’Appello di Catanzaro, nel giudizio di secondo grado, le parti hanno chiesto quanto di seguito riportato (parte integralmente trascritta dalla sentenza n°1221/2017).

M. G. P.

(appellante): *chiede che, in riforma dell’impugnata sentenza, sia disposto che lo scioglimento della comunione tenga conto delle quote di disponibile e di legittima e, per l’effetto, sia disposta la divisione in tre parti uguali della sola quota legittima; sia accertata e dichiarata la volontà testamentaria del de cuius di conferire nella quota disponibile di e, quindi, di assegnare l’appartamento lasciato nel testamento pubblicato in data 18.11.1999; i soldi vincolati di cui al punto 2), lasciati nel testamento pubblicato in data 7.12.1999; sia accertata e dichiarata l’erronea valutazione dell’asse ereditario, in dispregio dei quesiti posti, e sia disposta la rinnovazione di Ctu per l’accoglimento dei gravami proposti, al fine di valutare i tre appartamenti ubicati nell’edificio sito in Acri alla via Madonna della Catena, allo stato rustico di uguale valore, con conseguente suddivisione, in accoglimento dei motivi spiegati, della sola quota legittima. In subordine, sia accertata e dichiarata l’erronea valutazione dell’asse ereditario indicata nella Ctu del 31.01.2003, così come richiamata dal Giudice nella sentenza impugnata, e sia disposta la rinnovazione della Ctu al fine di poter valutare i tre appartamenti ubicati nell’edificio sito in Acri alla via Madonna della Catena, allo stato rustico di uguale valore, con conseguente nuova proposta di divisione.*

M. R.

(appellata): *chiede che, preliminarmente, venga dichiarato inammissibile l’atto di appello perché tardivo e manifestamente infondato; siano stralciati dal secondo motivo di appello i punti 3.2 e 3.3, dichiarando l’appello inammissibile su tali punti, non avendo l’appellante, in corso di causa, mai formulato eccezioni sul valore dei beni ereditari ivi indicati ed essendosi, perciò, su tali punti formato il giudicato; nel merito, previo rigetto della richiesta di rinnovo della Ctu, sia rigettato l’appello proposto perché infondato in fatto ed in diritto, confermando integralmente la sentenza impugnata.*

M. A.

(appellata): sia disposto che lo scioglimento della comunione tenga conto delle quote di disponibile e di legittima e, per l'effetto, sia disposta la divisione in tre parti uguali della sola quota legittima; sia accertata e dichiarata la volontà testamentaria del de cuius di conferire nella quota disponibile di _____ il magazzino p. terra di cui al punto 9) della Ctu; sia accertata e dichiarata l'erronea valutazione dell'asse ereditario, in dispregio dei quesiti posti e della normativa di specie, e sia disposta la rinnovazione di Ctu al fine di valutare i tre appartamenti ubicati nell'edificio sito in Acri alla via Madonna della Catena, allo stato rustico di uguale valore, facendo riferimento alla data di apertura della successione, tenendo conto, in favore della convenuta _____ del valore delle migliorie apportate e non contestate, con conseguente suddivisione, in accoglimento dei motivi spiegati, della sola quota legittima. In subordine, sia accertata e dichiarata l'erronea valutazione dell'asse ereditario indicata nella Ctu del 31.01.2013, così come richiamata dal Giudice nella sentenza impugnata, e sia disposta la rinnovazione della Ctu al fine di poter valutare i tre appartamenti ubicati nell'edificio sito in Acri alla via Madonna della Catena, allo stato rustico di uguale valore, facendo riferimento alla data di apertura della successione, tenendo conto, in favore della convenuta _____, del valore delle migliorie apportate e non contestate, con conseguente nuova proposta di divisione.

In merito alle suddette richieste, per quanto già argomentato, va detto che alcune di esse sono state già superate sia dalla sentenza n°105/2010 emessa dal Tribunale di Cosenza che dalla sentenza della stessa Corte n°1221/2017, nonché da altri fatti e circostanze accertati nel corso della causa di primo grado, di seguito meglio riassunti:

- 1-► le migliorie apportate dai singoli eredi agli immobili donati o in uso sono privi di elementi probatori in ordine alle spese sostenute e, di conseguenza, **non possono essere considerate** (sentenza n°105/2010 e 2319/2013);
- 2-► il libretto postale al portatore n°1217 di cui al n°15 della relazione del CTU ing.G _____ (pag. 16) non è stato incluso nella massa ereditaria in quanto **estinto da soggetti diversi o da persone non identificate** (sentenza n°105/2010);
- 3-► i certificati di deposito di cui 11, 12, 13 e 14 della relazione del CTU ing.G _____ (pag. 16) non sono da attribuire a _____, bensì vanno tutti inseriti nella massa ereditaria e computati nella divisione in tre parti uguali tra i coeredi (confr. parag. 2.3.3);
- 4-► in base alla sentenza n°105/2010, essendo stata dichiarata inammissibile **la domanda di riduzione** da parte dell'attrice (I _____), la divisione non deve tener conto delle quote di legittima e di disponibile, ma unicamente delle quote previste dalla legge nell'ipotesi di divisione (confr. parag. 2.3.1); pertanto essendo tre gli eredi, la massa ereditaria va divisa in tre quote di uguale valore (v. artt. 537, 726 e 727 del c.c.);
- 5-► il progetto di divisione deve **imputare l'immobile sito in Via A. Moro, fg. 85 p.IIa n°200 sub 6 alla quota disponibile del patrimonio ereditario e deve restare in proprietà di** _____ (pag. 13 sentenza della Corte n°1221/2017);
- 6-► **l'immobile sito in Via A. Moro fg. 85, p.IIa n°200 sub 8 donato da Elia Francesca alla figlia** _____ con atto pubblico del 03.02.1982 (successivamente venduto dal donatario a MPS L _____ & F _____ S.p.A. con atto notaio De Vincenti del 12.05.2011 rep 15869, per l'importo di € 135.000,00) non ravvisandosi alcuna dispensa da collazione, **è da computare alla quota di legittima** con conseguente inclusione nella divisione in tre parti uguali tra i coeredi (pag. 11 sentenza della Corte n°1221/2017).

Sesta Osservazione

Come si è già detto (v. punto 2) l'importo del **libretto di risparmio postale n°1217** non è stato considerato nella massa ereditaria dal CTU in quanto estinto, subito dopo il decesso, da soggetti diversi o da persone non identificate, tant'è che la citata sentenza (105/2010) così riporta a pag. 6 "...*dopo il decesso sono stati prelevati (da chi?) dal libretto di risparmio postale al portatore n°1217 € 1.202,00 (v. nota del 29.10.2002)*".

Ciò precisato, quanto eccepito dall'appellante dell'atto di appello a proposito di tale libretto non corrisponde al vero non ravvisandosi alcuna riconducibilità con il citato libretto. Infatti il citato atto (nel richiamare quanto riporta la sentenza n°105/2000 a pag. 6), a pag. 20 così riporta "il libretto di risparmio è stato estinto per € 13.036,00 non già dal convenuto bensì dall'attrice (i...)", lamentando che "...tale importo non è stato computato nella massa". In verità la citata sentenza 105/2010 a pag. 6 riporta un'affermazione diversa, ovvero "Un altro libretto di deposito a risparmio al portatore è stato estinto per € 13.036 non già dal... ma dall'attrice...". Dal confronto delle due affermazioni si evince che nell'atto di appello sono state omesse le parole "**deposito**" e "**portatore**", circostanza non da poco in quanto di fatto dimostra che quanto affermato in sentenza non si riferisce al libretto di risparmio postale n°1217. Tanto più che al rigo successivo la sentenza, fa riferimento alle note del 19.4.2000 e 12.11.2002 della banca e non delle Poste Italiane. **Dunque non vi è dubbio che l'atto di appello del 24 gennaio 2013 dello Studio Legale confonde una cosa (il libretto di deposito a risparmio della B.C.C. Mediocrati di Bisignano estinto per € 13.036,00) con un'altra (il libretto di risparmio postale n°1217).**

PARTE TERZA

Le successioni ereditarie: generalità

3.1 - Concetti fondamentali sulle successioni e relative procedure

Al momento della morte di una persona i suoi beni ed anche gli eventuali debiti vengono trasferiti agli eredi. Il subentro di tali soggetti nella titolarità di diritti o obbligazioni di carattere patrimoniale si chiama "**successione**". Tale trasferimento può avvenire per legge (le quote spettanti agli eredi sono stabilite dal Codice Civile) o per testamento (i beni vengono destinati nel modo scelto dal deceduto).

La successione per causa di morte può essere di due specie:

-a titolo universale allorché un soggetto subentra ad un altro soggetto in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi.

-a titolo particolare quando un soggetto succede ad un altro non in universum ius ma in un determinato rapporto giuridico.

A seconda della causa, la successione può essere: legittima, testamentaria o necessaria.

La **successione legittima** avviene quando il testamento è mancante oppure presenta vizi che lo invalidano.

La **successione testamentaria** si ha quando il de cuius lascia un testamento. Questo è un atto revocabile con il quale il testatore dispone, dopo la sua morte, di tutte le proprie sostanze o parte di esse (in quest'ultimo caso la successione è legittima).

Le disposizioni testamentarie sono a titolo universale attribuendo la qualità di erede e a titolo particolare attribuendo la qualità di legatario. La prestazione del legato può essere a carico di eredi o altri legatari e questi si dicono onerati. Alla prestazione sono tenuti tutti gli onerati in base alla loro quota. La cosa legata e tutte le sue pertinenze devono essere date al legatario nello stato in cui si trovano al momento dell'aperta successione; anche se vi sono

state aggiunte dopo il testamento (nel caso esso sia un fondo), così come i frutti o gli interessi che sono dovuti al legatario al momento dell'apertura della successione.

La **successione necessaria** si ha quando con il testamento o con le donazioni il de cuius ha intaccato la quota di riserva. Questo tipo di successione, quindi, ha lo scopo di reintegrare le quote legittime attraverso un giudice su richiesta degli eredi legittimari o dai loro aventi causa a scapito degli altri successori o donatari.

Può succedere che il de cuius abbia fatto in vita delle donazioni di immobili e che gli eredi legittimi (in comunione ereditaria) non trovino accordo sulla divisione dei beni. In tal caso è possibile chiedere la **divisione in via giudiziale** ed eventualmente arrivare a una transazione in corso di causa. La divisione giudiziale può essere promossa da uno o più eredi quando preferiscano adire l'autorità giudiziaria per giungere alla divisione. Si tratta di una ipotesi di litisconsorzio necessario poiché devono essere chiamati a partecipare al giudizio tutti i coeredi.

Prima Osservazione

La divisione giudiziale si svolge attraverso le seguenti fasi:

-formazione della massa ereditaria compresi i beni che sono stati donati ai coeredi dal de cuius; se il coerede era debitore del defunto deve imputare alla sua quota il valore del suo debito (artt. 724 e 725 c.c.);

-stima dei beni (art. 726 c.c.) secondo il loro valore di mercato;

-formazione delle porzioni spettanti a ciascun erede (art. 726 c.c.) in proporzione delle quote; nel caso vi sia ineguaglianza in natura delle quote ereditarie si provvede con un conguaglio in denaro (art. 728 e.e);

-assegnazione o attribuzione delle porzioni (art. 729 c.c.). L'assegnazione si ha quando le porzioni sono uguali ed è fatta mediante estrazione a sorte, mentre l'attribuzione si ha quando le porzioni sono diseguali.

Non è raro che all'apertura di una successione nascano questioni tra gli eredi sia in caso di successione senza testamento (e quindi regolata integralmente dalle legge) sia in caso di successione regolata da un testamento. Le questioni riguardano **non solo** la individuazione dei beni costituenti l'asse ereditario e la conseguente formazione delle quote, ma anche la quantificazione della massa ereditaria (o **massa dividenda**) e delle quote spettanti ad ogni erede. Le norme di legge **tendono ad evitare disparità di trattamento degli aventi diritto** (legittimari) e quindi se il defunto (de cuius) ha fatto in vita delle donazioni, queste devono essere considerate come un acconto sulla quota di eredità. Questo comporta che il bene donato deve essere conferito all'asse ereditario per equilibrare le singole eredità (Codice Civile da art. 737 ad art 751) e ristabilire condizioni di eguaglianza tra coeredi.

L'atto con il quale i discendenti e il coniuge che accettano l'eredità conferiscono nell'asse ereditario (e quindi in comunione) quanto ricevuto dal defunto in donazione si chiama **collazione**. La collazione è obbligatoria per legge salvo che il donatario ne sia dispensato dal donante nei limiti della quota disponibile (art. 737, 1° c., cod. civ.)

Seconda Osservazione

Sulla collazione.

La legge prevede due modi di conferimento del bene in collazione: in **natura** e per **imputazione**. La collazione in natura consiste nella restituzione del diritto all'asse ereditario, cosicché l'oggetto della donazione cessa di appartenere in modo esclusivo al donatario ed entra a far parte della massa da dividere, diventando oggetto di comproprietà fra i coeredi. Viceversa **la collazione per imputazione** consiste nell'addebitare il valore dei beni donati (mobili ed immobili) a carico della quota dell'erede donatario ed il contemporaneo prelevamento di una corrispondente quantità di beni da parte degli eredi non donatari. Nel caso di collazione per imputazione la **stima del bene (sia immobili che mobili)** "si fa avuto riguardo al tempo dell'aperta successione" (art. 747, 750 del c.c.) e non al momento della divisione (cfr. Cass., 18 marzo 2000, n. 3235). Anche i frutti e gli interessi -così come i beni soggetti a collazione- sono dovuti da questo stesso momento.

Il conferimento per imputazione costituisce l'ipotesi tipica di collazione. La giurisprudenza di merito, infatti, ritiene che, in assenza di espressa volontà contraria, **la collazione vada fatta per imputazione**. La collazione comporta, all'apertura della successione, una risoluzione o revocazione legale della donazione effettuata e, conseguentemente, il bene donato (denaro) rientra immediatamente (ossia senza atto di trasferimento) nella comunione dei coeredi; nel caso in cui la collazione avviene per imputazione, rientra in comunione non il bene donato, ma il suo valore (nel caso di donazione di immobili, ad esempio). **La giurisprudenza prevalente ritiene che l'obbligo della collazione sorge automaticamente a seguito dell'apertura della successione e che i beni donati devono essere conferiti indipendentemente da una espressa domanda dei dividendi.**

La collazione produce l'effetto pratico di aumentare realmente l'asse ereditario da dividere.

Per quanto riguarda la dispensa dalla collazione, il suo profilo formale e l'aspetto strutturale sono oggetto di profondi dibattuti contrasti in dottrina ed in giurisprudenza.

Orientamento giuridico diffuso è che *"la dispensa dalla collazione non sottrae il donatario agli effetti di una eventuale azione di riduzione che venga esercitata contro di lui dagli altri riservatari al fine di recuperare la quota parte dei beni donati in eccedenza della disponibile. Conseguentemente il donatario dispensato dall'obbligo di collazione può ritenere la donazione fino alla concorrenza della quota disponibile e della sua quota di riserva"*.

La suprema corte ha anche stabilito che, *"... nel caso di donazioni con dispensa da collazione il donatum non è del tutto estraneo alla successione e il donatario non può ritenersi partecipante alla divisione del relictum come se egli non avesse ricevuto quelle donazioni, o come se avesse ricevuto quei beni a titolo diverso dalla donazione. Una diversa interpretazione troverebbe un ostacolo insormontabile nell'art. 553 cod. civ. .. Da ciò consegue che, nel caso di successione di figli legittimi, la dispensa dalla collazione relativa alle donazioni effettuate in favore di uno dei coeredi, se da una lato comporta che la successione e la divisione (secondo le quote previste dall'art. 556 cod. civ.) debbano essere limitate al relictum, senza che a detta dispensa, nel caso di prescrizione dell'azione di riduzione, possa opporsi il limite costituito dall'intangibilità della legittima, dall'altro non esclude che la porzione spettante sul relictum al coerede donatario debba essere ridotta di quanto necessario ad integrare la quota di riserva spettante (in base all'operazione predetta) agli altri coeredi, ferma peraltro - in forza della prescrizione dell'azione di riduzione - l'inattaccabilità della donazione anche nel caso in cui il relictum non sia sufficiente all'integrazione della quota di riserva."*

3.1.1 - L'asse ereditario

Dell'asse ereditario in generale si è in parte discusso anche nel precedente paragrafo. Più specificatamente con tale termine si indica l'insieme dei beni e diritti appartenuti al defunto, cioè identifica il patrimonio caduto in successione nel suo complesso. L'asse ereditario (o massa ereditaria) può comprendere, quindi, tanto beni patrimoniali (mobili, immobili) quanto elementi attivi quali crediti, titoli, depositi bancari nonchè elementi passivi quali debiti, spese conseguenti a malattia e morte del de cuius (mediche, funerarie) sostenute dagli eredi o da terzi, ecc.. Per la determinazione della quota disponibile, l'art. 556 del c.c. stabilisce che *"Per determinare l'ammontare della quota di cui il defunto poteva disporre si forma una massa di tutti i beni che appartenevano al defunto al tempo della morte, detraendone i debiti. Si*

*riuniscono quindi **fittiziamente** i beni di cui sia stato disposto a titolo di donazione, secondo il loro valore determinato in base alle regole dettate negli artt. 747 a 750, e sull'asse così formato **si calcola la quota di cui il defunto poteva disporre**".*

Nella fase di inventario va accertato se i beni sono di proprietà del de cuius e, se sono in comproprietà, il loro valore viene calcolato in base alla quota di spettanza del defunto. Se questi era sposato occorre sapere se i coniugi erano in separazione o in comunione dei beni; se in comunione, i beni acquistati prima del 20/9/1975 sono di proprietà di chi li aveva comperati (a meno che dopo la legge 151 del 1975 non abbia deciso di metterli in comunione).

L'esatta identificazione e formazione della massa ereditaria, che implica il pagamento e l'imputazione dei debiti e la collazione, è il presupposto imprescindibile per addivenire ad una giusta divisione dell'eredità del de cuius.

3.1.2 - Comunione dei beni dal momento della successione alla divisione. Valutazione della massa ereditaria

Da quanto finora argomentato si evince che la divisione ereditaria deve essere preceduta dalla formazione della massa ereditaria. Si pone ora il problema delicato della sua valutazione.

Se vi sono più coeredi chiamati alla successione, si forma fra essi una comunione ereditaria. I coeredi partecipano all'eredità in base alla quota di loro spettanza e l'uso delle cose comuni è regolato dal codice civile. **La comunione cessa con la divisione**, con la quale ogni erede diventa proprietario dei beni o parti di essi. Durante il tempo della comunione, la massa ereditaria e i beni che la compongono, possono cambiare il loro valore. La moneta cambia il suo valore di acquisto e i beni si svalutano o si rivalutano in modo diverso. Lo stato di qualche bene può modificarsi per logorio, per accidenti fortuiti, per colpa o merito di chi ne è in possesso. Alla massa ereditaria si aggiungono i frutti e gli interessi prodotti dai beni in comunione e donati soggetti a collazione, e da quelli restituiti per integrazione della quota dei legittimari. Per questo il valore stimato dell'asse ereditario al momento dell'aperta successione, non serve più all'atto della divisione; si procede alla stima della massa dividenda che richiede le operazioni di: pagamento dei debiti, collazione e calcolo dei prelevamenti. I beni divenuti così in comunione nella massa ereditaria si stimano, quindi, a valore di mercato (valore venale) con riferimento al momento della divisione.

Quanto sopra trova il suo fondamento nel contenuto di diverse sentenze di settore tra le quali quella della Cass. Civ. n°9207 del 04.05.2005, ribadisce il principio che " **la stima dei beni deve essere compiuta con riferimento al loro valore venale al tempo della decisione della causa**".

Terza Osservazione

Recenti Sentenze di Cassazione (confr. Sentenza n° 12919 del 24/07/2012 Sez. 2), in cause promosse per l'accertamento di lesione della quota di riserva (o quota di legittima) così si sono espresse "In tema di successione necessaria, per accertare la lesione della quota di riserva va determinato il valore della massa ereditaria, quello della quota disponibile e della quota di legittima. A tal fine, occorre procedere alla formazione del compendio dei beni relitti ed alla determinazione del loro valore al momento dell'apertura della successione; quindi, alla detrazione dal "relictum" dei debiti, da valutare con riferimento alla stessa data; e, ancora, alla **riunione fittizia**, cioè meramente contabile, tra attivo netto e "donatum", costituito dai beni di cui sia stato disposto a titolo di donazione, da stimare, in relazione ai beni immobili ed ai beni mobili, secondo il loro valore al momento dell'apertura della successione (artt. 747 e 750 cod. civ.) e, con riferimento al valore nominale, quanto alle donazioni in denaro (art. 751 cod. civ.). Devono calcolarsi, poi, la quota disponibile e la quota indisponibile sulla massa risultante dalla somma tra il valore del "relictum" al netto ed il valore del "donatum" ed imputarsi, infine, le liberalità fatte al legittimario, con conseguente diminuzione, in concreto, della quota ad esso spettante (art. 564 cod. civ. " ..

Quarta Osservazione

Restando in tema di "**tempo di riferimento della stima di beni ereditati**" è utile richiamare le seguenti altre sentenze:

1) Cass. 21.5.2003 n. 7961; Cass. 16.2.2007 n. 3645

"... Occorrendo assicurare la formazione di porzioni di valore corrispondente alle quote, può aversi riguardo alla stima dei beni effettuata in data non troppo vicina a quella della decisione soltanto se si accerti che, nonostante il tempo trascorso, per la stasi del mercato o per il minore apprezzamento del bene in relazione alle sue caratteristiche, non sia intervenuto un mutamento di valore che renda necessario l'adeguamento di quello stabilito al tempo della stima. "

2) Cass. Civ. Sezs. II, 0°10037 del 29.04.2009:

" ... La stima dei beni deve essere compiuta con riferimento al loro valore venale al tempo della decisione della causa (Cass. 4.5.2005 n. 9207), cosicché, occorrendo assicurare la formazione di porzioni di valore corrispondente alle quote, può aversi riguardo alla stima dei beni effettuata in data non troppo vicina a quella della decisione soltanto se si accerti che, nonostante il tempo trascorso, per la stasi del mercato o per il minore apprezzamento del bene in relazione alle sue caratteristiche, non sia intervenuto un mutamento di valore che renda necessario l'adeguamento di quello stabilito al tempo della stima (Cass. 21.5.2003 n. 7961; Cass. 16.2.2007 n. 3645); quindi il riferimento della stima di beni ereditari al tempo dell'apertura della successione, ovvero ad un 'epoca pregressa ed indipendente da quella successiva del giudizio divisorio, **non ha alcun fondamento sul piano giuridico, dovendosi invece tenere conto, ai suddetti fini, della realtà di fatto sussistente all'atto della divisione dei beni stessi.**"

3) Cass. Civ. Sez. II, 55/98 ; Cass. Civ. Sez. II, 2975/91 ; Cass. Civ. Sez. II, 6469/82: "La valutazione deve essere compiuta con riferimento al tempo in cui viene effettuata la divisione e non con riferimento al momento dell'apertura della successione. Ne discende che, nell'ipotesi in cui sia stata proposta domanda giudiziale di divisione, il giudice deve porre a fondamento della pronunzia valori di mercato dei beni parametrati al tempo della decisione (Cass. Civ. Sez. II, 9207/05), essendo normativamente escluso il riferimento a criteri diversi, quali la capitalizzazione dei canoni locativi o la rendita catastale (Cass. Civ. Sez. II, 23496/06).

4) Così si è espressa anche la **Commissione Tributaria Centrale** - Affari Legali e Contenzioso in alcune decisioni " ... alla estimazione devesi procedere con riferimento al valore in comune commercio al tempo della divisione, questo essendo il valore che la norma tributaria assume a base della commisurazione tanto della imposta graduale di assegno quanto della imposta proporzionale di trasferimento. La divisione infatti segna la fine dello stato di comunione, dato che con essa si procede alla ripartizione della massa ereditaria, assegnando a ciascun dividente beni singoli ed individuali **OMISSIS** "

Secondo l'art. 726 del c.c., formata la massa ereditaria e stabilito, secondo le citate modalità, il suo valore, *si procede alla formazione di tante porzioni quanti sono gli eredi dei dividendi in proporzione alle quote. Dalle quote di diritto, si procede alla formazione delle quote di fatto* e cioè all'assegnazione dei beni della massa dividenda ai singoli coeredi in proporzione alle rispettive quote di diritto.

La stima ha come obiettivo la determinazione del valore dei beni in denaro che essi hanno in commercio secondo il prezzo di mercato. Come si è già detto, essa deve avvenire secondo lo stato ed il valore venale al tempo stesso in cui avviene la divisione e non al tempo dell'apertura della successione. La sua giustificazione di ciò sta nel principio secondo cui le fluttuazioni di mercato dello specifico settore comportano variazioni di valore che si verificano dopo l'apertura della successione e tornano a profitto o a danno della massa.

In definitiva i beni inclusi nella massa dividenda, lasciati dal de cuius, devono essere valutati tutti con riferimento al tempo della divisione.

Quinta Osservazione

Creditori e debiti ereditari. In sede di divisione ereditaria alla massa attiva da dividersi vanno detratti i debiti ereditari che, secondo il disposto dell'art. 752 c.c. : *"I coeredi contribuiscono tra loro al pagamento dei debiti e dei pesi ereditari in proporzione delle loro quote ereditarie, salvo che il testatore abbia altrimenti disposto"*. Questa regola vale anche nei rapporti esterni e, cioè, nei confronti dei creditori del de cuius che non possono pretendere dal coerede più di quanto gli compete in proporzione della sua quota; in caso di insolvenza di uno degli eredi la perdita non si riversa sugli altri. Non si tratta di un pagamento tout court e spesso i creditori devono ricorrere in giudizio per ottenere il riconoscimento del dovuto.

La partecipazione al giudizio dei creditori e degli aventi causa, ossia di coloro che abbiano acquistato diritti su un determinato bene in comunione in virtù di atti soggetti a trascrizioni è regolato dagli art. 784 c.p.c. (Litisconsorzio necessario) e 1113 cc. (Intervento nella divisione e opposizione) che la dottrina civilistica, però, interpreta in due modi diversi.

Interpretazione n°1: i creditori e gli aventi causa non devono necessariamente partecipare al giudizio; saranno chiamati in causa al solo fine di rendere agli stessi opponibile la divisione. Si tratta **infatti di interventi senza poteri di disposizione in ordine alle modalità ed agli esiti della divisione**

Interpretazione n°2: si distingue la posizione dei creditori oppositori (i quali prima dell'inizio del giudizio di divisione hanno provveduto a notificare un atto di opposizione e a trascriverlo) da un lato, e dei creditori non oppositori ed acquirenti di diritti reali sull'immobile trascritti prima della divisione dall'altro, attribuendo la qualifica di litisconsorti necessari solo ai primi (ai creditori oppositori). Così Cass. 1973 n. 2889; Cass. 1982 n. 2889).

Più recentemente la Cassazione (VI Sez. Civ.) si è espressa nel senso che *"... non è ammissibile l'espropriazione forzata della quota di un singolo bene indiviso, quando la massa in comune comprenda più beni della stessa specie, perché, potendo, in sede di divisione, venire assegnato al debitore una parte di un altro bene facente parte della massa ereditaria, il pignoramento potrebbe non conseguire i suoi effetti, per l'inesistenza del patrimonio del debitore, dell'oggetto dell'esecuzione"*.

Sesta Osservazione

Sull'eredità con testamento. Quando esiste il testamento, si osservano quelle che sono le volontà del *de cuius*. Tuttavia la normativa italiana è molto rigida in fatto di successioni ereditarie e di conseguenza le disposizioni testamentarie devono rispettare alcuni limiti.

Non è possibile infatti nel nostro ordinamento successorio "diseredare" alcuni parenti (i più prossimi) e bisogna quindi rispettare le **quote di legittima**, cioè le percentuali di eredità che devono comunque andare ai parenti indicati dalla normativa, anche contro la volontà del *de cuius*. Pertanto gli eredi **legittimari** (cioè quelli stabiliti dal codice civile in caso di testamento), quando ritengano di non aver ricevuto dalla divisione ereditaria la quota di legittima, **possono impugnare il testamento per far valere i loro diritti**.

Solo una parte dell'eredità può essere liberamente lasciata dal *de cuius* a qualunque persona egli desideri e questa percentuale, che come vedremo varia da caso a caso, si chiama **quota disponibile**. E' evidente che tra le persone che possono ereditare la quota disponibile ci sono anche i legittimari, che quindi riceveranno una fetta maggiore di eredità rispetto a quella (la legittima) stabilita dal codice civile, perché appunto quest'ultima sarà maggiorata di una parte o di tutta la quota disponibile.

I principali articoli del c.p.c. che trattano le norme testamentarie sono: 733, 734, 735, 554, 557.

In particolare è utile ricordare (art. 735) che la divisione testamentaria è nulla quando il testatore non abbia compreso qualcuno dei legittimari o degli eredi istituiti, mentre se dalla divisione è stato leso il diritto alla legittima l'atto non è nullo, ma il coerede leso nella sua quota di riserva può esercitare l'azione di riduzione contro gli altri coeredi.

PARTE QUARTA

Immobili ed altri beni costituenti la massa da dividere (Identificazione, descrizione e consistenza, compatibilità urbanistica)

4.1 – Identificazione

Come già emerso nelle precedenti parti della presente Consulenza, i beni costituenti la massa da dividere sono stati oggetto di identificazione e di stima da parte di altri Consulenti. In ultimo la relazione dell'ing. E. G. del 31.01.2013 ottemperando anche a quanto il Tribunale di Cosenza aveva disposto con l'ordinanza del 10.10.2012 (confr. Quarta Osservazione paragrafo 2.3.1), ha compiutamente individuato tutti i beni lasciati dalla *de cuius* al momento della morte (beni relitti), elencati nel prospetto già riportato nel paragrafo 2.2.

In più il sottoscritto, relativamente ai beni immobili, ha ritenuto opportuno predisporre due tabelle (Tabella N°1 e N°2 di pag. 45 e 46) che raccogliessero tutti i dati utili sia per l'identificazione che per il valore loro assegnato, annotando quelli già donati, soggetti a collazione, e quelli con dispensa da collazione. Dette tabelle contengono inoltre, nell'ordine, i seguenti altri utili dati degli immobili che saranno richiamati nella Parte Quinta della Consulenza:

- foglio, particella, categoria catastale ed indicazione del piano;
- scheda di riferimento, appositamente predisposta dal sottoscritto al fine di identificare planimetricamente l'u.i.u. e descrivere lo stato di conservazione e di manutenzione degli elementi propri della u.i.u.;
- superficie lorda, superficie balconi e superficie lorda totale;
- valore di mercato al mq all'attualità e valore totale in Euro;
- stato di conservazione e di manutenzione complessiva delle u.i.u.;
- annotazioni.

4.1.1 – Elenco dei beni componenti la massa ereditaria della de cuius

Sebbene il prospetto riportato nel parag. 2.2. contenga tutti i beni di cui disponeva in vita la sig.ra Elia Francesca Assunta, per comodità di lettura, il sottoscritto ritiene utile riassumere i suddetti beni i cui numeri d'ordine trovano diretta corrispondenza con le citate Tabelle N°1 e 2.

4.1.1.a – Beni immobili (unità immobiliari) con diritti di proprietà 1/1 (Tabelle N°1 e N°2)
(confr. All. N°3-Tav. N°1, 2, 2/2, 2/2, 2/3, 3, 3/1, 3/3, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 6; All. N°4 ed All. N°5)

- 1) Magazzino/deposito (piano seminterrato) fg. 86 p.lla 1909 sub 3 Cat. C/2 - Via Madonna della Catena n°117-119
- 2) Magazzino/deposito (piano terra) fg. 86 p.lla 1909 sub 4 Cat. C/2 - Via Madonna della Catena n°123-125
- 3) Appartamento (piano primo) fg. 86 p.lla 1909 sub 5 Cat. A/3 - Via Madonna della Catena n°121
- 4) Appartamento (piano secondo) fg. 86 p.lla 1909 sub 6 Cat. A/3 - Via Madonna della Catena n°121
- 5) Appartamento (piano terzo) fg. 86 p.lla 1909 sub 7 Cat. A/3 - Via Madonna della Catena n°121
- 6) Soffitta (piano quarto) fg. 86 p.lla 1909 sub 8 Cat. C/2 Via Madonna della Catena n°121
- 7) Magazzino/deposito (piano seminterrato) fg. 85 p.lla 200 sub 3 Cat. C/2. Via Aldo Moro
- 8) Appartamento (piano primo e secondo) fg. 85 p.lla 200 sub 6 Cat. A/3 – Via Aldo Moro n°149
- 9) Magazzino/negozio (piano terra) fg. 85 p.lla 200 sub 8 Cat. C/1 - Via Aldo Moro 147

Prima Osservazione

Giova ribadire che le unità immobiliari contraddistinte con i numeri d'ordine **7 e 8** sono state donate dalla de cuius, rispettivamente, ai figli **1** e **2** e che le stesse devono essere considerate come **donazione con dispensa dalla collazione** e, pertanto, non saranno inserite nella massa da dividere (sentenza n°105/2010 Tribunale di Cosenza e n°1221/2017 della Corte d'Appello di Catanzaro).

L'u.i.u. contraddistinta con il numero d'ordine **9** è stata donata dalla de cuius alla figlia **3**.
(confr. parag. 2.3.4 punto 6) **senza dispensa da collazione** e, pertanto sarà inserita nella massa da dividere.

L'u.i.u. contraddistinta con il numero d'ordine **7** risulta ancora intestato alla de cuius per ineseguita voltura (confr. All. N°3-Tav. N°7).

L'u.i.u. contraddistinta con il numero d'ordine **8**, a seguito dell'atto di compravendita a rogito del notaio Maria De Vincenti del 12.05.2011 rep 15869, risulta intestato alla MPS L. & F. S.p.A. (confr. All. N°3-Tav. N°6). Il prezzo della compravendita risultante all'art. 3 del suddetto atto, è pari ad **€ 135.000,00** (euro centotrentacinquemila//00).

Seconda Osservazione

Nelle visure catastali i suddetti immobili risultano censiti con un indirizzo non aggiornato.

In effetti l'attuale Via Madonna della Catena corrisponde all'ex Vico I G. Amendola, mentre la Via A. Moro corrisponde alla ex Via G. Amendola.

4.1.1.b – Beni immobili (terreni agricoli) (confr- All. N°3 – Tav. N°4, 5 e 6)

N.B. - per la quota di possesso si assume quella definita a pag 4 dalla CTU dell'ing. G depositata in data 31.01.2013

10) terreni agricoli così distinti al N.C.T

- 10.1) Fg. 82 p.lla 21 qualità Sem. Irrig. cl. 2 - ha 07.30
- 10.2) Fg. 82 p.lla 22 qualità Sem. cl. 2 - ha 23.60
- 10.3) Fg. 82 p.lla 28 qualità Vigneto cl. 1 - ha 16.70
- 10.4) Fg. 82 p.lla 59 qualità Sem. cl. 2 - ha 04.00
- 10.5) Fg 82 p.lla 61 qualità Fabb. Rur. - ha 00.14
- 10.6) Fg. 100 p.lla 49 qualità Vigneto cl. - 2 ha 11.30

4.1.1.c – Beni in denaro di conti bancari (titoli)

Con riferimento specifico alla Seconda Osservazione del paragrafo 2.1 ed alla relativa tabella, i certificati di depositi accertati agli atti, da includere nella massa ereditaria, sono i seguenti (confr. paragrafo 2.3.3):

- 11) Certificato di deposito Banca Carime n° 0010001237930 di € 34.390,45
- 12) Certificato di deposito B.C.C. di Bisignano n° 1024 729 di € 13.918,47
- 13) Certificato di deposito B.C.C. di Bisignano n° 1024 728 di € 69.369,45
- 14) Libretto di deposito al Portatore B.C.C. di Bisignano n° 604377 di € 17,89

4.1.1.d – Spese accertate da pagare (passività da imputare all'asse ereditario)

Si tratta di spese documentate anticipate dal coerede per sostenere le spese delle onoranze funebri della de cuius (servizio funebre, fiori, lavori cimitero, ecc.,). Queste spese sono state inizialmente calcolate dal CTU in A. nella sua relazione depositata il 28.10.2011, ad integrazione alla prima Consulenza per un importo complessivo comprensivo degli interessi maturati fino ad ottobre 2011 di Euro 13.001,19 (confr. Quarta Osservazione del paragrafo 2.3.1). Successivamente tale importo è stato oggetto di applicazione di ulteriori interessi legali fino 31.08.2012:

- spese sostenute (originarie).....: € 9.971,81
- spese con applicazione degli interessi legali fino ad ottobre 2011
(CTU ing.)..... € 13.001,19
- spese con applicazione degli interessi fino ad agosto 2012
(CTU ing.).....€ 13.898,28

4.2 - Descrizione e consistenza degli immobili

4.2.1 – Fabbricato sito in Via Madonna della Catena n°121

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acri (All. N°2-Tav. N°1) risulta che questo fabbricato, ove sono poste le unità immobiliari identificate al precedente parag. 4.1.1.a (numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6) è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°45 del 07.04.1979 (prot. n°3288) ed è dotato del Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza prot. n°28873 del 20.02.1979 (confr. All. N°2-Tav. N°3, 3/1 e 3/2). Trattasi di un edificio con struttura portante in cemento armato composto da n°4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e copertura, realizzato su un lotto edificatorio di mq 820 ricadente nel centro urbano, già classificato in Zona di Completamento B3 sia secondo il Programma di Fabbricazione vigente all'epoca della sua realizzazione che secondo il PRG Vigente (All. N°2-Tav. N°5, 6 e 7). Esso presenta il fronte ovest prospiciente la Via Madonna della Catena mentre gli altri tre lati sono circoscritti dalla corte esclusiva delimitata, a sua volta, da muretti di recinzione su tre lati (confr. All. N°5-Tav. N°1 e 2; All. N°4-Tav. N°1 Foto dal N°1 al N°9). Sul fronte nord (All. N°4-Tav. N°1, Foto N°9) è situato l'ingresso del vano scala dal quale, oltre che al piano seminterrato, attraverso i pianerottoli di piano, si accede agli appartamenti, in numero di due per ogni piano. L'interno del vano scala, privo di ascensore, si presenta completo delle opere di finitura (intonaci, tinteggiatura, infissi) e sia i gradini che i pianerottoli (in cemento armato) sono pavimentati con granito di buona qualità (rosa porrino) in normale stato di conservazione.

Le tamponature perimetrali, eccetto il piano seminterrato, sono costituiti da laterizi forati a doppia parete con camera d'aria intermedia per uno spessore complessivo di cm 35-40 comprensivo dell'intonaco, mentre le divisioni interne sono in forati disposti a foglio dello spessore variabile.

I solai di piano sono in latero cemento, costituiti da travetti preconfezionati (del tipo a traliccio emergente dotati di fondello in laterizio) con interposti elementi in laterizio.

A prima vista il fabbricato, seppur abitato, dà subito un'impressione negativa sia in ordine al suo aspetto estetico che a quello strutturale, ravvisabile anche dalle foto allegate (All. N°4-Tav. N°1). Infatti il diffuso degrado delle strutture aggettanti (balconi), della pavimentazione degli stessi, delle ringhiere, della pensilina di copertura, delle gronde e dei discendenti, delle persiane avvolgibili degli infissi, nonché dell'intonaco esterno su tutte le intere facciate, denotano uno stato di conservazione scadente per carenza o assenza di interventi manutentivi. In particolare:

-l'intonaco, ammalorato in maniera diffusa (con maggiore intensità a carico delle pareti esterne del piano seminterrato e del terzo piano) ha perso la sua originaria uniformità cromatica e compattezza: in quasi tutte le facciate sono visibili segni di distacco/sfaldamento, efflorescenze saline, lesioni da ritiro, presenza di umidità di risalita e formazione di muschi nella zona di contatto con la pavimentazione dei balconi nonché con quella esterna della corte (All. N°4-Tav. N°1, Foto dal N°1 al N°6 e N°9);

- i discendenti sono costituiti da tubi in plastica leggera in stato di precario fissaggio;
- le gronde sono costituite da lamiera zincata verniciata con evidenti segni degrado del materiale e di precaria connessione delle giunzioni;
- gli avvolgibili delle finestre e dei balconi hanno perso il loro colore originale e la solidità ed alcuni di essi necessitano della revisione dei meccanismi di apertura/chiusura;
- le ringhiere dei balconi, prive di tinteggiatura, presentano uno stato ossidativo mediamente avanzato, con punti in cui i profili metallici hanno addirittura il materiale costitutivo (All. N°4-Foto N°3, 4, 5, 8 ed All. N°5, Scheda N°3-Foto 3O);
- i balconi e la pensilina di copertura, oltre al degrado materico del loro intradosso, in alcuni punti (All. N°4-Tav. N°1, Foto N°7 e 8) presentano segni di dissesto del calcestruzzo di cui sono costituiti, in quanto lo stato di corrosione avanzata dei ferri di armatura ha causato l'espulsione del copriferro con messa a nudo dei ferri di armatura.

Terza Osservazione

L'ambiente interagisce con i materiali costruttivi degli edifici innescando processi di degrado e di dissesto. Occorre però chiarire la differenza tra **degrado e dissesto dei materiali costruttivi e di singoli elementi costruttivi**.

Il degrado attiene alle perdite delle caratteristiche superficiali dei materiali; esso può essere causato da fattori intrinseci (difetti di qualità del materiale, errata messa in opera, ecc..) ed estrinseci quali gli agenti atmosferici (pioggia e vento, piogge acide, ecc..) e biologici (muschi e licheni).

Il dissesto riguarda alterazioni che attengono alla perdita delle caratteristiche strutturali (alterazione avanzata del materiale, carbonatazione del calcestruzzo, riduzione della sezione dell'armatura per corrosione, ecc..) con conseguente riduzione della capacità della resistenza d'esercizio.

Non vi è dubbio che la vetustà e l'assenza di manutenzione sono elementi che aggravano ed accelerano lo sviluppo dei suddetti fenomeni.

La copertura, come meglio specificato nella Scheda N°8 dell'All. N°5, è costituita da tegole in argilla del tipo marsigliese sostenute da una struttura in legno in precario assetto statico e, nel complesso essa si presenta in uno stato conservativo molto scadente e causa, in alcuni punti, l'infiltrazione di acqua piovana.

Gli infissi esterni (dettagliatamente descritti per ogni appartamento nelle schede dell'All. N°5) sono in alluminio preverniciato (piano primo) ed alluminio anodizzato (piani restanti), dotati di persiane ad ante (piano primo) e persiane avvolgibili in plastica leggera (piani restanti).

L'ispezione generale del fabbricato non ha denotato dissesti strutturali (oltre a quello già descritto a carico dei balconi e della pensilina di copertura) nelle strutture portanti (pilastri, travi e solai). Sono stati rilevati, tuttavia alcune lesioni sulla muratura di tamponamento riconducibili a fenomeni di assestamento o cattiva esecuzione della muratura (in All. N°5-Scheda N°3, p.1°; Scheda N°6, p. 3° lato est).

In riferimento all'area esterna, come si è detto, il fabbricato è dotato di una propria corte che consente l'accesso di autoveicoli al piano seminterrato, situato sul fronte est. Considerata la distanza dei fronti laterali del fabbricato dalla recinzione della corte (circa mt 4,70) le zone ove possono individuarsi dei parcheggi sono quelle situate sul fronte est (distanza dalla recinzione mt 7,60) e sul fronte ovest, prospiciente la Via Madonna della

Catena, priva di recinzione. La pavimentazione dell'area esterna è in calcestruzzo cementizio in condizioni mediocri mentre la ringhiera sui muretti di recinzione è presente solo lungo il confine sud.

Per quanto attiene i servizi a rete, il fabbricato è dotato di allaccio alla rete elettrica, gas, idrica e fognante e di impianto citofonico.

4.2.2 – Fabbricato sito in Via A. Moro n°149

Anche per questo fabbricato, ove sono ubicate le unità immobiliari identificate al precedente parag. 4.1.1.a (numeri 7, 8 e 9, è stata acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acri la documentazione dalla quale si evince che esso è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L. n°47/85 e L. n°724/94 (All. N°2-Tav.N°1 e 2), giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n°1739 del 5.10.2004 - prot. n°6014. dall'esame della pratica risulta che il fabbricato, composto da un piano seminterrato, due piani fuori terra oltre copertura, è stato realizzato nell'anno 1975 *"in assenza di licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed agli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori"*. Tanto risulta, infatti, dal Modello 47/85-A – Opere a uso residenziale della domanda di sanatoria del 29.03.1986 prodotta da Elia Francesca, contenuto anche nel fascicolo di parte dell'appellante.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il fabbricato presenta una struttura portante del tipo mista, costituita da muratura perimetrale in mattoni pieni e pilastri/travi in calcestruzzo armato all'interno. Allo stato attuale, sia il piano seminterrato che la soffitta si trovano ancora allo stato rustico ed in condizioni di abbandono come meglio rappresentato e descritto nelle Schede N°11 e 13 prodotte dal sottoscritto nell'All. N°5. Anche l'appartamento al piano primo, in passato utilizzato come abitazione dal coerede | , versa in condizioni di totale abbandono tanto da essere inagibile (Scheda N°13).

Situato nel centro urbano di Acri, e ricadente in Zona di Completamento B3 secondo il PRG vigente (approvato dalla Regione Calabria con DPGR n°340 del 07.04.1987 - All. N°2-Tav. N°5, 6 e 7), il fabbricato presenta il fronte est prospiciente la Via A. Moro, mentre quello opposto si affaccia sulla sua corte esclusiva a sua volta confinante con un fosso di scolo naturale (All. N°4-Tav. N°2), Foto N°10). I fronti laterali (nord e sud) sono direttamente confinanti con altri fabbricati, in allineamento rispetto alla distanza dalla Via A. Moro (All. N°4-Tav. N°2, Foto dal N°10 al N°15) lasciando uno spazio idoneo per alcuni parcheggi.

L'accesso al piano primo ed alla soffitta, nonché al piano seminterrato, avviene tramite il vano scala situato sul fronte principale (n°civ. 149), mentre al locale commerciale del piano terra si accede con ingresso autonomo sullo stesso fronte (n°civ. 147). Al momento del sopralluogo non è stato rilevato alcun accesso diretto, carrabile o pedonale, che conducesse alla corte del fabbricato (fronte ovest), in corrispondenza del piano seminterrato.

L'interno del vano scala, limitatamente alla parte che dal piano terra conduce al piano primo, è completo delle opere di finitura (intonaci, tinteggiatura, infissi) e sia i gradini che i pianerottoli (in cemento armato) sono pavimentati con marmo di mediocre qualità. La sua

porta di accesso è in alluminio a due ante dotate di vetro opaco e barre di protezione verticali; al di sopra della suddetta porta di accesso è situata una ampia vetrata a tutt'altezza con intelaiatura in ferro, interrotta dai solai di piano. Lo stato manutentivo del vano scala nel suo complesso, ivi compresi gli infissi descritti, è da considerarsi scadente per le stesse ragioni che sono state ampiamente espresse nella Scheda N°11 dell'All. N°5, relativa allo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento (fg. 85 p.la 200 sub 6).

I solai di piano (visibili al piano seminterrato, privi di intonaco) sono in latero cemento, costituiti da travetti preconfezionati con interposti elementi in laterizio.

Gli ambienti interni del piano primo, ove non delimitati dai muri maestri, presentano pareti realizzate con forati disposti a foglio dello spessore variabile.

Per quanto attiene i piani allo stato rustico (come si è detto piano seminterrato e soffitta) essi, escluso i muri portanti e di spina per la copertura, non presentano né divisioni interne né finiture.

Allo stesso modo di quello di Via Madonna della Catena, l'aspetto di questo fabbricato denota, sia dal punto di vista estetico che strutturale, alterazioni delle sue finiture esterne. Infatti, escludendo la parte afferente al piano terra (di altra proprietà per le ragioni espone nella Prima Osservazione del parag. 4.1.1) il diffuso degrado delle strutture aggettanti (balconi), della pavimentazione degli stessi, delle ringhiere, della pensilina, delle gronde e dei discendenti, delle persiane avvolgibili degli infissi, nonché dell'intonaco esterno del piano primo, denotano uno stato di conservazione scadente per carenza o assenza di interventi manutentivi. In particolare:

-l'intonaco, presente solo al piano primo della facciata principale, ammalorato in maniera diffusa, ha perso la sua originaria uniformità cromatica e compattezza: sono visibili segni di sfaldamento e presenza di umidità di risalita nella zona di contatto con la pavimentazione dei balconi (All. N°4-Tav. N°2 Foto dal N°10, 11, 12 e 13; All. N°5-Scheda N°11, Foto 11I) ;

-i discendenti sono costituiti da tubi in lamiera zincata e tubi in plastica leggera in stato di precaria connessione e fissaggio;

-le gronde sono costituite da lamiera zincata con segni degrado del materiale e di precaria connessione delle giunzioni;

-gli avvolgibili di finestre e balconi hanno perso il loro colore originale e la solidità ed alcuni di essi necessitano della revisione dei meccanismi di apertura/chiusura;

-le ringhiere dei due balconi, sui due fronti liberi del fabbricato, prive di tinteggiatura, presentano uno stato ossidativo mediamente avanzato; (All. N°4-Tav. N°2, Foto N°12 e 15) ;

- tutti i balconi, costituiti calcestruzzo armato, oltre al degrado materico del loro intradosso dovuta all'azione dell'acqua piovana, in vari punti sono privi dell'intonaco distaccatosi pericolosamente dallo strato di calcestruzzo cadendo nell'area sottostante (All. N°4-Tav. N°2, Foto N°13 e 14; All. N°5 Scheda N°11, Foto 11I); inoltre essi presentano segni di dissesto del calcestruzzo, in quanto la corrosione dei ferri di armatura ha causato, nella parte frontale, l'espulsione del copriferro con messa a nudo dei ferri di armatura.

La copertura, come meglio specificato nella Scheda N°11 dell'All. N°5, è costituita da

tegole in argilla del tipo marsigliese sostenute da una struttura in legno in precario assetto statico e, nel complesso essa si presenta in uno stato conservativo molto scadente e causa, in vari punti, l'infiltrazione di acqua piovana.

Gli infissi esterni (dettagliatamente descritti nelle schede dell'All. N°5) sono in legno al piano primo ed in ferro pesante al piano terra.

L'ispezione generale del fabbricato non ha denotato dissesti strutturali (oltre a quello già descritto a carico dei balconi) nelle strutture portanti (muratura, travi e pilastri).

In riferimento all'area esterna, come si è detto, il fabbricato è dotato di uno spazio sul suo fronte principale, utilizzabile per il parcheggio temporaneo di autovetture

Per quanto attiene i servizi a rete, il fabbricato, limitatamente al piano terra (per il quale è stata rilasciato il certificato di agibilità n°1515 del 10.01.2011, prot. n°204) è dotato di allaccio alla rete elettrica, idrica e fognante.

Quarta Osservazione

Per quanto attiene le caratteristiche estrinseche delle due zone ove sono ubicati entrambi i fabbricati (Via Madonna della Catena e Via A. Moro), fra loro distanti appena 250 mt, ubicati entrambi nel centro urbano di Acri, c'è da rilevare la presenza di collegamenti viari agevoli con l'intero comprensorio e la presenza di aeree, seppur modeste, di parcheggio.

Inoltre la zona (salubre e lontana da insediamenti di tipo industriale) è ben servita anche da mezzi pubblici di linea nonchè già dotata di infrastrutture e servizi (opere di urbanizzazione primaria quali rete idrica, fognante, illuminazione pubblica, servizio raccolta rifiuti solidi urbani, ecc..).

4.2.3 – Le unità immobiliari dei due fabbricati

Queste unità sono costituite da appartamenti, locali deposito ed un locale negozio che il sottoscritto ha dettagliatamente riportato in delle apposite schede descrittive dello "*Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u.*" che contengono (oltre che la descrizione delle finiture esterne già esaminate), informazioni utili, a definirne caratteristiche, consistenza e stato di manutenzione e di conservazione (*caratteristiche intrinseche*).

Alle schede (in All. N°5 dal N°1 al N°11) il sottoscritto ha allegato le rispettive riprese fotografiche delle u.i.u. (in All. N°5, da Tav. N°3 a N°13), ritenendo questa scelta utile alla Corte per l'esatta comprensione dello stato dei luoghi. Le suddette foto, tutte commentate, ritraggono gli ambienti interni nonchè situazioni di degrado delle finiture interne ed esterne.

Ogni scheda conclude l'esame dello stato di manutenzione e conservazione complessiva dell'unità immobiliare pervenendo ad un giudizio della sua valutazione articolato su quattro livelli: normale, mediocre, scadente, molto scadente.

La scelta operata di adottare i giudizi sopra esplicitati si addice senza dubbio alle unità immobiliari interessate in quanto trattasi di appartamenti e/o locali edificati da circa 40 anni, carenti di manutenzione, che non posseggono le caratteristiche tecnologiche di quelli odierni, sia in riferimento ai materiali costituenti i materiali edilizi che a quelli riguardanti gli impianti tecnologici. In più la scelta trova il suo utile riferimento nell'art. 21 della ex L. 27.07.1978, n°392, dal quale traggono origine i coefficienti di merito sullo stato di conservazione e manutenzione (l'articolo è stato abrogato ma i relativi principi sono stati ripresi, con

alcune modificazioni, nell'ambito di alcuni accordi territoriali stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3

della legge n. 431/98).

Nelle Tabelle N°3 e N°4 di seguito riportate sono raggruppate le unità immobiliari dei due fabbricati di cui ai precedenti paragrafi 4.2.1 e 4.2.2, con indicazione del riferimento alle citate schede e della valutazione a cui si è pervenuti.

Per ogni altro dato caratteristico di ogni singola u.i.u., si rimanda alle letture delle citate schede contenute nell'All. N°5.

Tabella N°3: unità immobiliari del fabbricato sito in Via Madonna della Catena n°121

N°	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Piano	Rif.to Scheda CTU N°	Foto allegate (ordine alfabetico)	Stato di conservazione e di manutenzione complessiva dell'U.I.U.
1	86	1909	3	C/2	S1	1	da 1A a 1F	SCADENTE
2	86	1909	4	C/2	T	2	da 2A a 2F	SCADENTE
3	86	1909	5	A/3	1°	3	da 3A a 3O	MEDIOCRE
4	86	1909	6	A/3	2° - A	4	da 4A a 4D	NORMALE
					2° - B	5	da 5A a 5F	MEDIOCRE
5	86	1909	7	A/3	3° - A	6	da 6A a 6Q	SCADENTE
					3° - B	7	da 7A a 7M	MEDIOCRE
6	86	1909	8	C/2	4°	8	da 8A a 8C	MOLTO SCADENTE

Tabella N°4: unità immobiliari del fabbricato sito in Via A. Moro n°149

N°	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Piano	Rif.to Scheda CTU N°	Foto allegate (ordine alfabetico)	Stato di conservazione e di manutenzione complessiva dell'U.I.U.
7	85	200	3	C/2	S1	9	da 9A a 9C	MOLTO SCADENTE
8	85	1909	6	A/3	1°	11	da 11A a 11I	MOLTO SCADENTE
					2°		da 11L a 11Q	MOLTO SCADENTE
9	85	200	8	C/1	T	10	da 10A a 10D	NORMALE

- Nota:** - I numeri d'ordine delle U.I.U. sono gli stessi di quelli riportati nel prospetto di cui al parag. 2.2 della presente Relazione e di quelli di cui alle Tabelle N°1 e N°2 della massa ereditaria.
- L'unità immobiliare di cui al **numero d'ordine 4** (piano secondo) è stata suddivisa in due distinte unità (**A e B**) trattandosi, di fatto, di due diversi appartamenti autonomamente utilizzati, con distinte caratteristiche proprie, anch'essi descritti con specifiche schede. Allo stesso modo si è operato per l'unità immobiliare con il **numero d'ordine 5** (piano terzo). Ovviamente il valore totale dell'intera unità, così come censita in catasto, si otterrà dalla somma del valore attribuito ai due appartamenti del piano.

4.3 – Compatibilità urbanistica degli immobili

Per completezza delle indagini relative al mandato conferito dalla Corte, il sottoscritto ha ritenuto opportuno acquisire informazioni presso l'Ufficio Tecnico – Sezione Urbanistica del comune di Acri inerenti la compatibilità urbanistica dei due fabbricati interessati ai fatti di causa. A seguito dell'istanza prodotta in data 08.08.2018 prot. n°13013 il responsabile del settore ing. F. G. in data 14.09.2018 prot. n°13013, rilasciava l'attestato di cui alla Tav. N°1 dell'All. N°2.

Dal contenuto di tale atto si evince che:

- a) il fabbricato sito in Via Madonna della Catena (fg. 86 p.lla 1909) è stato costruito con concessione edilizia n°45 del 07.04.1979 e dalla pratica agli atti del comune (n°116/1978) risulta che il relativo progetto riguardava la costruzione di un fabbricato di tre piani fuori terra (All. N°2-Tav. N°3 e 3/1), a firma del geom. Giovanni Vita (dimessosi dall'incarico di Direttore dei Lavori con nota acquisita dal comune di Acri in data 21.11.1980 prot. 9513);
- b) il fabbricato sito in Via A. Moro (fg. 85 p.lla 200) è dotato di concessione edilizia in sanatoria n°1739 del 5.10.2004 (All. N°2-Tav. N°2) e dalla pratica agli atti del comune (n°503/1986) risulta che trattasi di un edificio a tre piani costruito in assenza di titoli abilitati

Il sottoscritto, inoltre, ha provveduto ad acquisire tutta la documentazione elencata al parag. 2.1 della presente Relazione (All. N°2 dalla Tav. N°3 alla Tav. N°7) che si intende qui richiamata, allo scopo di effettuare gli opportuni riscontri con lo stato dei luoghi. Mentre per il fabbricato di Via A. Moro, oggetto di condono edilizio in assenza di titoli abilitativi, lo stato di fatto del fabbricato coincide con quanto contenuto e descritto nella documentazione del condono, per quello di Via Madonna della Catena la situazione è diversa per l'esistenza degli elaborati del progetto a suo tempo presentato.

Nel corso del secondo sopralluogo (21.09.2018) presso il fabbricato sito in Via Madonna della Catena, sulla scorta degli elaborati riportati nell'All. N°2-Tav. N°3, 3/1, 3/2, 3/3, 4, 5, 6 e 7, il sottoscritto ha eseguito tutti i dovuti riscontri tecnici accertando le seguenti sostanziali difformità tra lo stato di progetto del fabbricato e quello dello stato di fatto:

- 1) una maggiore larghezza trasversale (in progetto mt 0,90, stato di fatto mt 10,05);
- 2) un maggior numero di piani in quanto nel progetto si prevedevano tre piani fuori terra (confr. Sezione in All. N°2 e Nulla Osta Genio Civile in Tav. N°3/1) mentre è stato realizzato un fabbricato con quattro piani fuori terra oltre che ad un piano seminterrato (quest'ultimo non esteso per l'intera superficie coperta);

- 3) maggiore volume al piano terra per chiusura di spazi previsti a porticato;
- 4) maggiore volume a piano primo e secondo per diversa perimetrazione esterna estesa a tutti i telai esterni;
- 5) presenza di maggiore superficie dei balconi, in progetto non previsti sui due fronti longitudinali;
- 6) diversa distribuzione di alcuni pilastri.

Le suddette difformità, per la loro entità e distribuzione, sono tali da configurare l'esistenza di **variazioni essenziali**, come definite dall'art. 8 della L. 28.02.1985 n°47, tali da "costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile" (art. 7). Quindi, non esistendo difformità riconducibili ad una specifica porzione del fabbricato, l'intera opera **si deve considerare eseguita in totale difformità dalla concessione a suo tempo rilasciata dal comune di Acri.**

Quinta Osservazione

Gli artt. 7 e 8 della L. 47/85 sono stati sostituiti, rispettivamente con gli artt. 31 e 32 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia") conservando integralmente la parte sopra enunciata.

Avendo accertato le suddette difformità il sottoscritto, al fine di una corretta stima degli immobili da inserire nella massa ereditaria della de cuius, si è posto il problema di stabilire se il fabbricato, con i suddetti abusi edilizi, potesse essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi ai dell'art. 13 della L. 47/85, come sostituito dall'art. 36 del DRR 380/2001, e dell'art. 38 dello stesso DPR di seguito riportati.

Art. 36 DPR 380/2001 – Accertamento di conformità

"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata".

Art. 38 DPR 380/2001 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato

1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36

In base a quanto dispone la legislazione urbanistica vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Acri, il sottoscritto ha accertato quanto segue:

- esistono le condizioni di impossibilità materiale di ripristinare lo stato dei luoghi, in quanto la demolizione delle opere abusivamente realizzate, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe, trattandosi di una struttura in cemento armato intelaiata di dimensioni rilevanti, sulla stabilità dell'edificio nel suo complesso;
- il fabbricato interessato ricade in Zona B3 di Completamento (All. N°-Tav. N°5, 6 e 7);
- la volumetria realizzata in eccesso rispetto a quella realizzabile applicando l'indice di fabbricabilità fondiario (3 mc/mq) alla superficie del lotto (820 mq), potrebbe essere sanata (se non fosse possibile applicare le disposizioni dell'art. 36) secondo le modalità stabilite dal suddetto articolo 38 del DPR 380/2001

In definitiva il fabbricato di che trattasi risulta urbanisticamente incompatibile con le norme edilizie vigenti sia all'epoca della sua realizzazione che con quelle vigenti a tutt'oggi per eccesso di volumetria. Tuttavia, sulla base di quanto prima argomentato, **esiste la potenziale suscettibilità che il fabbricato possa essere sanato** applicando le disposizioni dell'art. 38 del DPR 380/2001 (a tal proposito si confronti la sentenza n°2347 del 17.05.2017 del Consiglio di Stato).

Sesta Osservazione

La circostanza che l'incompatibilità urbanistica non sia stata ravvisata da nessuno dei tre CTU che si sono susseguiti nel corso della causa di primo grado, appare assurda se si considera che questa condizione (la compatibilità urbanistica) è un elemento che incide in maniera importante sulla valutazione dei fabbricati. La casistica estimativa delle opere abusive, infatti considera che rispetto ad un immobile consimile per consistenza e caratteristiche intrinseche e estrinseche, legittimamente costruito, **il valore di quello abusivo vada ridotto almeno del 20%**.

Va rilevato che ai fini della commerciabilità, secondo la giurisprudenza, non si può vendere un immobile anche se dall'atto risulti l'esistenza di una licenza o concessione, qualora si tratti in realtà di un immobile irregolare dal punto di vista urbanistico per cui l'atto contiene un'attestazione non veritiera.

Pertanto un immobile abusivo, per poter essere immesso in un mercato di compravendita, deve essere sanato attraverso la presentazione di un progetto presso il comune di competenza.

Settima Osservazione

Vale la pena precisare che per il rilascio della sanatoria di un'opera abusiva gli uffici tecnici dei comuni sono obbligati a richiedere l'attestazione del deposito del progetto presso il Servizio Tecnico Decentrato Regionale (ex Genio Civile). Questa procedura, nel caso in specie, accerterebbe senza dubbio la necessità di prevedere un progetto di miglioramento/adeguamento del fabbricato (costruito nel 1980) atti ad aumentare la sicurezza strutturale esistente, nel rispetto delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, soprattutto ai fini antisismici (DM 17.01.2018).

Come si deduce, questi interventi richiederebbero un impegno spesa assolutamente non trascurabile.

4.4 – La valutazione degli immobili privi di regolarizzazione urbanistica nella divisione ereditaria

Con la sentenza del 6 ottobre 2016, n°20041 della Suprema Corte di Cassazione - Sezione Civile, decidendo sul ricorso avverso la sentenza della Corte d'Appello di Catania sullo scioglimento della comunione ereditaria ha stabilito il principio che **nella divisione ereditaria di immobili per i quali è stata accertata l'incompatibilità urbanistica occorre rilevare che ai fini della determinazione del loro valore è irrilevante la circostanza che essi si trovino in condizioni di irregolarità urbanistica.** In particolare la Suprema Corte, testualmente, così si esprime:

“Si osserva, tuttavia, che la detta divisione non è condizionata dalla regolarizzazione urbanistica dell'immobile di cui trattasi. Infatti, la nullità prevista dalla L. n° 47 del 1985, articolo 17, con riferimento a vicende negoziali relative a beni immobili privi della necessaria concessione edificatoria, tra le quali sono da ricomprendere anche gli atti di “scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti”, deve ritenersi limitata ai soli “atti tra vivi”, rimanendo esclusa, quindi, tutta la categoria degli atti mortis causa, e di quelli non autonomi rispetto ad essi tra i quali si deve ritenere compresa anche la divisione ereditaria, quale atto conclusivo della vicenda successoria (Cass. 28 novembre 2001, n. 15133); lo stesso principio e' poi da affermare con riferimento alla nullità comminata dall'articolo 40 della stessa Legge (Cass. 1 febbraio 2010, n. 2313). Ne discende che nemmeno la divisione giudiziale del compendio ereditario possa ritenersi subordinata al conseguimento, da parte di conviventi, del titolo di regolarizzazione urbanistica.”

Pertanto, in conformità al suddetto orientamento di legittimità, la sussistenza di irregolarità urbanistiche non costituisce ostacolo alla valutazione e alla conseguente divisione dei beni immobili relitti dalla de cuius (nella fattispecie il fabbricato sito in Via Madonna della Catena nel quale sono ubicate le unità immobiliari indicate nella Tabella N°3 del parag. 4.2.3 - confr. precedente Quinta Osservazione).

PARTE QUINTA Risposta ai quesiti

Nota: Considerata la particolare terminologia contenuta nelle norme che regolano le successioni, in calce alla presente Relazione il sottoscritto ha ritenuto opportuno riportare un breve glossario dei principali termini usati.

5.1 - Premessa

Dalla lettura dell'articolato quesito trascritto nel paragrafo 1.1, si evince che al sottoscritto l'Ecc.ma Corte d'Appello chiede sostanzialmente di:

- 1) predisporre un nuovo progetto di divisione *“escludendo dalla massa da dividere l'appartamento sito in Via Aldo Moro, fg. 85 part. 200 sub 6, già attribuito a Montalto Gian Pierre, e computando nella massa da dividere il valore dei beni donati, che resteranno, però, attribuiti ai beneficiari della donazione, includendo, altresì, nella massa da dividere le somme vincolate di cui ai numeri 11, 12, 13, 14 della relazione del C.T.U. a pag. 16...effettuato tenendo conto del valore dei beni come già accertato in atti;*
e che:
- 2) il nuovo progetto di divisione *“.....sia effettuato anche procedendo ad una nuova rideterminazione del valore”.*

Si tratta, dunque, di due quesiti di cui il primo riguarda una specifica variazione al progetto di divisione di cui alla sentenza n°2319/2013 del Tribunale di Cosenza, il secondo richiede una nuova rideterminazione del valore dei beni dello stesso progetto.

In adempimento al suo mandato il sottoscritto ritiene utile precisare che le risposte che fornirà in merito al progetto di divisione richiesto, traggono origine da fatti e circostanze già accertati nella presente Consulenza dalle quali sono scaturite le determinazioni contenute nel paragrafo 2.3.4 ed altre che, per dare organicità a questa parte conclusiva, di seguito si riportano:

- 1-► le migliorie apportate dai singoli eredi agli immobili donati o in uso sono privi di elementi probatori in ordine alle spese sostenute e, di conseguenza, **non possono essere considerate** (sentenza n°105/2010 e 2319/2013);
- 2-► il libretto postale al portatore n°1217 di cui al n°15 della relazione del CTU ing.G (pag. 16) non è stato incluso nella massa ereditaria in quanto **estinto da soggetti diversi o da persone non identificate** (sentenza n°105/2010);
- 3-► i certificati di deposito di cui 11, 12, 13 e 14 della relazione del CTU ing.G (pag. 16) non sono da attribuire a M. G. P., bensì **vanno tutti inseriti nella massa ereditaria** e computati nella divisione in tre parti uguali tra i coeredi (confr. paragrafo 2.3.3);
- 4-► in base alla sentenza n°105/2010, la divisione non deve tener conto delle quote di legittima e di disponibile, ma unicamente delle quote previste dalla legge nell'ipotesi di divisione; pertanto essendo tre gli eredi, la massa ereditaria va divisa in tre quote di uguale valore;

- 5-► il progetto di divisione deve **imputare l'immobile sito in Via A. Moro, fg. 85 p.IIa n°200 sub 6 alla quota disponibile del patrimonio ereditario e deve restare in proprietà di** M. G. P (pag. 13 sentenza della Corte n°1221/2017);
- 6-► **l'immobile sito in Via A. Moro fg. 85, p.IIa n°200 sub 8 donato da Elia Francesca alla figlia** M. A.; con atto pubblico del 03.02.1982, non ravvisandosi alcuna dispensa da collazione, **è da computare alla quota di legittima** con conseguente inclusione nella divisione in tre parti uguali tra i coeredi (pag. 11 sentenza della Corte n°1221/2017);
- 7-► durante i sopralluoghi effettuati dal sottoscritto sui luoghi di causa **le parti nulla hanno eccetto sulle assegnazioni dei beni** della de cuius per come risulta a pag. 16 della relazione del CTU ing. E. , ad eccezione di non condividere il valore assegnato ai beni immobili;
- 8-► per l'immobile occupato dalla sig.ra . (n° ordine 4, Piano 2°-A in Tabella N°3 par. 4.2.3), per il quale la stessa non è stata in grado di esibire alcuna documentazione (benché richiesta dal sottoscritto) relativa ai presunti lavori di completamento del rustico (confr. par. 2.1-Verb. N°1), per la circostanza che alcuni lavori di completamento e/o ammodernamento, effettuati dalla parte, sono stati documentati con riprese fotografiche dalla CTU dell'ing. E. (sebbene non computati), **si applicherà un congruo abbattimento del suo valore reale** (confr Osservazione di par. 2.1).

5.2 - Consistenza della massa ereditaria

Per addivenire alla determinazione della consistenza della massa ereditaria costituita dai beni ampiamente descritti nei par. 4.1.1, 4.2.1, 4.2.2 e 4.2.3, bisogna effettuare la stima dei beni caduti in successione (ivi compresi i beni soggetti alla collazione per imputazione) in relazione al loro valore venale (art. 726 c.c.), con riferimento all'attualità (confr. par. 3.1.2). Infatti, secondo giurisprudenza ampiamente trattata, appare più corretto, nel caso (come nella presente causa) di divisione ereditaria non contestuale al naturale avvio della successione, **che la valutazione vada compiuta con riferimento all'epoca in cui si dispone l'attribuzione dei beni e non al momento dell'apertura della successione**, in modo da evitare che si verifichino alterazioni valutative per effetto di una diversa situazione urbanistica e monetaria verificatasi nel periodo intercorrente tra la successione e la divisione medesima, e facendo in modo che la valutazione risponda ai principi di equa ripartizione, evitando disomogeneità di trattamento.

5.2.1 - Considerazioni tecnico-economiche

Per la valutazione dei beni appartenenti alla massa ereditaria è necessario evidenziare tutte le caratteristiche tecnico-economiche che intervengono nella determinazione del loro più probabile valore di mercato.

Oltre a quanto già riportato nella Quarta Osservazione del par. 4.2.2 in merito alle

condizioni estrinseche dei beni oggetto di stima, il sottoscritto ha redatto le schede già commentate nel paragrafo 4.2.3 ed indicate nelle Tabelle N°3 e 4, sulle caratteristiche proprie delle unità immobiliari che hanno influenza sulla stima (caratteristiche intrinseche).

5.2.2 – Criterio di stima adottato.

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Oltre a basarsi sul principio delle condizioni di "ordinarietà" la stima deve anche basarsi su quello "dell'attualità e della permanenza"; in altre parole essa deve mirare alla determinazione di quel "valore congruo", o comunque commerciale del bene che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. La dottrina estimale indica, sostanzialmente, due diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) Stima sintetica o comparativa (denominato anche diretto o sintetico)
- 2) Stima analitica o indiretta

La prima si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, di apparente razionalità, si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge sostanzialmente in tre fasi successive:

- a) calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

Il sottoscritto ha potuto verificare, tramite un'indagine conoscitiva dei prezzi di mercato correnti per casi analoghi presso imprenditori e agenzie immobiliari della zona nonché sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acri, che nella zona ove sono ubicati gli immobili interessati sono avvenute, nel tempo, delle compravendite di appartamenti simili a quelli in esame o ad essi riconducibili. Ciò ha consentito l'acquisizione di elementi sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire i beni da stimare e, pertanto, il sottoscritto ritiene corretto ed appropriato utilizzare il **metodo diretto o sintetico** (denominato anche stima per confronto diretto).

D'altra parte il sottoscritto non ha riscontrato, nella zona, la sussistenza delle particolari condizioni che giustificerebbero l'adozione del secondo metodo di stima (stima diretta o analitica).

L'applicazione del **metodo sintetico**, di fatto, consiste in quattro fasi distinte:

- 1) ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per i quali

sia possibile avere un prezzo certo, rapportato a valore unitario (metro quadrato):

- 2) ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 3) scelta del bene analogo avente maggior numero di caratteristiche (sia intrinseche che estrinseche) simili al bene oggetto di stima;
- 4) determinazione del valore del bene aumentando o diminuendo il valore del bene di confronto attraverso coefficienti correttivi (**coefficienti di merito**) che misurano lo scostamento delle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelle del bene assunto come termine di paragone.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (denominate anche caratteristiche economiche), da considerare per ciascuna singola unità immobiliare, si possono così individuare:

A) caratteristiche intrinseche:

consistenza complessiva, grado di finitura e stato di conservazione, compatibilità urbanistica, caratteristiche costruttive e vetustà, dimensione dei vani, servizi interni ed accessori,;

B) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

Il valore unitario a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile si otterrà dall'applicazione della seguente formula:

$$V_x = V_{\max} \times (k_1 \cdot k_2 \cdot k_3 \cdot k_4) \text{ dove:}$$

V_x è il valore di mercato al mq del bene da stimare

V_{\max} è il valore di mercato al mq di riferimento per immobili analoghi in **condizioni ottimali**;

k_1, k_2, k_3, k_4 sono i coefficienti correttivi (o di merito) che misurano lo scostamento dell'unità oggetto di stima rispetto al bene di confronto che tengono conto:

- a) in relazione all'edificio a cui appartiene l'u.i. oggetto di stima (caratteristiche estrinseche):
 - della posizione nel contesto urbano, accessibilità, parcheggi, trasporto pubblico, infrastrutture (k_1 - caratteristiche posizionali);
- b) in relazione alle caratteristiche proprie dell'u.i. oggetto di stima (caratteristiche intrinseche):
 - dell'esposizione, luminosità, livello di piano, distribuzione interna (k_2);
 - delle caratteristiche tecnologiche (materiali, impianti) (k_3)
 - dello stato di conservazione e vetustà (k_4);

5.2.3 - Valutazione della massa ereditaria (massa dividenda)

Le indagini eseguite nella zona ed in quelle limitrofe ove e sono ubicati i fabbricati costituenti la massa ereditaria della de cuius, finalizzate ad assumere informazioni sui prezzi medi di mercato di unità immobiliari similari oggetto di compravendita, hanno comunque

evidenziato una crescente flessione del mercato immobiliare, ad iniziare dal passato decennio, dovuto alla crisi di carattere nazionale che ha portato il Paese, come è noto, in un incipiente stato di recessione economica. In questo periodo il mercato immobiliare compravendite ha registrato, in Italia, un **calo del 22%** con percentuali ancora più alte nei piccoli centri e nei paesi più interni investiti sempre più da un calo demografico crescente per lo spopolamento che ormai interessa circa 1/3 dei centri italiani. Il paese di Acri, che fino a qualche decennio fa rappresentava un centro di riferimento per gli altri comuni confinanti (S. Giorgio Albanese, S. Demetrio Corone, Vaccarizzo Albanese, S. Sofia d'Epiro, Bisignano) sia per la presenza di centri distaccati di vari enti istituzionali e dell'Ospedale che di mercati periodici di merce varia (abbigliamento, prodotti tipici locali quali, formaggi, olio, vino, ecc., prodotti artigianali, prodotti per la casa, ecc.), è da includere tra quelli che hanno maggiormente risentito di questo fenomeno migratorio verso i grossi centri urbani.

Ciò premesso, sulla base dei dati acquisiti dalle indagini descritte al precedente paragrafo, il sottoscritto - nonostante l'attuale flessione di dinamiche di mercato, ritiene di aver acquisito sufficienti dati tecnici ed economici che gli consentono di pervenire al più probabile valore di mercato degli immobili afferenti alla massa ereditaria.

Inoltre va precisato che per la stima di che trattasi il sottoscritto si è avvalso degli utili dati di mercato acquisiti per la redazione di altre due recenti simili CTU. In tali occasioni, è stato adottato il medesimo criterio estimativo per immobili comparabili a quelli in oggetto, situati anch'essi nell'hinterland cosentino.

In definitiva adottando il citato metodo sintetico-comparativo, per le due tipologie di unità immobiliari oggetto di stima (abitazione di tipo economico A/3 e magazzino/deposito C/2) sono stati rilevati i seguenti più probabili prezzi di mercato unitari medi di riferimento:

- a) per appartamenti simili a quelli oggetto di stima, classificati di tipo economico **A/3**, ristrutturati a nuovo o nuovi, il prezzo di mercato unitario medio di riferimento è di **€ 800,00 al mq;**
- b) per locali deposito/magazzini, classificati in catasto in categoria **C/2**, ristrutturati a nuovo o nuovi, il prezzo di mercato unitario medio di riferimento è di **€ 400,00 al mq.**

A detti prezzi vanno applicati i coefficienti di merito relativi alle diverse caratteristiche riscontrate nell'immobile da stimare, distinte per ognuno di essi, come di seguito riportato nella Tabella n°5 ove, nell'ultima colonna, sono stati riportati i prezzi unitari al mq da applicare per la stima degli immobili dell'edificio sito in Via Madonna della Catena i quali rappresentano, senza dubbio, **i valori più consoni al reale prezzo al mq degli immobili.**

Tabella N°5: coefficienti di merito delle u.i.u. in Via Madonna della Catena n°121

(per la suddivisione operata sulle unità indicate con i numeri d'ordine 4 e 5, si veda la nota alle Tabelle N°3 e 4 del paragrafo 4.2.3.)

N°	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Piano	Rif.to Scheda CTU N°	Coeff.ti di merito parziali	Coefficiente di merito complessivo	Valore al mq dell'u.i.u. in c. t.
1	86	1909	3	C/2	S1	1	k ₁ = 1,00 k ₂ = 0,80 k ₃ = 0,70 k ₄ = 0.60	k ₁ *k ₂ *k ₃ *k ₄ = 0,336	€ 135,00
2	86	1909	4	C/2	T	2	k ₁ = 1,00 k ₂ = 0,90 k ₃ = 0,80 k ₄ = 0.60	k ₁ *k ₂ *k ₃ *k ₄ = 0,432	€ 173,00
3	86	1909	5	A/3	1°	3	k ₁ = 1,00 k ₂ = 0,95 k ₃ = 0,80 k ₄ = 0.70	k ₁ *k ₂ *k ₃ *k ₄ = 0,532	€ 426,00
4	86	1909	6	A/3	2° - A lato est	4	k ₁ = 1,00 k ₂ = 0,90 k ₃ = 0,90 k ₄ = 1.00	k ₁ *k ₂ *k ₃ *k ₄ = 0,810	€ 648,00
					2° lato ovest	5	k ₁ = 1,00 k ₂ = 0,95 k ₃ = 0,80 k ₄ = 0.65	k ₁ *k ₂ *k ₃ *k ₄ = 0,494	€ 395,00
5	86	1909	7	A/3	3° - A lato est	6	k ₁ = 1,00 k ₂ = 0,90 k ₃ = 0,70 k ₄ = 0.60	k ₁ *k ₂ *k ₃ *k ₄ = 0,378	€ 303,00
					3° - B lato ovest	7	k ₁ = 1,00 k ₂ = 0,95 k ₃ = 0,70 k ₄ = 0.65	k ₁ *k ₂ *k ₃ *k ₄ = 0,432	€ 346,00

Il suddetti valori unitari a cui il sottoscritto è pervenuto sono compatibili con quelli pubblicati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) pubblicate dalla Agenzia delle Entrate che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Per il primo semestre 2018 nella zona centrale del comune di Acri i valori OMI sono i seguenti:

- abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale Min € 600,00 - Max € 850,00
- magazzini in stato conservativo normale Min € 365,00 - Max € 490,00

Non vi è dubbio quindi che i probabili prezzi di mercato unitari medi di riferimento applicati dal sottoscritto si collocano nella media dei valori OMI.

Terza Osservazione

E' bene precisare che l'utilizzo di tali quotazioni trova applicazione nella tassazione sugli immobili in compravendita, determinata dal "valore normale" individuato secondo quanto previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007 e dal relativo allegato. Per valore normale, si intende il valore di mercato calcolato sui valori individuati dall'Agenzia stessa. L'organismo di riferimento per calcolare il valore normale nelle compravendite è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che ha il quadro delle valutazioni di tutto il territorio italiano nella sua banca dati. La banca dati dell'OMI è aggiornata con cadenza semestrale, e nelle schede in essa contenute sono riportati i valori minimi e massimi delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, commerciale riferite a zone omogenee (in mancanza, a zone limitrofe), con uno stato di manutenzione e conservazione normale. Da queste schede, quindi, è possibile determinare il valore normale di un immobile, espresso in euro/mq, applicando alcuni coefficienti correttivi che tengono conto del taglio della superficie, del livello del piano e della categoria catastale, e questo secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento.

Il calcolo del valore normale si effettua prendendo come riferimento i valori ricavati dalle schede dell'OMI, si ricaverà con l'applicazione di coefficienti correttivi per fare in modo che il valore calcolato si avvicini il più possibile alle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso. In pratica, il valore normale dell'immobile oggetto di compravendita è determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri calcolata ai sensi dell'allegato C al decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 23 marzo 1998, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

A tal proposito va osservato che se da una parte il "valore di mercato" rilevato dall'OMI (distinto in un minimo ed un massimo) trova riscontro nel prezzo medio effettivamente praticato nelle zone prescelte, dall'altra l'applicazione della formula proposta dall'OMI per il calcolo del "valore normale unitario", valida solo per gli immobili residenziali, spesso conduce a valori di fatto non riscontrabili nelle zone dei comuni. Infatti la formula

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val. OMI}_{\text{min}} + (\text{Val. OMI}_{\text{max}} - \text{Val. OMI}_{\text{min}}) \times K$$

ove K è la media ponderata di due coefficienti (taglio superficie e livello di piano), conduce a valori unitari ben più alti del reale.

E' il caso del comune di Acri, zona centrale, per la quale la precedente CTU dell'ing. Gi , applicando la suddetta formula con i dati OMI del 2° semestre 2012, perviene a valori normali unitari che "normali" non sono affatto, ovvero a **prezzi al mq per gli appartamenti oggetto di stima ben più alti di quelli effettivamente praticati nella zona** (confr. anche Terza Osservazione del par. 2.2). Sul punto si richiama quanto stabilito dalla *Corte di Cassazione, Sez. IV Civile, con la recente sentenza n°3197 del 09.02.2018*, con la quale si è stabilito che " **le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa**".

Quarta Osservazione

Relativamente all'appartamento contraddistinto in Tabella 5 con il numero d'ordine 4, 2° piano-A (lato est) abitato dalla sig.ra] per le considerazioni esposte (confr. Osservazione del par. 2.1 e motivazione al punto 8 del par. 5.1), in assenza di documentazione probatoria, ritiene congruo applicare una detrazione del 30% al suo valore totale (v. Tabella N°1, pag. 45), cosicché il valore al netto dei lavori eseguito, in cifra tonda, risulta di € **44.000,00**.

In riferimento a quanto si è eccepito nel corso della causa sulla possibilità che il locale magazzino posto al piano terra del fabbricato sito in Via Madonna della Catena (numero d'ordine 2 in Tabella 1) possa essere oggetto di cambio di destinazione d'uso, condizione della quale si dovrebbe tenere conto per la sua valutazione, va precisato che questa eventualità non trova nessun fondamento tecnico-urbanistico atteso che, per quanto spiegato ed accertato nel par. 4.3, l'edificio deve essere considerato irregolare dal punto di vista della compatibilità urbanistica.

Per quanto riguarda il valore da attribuire alla soffitta di cui al numero d'ordine 6 nella Tabella N°1 a pag. 45, considerato quanto già riportato nel par. 4.2.1 e nella scheda N°8 dell'All. N°5 e che, altresì, non esistono nella letteratura estimativa criteri consolidati di

valutazione di immobili di altezza così ridotta, il sottoscritto ritiene congruo attribuire il valore di **€ 6.000,00**.

Quinta Osservazione

Nella pratica estimativa la superficie commerciale delle soffitte è quella che si ottiene applicando la percentuale del 20% alla superficie di essa che presenta un'altezza maggiore di mt. 1,50, rimanendo esclusa dalla valutazione la restante superficie (v. Codice delle Valutazioni Immobiliari 2018 – Tecnoborsa, nonché la norma UNI 10750 sui criteri di computo della superficie commerciale").

Il locale negozio sito in Via A. Moro, piano terra, indicato con il numero d'ordine 9 nella Tabella N°2 a pag. 46, . donato a M. A. senza dispensa da collazione è stato venduto per un importo di € 135.000,00 (confr. punto 6 del paragrafo 2.3.4). Per stabilirne la valutazione bisogna considerare che trattasi di un locale situato in un punto del centro urbano ove, nell'intorno, sono presenti diverse attività commerciali, bar, ristoranti, distributore di carburanti, ecc. In definitiva si tratta di un locale che conserva ancora importanza ed appetibilità nel mercato immobiliare delle zone, sebbene in flessione. La citata banca dati dell'OMI fornisce per i negozi i seguenti valori (1° semestre 2018):

Min € 730,00 - Max € 1050.

Va rilevato, altresì, che trattandosi di una unità non residenziale, non trova applicazione la citata formula di cui al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007.

Sulla base delle indagini di mercato prima descritte, il prezzo di mercato unitario medio rilevato dal sottoscritto per simili unità, al nuovo, oscilla tra € 1.000,00 e € 1.1000,00 al metro quadrato di superficie lorda. Mediando i valori OMI e quelli di mercato, considerando le caratteristiche proprie del locale (ampiamente descritte nella scheda n°10 dell'Al. N°5) e la sua estensione (mq 153,00) si deduce che può ritenersi congruo il valore al mq derivante dall'importo della vendita avvenuta nell'anno 2011, pari a circa € 882,00 al mq. Pertanto al suddetto locale sarà attribuito il valore totale di **€ 135.000,00** in Tabella N°2.

Passando ora alla valutazione dei terreni agricoli (indicati nel paragrafo 4.1.1.b), il sottoscritto ritiene di poter confermare quella già in atti, contenuta nella CTU dell'ing. G. , sia per l'esiguo importo comunque attribuibile in virtù della quota di possesso della de cuius, sia per la circostanza che trattasi di appezzamenti di superficie contenuta, distanti fra loro e, quindi, non organicamente sfruttabili dal punto di vista dell'attività agricola. D'altra parte per i Valori Agricoli Medi a cui si riferisce la suddetta, relativi all'anno 2012 (per la cui redazione sono state emanate le Linee Guida contenute nel D.D. della Regione Calabria n°2565 del 27.03.2018) sono da ritenersi sostanzialmente invariati (v. Exeo Edizioni). Pertanto il valore complessivo dei terreni agricoli resta stabilito pari ad **€ 651,36**.

Per quanto riguarda i beni in denaro di cui al paragrafo 4.1.1.c (certificati di depositi bancari per un importo complessivo di **€ 117.696,26**), essi saranno considerati così come risultano dal prospetto del paragrafo 2.2, tenendo conto di quanto specificato nella Quarta Osservazione dello stesso paragrafo, ed imputati alla quota di fatto del coerede M. G. P. per un ammontare di **€ 117.678,37** (confr. punto 3 del paragrafo 5.1) sulla base di quanto emerso dagli atti di causa.

Infine le spese funerarie di cui al paragrafo 4.1.1.d, anticipate da M. G. P. per sostenere le spese delle onoranze funebri della de cuius, ammontanti ad € 13.898,28, saranno equamente ripartite tra gli eredi.

Sesta Osservazione

In considerazione dei quesiti posti e delle disposizioni di cui alla sentenza della Corte d'Appello n°122172017, più volte richiamata, non necessita la determinazione del valore degli altri beni donati con dispensa da collazione siti in Via A. Moro (numeri d'ordine 7 8 e della Tabelle N°2) in quanto espunti dalla massa ereditaria. Il loro valore potrebbe essere considerato solo nel dubbio che il valore delle donazioni effettuate in vita dalla de cuius possano aver superato quello della quota legittima. Si tratta di una eventualità impossibile per la ovvia circostanza lo stato di conservazione "molto scadente" rilevato dal sottoscritto a carico dei suddetti immobili (confr. in All. N°5 schede N°9 e 11), tanto da essere considerati inagibili, incide molto sul loro deprezzamento. **Di conseguenza il loro valore (stimato dal sottoscritto approssimativamente in € 50.000,00) risulta irrilevante ai fini di causa.**

5.3 – Risposta al primo quesito

In adempimento a quanto richiesto con il primo quesito il sottoscritto:

- ha escluso dalla massa da dividere l'appartamento sito in Via A. Moro, fg. 85 p.la 200 sub 6, già attribuito a M. G. P. ;
- ha computato nella massa da dividere i beni donati attribuendoli ai beneficiari della donazione;
- ha incluso nella massa da dividere le somme vincolate di cui ai numeri 11, 12, 13, 14 della relazione del CTU ing. , tenendo conto del valore dei beni come già accertato agli atti di causa.

Il risultato del nuovo progetto è riportato nel seguente prospetto che rispetta l'originaria organizzazione dei dati in forma tabellare risultante in atti.(confr. paragrafo 2.2).

	Immobili	Valore al 31/12/2012	M. A.	M. G. P.	M. R.
1	Magazzino Seminterrato F. 86 p.lla 1909 sub 3 Cat. C/2 Via Madonna della Catena	€ 35.650,00			€ 35.650,00
2	Magazzino Piano Terra F. 86 p.lla 1909 sub 4 Cat. C/2 Via Madonna della Catena	€ 114.770,00			€ 114.770,00
3	Appartamento P. 1 ° F. 86 p.lla 1909 sub 5 Cat. A/3 Via Madonna della Catena	€ 208.481,00		€ 208.481,00	
4	Appartamento P. 2° F. 86 p.lla 1909 sub 6 Cat. A/3 Via Madonna della Catena	€ 180.210,75			€ 180.210,75
5	Appartamento P. 3° F. 86 p.lla 1909 sub 7 Cat. A/3 Via Madonna della Catena	€ 232.232,00	€ 232.232,00		
6	Soffitta P. 4 ° F .86 p:llo 1909 sub 8. Cat. C/2 Via Madonna della Catena	€ 24.950,50			€ 24.950,50
7	Magazzino P. S. F. 85 p.llo 200 sub 3 Categoria C/2 120 mq. Via Aldo Moro (1/A)	(€ 36.800,00)	-----	-----	-----
8	Appartamento P. 1°-2° F. 85 p.llo 200 sub 6 Categoria A/3 Consistenza 7 ,5 Vani Via Aldo Moro (1/B)	(€ 151.200,00)	-----	-----	-----
9	Magazzino P. Terra F. 85 p.llo 200 sub 8 Categoria C/1 Consistenza 130 mq Via Aldo Moro (2)	€ 156.800,00	€ 156.800,00		
10	Immobile 10. Quota terreni agricoli con annesso fabbricato rurale	€ 651,36		€ 651,36	
11	Certificato di deposito Banca Carime n° 0010001237930 (3)	€ 34.390,45		€ 34.390,45	
12	Certificato di deposito B.C.C. di Bisignano n° 1024 729 (3)	€ 13.918,47		€ 13.918,47	
13	Certificato di deposito B.C.C. di Bisignano n° 1024 728 (3)	€ 69.369,45		€ 69.369,45	
14	Libretto di deposito al Portatore B.C.C. di Bisignano n° 604377 (3)	€ 17,89			€ 17,89
	Valore Massa ereditaria depurata dai beni donati con dispensa da collazione	€1.071.441,87			
	Spese Sostenute	€ 13.898,28			
	Quota Disponibile 1/3	€ 357.147,29			
	Quota Legittima	€ 714.294,58			
	Valore della quota di spettanza € 1.071.441,87 / 3	€ 357.147,29			
	Valore delle quote di fatto assegnate		€ 389.032,00	€ 326.810,73	€ 355.599,14
	Differenze di quote da avere rispetto ad 1/3 della massa ereditaria totale (4)		€ - 31.884,71	€ + 30.336,56	€ +1.548,15
	Spese sostenute da che Antonietta e Raffaella gli devono	€ 13.898,28 (1/3 x 13.898,28)	€ - 4.471,17	€ + 8.942,34	€ - 4.471,17
	Conguagli in denaro		€ - 36.355,88	€ +39.278,90	€ - 2.923,02

Legenda

- (1/A)** Immobile donato a _____ con atto notaio Stefano Camilleri del 31.12.1991 rep. 674, **con dispensa da collazione, dichiarato espunto dalla massa ereditaria** dal Tribunale di Cosenza con sentenza n°105/2010 passata in giudicato
- (1/B)** Immobile donato dalla de cuius a _____ con atto testamento olografo dell'11.06.1996, da imputare nella quota disponibile, escluso da **escludere dalla massa da dividere**, come disposto dalla sentenza n°1221 del 14.06.2017 della Corte d'Appello di Catanzaro.
- (2)** Immobile donato dalla de cuius a _____ con atto notaio Maria de Vincenti del 03.02.1982, rep. n°6929, senza dispensa dalla collazione, **da imputare alla quota di legittima, da includere nella massa da dividere**, come disposto dalla sentenza n°105/2010 del Tribunale di Cosenza e confermato dalla Corte d'Appello di Catanzaro con sentenza N°1221 del 14.06.2017
- (3)** Certificati di deposito di cui ai numeri 11, 12, 13, e 14 **da includere nella massa da dividere** come disposto dalla sentenza n°1221 del 14.06.2017 della Corte d'Appello di Catanzaro .
- (4)** + Avere; – Dare

TABELLA N°1 - MASSA EREDITARIA DA SUCCESSIONE

Fabbricato sito in Via Madonna della Catena n° - Ditta catastale: Elia Francesca nata ad Acri il 17.03.1933 (proprietà per 1/1)

N°	Fg.	P.Ila (attualità)	Sub	Categ.	Piano	Riferimento Scheda CTU N°	Sup. lorda/mq U.I.U.	Superf. balconi (25%)	Superf. lorda totale	Valore al mq (Euro)	Valore totale (Euro) in cifra tonda	Stato di conservazione e di manutenzione complessiva dell'U.I.U.	Annotazioni
1	86	1909	3	C/2	S1	1	163,00	----	163,00	€ 135,00	€ 22.000,00	SCADENTE	locale deposito allo stato "rustico"
2	86	1909	4	C/2	T	2	245,00	-----	245,00	€ 173,00	€ 42.385,00	SCADENTE	locale deposito
3	86	1909	5	A/3	1°	3	242,00	17,00	259,00	€ 426,00	€ 110.335,00	MEDIOCRE	abitazione
4	86	1909	6	A/3	2° - A lato est	4	90,00	7,00	97,00	€ 648,00	€ 62.856,00 € 44.000,00*	NORMALE	abitazione lato est * Si applica un abbattimento del 30% del valore totale per tener conto dei lavori di ammodernamento e/o completamento (confr Quarta Osserv. del parag. 5.2.3)
					2° - B lato ovest	5	154,00	11,00	165,00	€ 395,00	€ 65.175,00	MEDIOCRE	abitazione lato ovest
					Valore complessivo dell'U.I.U. sub 6								
5	86	1909	7	A/3	3° - A lato est	6	97,50	6,50	104,00	€ 303,00	€ 31.515,00	SCADENTE	abitazione lato est
					3° - B lato ovest	7	146,00	10,50	156,50	€ 346,00	€ 54.150,00	MEDIOCRE	abitazione lato ovest N. B.: si tiene conto del livello di piano sprovvisto di ascensore
					Valore complessivo dell'U.I.U. sub 7								
6	86	1909	8	C/2	4°	8	260	-----	-----	-----	€ 6.000,00	MOLTO SCADENTE	soffitta non praticabile di altezza massima mt. 1,50
SOMMANO IL VALORE TOTALE											€ 375.560,00		

NOTE PER LA CORRETTA INTERPRETAZIONE DEI DATI IN TABELLA

- 1) I numeri d'ordine delle U.I.U. sono gli stessi di quelli riportati nel prospetto di cui al parag. 2.2 della Relazione
- 2) La superficie dei balconi e dei terrazzi è stata valutata al 25%
- 3) La superficie lorda comprende anche i muri perimetrali (al 50% se sono non perimetrali)
- 4) I beni comuni non censibili (vano scala e corte comune) non sono state valutati perché non specificatamente attribuibili
- 5) Secondo la tabella delle categorie catastali, C2 corrisponde a "Magazzini e locali di deposito", A/3 corrisponde a "Abitazioni di tipo economico"
- 6) Le u.i.u. con i numeri d'ordine 4 e 5 sono state suddivise in due distinte unità (A e B) trattandosi, di fatto, di due diversi appartamenti autonomamente utilizzati, con distinte caratteristiche proprie.

TABELLA N°2 - MASSA EREDITARIA DA SUCCESSIONE (donazioni soggette a collazione con e senza dispensa)

Fabbricato sito in Via A. Moro n°149 - Ditta catastale: Elia Francesca nata ad Acri il 17.03.1933 (proprietà per 1/1)

N°	Fg.	P.Illa (attua- lità)	Sub	Categ.	Piano	Riferimento Scheda CTU N°	Sup. lorda/mq U.I.U.	Superf. balconi 25% soffitta 20%	Superf. lorda totale	Valore al mq (Euro)	Valore totale (Euro)	Stato di conservazione e di manutenzione complessiva dell'U.I.U.	Annotazioni
7	85	200	3	C/2	S1	9	155,00	----	155,00	-----	-----	MOLTO SCADENTE	locale deposito allo stato " rustico" in condizioni di inagibilità, con dispensa da collazione, espunto dalla massa ereditaria (sent. n°105/2010 del Tribunale di Cosenza)
8	85	1909	6	A/3	1°	11	155,00	4,00	159,00	-----	-----	MOLTO SCADENTE	appartamento (con soffitta) in condizioni di inagibilità, oggetto di disposizione mortis causa, attribuito a M. G. P e con dispensa da collazione, espunto dalla massa ereditaria (sent. Corte d' Appello di Catanzaro n°1221/2017)
					2°		157,00	80x0,20	16,00	-----	-----	MOLTO SCADENTE	
9	85	200	8	C/1	T	10	153,00	-----	153,00	€ 135.000,00	NORMALE	locale negozio donato a M. R. senza dispensa da collazione

NOTE PER LA CORRETTA INTERPRETAZIONE DEI DATI IN TABELLA

- 1) I numeri d'ordine delle U.I.U. sono gli stessi di quelli riportati nel prospetto di cui al paragrafo 2.2 della Relazione
- 2) La superficie dei balconi è stata considerata al **25%**
- 3) La superficie lorda comprende anche i muri perimetrali (al 50% se sono non perimetrali)
- 4) I beni comuni non censibili (vano scala e corte comune) non sono stati valutati perché non specificatamente attribuibili
- 5) Secondo la tabella delle categorie catastali, C2 corrisponde a "Magazzini e locali di deposito", A/3 corrisponde a "Abitazioni di tipo economico", C/1 corrisponde a "Negozzi e botteghe"
- 6) Per la valutazione dell'u.i. indicata con il numero 9 si rimanda a quanto argomentato nel paragrafo 5.2.3 della Relazione

5.4 – Risposta al secondo quesito

Con riferimento alle Tabella N°1 e N°2 (pagg. 45 e 46) nonché al paragrafo 5.2.3, tenuto conto di quanto tutto ciò che è stato osservato ed argomentato nella Parte Terza, **il valore di mercato all'attualità dei beni immobili caduti in successione** costituenti la **massa dividenda**, ivi compresi quelli donati in vita dalla de cuius, soggetti a collazione, individuati e descritti nella Parte Quarta, è il seguente:

a) Valore degli immobili beni caduti in successione (fabbricati-Tab. N°1)....	€ 375.560,00
b) Valore degli immobili beni caduti in successione e soggetti a collazione (fabbricati-Tab. N°2).....	€ 135.000,00
c) Valore terreni agricoli (rif. paragrafo 5.2.3).....	€ 651,36
d) Valore dei certificati di deposito.....	€ 117.696,26
Sommano il valore della massa dividenda all'attualità.....	€ 628.907,62
Spese funerarie sostenute da M. G. P. da suddividere tra gli eredi.....	€ 13.898,28
(quota pro capite € 13.898,28 /3 =	€4.632,76

5.4.1 – Definizione delle quote di spettanza (o quote di diritto) e progetto di divisione

La successione legittima (come è quella oggetto di Consulenza) prevede che al momento dell'apertura della successione, nel caso in cui i parenti del defunto siano solo i figli, il patrimonio ereditario vada suddiviso secondo quanto dispongono gli art. 637 e 566 del c. c. . Essendo tre il numero di figli la quota sull'eredità spettante ad ognuno di loro è pari a 1/3. Pertanto l'importo della massa dividenda viene così ugualmente suddivisa:

Erede	Grado di parentela con la de cuius	Quota	Valore
M. A.	figlia	1/3	€ 209.635,87
M. G. P.	figlio	1/3	€ 209.635,87
M. R.	figlia	1/3	€ 209.635,87

Per le ragioni esposte già nella precedente Sesta Osservazione, considerando il valore della massa ereditaria come sopra calcolato, **non vi è dubbio che il valore del donatum con dispensa è di gran lunga inferiore alla quota disponibile.**

Ciò stabilito, sulla base del valore delle suddette quote, nel progetto di divisione si formeranno tre porzioni di uguale entità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota nel rispetto dell'art. 727 del c.c.. Tali porzioni (che il sottoscritto ha denominato "quote di fatto") saranno, stante le indicazioni contenute nei quesiti, specificatamente attribuite.

Va rilevato altresì, che dal valore di ogni singola porzione, si evince per tutti gli eredi si è concretizzata una maggiorazione dell'eredità rispetto alla quota di legittima per aver ereditato, ognuno di loro, anche parte della quota disponibile lasciata dalla de cuius.

L'estrema diversità dei beni e le particolari condizioni che si sono create ancor prima dell'apertura della successione, ha comportato che alcuni beni fossero specificatamente

attribuiti, circostanza richiamata anche nella citata sentenza della Corte n°1221/2017.

Operando in tal modo il sottoscritto, seguendo quanto disposto dalla citate n°105/2010 del Tribunale di Coibenza e n°1221/2017 della Corte d'Appello di Catanzaro, nonché per la circostanza riportata al punto 7 del paragrafo 5.1, è pervenuto ad una divisione in cui uno dei dividendi ha ricevuto in assegnazione beni per un valore maggiore di quanto al lui spettante in base al titolo originario, a detrimento degli altri coeredi. Pertanto il progetto di divisione prevede dei conguagli monetari per come risulta evidenziato nei seguenti tre prospetti.

Prospetto N°1

QUOTA DI FATTO N°1: M. A.		
VALORE DELLA QUOTA DI SPETTANZA: € 209.635,87		
Indicazione del bene attribuito	Riferimenti	Valore
Appartamento P. 3° F. 86 p.la 1909 sub 7 Cat. A/3 Via Madonna della Catena	Tabella N°1	€ 85.665,00
Magazzino P. Terra F. 85 p.la 200 sub 8 Categoria C/1 Via Aldo Moro	Tabella N°2	€ 135.000,00
SOMMANO IL VALORE DELLA QUOTA		€ 220.665,00
DARE		
CONGUAGLIO MONETARIO A		- € 11.029,13
TOTALE VALORE DELLA QUOTA		€ 209.615,87
Quota spese funerarie da M. G. R		- € 4.632,76
SOMMANO IL CONGUAGLIO MONETARIO A DARE		- € 15.661,89

Prospetto N°2

QUOTA DI FATTO N°1: M. G. P. I		
VALORE DELLA QUOTA DI SPETTANZA: € 209.635,87		
Indicazione del bene attribuito	Riferimenti	Valore
Appartamento P. 1° F. 86 p.la 1909 sub 5 Cat. A/3 Via Madonna della Catena	Tabella N°1	€ 110.335,00
Quota terreni agricoli con annesso fabbricato rurale diruto	parag. 5.2.3 della Relazione	€ 651,36
Certificato di deposito Banca Carime n° 0010001237930	"	€ 34.390,45
Certificato di deposito B.C.C. di Bisignano n° 1024 729	"	€ 13.918,47
Certificato di deposito B.C.C. di Bisignano n° 1024 728	"	€ 69.369,45
SOMMANO IL VALORE DELLA QUOTA		€ 228.664,73
DARE		
CONGUAGLIO MONETARIO A		- € 19.028,85
TOTALE VALORE DELLA QUOTA		€ 209.635,87
Quote spese funerarie da ricevere dai coeredi		+ € 9.265,52
SOMMANO IL CONGUAGLIO MONETARIO A DARE		- € 9.763,33

Prospetto N°3

QUOTA DI FATTO N°1: M. R.		
VALORE DELLA QUOTA DI SPETTANZA: € 209.635,87		
Indicazione del bene attribuito	Riferimenti	Valore
Magazzino Seminterrato F. 86 p.IIa 1909 sub 3 Cat. C/2 Via Madonna della Catena	Tabella N°1	€ 22.000,00
Magazzino Piano Terra F. 86 p.IIa 1909 sub 4 Cat. C/2 Via Madonna della Catena	“	€ 42.385,00
Appartamento P. 2° F. 86 p.IIa 1909 sub 6 Cat. A/3 Via Madonna della Catena	“	€ 109.175,00
Soffitta P. 4 ° F .86 p:IIa 1909 sub 8. Cat. C/2 Via Madonna della Catena	“	€ 6.000,00
Libretto di deposito al Portatore B.C.C. di Bisignano n° 604377	parag. 5.2.3 della Relazione	€ 17,89
SOMMANO IL VALORE DELLA QUOTA		€ 179.577,89
CONGUAGLIO MONETARIO AD AVERE		+ € 30.057,98
TOTALE VALORE DELLA QUOTA		€ 209.635,87
Quota spese funerarie da dare a M. G. R		- € 4.632,76
SOMMANO IL CONGUAGLIO MONETARIO AD AVERE		+ € 25.425,22

Ritenendo di aver assolto il mandato conferito dalla Ecc. ma Corte, con rigore scientifico e con la dovuta diligenza, il sottoscritto deposita la presente Relazione, nei modi di legge e . e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Rende, li 21.11.2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(dott. ing. Giuseppe Infusini)

Alla presente relazione, oltre Glossario, sono allegati:

ALLEGATO N°1 – Verbali dei sopralluoghi esperiti ed atti del CTU

- Verbale di sopralluogo N°1 del 27.07.2018
- Verbale di sopralluogo N°2 del 21.09.2018
- Comunicazione alle parti del 11.07.2018 di inizio delle operazioni peritali
- Comunicazione alle parti del 05.09.2018 di prosecuzione delle operazioni peritali
- Richiesta del 12.10.2018 di proroga al deposito dell'elaborato peritale

ALLEGATO N°2 – Documentazione acquisita dal CTU

- TAV. N°1: Attestazione di compatibilità urbanistica prot. 13013 del 14.09.2018 relativa agli immobili oggetto di causa, con annessa richiesta del CTU
- TAV. N°2: Concessione Edilizia in Sanatoria n°1739, prot. n°6014 del 05.10.2004 relativa all'immobile distinto al NCEU al foglio n°85 particella n°200 sito in Via A. Moro
- TAV. N°3: Concessione Edilizia n°45, prot. n°3288 del 07.04.1979 (pratica edilizia n°116/1979) relativa all'immobile distinto al NCEU al foglio n°86 particella n°1909, sito in Via Madonna della Catena
- TAV. N°3/1: Autorizzazione del Genio Civile di Cosenza prot. n°28873 del 20.02.1979, richiamata nel documento di cui alla precedente TAV. N°2
- TAV. N°3/2: Relazione Tecnica allegata alla concessione edilizia n°45/1979
- TAV. N°3/3: Planimetrie – Piante - Sezioni - Prospetti allegata alla conc. edil. n°45/1979
- TAV. N°4: Nota prot. n°9544 del 21.11.1980 del Comune di Acri sulle dimissioni del Direttore dei Lavori
- TAV. N°5: Stralcio del PRG Vigente relativo alle zone in cui insistono gli immobili oggetto di causa (sc. 1:2000)
- TAV. N°6: Legenda zonizzazione PRG
- TAV. N°7: NTA relative alla Zona di Completamento B3 in cui ricadono gli immobili oggetto di causa

ALLEGATO N°3 – Documentazione catastale e cartografica (in parte già in atti)

- TAV. N°1: Stralcio dei fogli di mappa n°85 e n°86 del Comune di Acri con indicazione delle particelle ove sono ubicati i fabbricati oggetto di causa (non in scala)
- TAV. N°2: Elaborato planimetrico foglio n°85 particella n°200 con elenco immobili (rif. tipo mappale CS0358844 del 4.11.2010)
- TAV. N°2/1: Planimetria catastale u.i.u. fg. n°85 particella n°200 sub 3, Piano S1, cat. C/2, cl. 1
- TAV. N°2/2: Planimetria catastale u.i.u. fg. n°85 particella n°200 sub 6, Piano T, cat. C/1, cl. 1
- TAV. N°2/3: Planimetria catastale u.i.u. fg. n°85 particella n°200 sub 8, Piano 1-2, cat. A/3, cl. 3
- TAV. N°3: Elaborato planimetrico foglio n°85 particella n°1909 con elenco immobili (rif. tipo mappale n°5302 del 15.02.2000, data di presentazione 09.05.2000)

GLOSSARIO DEI TERMINI PRINCIPALI USATI

Asse ereditario: indica il complesso dei beni, già appartenenti al *de cuius* che ricadono nella *successione mortis causa*. Un sinonimo è rappresentato dall'espressione **massa ereditaria**.

Azione di restituzione: se il legittimario, una volta vittoriosamente esperita l'azione di riduzione, non trova capienza nel patrimonio di chi per donazione o per testamento ha ricevuto l'attribuzione di beni di valore superiore alla quota disponibile (cioè qualora questi non abbia "sostanze", ad esempio denaro, sufficienti per soddisfare quanto dovuto al legittimario), il legittimario può rivolgersi all'attuale proprietario dei beni donati e pretenderne appunto la "restituzione". Costui ha ovviamente diritto di rivalsa verso il donatario suo dante causa, ma visto che il presupposto della azione di restituzione è che il patrimonio del donatario sia incapiente, il terzo coinvolto nell'azione di restituzione rimane abbastanza inevitabilmente con un palmo di naso.

Azione di riduzione: è l'azione che la legge concede ai legittimari per conseguire la quota di legittima loro spettante.

De cuius: è un'espressione che deriva dal latino ("*de cuius hereditate agitur*" e "cioè la persona *della cui* eredità si tratta") per indicare la persona fisica defunta *del cui* patrimonio ci si interessa per stabilirne la destinazione e le sorti.

Disponibile: il patrimonio di un soggetto si divide idealmente in due sottoinsiemi: la quota "legittima", che è quella necessariamente riservata ai "legittimari", e la quota "disponibile", che è quella di cui quel soggetto può liberamente disporre (per donazione o per testamento) a favore di chiunque (persona fisica, persona giuridica, ecc.).

Donatum: è il valore di ciò che il defunto ha donato durante la propria vita, con donazioni dirette o indirette. Sommando "relictum" a "donatum" si ottiene il valore della "massa fittizia" sul quale calcolare le quote di "legittima" e la quota "disponibile".

Donazione ("diretta"): è il contratto con il quale un soggetto (senza alcun corrispettivo a suo favore) arricchisce un altro soggetto, disponendo di un proprio diritto a favore del beneficiario (ad esempio: la donazione di un appartamento) o assumendo verso il medesimo una obbligazione (ad esempio: una donazione di rendita vitalizia). La donazione deve essere fatta per atto pubblico in presenza di due testimoni, a pena di nullità.

Donazione indiretta: è l'atto che, pur non essendo configurato formalmente come una donazione, raggiunge il medesimo risultato di una donazione "vera e propria" (arricchimento del patrimonio del donatario, depauperamento del patrimonio del donante): ad esempio, la moglie che paga un debito del marito, il padre che paga il prezzo di un bene comprato dal figlio, la ("finta") vendita tra padre e figlio (cioè senza pagamento di prezzo), la vendita a prezzo irrisorio (qui la donazione è pari alla differenza tra il valore "effettivo" e il prezzo irrisorio), eccetera.

Erede legittimo: è il soggetto che, in mancanza di un testamento, è individuato dalla legge per subentrare nella titolarità del patrimonio di un soggetto defunto: eredi legittimi sono (in quote variabili a seconda del concorso di più soggetti) il coniuge, i discendenti, gli ascendenti, i fratelli e le sorelle e gli altri parenti fino al sesto grado (con la precisazione che, di regola, il parente di grado più prossimo esclude la successione del parente di grado più remoto). In mancanza di costoro, nel patrimonio del defunto subentra lo Stato.

Eredità o successione a titolo universale: è il fenomeno del subentro di un soggetto ("erede" o "successore universale") nell'intero patrimonio del *de cuius* o in una quota di esso. Se l'eredità è passiva, l'erede risponde dei debiti del *de cuius* con il proprio patrimonio personale.

Legato o successione a titolo particolare: è il fenomeno del subentro di un soggetto in uno determinato specifico rapporto patrimoniale già facente capo al *de cuius*. Il legatario non risponde delle eventuali passività ereditarie con il proprio patrimonio personale.

Legittima: è la quota del patrimonio del defunto che necessariamente deve essere lasciata a determinati suoi stretti congiunti (detti "eredi necessari" oppure "legittimari" oppure "riservatari").

Essa si calcola sommando il valore dei beni che si trovano nel patrimonio di un dato soggetto al momento della sua morte, con il valore dei beni di cui detto soggetto ha disposto per donazione (“diretta” o “indiretta”) durante la sua vita.

Legittimario: è il soggetto al quale la legge riserva necessariamente una quota del patrimonio del defunto. Sono legittimari: il coniuge, i figli, i discendenti dei figli (se mancano i figli, ad esempio perché preceduti) e gli ascendenti (se mancano discendenti).

Massa fittizia: è la somma di “relictum” e di “donatum” e cioè l’importo sul quale si calcolano le quote di “legittima” e la quota “disponibile”.

Relictum: è il valore del patrimonio ereditario lasciato da un soggetto alla sua morte. Sommando “relictum” a “donatum” si ottiene il valore della “**massa fittizia**” sul quale calcolare le quote di “legittima” e la quota “disponibile”.

Successione legittima: è l’individuazione di chi subentra nel patrimonio di un defunto quando non c’è testamento oppure quando il testamento dispone solo di una parte dei beni di un defunto.

Successione necessaria: sono le regole che dispongono di riservare una parte (detta “quota di legittima”, “quota di riserva” o “legittima”) del patrimonio ereditario a determinati stretti congiunti del defunto (detti “eredi necessari” oppure “legittimari” oppure “riservatari”).

Successione testamentaria: è l’individuazione di chi subentra nel patrimonio di un defunto in base a un testamento.

STUDIO TECNICO
ing. Giuseppe INFUSINI
C.da Isoletta,16 - 87036 Rende (Cs)

CORTE D'APPELLO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

causa civile n°106/2015 R.G.A.C. vertente tra:

(appellante)

E

(appellati)

ALLEGATI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giuseppe INFUSINI)



STUDIO TECNICO
ing. Giuseppe INFUSINI
C.da Isoletta,16 - 87036 Rende (Cs)

CORTE D'APPELLO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

causa civile n°106/2015 R.G.A.C. vertente tra:

(appellante)

E

(appellati)

ALLEGATO N°4

RIPRESE FOTOGRAFICHE DEI LUOGHI

TAV. N°1: Fabbricato sito in Via Madonna della Catena, fg. n°86 p.lla n°1909
(Foto dal N°1 al N°9)

TAV. N°2: Fabbricato sito in Via A. Moro, fg. n°85 p.lla n°200
(Foto dal N°10 al N°15)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giuseppe INFUSINI)



STUDIO TECNICO
ing. Giuseppe INFUSINI
C.da Isoletta,16 - 87036 Rende (Cs)

CORTE D'APPELLO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

causa civile n°106/2015 R.G.A.C. vertente tra:

(appellante)

E

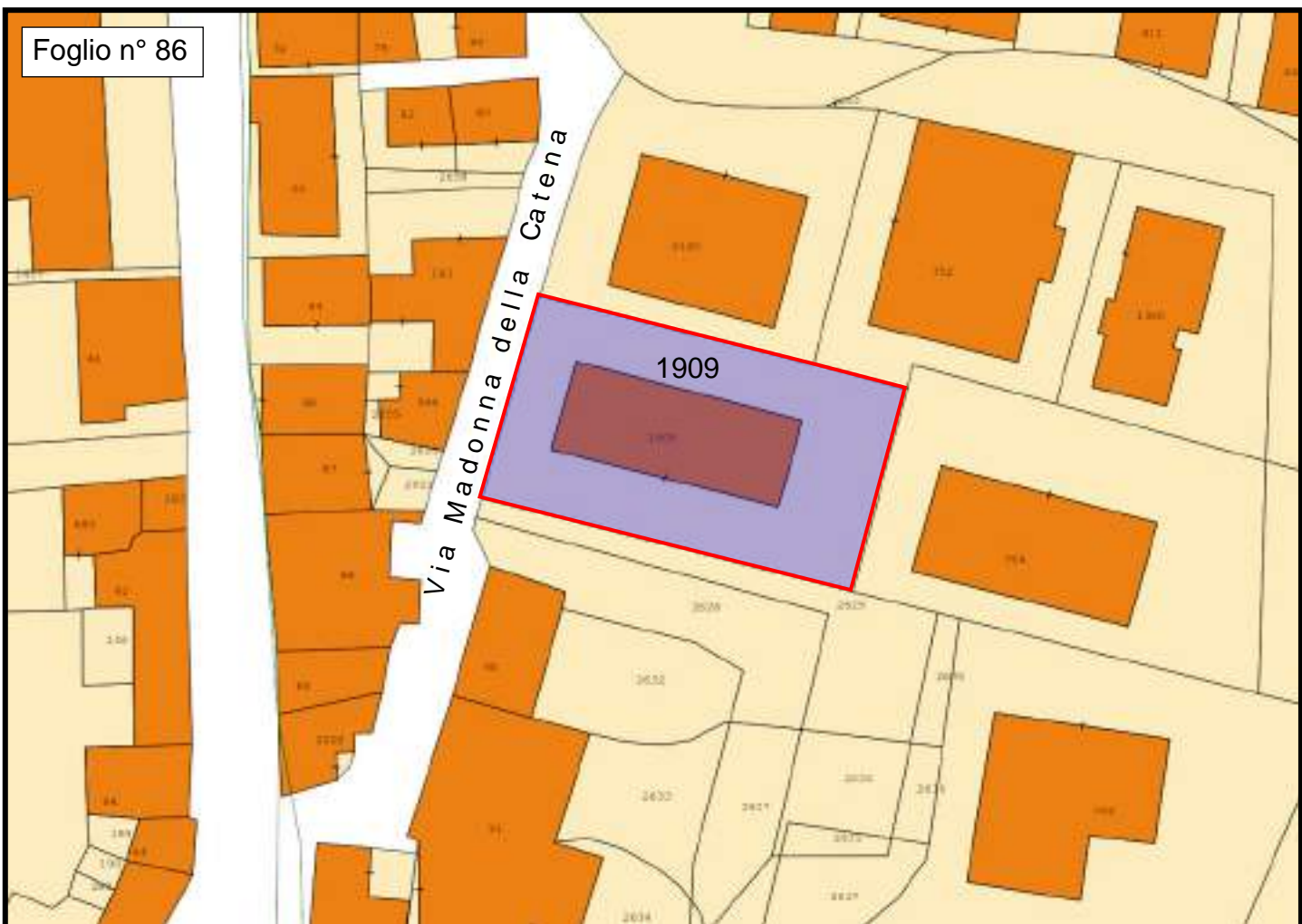
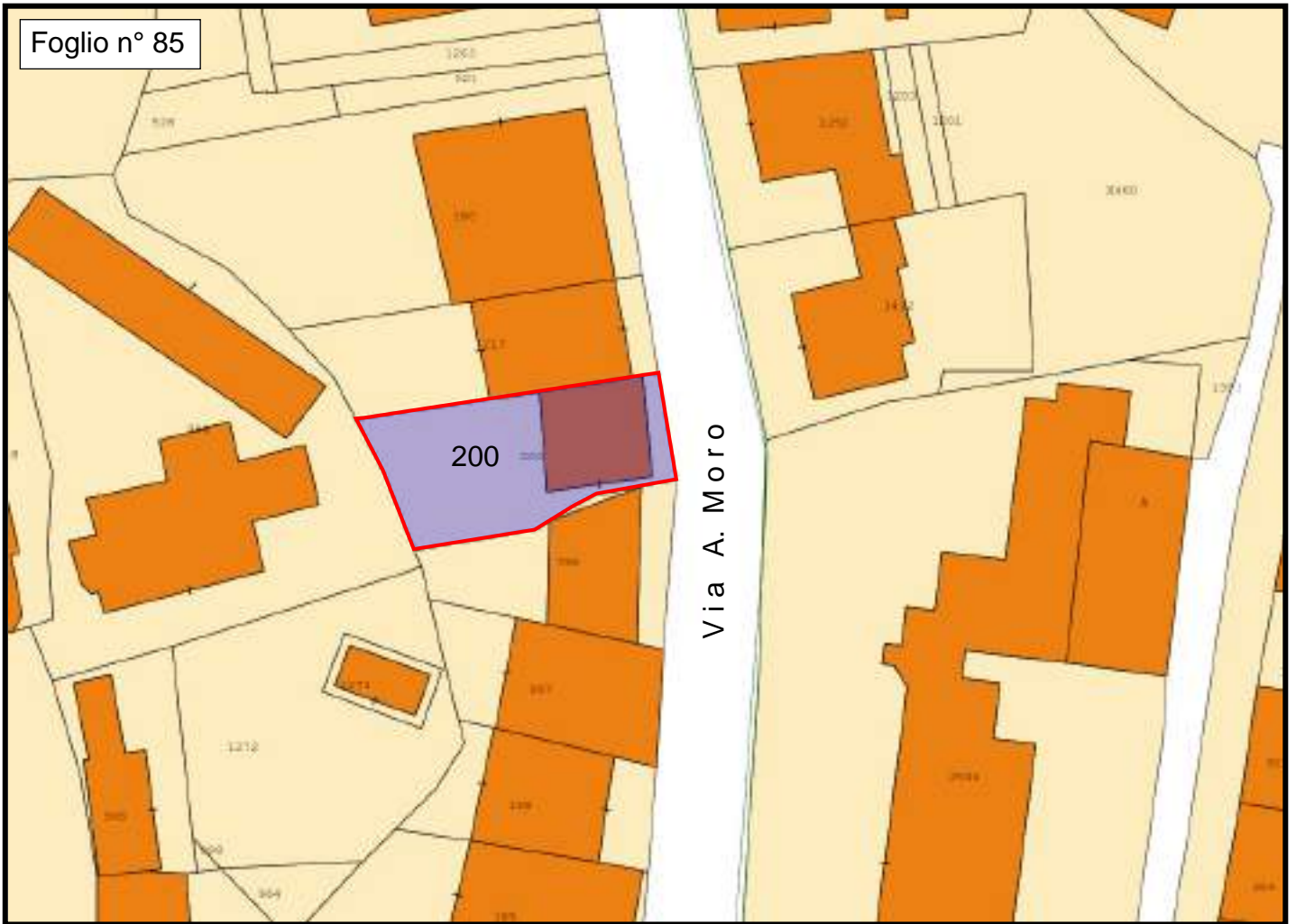
(appellati)

ALLEGATO N°3

DOCUMENTAZIONE CATASTALE E CARTOGRAFICA (in parte già in atti)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giuseppe INFUSINI)





* fuori scala

Foto N°1 - Vista prospettica dei due fronti nord e ovest



Foto N°2 - Prospetto del fronte ovest. Si intravede lo stato di degrado materico delle finiture esterne, il dissesto dei balconi e della pensilina di copertura, ampiamente esposti nelle schede descrittive delle singole u.i.u. (v. All. N°5)



Foto N°3 - Vista dal basso del fronte est. Si può notare lo stato di dissesto generalizzato di tutti i balconi, riportato in dettaglio nelle schede descrittive delle singole u.i.u. (v. All. N°5)



Foto N°4 - Parte del fronte nord (direzione ovest), visto dal basso (stato delle finiture esterne come in Foto N°2 e 3)



Foto N°5 - Parte del fronte sud (direzione est) visto dal basso (stato delle finiture esterne come in Foto N°2 e 3)



Foto N°6 - Vista angolata del fronte nord. La parete esterna a contatto con il piano di calpestio della rampa è interessata da fenomeni di umidità di risalita e formazione di muschi



Foto N°7 - Particolare dell'avanzato stato di dissesto dei balconi (primo piano, angolo nord - ovest)



Foto N°8 - Il dissesto dei balconi situati intorno all'angolo sud - ovest del fabbricato



Foto N°9 - L'ingresso al vano scala lungo il fronte ovest della Foto N°6, provvisto di citofono



Foto N°10 - Vista panoramica della Via A. Moro in corrispondenza del fabbricato interessato



Foto N°11- Fabbricato indicato nella foto precedente ritratta dalla Via A. Moro



Foto N°12 - Vista ravvicinata della Foto N°2 dalla quale si può notare lo stato di degrado dei balconi e delle soprastanti pensiline (v. descrizione in Scheda N°11)



Foto N°13 - Particolare del balcone su Via A. Moro ripreso nella Foto N°12



Foto N°14 - Particolare della pensilina sul balcone della Foto N°13. Si può notare l'avanzato degrado dei materiali, come descritto nella Scheda N°11



Foto N°15 - Vista del fronte ovest del fabbricato, opposto a quello principale di Foto N°2 (confr. descrizione in Scheda N°9 e 11)



STUDIO TECNICO
ing. Giuseppe INFUSINI
C.da Isoletta,16 - 87036 Rende (Cs)

CORTE D'APPELLO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

causa civile n°106/2015 R.G.A.C. vertente tra:

(appellante)

F

(appellati)

ALLEGATO N°5

RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA DEI LUOGHI E SCHEDE
DESCRITTIVE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI
STIMA CON ANNESSA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

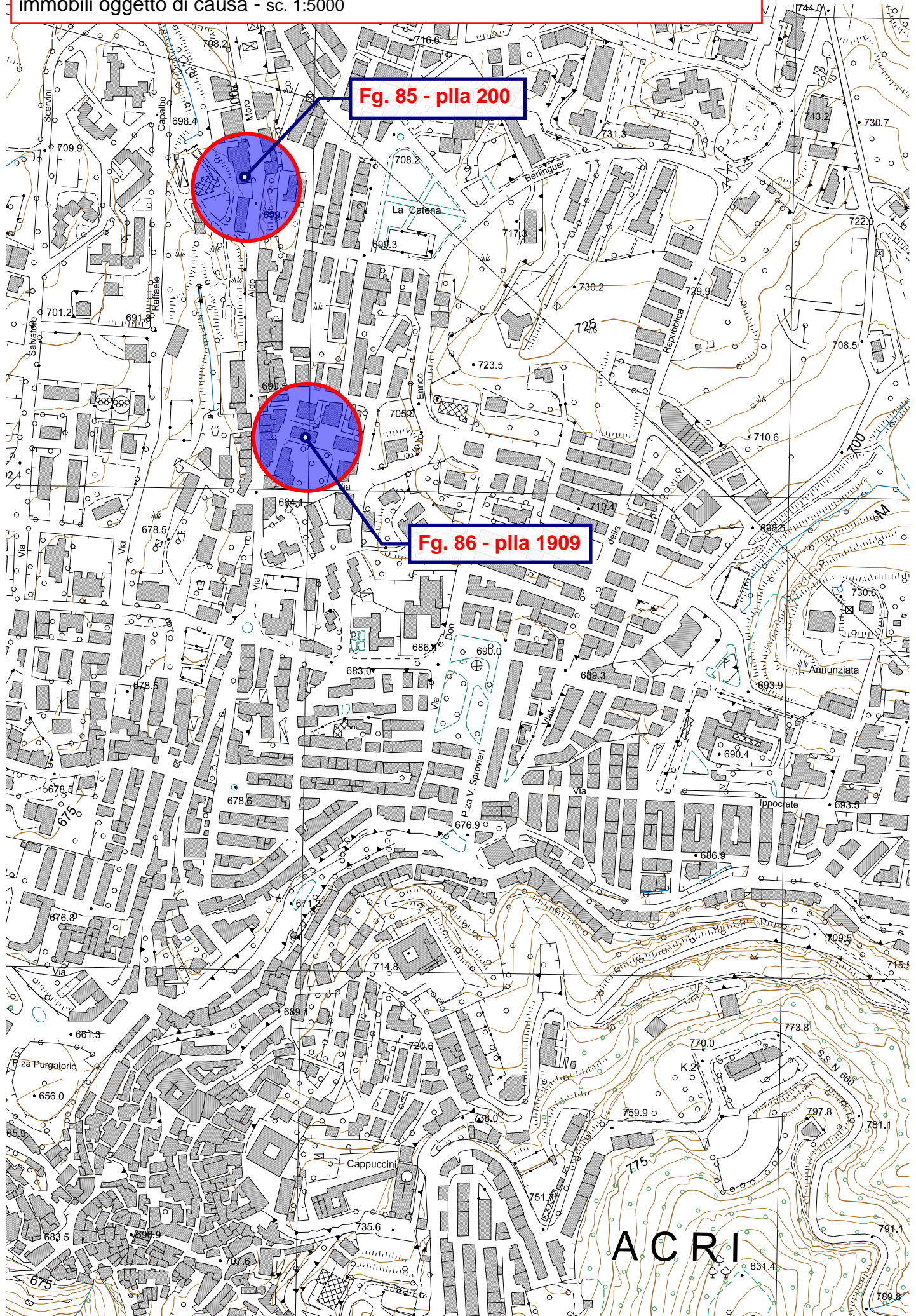
TAV. N°1: Stralcio aerofotogrammetrico (sc. 1:5000)

TAV. N°2: Foto aerea

TAV. dal N°3 al N°13: Schede descrittive dello stato di conservazione e
manutenzione delle singole unità immobiliari urbane (dal N°1 al N°11)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giuseppe INFUSINI)

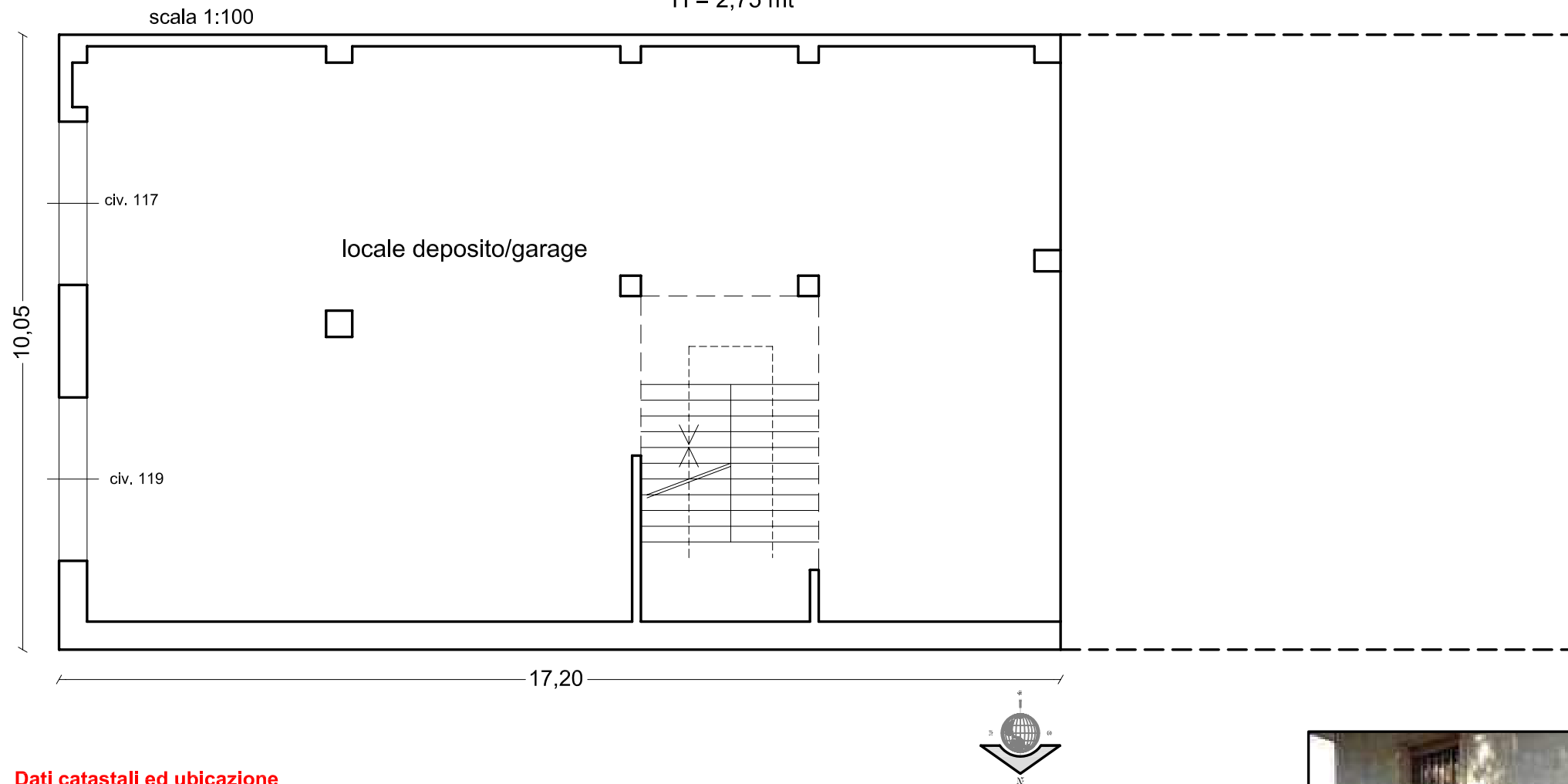




Comune di ACRI

Foto aerea indicativa dei luoghi ove sono ubicati i fabbricati oggetto di causa



**Dati catastali ed ubicazione**

Tipologia: locale deposito - **Piano:** Seminterrato - **Indirizzo:** Via Madonna della Catena, n°117-119

Foglio: 86 - **P.IIa:** 1909 - **Sub:** 3 - **Categ.:** C/2 - Cl. 1

Destinazione d'uso: deposito/garage - **Periodo presunto di costruzione:** 1980

Superficie lorda: mq 163,00

Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u.

Composizione interna: unico vano con due accessi carrabili (v. Foto 1A, 1B, 1C) ed un ingresso da vano scala (v. Foto 1F).

Finiture interne pareti: muratura di tamponamento in laterizi forati disposti ad un solo foglio, allo **stato rustico**, privi di intonaco (v. Foto 1D, 1E).

Soffitto: costituito da solai del tipo misto, allo **stato rustico**, privo di intonaco (è presente la sola "arriccitura").

Lesioni su pareti interne e soffitti: assenti.

Stato di umidità su pareti e soffitti: assente.

Pavimento: costituito dal solo massetto in calcestruzzo cementizio disposto nelle maglie fondali.

Infissi interni: assenti (eccetto la porta di accesso dal vano scala, in legno tamburato).

Infissi esterni: serrande avvolgibili in lamiera zincata, azionabili elettricamente, in carente stato manutentivo; assente il rivestimento degli imbotti delle porte (v. foto 1A).

Servizi igienici: assenti.

Finiture esterne: intonaco in cattivo stato manutentivo (presenza di degrado materico, umidità ascendente, distacchi e lesioni superficiali da ritiro variamente diffusi, v. Foto 1A ed in All. N°4 Foto N°6).

Impianti:

Impianto idrico: assente.

Impianto elettrico: di entità parziale, con canalizzazione a vista, non a norma.

Stato di conservazione e manutenzione complessiva della u.i.u.: scadente



Foto 1A - Vista dei due accessi carrabili del seminterrato (fronte est)

FOTO ALLEGATE ALLA SCHEDA N°1

Foto 1B - Interno ripreso dall'accesso n°civ. 117



Foto 1C – Vista interna da posizione opposta all'accesso di Foto 1B



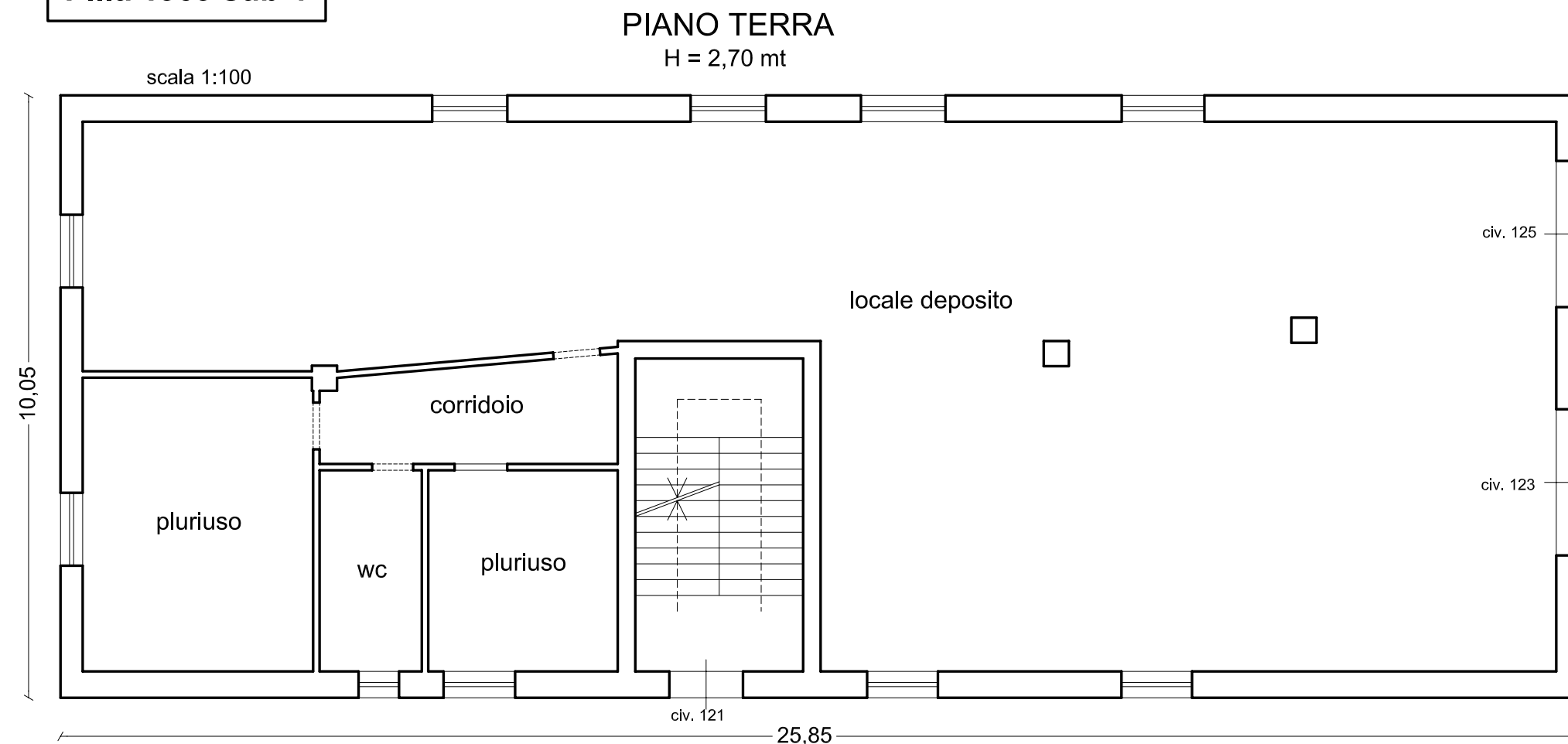
Foto 1D - Particolare della parete esterna posta a sx nella Foto 1B (fronte sud)



Foto 1E – Particolare della parete posta a dx nella Foto 1B (fronte nord)



Foto1F – L'ingresso al seminterrato dal vano scala, posto in fondo, visibile anche nella Foto 1B



Via Madonna della Catena

Immagine dell'intero fabbricato da Google Street View (anno 2011)
(il fronte est è prospiciente la Via Madonna della Catena)



Dati catastali ed ubicazione

Tipologia: locale deposito - **Piano:** Terra - **Indirizzo:** Via Madonna della Catena, n°123 - 125

Foglio: 86 - **P.IIa:** 1909 - **Sub:** 4 - **Categ.:** C/2 - Cl. 1

Destinazione d'uso: deposito/garage - **Periodo presunto di costruzione:** 1980

Superficie lorda: mq 245,00

Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u.

Composizione interna: consta di un ampio vano con due accessi carrabili e di altri ambienti interni, in corso di realizzazione (v. Foto 2A, 2F).

Finiture interne pareti: incomplete e in stato mediocre; muratura di tamponamento in laterizi forati disposti a doppio foglio (spessore cm 45), provviste di intonaco del tipo civile liscio, privo di tinteggiatura e del rivestimento degli imbotti delle porte esterne (v. Foto 2B).

Soffitto: solai del tipo misto provvisti di intonaco del tipo civile liscio, privo di tinteggiatura.

Lesioni su pareti interne e soffitti: assenti o non evidenti.

Stato di umidità su pareti e soffitti: presente in una ampia zona del soffitto (v. Foto 2B).

Pavimento: scadente; mattonelle in granigliato di marmo deteriorate e dissestate in più punti (v. Foto 2D, 2E); in parte di diversa tipologia (o non definiti) negli ambienti che risultano in corso di realizzazione.

Infissi interni: assenti.

Infissi esterni: mediocre; porte esterne in ferro verniciato solo esternamente; finestre in alluminio anodizzato con vetro semplice dotate di avvolgibili; assente il rivestimento degli imbotti delle porte esterne (v. Foto 2C).

Servizi igienici: assenti.

Finiture esterne: scadente; intonaco in cattivo stato manutentivo (presenza di degrado materico, umidità ascendente, distacchi e lesioni superficiali da ritiro variamente diffusi, v. Foto 2A ed in All. N°4 Foto N°2).

Impianti

Impianto idrico: assente.

Impianto elettrico: in corso di realizzazione.

Stato di conservazione e manutenzione complessiva della u.i.u.: scadente



Foto 2A - Vista del fronte est, piano terra, con i due accessi carrabili



FOTO ALLEGATE ALLA SCHEDA N°2

Foto 2B - Interno ripreso dall'accesso n°civ. 125
(degrado del soffitto e del pavimento per
umidità da infiltrazioni)



Foto 2 C – Vista interna da posizione
opposta all'accesso di Foto 2B



Foto 2D - Particolare del degrado del pavimento
nei pressi dell'ingresso al n°civ. 123

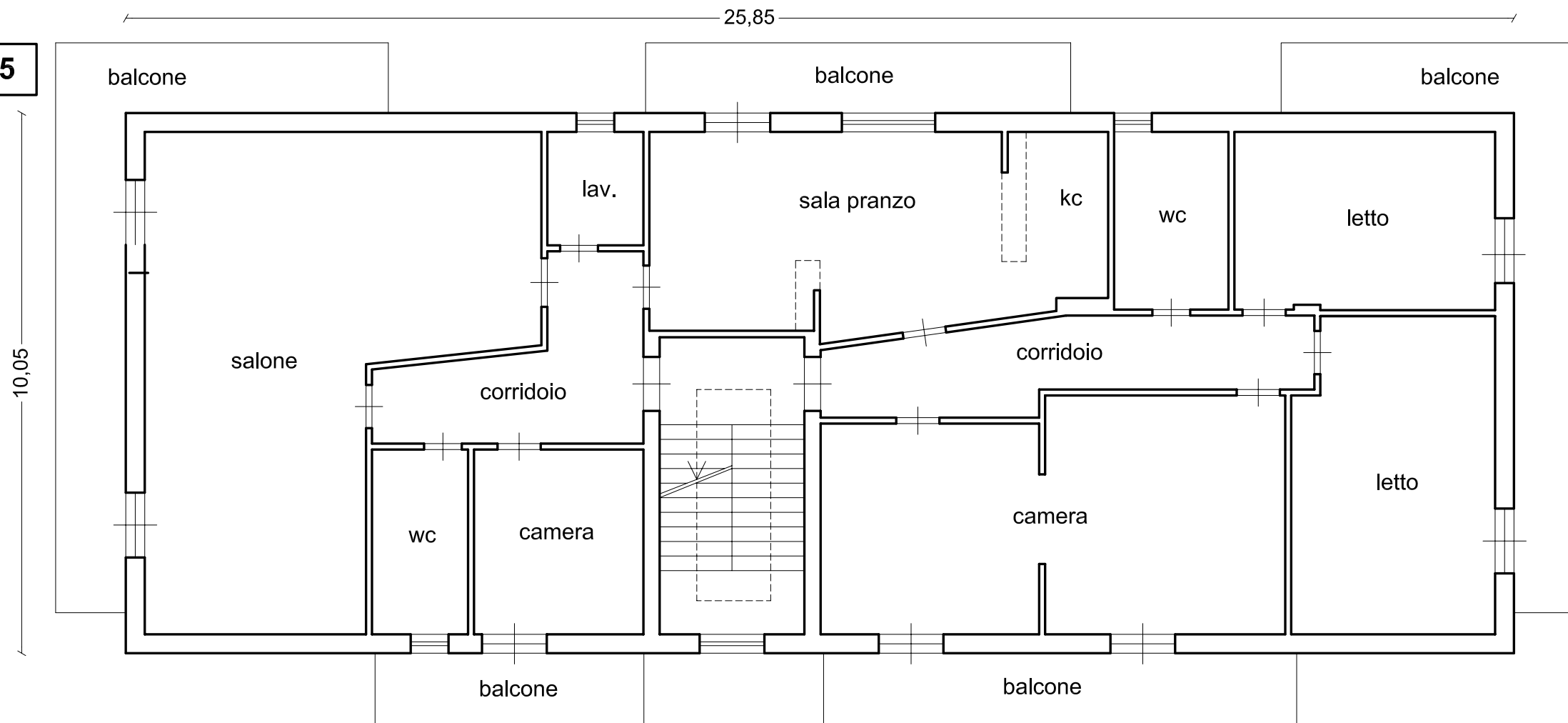


Foto 2E – Particolare del dissesto del pavimento
nei pressi dell'ingresso al n°civ. 125



Foto 2F – Vista dei nuovi ambienti in corso
di realizzazione

P.IIa 1909 sub 5

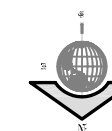


**Tav. N°5
SCHEDA N°3**

PIANO PRIMO

H = 2,80 mt

scala 1:100



Dati catastali ed ubicazione

Tipologia: abitazione tipo economico - **Piano:** Primo - **Indirizzo:** Via Madonna della Catena, n°121

Foglio: 86 - **P.IIa:** 1909 - **Sub:** 5 - **Categ.:** A/3 - Cl. 3

Destinazione d'uso: abitazione - **Periodo presunto di costruzione:** 1980

Superficie lorda: mq 242,00 - **balconi:** mq 68,10 - **Superficie totale:** mq 259,00

Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u.

Composizione interna: appartamento con duplice accesso dal vano scala, composto da 7 vani principali, 2 servizi igienici, corridoi e ripostiglio/lav.

Finiture interne pareti: mediocre; muratura di tamponamento in laterizi forati disposti a doppio foglio (spessore cm 35/40), provviste di intonaco del tipo civile liscio e di tinteggiatura.

Soffitto: costituito da solai provvisti di intonaco del tipo civile liscio e di tinteggiatura.

Lesioni su pareti interne e soffitti: lesioni interne, presenti lungo l'angolo in basso a sx della finestra in cucina, lungo quello in alto a dx della finestra del bagno ed in corrispondenza dell'angolo sx di una camera (v. Foto 3L, 3M).

Stato di umidità su pareti e soffitti: presenza di segni di umidità diffusa localmente in vari ambienti sia a carico delle pareti (camere da letto) che del soffitto (bagno ed altre camere (v. Foto 3C, 3F, 3G, 3H, 3I, 3L).

Pavimento: normale; in gran parte in granito (Foto 3B) di buona qualità ed in gres lucido/ceramica (camere da letto e bagni - Foto 3C, 3D).

Infissi interni: normale; in legno tamburato, alcuni dotati di parti in vetro lavorato.

Infissi esterni: normale; portoncini d'ingresso in legno lucido pesante, finestre in alluminio preverniciato dotate di vetro camera e di persiane ad ante in alluminio anodizzato con stecche orientabili.

Servizi igienici: n°2 bagni in normale stato di conservazione (v. Foto 3D).

Accessori bagno: normale, di tipologia corrente.

Finiture esterne: scadente; intonaco con segni di distacchi variamente localizzati, umidità ascendente, degrado materico e lesioni superficiali da ritiro (v. Foto 3N).

Balconi, ringhiere: molto scadente; balconi e relativo pavimento sono in stato di degrado con distacco degli elementi; assenti i battiscopa; parte del pavimento dei balconi presenta sostanze vegetali tra i giunti di connessione degli elementi; la ringhiera è in stato di avanzato degrado ossidativo; i frontalini dei balconi sono privi del copriferro causa il profondo stato ossidativo dei ferri di armatura (v. Foto 3A, 3O ed in All. N°4 Foto N°7 e 8).

Impianti

Impianto idrico: normale; esistente e funzionante, da ritenersi a norma.

Impianto elettrico: normale; esistente funzionante, da ritenersi a norma.

Impianto di riscaldamento: assenti elementi radianti e caldaia; l'appartamento è dotato della sola predisposizione della tubazione dell'impianto; sono presenti, tuttavia, tre unità esterne di condizionatori di cui non si conosce la funzionalità.

Stato di conservazione e manutenzione complessiva della u.i.u.: mediocre

Foto 3A - Vista del balcone sul fronte ovest in avanzato stato di degrado (calcestruzzo e ringhiera)



Foto 3B - Corridoio zona ovest dell'appartamento



Foto 3C - Camera da letto con parete esterna interessata da fenomeni di umidità ascendente



Foto 3D - Uno dei due bagni (fronte nord)



FOTO ALLEGATE ALLA SCHEDA N°3

Foto 3E - Zona cucina



Foto 3F - Camera da letto con segni di umidità nella parte inferiore della parete esterna



Foto 3G - Altre zone di umidità nella camera da letto



Foto 3H - Umidità da condensa in una camera (fronte nord)



Foto 3I - Umidità da condensa in cucina



Foto 3L - Bagno: segni di trascorsa umidità da infiltrazioni sul soffitto e lesione verticale lungo la parete



Foto 3M - Lesione in corrispondenza della finestra (cucina)



Foto 3N - Pareti esterne prive di battiscopa sul pavimento dei balconi, con distacchi e lesioni dell'intonaco



Foto 3O - Stato di avanzata corrosione della ringhiera



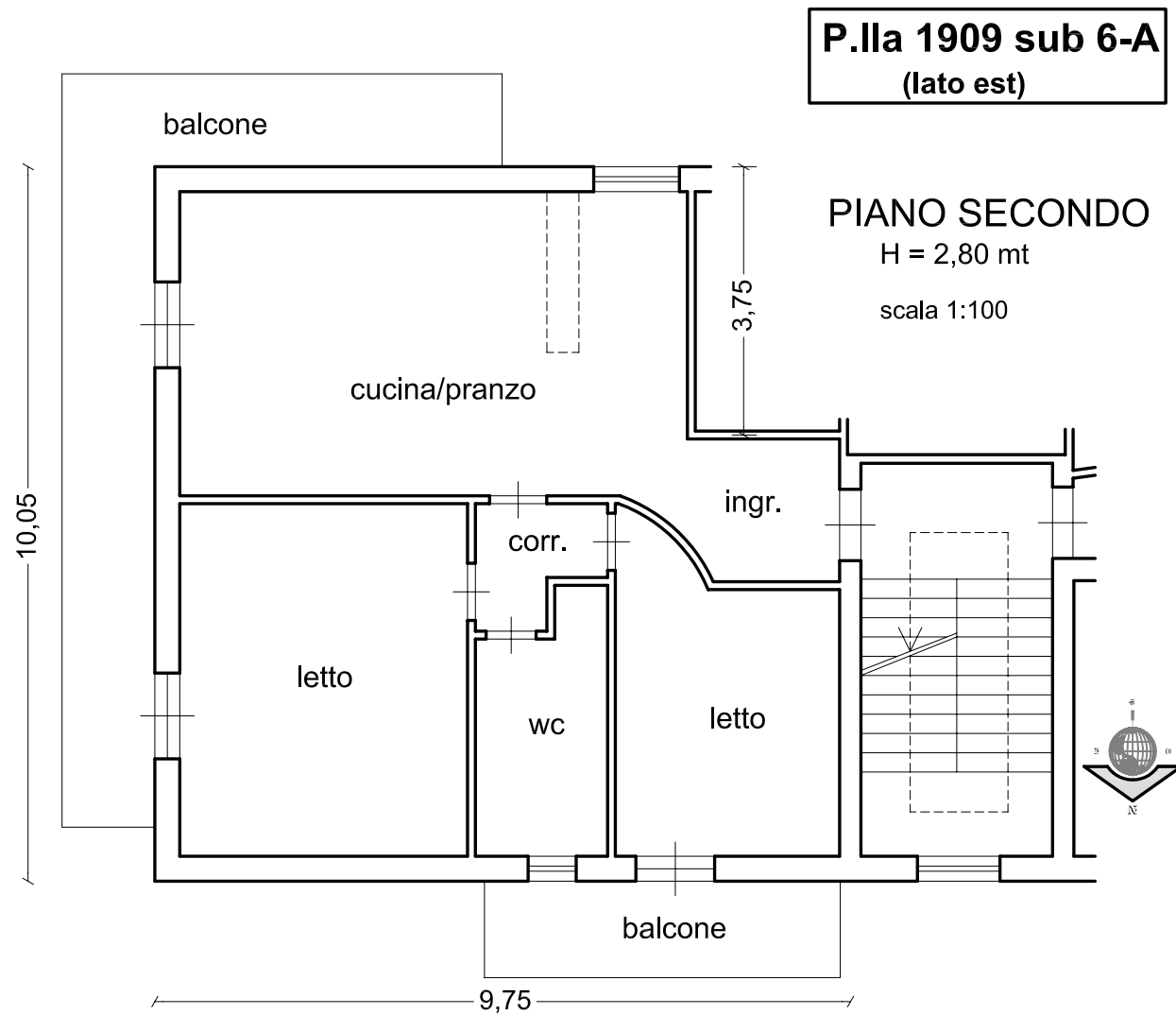


Foto 4A - L'ingresso all'appartamento



Foto 4B - La cucina



Foto 4C - La zona pranzo



Foto 4D - Vista del balcone e della ringhiera



Dati catastali ed ubicazione

Tipologia: abitazione tipo economico - **Piano:** Secondo (lato Est) - **Indirizzo:** Via Madonna della Catena, n°121

Foglio: 86 - **P.IIa:** 1909 - **Sub:** 6 - **Categ.:** A/3 - Cl. 3

Destinazione d'uso: abitazione - **Periodo presunto di costruzione:** 1980

Superficie lorda: mq 90,00 - balconi: mq 27,00 - **Superficie totale:** mq 97,00

Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u.

Composizione interna: appartamento composto da 3 vani principali, un bagno, ingresso e disimpegno.

Finiture interne pareti: normale; muratura di tamponamento in laterizi forati disposti a doppio foglio (spessore cm 40), provviste di intonaco del tipo civile liscio e di tinteggiatura (v. Foto 4A, 4B, 4C).

Soffitto: costituito da solai provvisti di intonaco del tipo civile liscio e di tinteggiatura.

Lesioni su pareti interne e soffitti: assenti o non evidenti.

Stato di umidità su pareti e soffitti: assente.

Pavimento: normale; costituito da granito di buona qualità ad esclusione del bagno.

Infissi interni: normale; in legno tamburato.

Infissi esterni: normale; portoncino d'ingresso in legno lucido pesante, finestre in alluminio anodizzato, del tipo arrotondato, dotate di vetro camera e di avvolgibili (tapparelle in plastica/pvc).

Servizi igienici: un bagno in normale stato di conservazione.

Accessori bagno: normale, di tipologia moderna.

Finiture esterne: mediocre; intonaco con deboli variazioni cromatiche ma privo di evidenti segni di degrado.

Balconi, ringhiere: mediocre; la ringhiera è in stato di incipiente degrado causa ossidazione metallica (v. Foto 4D); i frontalini dei balconi sono privi del copriferro causa lo stato ossidativo dei ferri di armatura (v. in All. N°4 Foto N°3).

Impianti

Impianto idrico: normale; esistente e funzionante, da ritenersi a norma.

Impianto elettrico: normale; esistente funzionante, da ritenersi a norma.

Impianto di riscaldamento: assenti elementi radianti e caldaia; l'appartamento è dotato della sola predisposizione della tubazione dell'impianto (sotto traccia).

Stato di conservazione e manutenzione complessiva della u.i.u.: normale

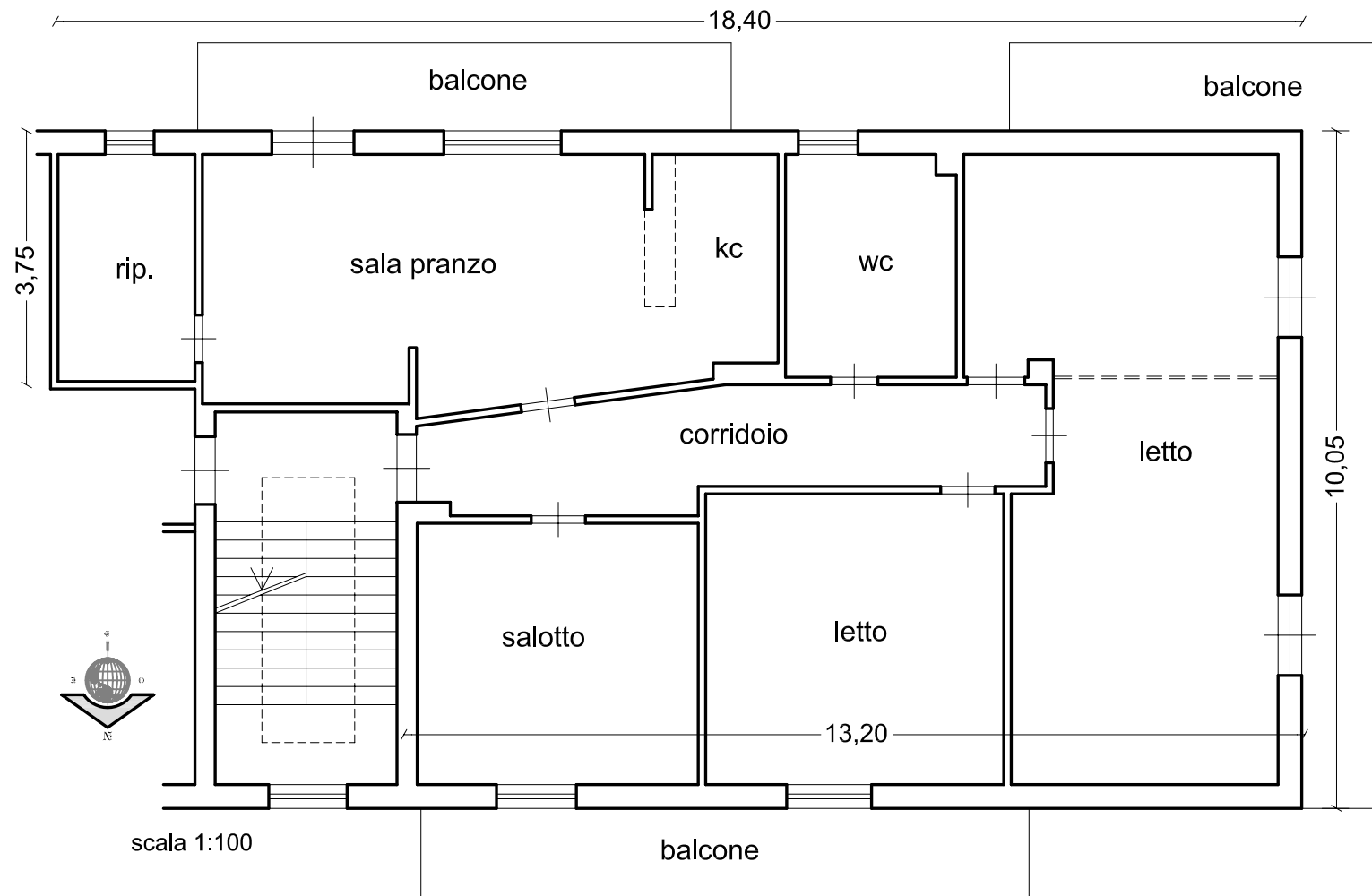


Foto 5A - Il corridoio visto dall'ingresso



Foto 5B - La zona cucina - pranzo



Foto 5C - Vista del salotto



Foto 5D - Il soffitto del bagno con evidenti segni di trascorsa umidità da infiltrazioni



Foto 5E - Degrado ricorrente a carico dell'intonaco esterno. La foto si riferisce al balcone lungo il fronte nord



Foto 5F - Il balcone, visto dal piano sottostante, è rappresentativo dello stato di avanzato degrado in cui versano anche i restanti oggetti



Dati catastali ed ubicazione

Tipologia: abitazione tipo economico - **Piano:** Secondo (lato Ovest) - **Indirizzo:** Via Madonna della Catena, n°121

Foglio: 86 - **P.IIa:** 1909 - **Sub:** 6 - **Categ.:** A/3 - Cl. 3

Destinazione d'uso: abitazione - **Periodo presunto di costruzione:** 1980

Superficie lorda: mq 154,00 - **balconi:** mq 42,70 - **Superficie totale:** mq 165,00

Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u.

Composizione interna: appartamento composto da 5 vani principali, un bagno, corridoio e ripostiglio.

Finiture interne pareti: mediocre; muratura di tamponamento in laterizi forati disposti a doppio foglio (spessore cm 40), provviste di intonaco del tipo civile liscio e di tinteggiatura.

Soffitto: costituito da solai provvisti di intonaco del tipo civile liscio e di tinteggiatura.

Lesioni su pareti interne e soffitti: assenti o non evidenti.

Stato di umidità su pareti e soffitti: segni di trascorsa umidità a carico del soffitto del bagno e della sua parete esterna; inoltre segni minori di umidità sono stati riscontrati nelle parti in alto delle pareti della cucina-pranzo (v Foto 5D).

Pavimento: normale; costituito da granito di buona qualità ad esclusione del bagno e del salotto ove è presente parquet; quest'ultimo pavimento va considerato in stato mediocre (v. Foto 5A, 5B, 5C).

Infissi interni: mediocre; in legno tamburato.

Infissi esterni: mediocre; portoncino d'ingresso in legno lucido pesante, finestre in alluminio anodizzato con vetro semplice, dotate di avvolgibili (tapparelle in plastica/pvc) ed in parte dotate anche di ulteriori ante esterne provviste di vetro.

Servizi igienici: un bagno in mediocre stato di conservazione.

Accessori bagno: mediocre, di tipologia corrente.

Finiture esterne: scadente; intonaco con evidenti variazioni cromatiche, ripreso in vari punti, lesioni da ritiro, distacchi localizzati, umidità da risalita (v. Foto 5E).

Balconi, ringhiere: scadente; la ringhiera è in stato di diffuso degrado causa l'ossidazione metallica; assenti i battiscopa ad esclusione del fronte nord; i frontalini dei balconi sono privi del copriferro a causa del profondo stato ossidativo dell'armatura (v. Foto 5F ed in All. N°4 Foto N°2, 4 e 8).

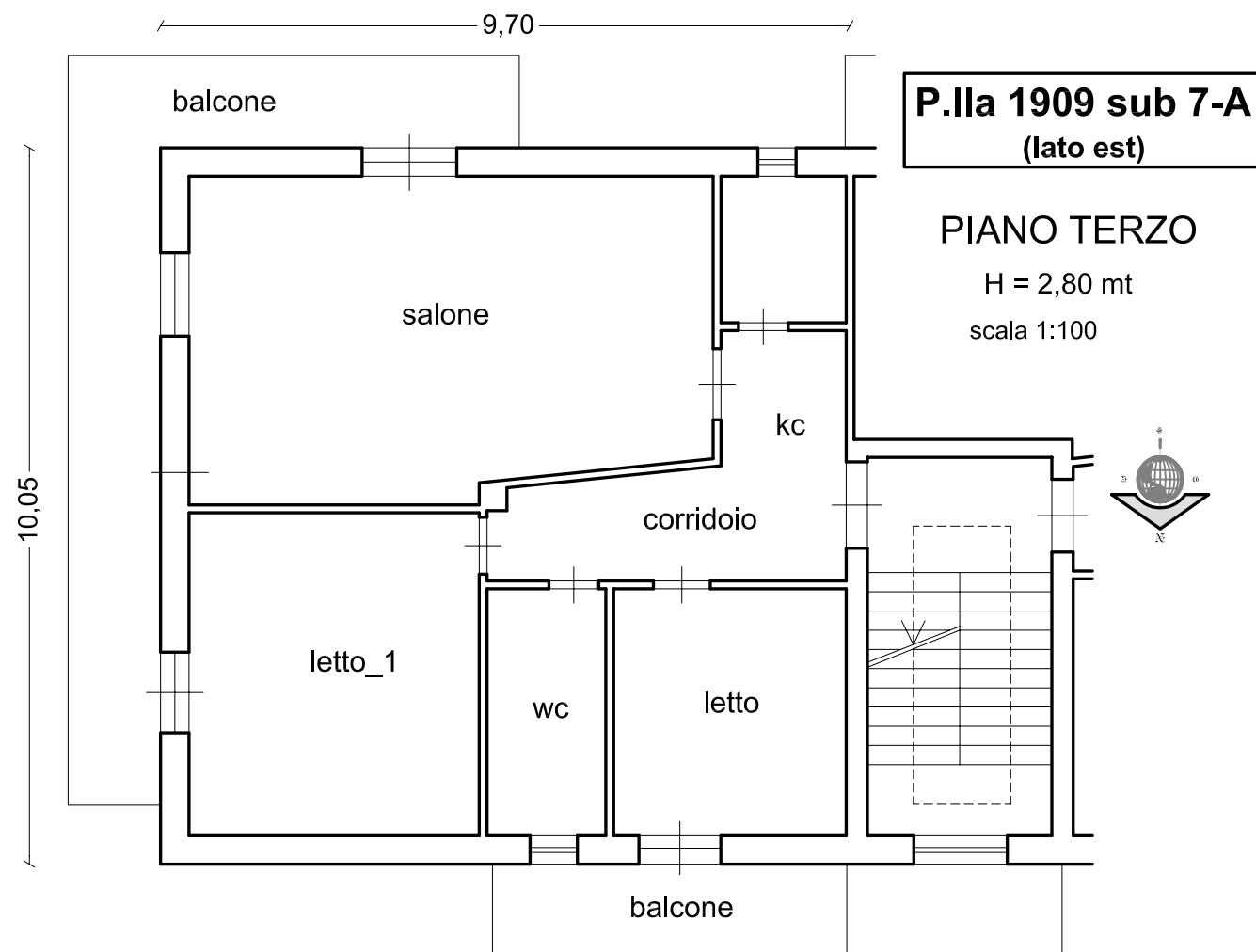
Impianti

Impianto idrico: normale; esistente e funzionante, da ritenersi a norma.

Impianto elettrico: normale; esistente e funzionante, da ritenersi a norma.

Impianto di riscaldamento: assente.

Stato di conservazione e manutenzione complessiva della u.i.u.: mediocre



Dati catastali ed ubicazione

Tipologia: abitazione tipo economico - **Piano:** Terzo (lato Est) - **Indirizzo:** Via Madonna della Catena, n°121

Foglio: 86 - **P.Ila:** 1909 - **Sub:** 7 - **Categ.:** A/3 - Cl. 3

Destinazione d'uso: abitazione - **Periodo presunto di costruzione:** 1980

Superficie lorda: mq 97,50 - balconi: mq 26,50 - **Superficie totale:** mq 104,00

Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u.

Composizione interna: appartamento composto da 3 vani principali, cucina, bagno e corridoio.

Finiture interne pareti: mediocre; muratura di tamponamento in laterizi forati disposti a doppio foglio (spessore cm 40), provviste di intonaco del tipo civile liscio e di tinteggiatura.

Soffitto: costituito da solai provvisti di intonaco del tipo civile liscio e di tinteggiatura; presenza di controsoffittatura nella camera da letto_1 con segni di umidità da condensa (V. Foto 6F).

Lesioni su pareti interne e soffitti: non evidenti (risentimento della lesione di Foto n°6 nella parte interna della parete).

Stato di umidità su pareti e soffitti: segni di umidità diffusa in vari ambienti (da pioggia e/o da condensa) sia nelle zone inferiori che in quelle superiori delle pareti esterne, dovute al degrado della pensilina di copertura e dell'intonaco esterno (v. Foto 6G, 6H, 6L, 6M, 6N, 6O, 6P, 6Q).

Pavimento: mediocre, di varie tipologie (v. Foto 6B, 6D): granito (salone), parquet laminato colore scuro posato su granito, marmo (cucina) e monocottura (bagno).

Infissi interni: scadente; in legno tamburato verniciato (v. Foto 6E).

Infissi esterni: mediocre; portoncino d'ingresso in legno tamburato (v. Foto 6A), finestre in alluminio anodizzato con vetro semplice, dotate di avvolgibili (tapparelle in plastica/pvc); alcuni degli infissi sono forniti di ulteriori ante esterne con vetro.

Servizi igienici: un bagno in mediocre stato di conservazione.

Accessori bagno: mediocre, di tipologia classica, a due colori.

Finiture esterne: molto scadente; intonaco in diffuso stato di degrado con evidenti variazioni cromatiche, lesioni da ritiro e distacchi localizzati e presenza di muschi (patina verde, v. Foto 6L, 6M e 6Q); si evidenziano ripristini localizzati al fine di eliminare/contenere l'umidità ascendente (v. Foto 6O, 6P).

Balconi, ringhiere: scadente; la ringhiera è in stato di diffuso degrado causa ossidazione metallica; i frontalini dei balconi sono privi del copriferro a causa del profondo stato ossidativo dei ferri di armatura (v. Foto N°3 in All. 4); la pensilina di copertura si presenta in diffuso degrado con decadimento materico dell'intonaco e del calcestruzzo (v. Foto 6L, 6N, 6Q); il pavimento del balcone presenta specie erbacee infestanti che fuoriescono dai punti di connessione degli elementi (v. Foto 6M).

Impianti

Impianto idrico: mediocre, necessita di revisione (v. Foto 6C).

Impianto elettrico: mediocre, da adeguare alle norme vigenti (v. Foto 6A).

Impianto di riscaldamento: esistente ma non in funzione; nell'appartamento sono presenti corpi riscaldanti in ghisa non alimentati da acqua calda per assenza della caldaia (v. Foto 6D).

Foto 6A - Il portoncino d'ingresso con a fianco il contatore Enel, non protetto



Foto 6B - Vista del salone



Foto 6C - Il cucinino con tubazione a vista di gas, acqua e dello scarico in condizioni di precaria sicurezza



Foto 6D - Il corridoio della zona notte



Foto 6E - Lo stato delle porte interne nella zona notte



Foto 6F - La controsoffittatura nella camera da letto con segni di umidità



FOTO ALLEGATE ALLA SCHEDA N°6

Foto 6G - Degrado dell'intonaco interno nella zona notte



Foto 6H - Umidità da condensa in una camera (fronte nord)



Foto 6I - Lesione passanti in varie direzioni lungo l'architrave dell'apertura che dà sul balcone (fronte sud)



Foto 6L - Stato di degrado del balcone sul fronte nord (marcata umidità da risalita con formazione di muschi)



Foto 6M -Consistente degrado a carico del balcone sul fronte sud (pavimento, intonaco e ringhiera)

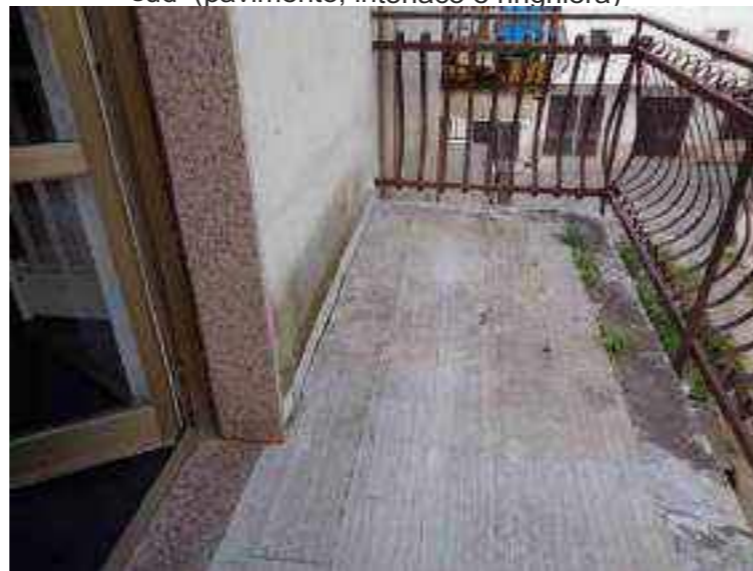


Foto 6N - Ammadoramento materico della pensilina di copertura, della gronda e lesioni lungo la muratura che delimita l'apertura sul balcone



Foto 6O - Alcune delle parti di intonaco esterno di recente rifacimento



Foto 6P - Altre parti di intonaco esterno ripristinato



Foto 6Q - Stato di avanzato degrado materico della pensilina di copertura e della gronda (presenza di muschi)



P.IIa 1909 sub 7-B
(lato ovest)

PIANO TERZO
H = 2,80 mt

Tav. N°9
SCHEDA N°7

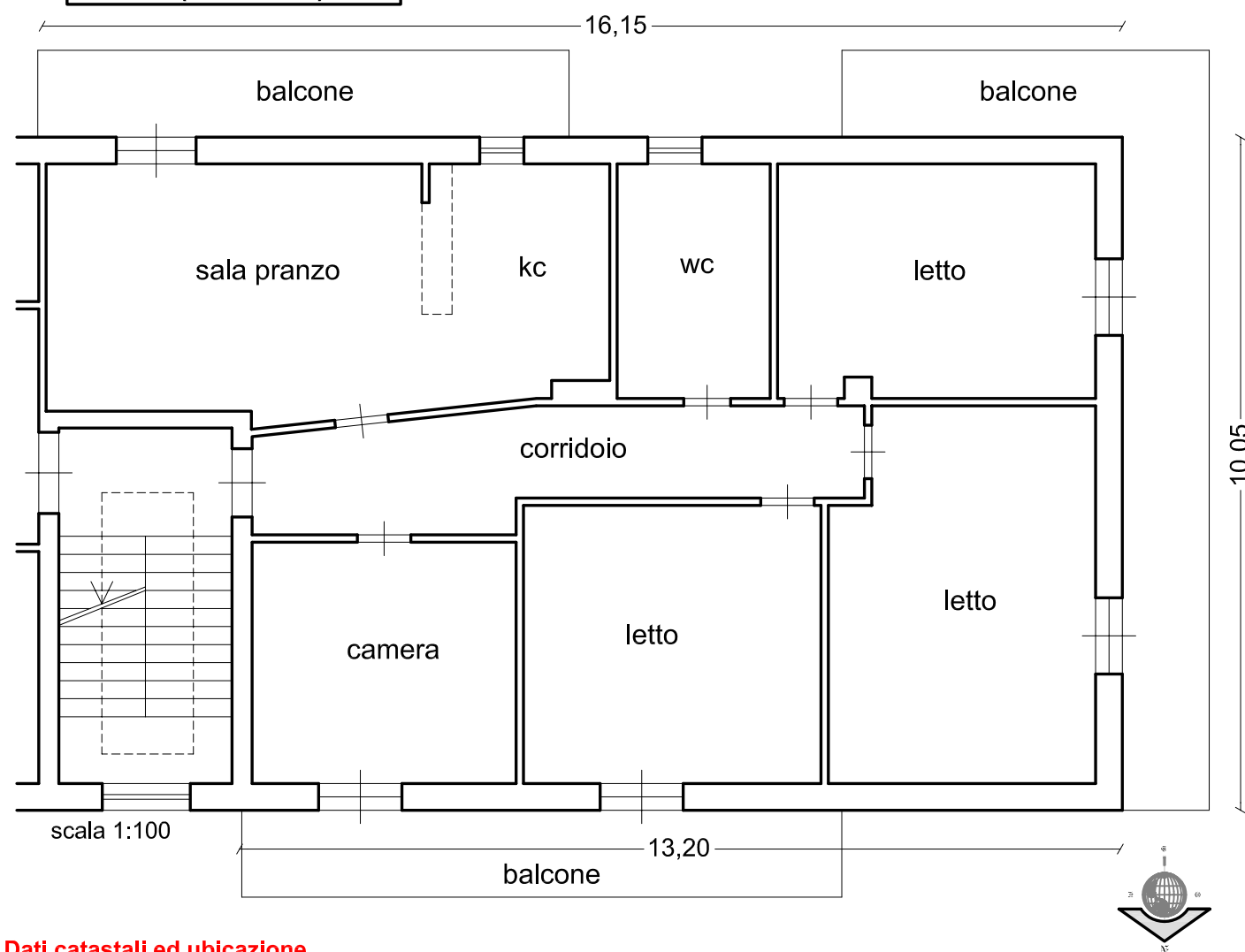


Foto 7A - Vista dell'ingresso dal pianerottolo



Foto 7B - Il corridoio con gli ingressi alle camere



Foto 7C - La zona cucina - pranzo

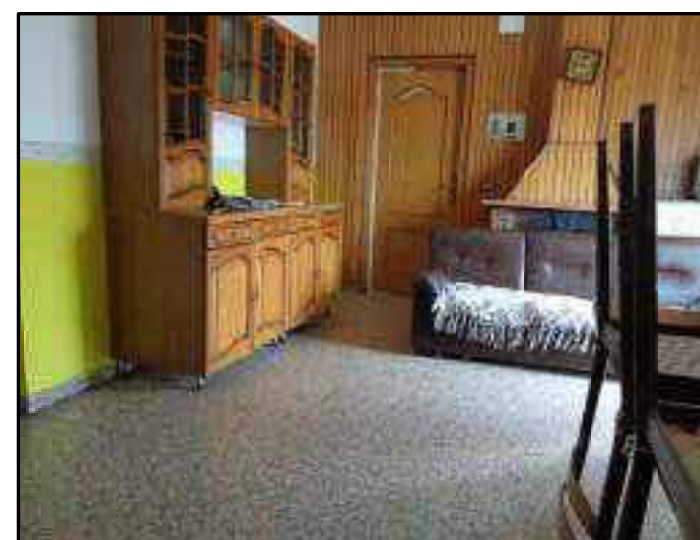
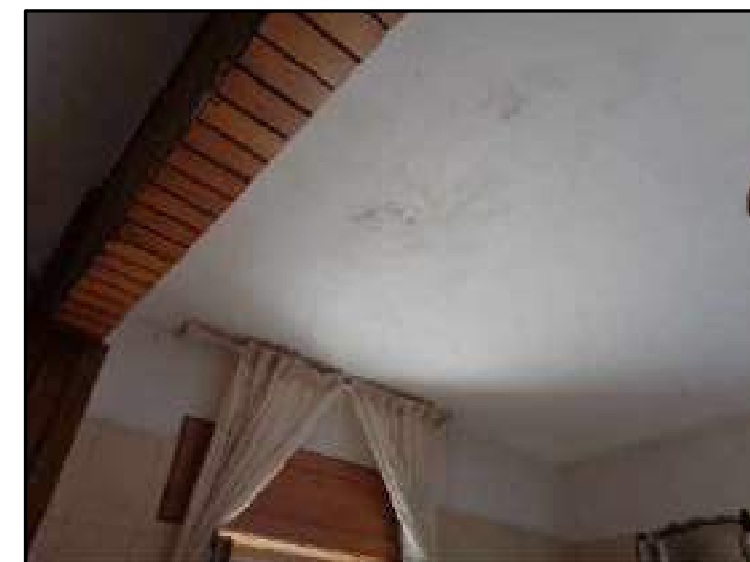


Foto 7D - I segni dell'umidità pregressa sul soffitto della cucina



Dati catastali ed ubicazione

Tipologia: abitazione tipo economico - **Piano:** Terzo lato Ovest) - **Indirizzo:** Via Madonna della Catena, n°121

Foglio: 86 - **P.IIa:** 1909 - **Sub:** 7 - **Categ.:** A/3 - Cl. 3

Destinazione d'uso: abitazione - **Periodo presunto di costruzione:** 1980

Superficie lorda: mq 146,00 - balconi: mq 42,00 - **Superficie totale:** mq 156,50

Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u.

Composizione interna: appartamento composto da 5 vani principali, bagno e corridoio.

Finiture interne pareti: mediocre; muratura di tamponamento in laterizi forati disposti a doppio foglio (spessore cm 40), provviste di intonaco del tipo civile liscio e di tinteggiatura a due colori.

Soffitto: costituito da solai provvisti di intonaco del tipo civile liscio e di tinteggiatura.

Lesioni su pareti interne e soffitti: assenti o non evidenti.

Stato di umidità su pareti e soffitti: segni di trascorsa umidità a carico del soffitto della cucina e del bagno.

Pavimento: normale; costituito in parte da marmo (corridoio), e segato di marmo e gres (camere), monocottura (bagno), nonché da granito (cucina-pranzo); il pavimento in marmo e segato di marmo si deve considerare in stato mediocre (v. Foto 7D, 7G, 7E, 7F, 7C).

Infissi interni: mediocre; in legno tamburato.

Infissi esterni: mediocre; portoncino d'ingresso in legno tamburato (v. Foto 7A), finestre in alluminio anodizzato con vetro semplice dotate di avvolgibili in plastica e, solo per alcune, anche di ulteriori ante esterne con vetro (v. Foto 7L).

Servizi igienici: un bagno in mediocre stato di conservazione.

Accessori bagno: mediocre, di tipologia classica, colore scuro (v. Foto 7F).

Finiture esterne: scadente; intonaco con moderate variazioni cromatiche, lesioni da ritiro, segni di umidità ascendente.

Balconi, ringhiere: scadente; la ringhiera è in stato di ossidazione metallica; i frontalini dei balconi sono privi del copriferro a causa del profondo stato ossidativo dei ferri di armatura (v. Foto 7M ed in All. N°4 Foto N°2 e 8); la pensilina di copertura si presenta in diffuso degrado con decadimento materico dell'intonaco e del calcestruzzo (v. Foto 7I).

Impianti

Impianto idrico: mediocre, necessita di revisione.

Impianto elettrico: mediocre, da adeguare alle norme vigenti.

Impianto di riscaldamento: esistente ma non in funzione; nell'appartamento sono presenti corpi riscaldanti in ghisa non alimentati da acqua calda per assenza della caldaia (v. Foto 7E.)

Foto 7E - La stanza da letto sul fronte nord (pavimento in gres)



Foto 7F - Vista del bagno



Stato di conservazione e manutenzione complessiva della u.i.u.: mediocre

FOTO ALLEGATE ALLA SCHEDA N°7

Foto 7G – Vista di una camera da letto



Foto 7H – Vista di un'altra camera da letto



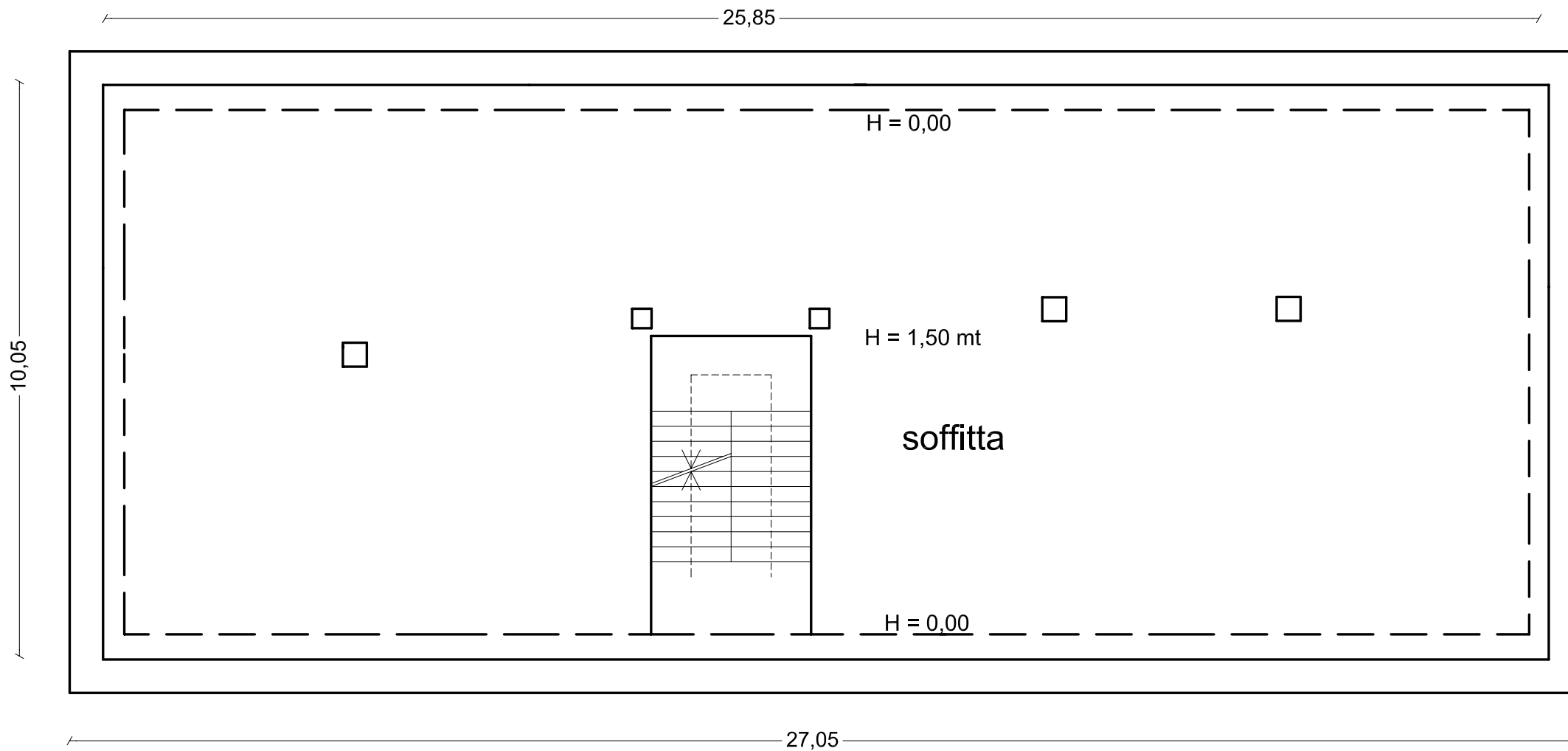
Foto 7I – Vista della pensilina di copertura
(degrado materico dell'intradosso)



Foto 7L – Particolare del balcone lato nord

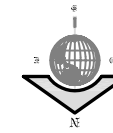


Foto 7M – Vista dello stato di degrado del balcone di piano, lato sud



P.Ila 1909 sub 8

Tav. N°10
SCHEDA N°8



PIANO QUARTO

scala 1:100

Foto 8A - Particolare delle travi portanti



Dati catastali ed ubicazione

Tipologia: deposito - **Piano:** Quarto - **Indirizzo:** Via Madonna della Catena, n°121

Foglio: 86 - **P.Ila:** 1909 - **Sub:** 8 - **Categ.:** C/2 - Cl. 1

Destinazione d'uso: soffitta - **Periodo presunto di costruzione:** 1980

Superficie lorda: mq 260 - **Altezza massima:** mt 1,50

Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u.

Trattasi di un vasto ambiente di esigua altezza, circostanza che non consente, di fatto, l'uso della soffitta. L'altezza al colmo, infatti, è così bassa da permetterne l'accesso solo stando piegati tant'è che è solo in questa zona che si rilevano depositi di materiali vari da parte dei coeredi che abitano l'edificio.

Il manto di copertura è costituito da tegole in argilla del tipo marsigliese sostenute da una struttura portante in legno composta da travi e travicelli e listelli. Le travi principali, a loro volta, poggiano su sostegni, variamente distribuiti, costituiti da mattoni semipieni e da elementi in legno. L'ispezione ha evidenziato la precarietà della struttura in legno (variamente ammalorata) le cui travi appaiono prive della originarie resistenza, puntellate in più punti, nonchè lo stato di scarsa tenuta delle tegole v. Foto 8A, 8B, 8C).

Finiture interne: inesistenti, si tratta di una soffitta allo stato rustico, priva di intonaci, pavimento ed impianti.

Segni di infiltrazioni d'acqua piovana: la situazione dei luoghi non consente un'ispezione minuziosa, tuttavia vi sono segnali evidenti lungo l'intradosso della pensilina (v. Foto 7I della Scheda N°7) di acque piovane non correttamente raccolte dalla gronda della copertura, nonchè di infiltrazioni hanno interessato il solaio sotto la copertura (v. anche in All. N°4 Foto N°2 e 3). Questa circostanza è confermata dai segnali di umidità riscontrati nel soffitto corrispondente al bagno del piano sottostante.

In definitiva si tratta di un copertura, nel suo complesso, in precario assetto statico abbinabile a un totale rifacimento.

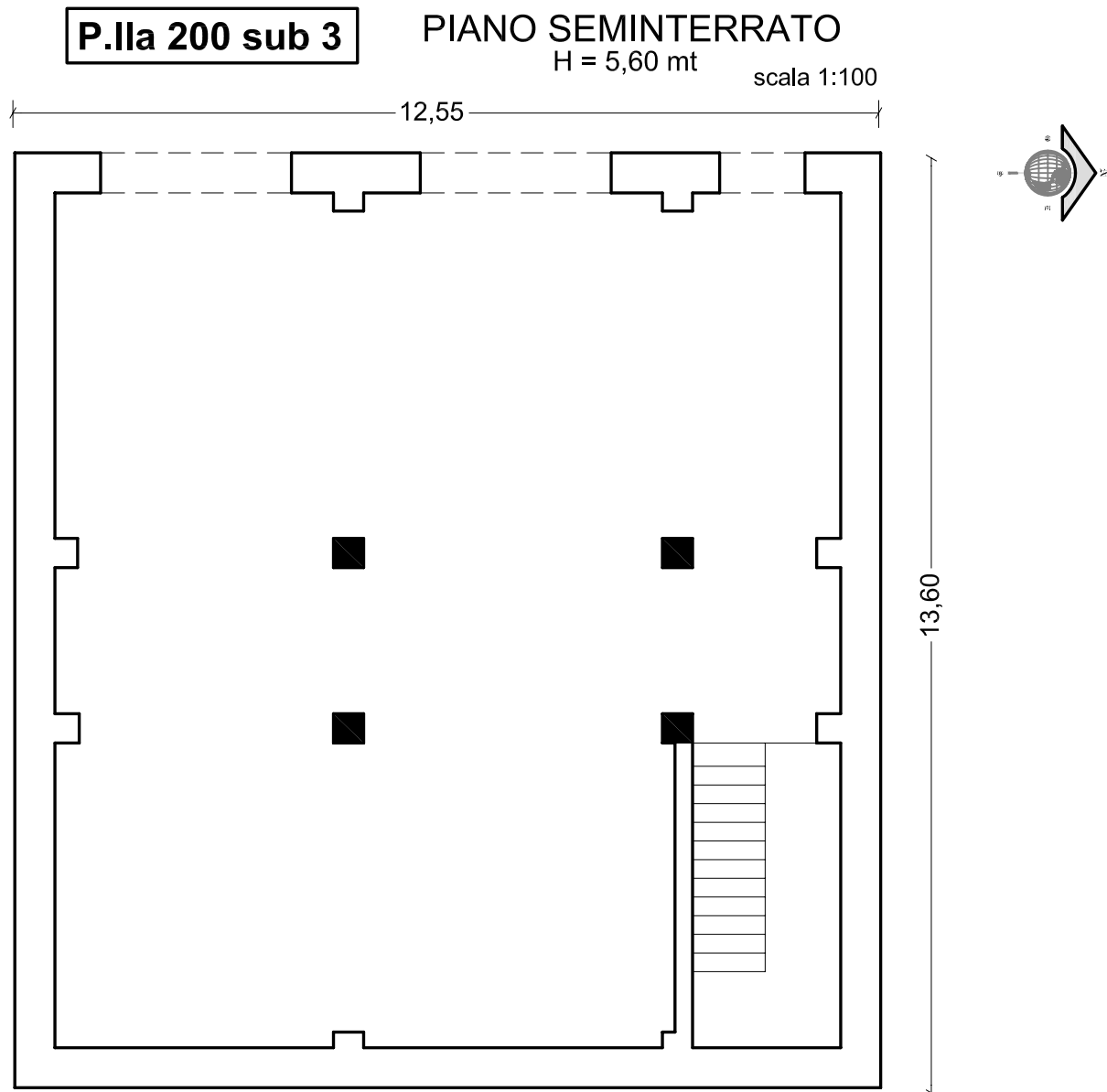
Stato di conservazione e manutenzione complessiva della u.i.u.: molto scadente

Foto 8B - Vista dei sostegni applicati alle travi portanti



Foto 8C - Particolare dello stato della trave di colmo





N.B.: raffigurazione desunta dalla planimetria catastale in atti

Dati catastali ed ubicazione

Tipologia: locale deposito - **Piano:** Seminterrato - **Indirizzo:** Via A. Moro, n°149

Foglio: 85 - **P.IIa:** 200 - **Sub:** 3 - **Categ.:** C/2 - Cl. 1

Destinazione d'uso: deposito - **Periodo presunto di costruzione:** 1975

Superficie lorda: mq 155,00 (escluso ingombro scala mq 15,00)

Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u.

Composizione interna: ampio locale allo stato rustico con accesso da vano scala; tre aperture lungo il fronte ovest (prive di infissi) affacciano sul resto della corte (in prossimità della scarpata naturale), in stato di inaccessibilità dall'esterno, causa lo stato di abbandono totale (v. Foto 9A, 9B, 9C).

Descrizione generale: la muratura portante e gli elementi in calcestruzzo cementizio armato (travi e pilastri) nonché il solaio, sono privi di intonaco; questi elementi, al loro esterno, portano i segni dell'azione erosiva di pioggia e vento. La vegetazione infestante (cespugli, arbusti, ecc..) ricopre tutto il fronte ovest fino all'interno del locale, privo di pavimento. I due balconi di piano presentano avanzato degrado materico, distacco del copriferro, presenza di muschi.

La scala che consente l'accesso dal piano terra è in c.a. allo stato rustico.

In definitiva si tratta di una unità immobiliare allo stato inagibile, privo di qualsiasi dotazione impiantistica ed inaccessibile dal fronte ovest.

Stato di conservazione e manutenzione complessiva della u.i.u.: molto scadente ed inagibile

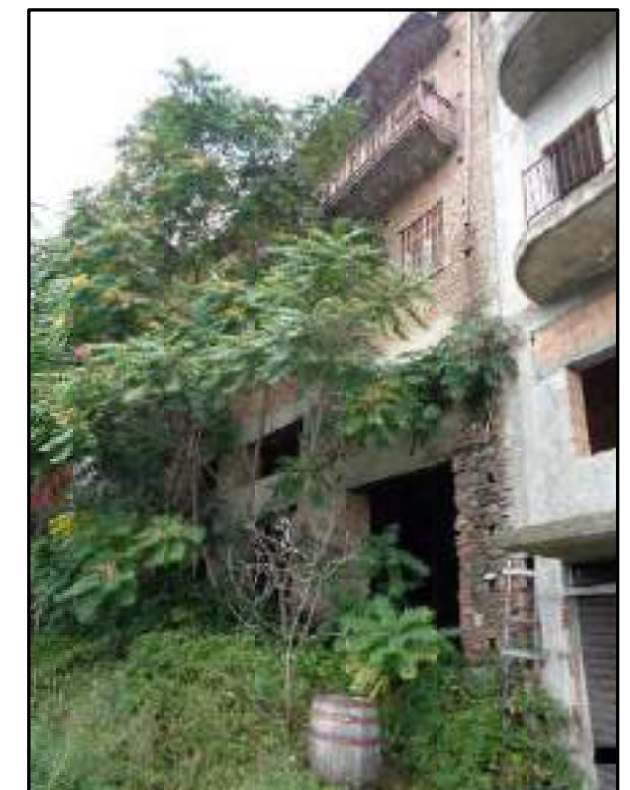
Foto 9A - Vista panoramica della facciata ovest del fabbricato
delimitazione del fabbricato

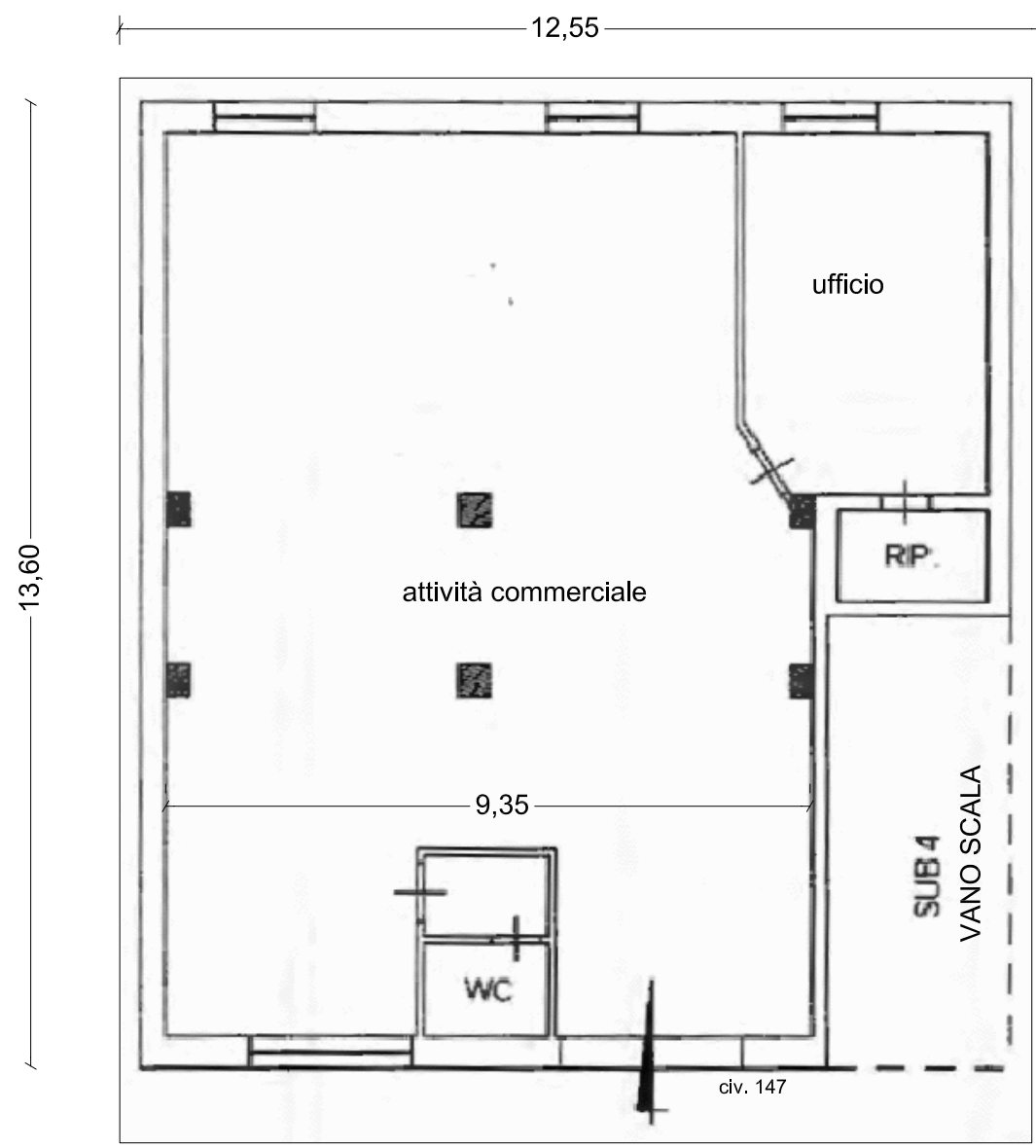


Foto 9C - Vista ravvicinata della muratura portante



Foto 9B - Vista dell'intero prospetto ovest



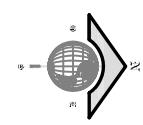


P.IIa 200 sub 8

PIANO TERRA

H = 3,35 mt

scala 1:100



N.B.: raffigurazione con riporto della planimetria catastale in atti

Foto 10A - Vista del prospetto est, fronte principale, con gli accessi al locale



Foto 10B - Vista della porta di ingresso, dall'interno del locale



Foto 10C - Vista interna



Foto 10D - Altra vista interna



Dati catastali ed ubicazione

Tipologia: negozio - **Piano:** Terra - **Indirizzo:** Via A. Moro, n°147

Foglio: 85 - **P.IIa:** 200 - **Sub:** 8 - **Categ.:** C/1 - Cl. 1

Destinazione d'uso: locale commerciale - **Periodo presunto di costruzione:** 1975

Superficie lorda: mq 153,00 (escluso vano scala)

Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u.

Composizione interna: locale commerciale con ufficio, bagno e ripostiglio, dotato di autonomo accesso e di vetrine.

Finiture interne pareti: normale; muratura perimetrale in mattoni pieno spessore cm 45 con intonaco di tipo civile liscio dotato di tinteggiatura (v. Foto 10C, 10D).

Soffitto: solai del tipo misto provvisti di intonaco del tipo civile liscio, tinteggiato; su una parte del soffitto è presente una controsoffittatura in cartongesso dotata di faretti per l'illuminazione (v. Foto 10D).

Lesioni su pareti interne e soffitti: assenti o non evidenti.

Stato di umidità su pareti e soffitti: assente.

Pavimento: normale, con elementi in marmo del tipo perlato Sicilia classico.

Infissi interni: porte (bagno, ufficio) in legno tamburato verniciato.

Infissi esterni: normale; vetrine espositive e porta d'ingresso costituite da profili in ferro pesante verniciato e vetro antisfondamento (v. Foto 10A, 10B); le suddette aperture, prospicienti la Via A. Moro, sono dotate di serrande avvolgibili in lamiera zincata verniciata; le citate serrande sono da considerarsi in stato di mediocre conservazione; le finestre sono in legno verniciato, fornite di vetro semplice ed avvolgibili in plastica; i vani di apertura (porte e finestre) sono tutti forniti di imbotti in marmo.

Servizi igienici: normale, tipico dei medi locali commerciali.

Finiture esterne: mediocre; la prima parte del fronte prospiciente la Via A. Moro, fino a circa 80 cm da terra, è costituita da intonaco, la seconda, fino al solaio di piano, è rivestita con piastrelle ceramicate (v. Foto 10A); il fronte ovest (opposto al precedente) presenta la muratura di mattoni pieni a vista, priva di intonaco, in continuità con quella del piano seminterrato.

Impianti

Impianto idrico: normale, presente nel bagno, a norma.

Impianto elettrico: normale, adeguato all'attività.

Impianto di riscaldamento: è stata rilevata la sola presenza di corpi radianti in ghisa.

Stato di conservazione e manutenzione complessiva della u.i.u.: normale

P.IIa 200 sub 6**PIANO PRIMO**

H = 2,80 mt

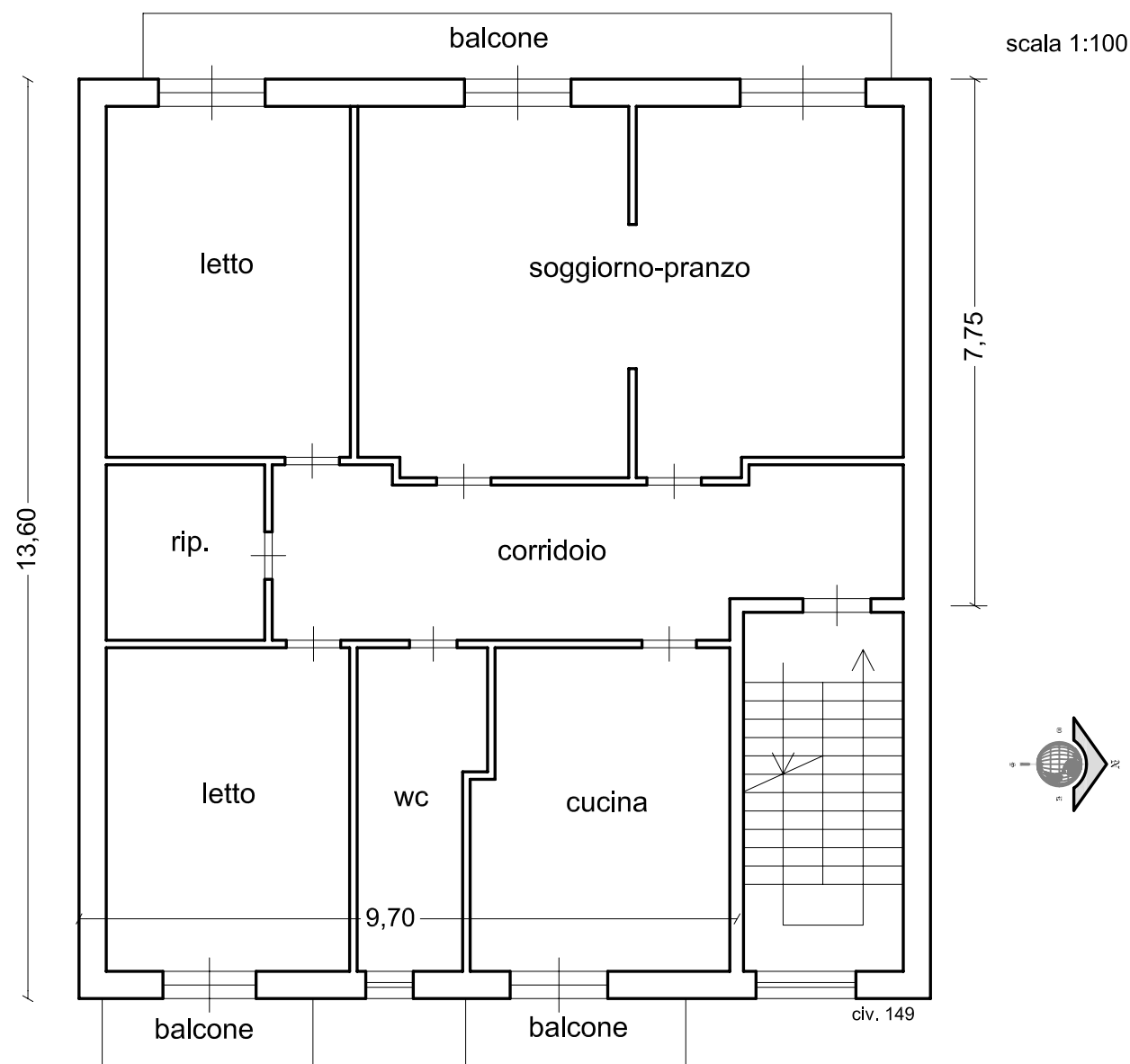
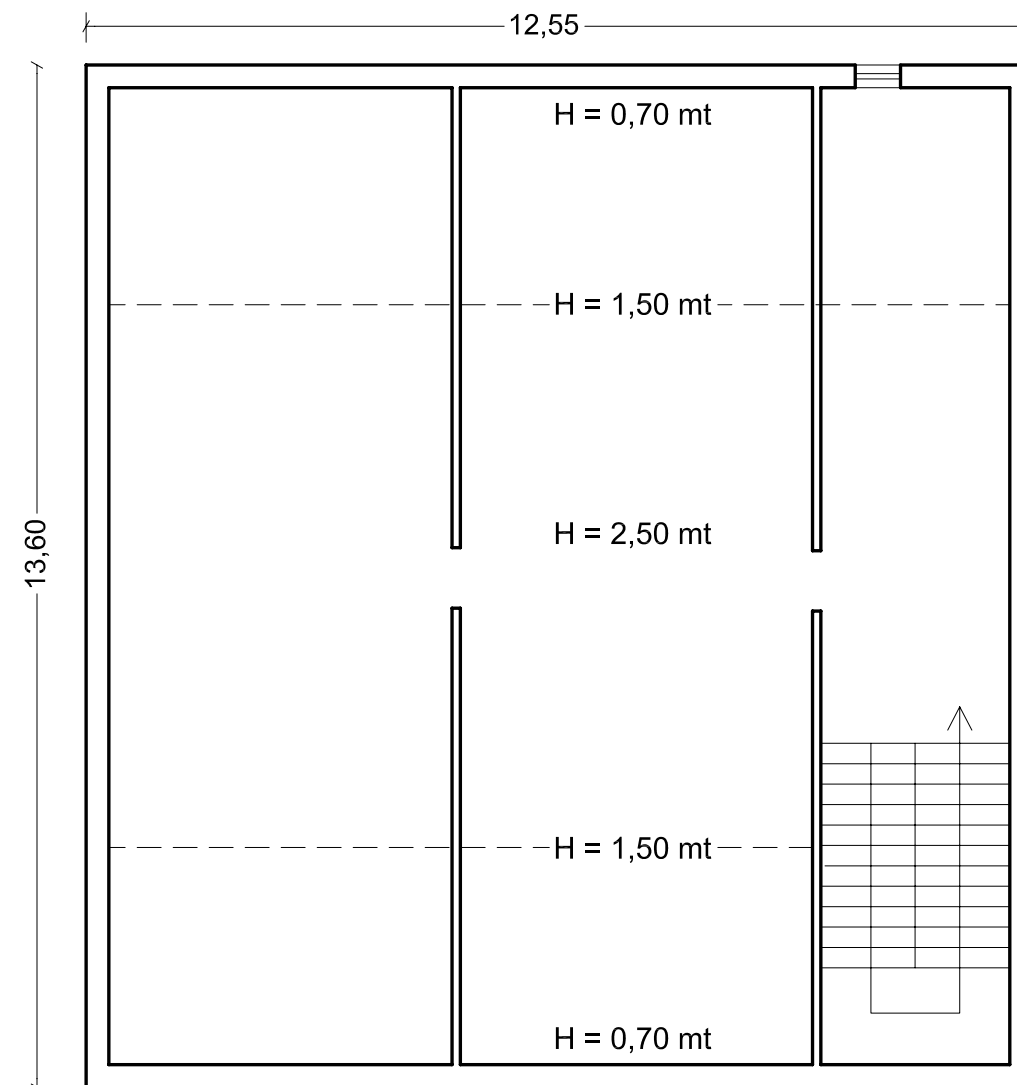
**PIANO SECONDO (soffitta)****Tav. N°13
SCHEDA N°11****Dati catastali ed ubicazione****Tipologia:** abitazione tipo economico - **Piano:** Primo e Secondo - **Indirizzo:** Via A. Moro, n°149**Foglio:** 85 - **P.IIa:** 200 - **Sub:** 6 - **Categ.:** A/3 - Cl. 3**Destinazione d'uso:** abitazione - **Periodo presunto di costruzione:** 1975**Superficie lorda:** mq 155,00 (escluso vano scala) - balconi: mq: 17,00 - **Superficie totale:** mq 159,00**Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u. (abitazione)****Composizione interna:** appartamento composto da 4 vani principali, cucina, bagno, ripostiglio e corridoio.**Finiture interne pareti:** scadente; muratura perimetrale in mattoni pieni (spessore cm 40), provviste di intonaco in avanzato stato di degrado in quasi tutti gli ambienti (infiltrazioni, umidità, ecc..).**Soffitto:** costituito da solai provvisti di intonaco del tipo civile liscio e di tinteggiatura in avanzato stato di degrado al pari della muratura.**Lesioni su pareti interne e soffitti:** assenti o non evidenti.**Stato di umidità su pareti e soffitti:** segni di umidità diffusa in vari ambienti (da pioggia e/o da condensa) a carico delle pareti perimetrali, dovute al degrado materico degli elementi (intonaco, muratura, infissi) ed alla fatiscenza della copertura (v. Foto 11E, 11F, 11H). Sul pavimento sono presenti pezzi di intonaco distaccatisi dal soffitto (v. Foto 11G).**Pavimento:** scadente, di varie tipologie (marmo e monocottura).**Infissi interni:** scadente; in legno tamburato.**Infissi esterni:** scadente; portoncino d'ingresso in legno tamburato (v. Foto 11B), finestre in legno con vetro semplice, dotate di avvolgibili (tapparelle in plastica/pvc).**Servizi igienici:** un bagno in scadente stato di conservazione (v. Foto 11H).**Accessori bagno:** scadente, di tipologia classica, colore bianco.**Finiture esterne:** molto scadente; intonaco (presente solo sul fronte principale - v. Foto 11A) in diffuso stato di degrado materico, con evidenti variazioni cromatiche, presenza di macchie di umidità, lesioni da ritiro e formazione di muschi (v. Foto 11D); la muratura in mattoni pieni del fronte ovest, priva di intonaco, porta i segni di degrado conseguenti alla esposizione diretta degli agenti atmosferici al pari dei sottostanti piani (v. in All. N°4 Foto N°15 e le Foto in Scheda N°9)**Balconi, ringhiere:** molto scadente; la ringhiera è in stato di diffuso degrado causa ossidazione metallica; i 4 aggetti sul fronte principale e quello sul fronte ovest, presentano i frontali e l'intero intradosso in stato di avanzato degrado; si può notare il distacco sia dell'intonaco che del calcestruzzo per il profondo stato ossidativo dei ferri di armatura (v. Foto 11C ed in All. N°4, Foto N°12, 13 e 14); il pavimento del balcone presenta materiale vegetale che fuoriesce dai giunti connessione degli elementi con presenza di materiale pezzi di intonaco che si sono distaccati dai balconi superiori (v. Foto 11I).**Impianto idrico:** molto scadente; presente ma non in funzione, necessita sicuramente di adeguamento.**Impianto elettrico:** molto scadente; presente ma non alimentato, da adeguare alle norme vigenti.**Impianto di riscaldamento:** molto scadente; l'ispezione ha evidenziato la presenza dei soli corpi radianti in ghisa (v. Foto 11G) collegati alla tubazione sotto traccia (assente la caldaia).**Stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri della u.i.u. (piano secondo, soffitta)****Composizione interna ed estensione:** la soffitta consta di tre zone delimitate dai muri portanti della copertura, tutte comunicanti fra loro; la superficie totale è pari a mq 157, escluso l'ingombro delle rame della scala; la soffitta è direttamente collegata (ovvero senza porte) alle rampe del vano scala, quest'ultime anche anch'esse allo stato rustico (v. Foto 11Q).**Superficie utilizzabile:** la superficie sfruttabile, a partire dall'altezza minima di mt 1,50, è di circa mq 80**Altre caratteristiche:** si tratta di locale allo stato rustico in completo stato di abbandono, la cui struttura di copertura versa in condizioni fatiscenti. Le travi portanti in legno disposte sui muri di spina (v. Foto 11O) mostrano degrado per marcescenza dovuto alle infiltrazioni d'acqua ed all'attacco dei parassiti silofagi (tarlo), con conseguente riduzione della capacità di resistenza d'esercizio. Esse, pertanto, sono evidentemente inflesse (v. Foto 11L, 11M, 11N) con conseguente disallineamento del manto di copertura (costituite da tegole in argilla del tipo marsigliese) che, di conseguenza, si presenta con avvallamenti e discontinuità favorendo le infiltrazioni dell'acqua piovana. La presenza di un rudimentale caminetto (v. Foto 11O), inoltre, facilita i punti soggetti alle suddette infiltrazioni. Le infiltrazioni vanno poi ad interessare il solaio di calpestio, privo di pavimentazione, passando al piano sottostante (v. Foto 11f) causando il distacco dei materiali (intonaco, laterizi, ecc.. - v. Foto 11G). In definitiva si tratta di una situazione così precaria che potrebbe senza dubbio evolvere in un collasso strutturale in caso di azioni di sovraccarichi accidentali esterni (per es. neve).In definitiva si tratta di una unità immobiliare (piano primo e secondo) allo stato inagibile.**Stato di conservazione e manutenzione complessiva della u.i.u.: molto scadente ed inagibile**

FOTO ALLEGATE ALLA SCHEDA N°11 (PIANO PRIMO)

Foto 11A - Vista del prospetto del fabbricato propiciente la Via A. Moro, sulla quale affacciano balconi del piano primo



Foto 11B - L'interno del vano scala che conduce al piano primo, alla soffitta ed al piano seminterrato



Foto 11C - Vista ravvicinata del balcone adiacente il vano scala: si può notare il degrado complessivo dei materiali



Foto 11D - Stato di degrado della pensilina posta sul balcone della Foto 11C (distacco di intonaco, espulsione del calcestruzzo, umidità e formazione di muschi)



Foto 11E - Marcato degrado del soffitto e delle pareti per infiltrazione di acqua piovana



Foto 11F - Profondo degrado del soffitto e delle pareti con collasso dei materiali (intonaco, piastrelle, laterizi)



Foto 11G - Il pavimento della cucina cosparso di materiali che si sono distaccati dal soffitto (v. Foto 11F)



Foto 11H - Umidità da infiltrazioni nel bagno



Foto 11I - Il pavimento del balcone, in stato di degrado, su cui cadono i pezzi di intonaco che si distaccano dalla soprastante pensilina



FOTO ALLEGATE ALLA SCHEDA N°11 (SOFFITTA)

Foto 11L - Stato in cui versa l'interno della soffitta



Foto 11M - Alta vista ravvicinata rappresentativa dello stato di criticità statica in cui versa la copertura



Foto 11N - Vista di un altro spazio della soffitta



Foto 11O - Il muro di spina in corrispondenza del punto in cui si accede alla soffitta



Foto 11P - Un vecchio fatiscente camino i cui fumi hanno lasciato traccia sulle travi della copertura



Foto 11Q - Le rampe di scala, allo stato rustico, che portano alla soffitta



VALUTAZIONE SINTETICA DELLE OSSERVAZIONI PRODOTTE DALLA PARTI

1- CONSIDERAZIONI GENERALI SUL CONTENUTO DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Il sottoscritto dopo un'attenta lettura, prima di passare alla disamina delle singole Osservazioni, ritiene preventivamente di dover **riferire alla Ecc.ma Corte che le scarse argomentazioni prodotte dalle parti, di fatto non riescono a contestare le sue determinazioni con diverse valide ragioni.**

Infatti tali Osservazioni non forniscono elementi nuovi rispetto a quelli accertati dal sottoscritto ai fini della stima delle unità immobiliari oggetto di causa né riferiscono correttamente sul criterio di stima adottato dal sottoscritto, soffermandosi su aspetti di carattere generali riguardanti la Quotazione OMI (banca dati creata dall'Agenzia delle Entrate) in relazione alle quali è nota la loro insufficienza ai fini della reale rappresentatività quale valore da adottare nella stima, per non tenere conto delle **caratteristiche specifiche dell'immobile, della sua vetustà, del suo stato di conservazione e manutenzione, dell'esistenza di eventuali vincoli e tutte le altre circostanze** nonché le peculiarità di mercato della zona. Occorre precisare, a tal proposito, che tali circostanze sono state adottate dalla giurisprudenza in diverse sentenze, in ultimo **Cass. 31.07.2018, n°20307.**

I valori OMI sono stati citati al solo fine di far constatare al Giudice che il Valore Unitario di riferimento (al quale va riferito quello proprio di ogni immobile oggetto di stima) accertato dal sottoscritto si colloca, altresì, tra i valori ma minimi e massimi rilevati dall'OMI. Si tratta, quindi di una mera constatazione, non obbligatoria, che non e non lede la validità ed efficacia del criterio di stima adottato per gli immobili di che trattasi

Come risulta dalla citata sentenza dunque, i valori OMI da soli non sono sufficienti a dare un prezzo esatto ed oggettivo, perchè appunto si riferiscono a uno stato i manutenzione normale e non possono tenere conto di tante altre variabili che contribuiscono a far scendere o salire il valore di un immobile. Infatti sulla home page del sito www.agenziaentrate.gov.it così si riporta:

“Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli”

Le eccezioni contenute nelle Osservazioni delle parti in definitiva trovano risposte compiute nel **parag. 5.2.3 della CTU** e relative **Terza e Quarta Osservazione** e nella **Tabella 5 di pag. 39** che avrebbero meritato, pertanto, una più attenta lettura e comprensione. Allo stesso modo quanto riportato dal sottoscritto a **pag. 34**, illustra con rigore scientifico tutte le circostanze che sono state poste alla base delle determinazioni, circostanze che non compaiono in nessuna delle Osservazioni prodotte dalle parti.

Infine, per una migliore comprensione del criterio di stima adottato (metodo diretto o sintetico) occorre richiamare e precisare che:

- per **valore normale** di una unità immobiliare si intende e il valore di mercato all'attualità, ovvero quello corrente, che si colloca in un mercato di compravendita in condizioni ordinarie
*-secondo l'art. 14 del DPR 633/72 “Per **valore normale** si intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo o nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento a listini, tariffe ecc.”.*

3 –OSSERVAZIONI STUDIO LEGALE CARAVITA PER M. G. P.,

In riferimento a queste Osservazioni, il sottoscritto precisa di aver eseguito esattamente quanto richiesto dal Giudice con il quesito né può essere ritenuto “inadempiente”, termine quanto meno non appropriato attesa la completezza ed esaustività della Consulenza.

OSS_1) Il sottoscritto nel considerare le somme di denaro attribuite a _____ ha rispettato quanto disposto dalla Corte con la Sentenza n°1221/2017 nonché la sentenza n°105/2000 del Tribunale di Cosenza, nella quale non compare alcun riferimento al “valore nominale” del denaro che la parte ha riscosso da vari libretti e, pertanto, ha considerato le somme per le quali anche l’atto di appello non rilevava eccezioni.

Osservazione irrilevante ai fini delle determinazioni assunte nella CTU

OSS:_2) Per la trattazione di questa Osservazione si rimanda alle considerazioni già effettuate per l’Osservazione N°3 dell’avv. ‘ _____

Osservazione priva di fondamenti tecnici, irrilevante ai fini delle determinazioni assunte nella CTU

OSS_3) Si tratta di una Osservazione inconcludente, priva di fondamento giuridico-tecnico per la quale si rimanda al **parag 4.4 di pag. 33 della CTU.**

Osservazione inconcludente, irrilevante ai fini delle determinazioni assunte nella CTU

4-OSSERVAZIONI STUDIO LEGALE DODARO_ Avv.ti _____

PER M. R. _____

Si tratta di una osservazione tendente, al contrario di quella dell’avv. _____ (OSS_N°1) al riconoscimento di un’applicazione di un ulteriore aumento degli interessi legali alle somme di denaro attribuite a M. G. P.

Osservazione irrilevante ai fini delle determinazioni assunte nella CTU

5 - CONCLUSIONI

In seguito a quanto esposto ed argomentato nella Consulenza già depositata, si arguisce che le **Osservazioni delle parti** non apportano elementi e fatti nuovi tali da incidere sulle conclusioni già rassegnate dal sottoscritto nella CTU e, pertanto, esse **non possono essere accolte.**

Il sottoscritto, dunque, conferma tutte le risposte ai quesiti posti dal sig. Giudice così come esse risultano nell’elaborato peritale già depositato.

Catanzaro, li 15.10.2019

IL CTU
ing. Giuseppe Infusini





Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Corte di Appello di Catanzaro
Sezione prima civile

La Corte di Appello, riunita in camera di consiglio e così composta:

- 1) dott.ssa Antonella Eugenia Rizzo (Presidente);
- 2) dott. Alberto Nicola Filardo (Consigliere);
- 3) dott. Carlo Fontanazza (Consigliere Relatore);

ha pronunciato la presente

SENTENZA

Nella causa civile n. 106/2015 RG del ruolo generale degli affari civili contenziosi, vertente tra:

M. G. P. rappresentato e difeso dall'Avv.

Appellante

e

M. R. (o **Raffaella**) rappresentata e difesa dagli Avv.ti

e

M. A. rappresentata e difesa dagli Avv.ti

Appellati

Conclusioni delle parti:

Per l'appellante: (i) nella divisione dell'asse ereditario dovrà essere escluso l'appartamento sito in via A. Moro – F. 85, part. 200, sub 6 – in virtù della sentenza parziale di Questa Corte d'Appello emessa in data 14/06/2017 (ed assegnato all'appellante con di-spensa di collazione); (ii) dovranno essere considerate le somme di denaro dal valore nominale indicato nelle Osservazioni alla CTU dell'appellante – di cui al punto 1) e depositate in data 08/04/2019; (iii) la valutazione dell'immobile attribuito alla sig.ra M. R. - piano secondo f. 86 part. 1909 sub 6, via

Madonna della Catena – dovrà essere effettuata in conformità a quanto indicato nelle controdeduzioni alla CTU al punto 2).

Per l'appellato [M. R.] : Previo aggiornamento degli interessi sulle somme e sui titoli incassati da Gian Pierre e quindi con conseguente aumento della massa ereditaria da dividere fra i coeredi, come sopra specificato, a decorrere dal mese di settembre 2012 in poi, la Corte di Appello di Catanzaro dichiara lo scioglimento della comunione fra i coeredi in causa con l'assegnazione dei beni ai suddetti come proposti dal CTU nella sua perizia del 21.11.2018 con conseguenti conguagli monetari necessari per la formazione ed assegnazione delle rispettive quote.

Considerata la complessità della materia trattata, si chiede che la Corte di Appello compensi interamente le spese fra le parti in giudizio.

Per l'appellato [M. A.] : Sulla scorta delle osservazioni effettuate nel corso del giudizio alla nuova CTU si precisano le conclusioni come in atti richiedendo che, in relazione alle valutazioni degli immobili contestate, vengano considerate quelle effettuate e motivate dalla sig.ra Antonietta Montalto nei precedenti scritti difensivi "Osservazioni alla CTU" e "Osservazioni sui chiarimenti del CTU".

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione in data 26.1.2015 [M. G. P.] conveniva in giudizio [M. R.] e [M. A.] proponendo appello alla sentenza n. 2319/2013 del Tribunale di Cosenza, depositata in data 13.12.2013, lamentando l'erroneità della decisione del giudice a quo in materia di divisione ereditaria, con riguardo alla successione di Elia Francesca Assunta.

In particolare l'appellante deduceva come la sentenza non avesse considerato la volontà testamentaria della de cuius, e, in particolare, l'attribuzione all'appellante di un immobile specifico, nonché avesse errato nella valutazione dell'asse ereditario come indicato nella CTU di primo grado.

Costituitasi in giudizio, [M. R.] chiedeva il rigetto dell'impugnazione, mentre [M. A.] aderiva in parte all'appello proposto sotto il profilo dell'individuazione della quota disponibile e della formazione in concreto delle quote ereditarie. Con sentenza non definitiva in data 14.6.2017, la Corte di Appello disponeva, in parziale accoglimento dell'impugnazione, che l'immobile oggetto di donazione di via Aldo Moro, in Catasto foglio 85 part. 200 sub. 6 fosse assegnato all'appellante, facendo parte della quota disponibile.

Con separata ordinanza la Corte disponeva CTU per la divisione tenendo conto della superiore statuizione in materia di esclusione dalla comunione dell'immobile sopra detto.

Quindi, espletata la CTU, all'udienza a trattazione scritta in data 19.1.2021, sulle conclusioni delle parti, la causa veniva rimessa in decisione.

Ciò posto va disposta la divisione dei beni ereditari sulla base della sentenza non definitiva suindicata e della relazione di CTU depositata in atti che appare logica e corretta. Inoltre il consulente, in sede di chiarimenti richiesti ha in maniera esaustiva risposto alle deduzioni delle parti, come compendiato nelle note depositate dal CTU nell'udienza del 15.10.2019 alle quali si rinvia in maniera recettizia perché frutto di corrette deduzioni logiche e supportate dagli atti di causa.

Ed invero, le deduzioni contrarie delle parti risultano per un verso già risolte in senso della loro non accoglibilità nella sentenza non definitiva suindicata (come quella relativa ai depositi di somme di danaro che dovrebbero escludersi dalla comunione ereditaria) e per altro appaiono superate dal contenuto della CTU e dei chiarimenti (cfr. i rilievi in punto di criteri di stima e di non applicabilità degli interessi legali ai quali si rinvia).

In particolare il CTU nella relazione depositata, ha correttamente individuato la massa ereditaria sulla base della sentenza di primo grado e della sentenza non definitiva di questa Corte (cfr. pagg. da 35 a 36 della relazione); ha proceduto alla stima delle attività (cfr. pag. 36 e ss.) secondo un corretto sistema di stima sintetico e analitico in via indiretta (combinati tra loro) ed ha quindi proceduto alla determinazione delle quote, in concreto, secondo l'attribuzione del patrimonio da dividere nella misura di 1/3 (e pari ad euro 209.615,87 euro) a ciascun comunista detratta la donazione esclusa dalla sentenza non definitiva di questa Corte.

Pertanto, secondo il progetto di divisione compiuto dal tecnico, come detto corretto e logico, deve così disporsi sulla domanda di divisione:

Beni assegnati a M. A. per un valore di euro 220.665,00: Appartamento piano 3 in Catasto foglio 86, part. 1909 sub. 7, via Madonna della Catena; Magazzino piano terra in Catasto foglio 85 part. 200 sub. 8 via Aldo Moro, con conguaglio di euro 11.029,13 da pagarsi in favore di M. R.

Beni assegnati a M. G. R. per un valore di euro 228.664,73: Appartamento Piano primo in Catasto foglio 86 part. 1909 sub. 5, Via Madonna della Catena; quota terreni agricoli con annesso fabbricato rurale di cui al paragrafo 5.2.3 della relazione di CTU; certificati di deposito Banca Carime n. 0010001237930; BCC di Bisignano n. 1024729 e BCC di Bisignano n. 1204728, con conguaglio di euro 19.028,85 in favore di M. R.

Beni assegnati a [M. R.] , per un valore di euro 179.577,89: Magazzino seminterrato in Catasto foglio 86 part. 1909, sub. 3 Via Madonna della Catena; Magazzino Piano terra in Catasto foglio 86 part. 1909 sub. 4, via Madonna della Catena; Appartamento piano 2 in Catasto foglio 86 part. 1909 sub. 6 via Madonna della Catena; Soffitta piano 4 in Catasto foglio 86 part. 1909 sub. 6, via Madonna della Catena, con conguaglio, come sopra indicato, da avere, pari ad euro 30.057,98.

Inoltre, con riguardo alle spese funerarie, anticipate da [M. G. R.] e pari a complessivi euro 13.898,28, da dividere in parti uguali tra i coeredi, [M. A.] e [M. R.] , deve essere condannati al rimborso in favore di [M. G. R.] della somma di euro 4.632,76 per ciascuno.

Tenuto conto della natura delle questioni trattate e della natura della causa vanno compenste tra le parti le spese del presente grado di giudizio e vanno poste a carico delle parti in solido, le spese di CTU come liquidate con separato provvedimento.

PQM

La Corte di Appello di Catanzaro, prima sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello in epigrafe indicato ogni contraria istanza, eccezione, deduzione e difesa disattesa, così provvede:

Assegna a [M. A.] : Appartamento piano 3 in Catasto foglio 86, part. 1909 sub. 7, via Madonna della Catena; Magazzino piano terra in Catasto foglio 85 part. 200 sub. 8 via Aldo Moro,

Pone a carico di [M. A.] il pagamento, in favore di [M. R.] quale conguaglio, della somma di euro 11.029,13;

Assegna a [M. G. R.] Appartamento Piano primo in Catasto foglio 86 part. 1909 sub. 5, Via Madonna della Catena; quota terreni agricoli con annesso fabbricato rurale di cui al paragrafo 5.2.3 della relazione di CTU; certificati di deposito Banca Carime n. 0010001237930; BCC di Bisignano n. 1024729 e BCC di Bisignano n. 1204728;

Pone a carico di [M. G. R.] il pagamento, in favore di [M. R.] quale conguaglio, della somma di euro 19.028,85;

Assegna a [M. R.] : Magazzino seminterrato in Catasto foglio 86 part. 1909, sub. 3 Via Madonna della Catena; Magazzino Piano terra in Catasto foglio 86 part. 1909 sub. 4, via Madonna della Catena; Appartamento piano 2 in Catasto foglio 86 part. 1909 sub. 6 via Madonna della Catena; Soffitta piano 4 in Catasto foglio 86 part. 1909 sub. 6, via Madonna della Catena;

Condanna M. A. e M. R. al pagamento in favore di M. G. R. della somma di euro 4.632,76 per ciascuno a titolo di rimborso delle spese funerarie.

Compensa tra le parti le spese del presente grado di giudizio e pone a carico delle parti in solido, le spese di CTU come liquidate con separato provvedimento;

Dispone la trascrizione della presente sentenza esonerando il Conservatore dei Registri da ogni conseguente responsabilità.

Così deciso da remoto, in data 16.7.2021

Il Consigliere Estensore

Dott Carlo Fontanazza

Il Presidente

Dott.ssa Antonella Eugenia Rizzo