

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SECONDA SEZIONE CIVILE**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO N° 2435/2015 R.G.A.C.

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.^{ssa} Rosaria Leonello

PROSSIMA UDIENZA: 17/5/2017

**Ing. Giuseppe Arcudi
Via Carrera II, diramazione, n° 3
89122 – Reggio Calabria
Tel. 0965 654665 – Cell. 342 9939856**



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO N° 2435/2015 R.G.A.C.

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3. ASSE EREDITARIO DEL DEFUNTO [REDACTED]	5
3.1. Beni Relitti	5
3.2. Donazioni	5
3.3. Descrizione dei beni costituenti l'asse ereditario	6
3.4. Valutazione dell'asse ereditario alla data di apertura della successione (16 dicembre 2005)	14
3.5. Calcolo della quota disponibile, delle quote di riserva e verifica della lesione di legittima	20
3.6. Riduzione delle donazioni	21
4. ASSE EREDITARIO DELLA DEFUNTA [REDACTED]	22
4.1. Beni Relitti	23
4.2. Donazioni	23
4.3. Descrizione dei beni costituenti l'asse ereditario	24
4.4. Valutazione dell'asse ereditario alla data di apertura della successione (15 gennaio 2011)	24
4.5. Calcolo della quota disponibile, delle quote di riserva e verifica della lesione di legittima	26
4.6. Riduzione delle donazioni	28
5. DIVISIONE DELLA MASSA EREDITARIA	29
5.1. Valore attuale dei beni in comunione ereditaria	29
5.2. Collazioni, valore totale della massa dividenda e quote di diritto spettanti ai singoli eredi	30
5.3. Formazione delle porzioni spettanti a ciascuno degli eredi	32
6. OSSERVAZIONI RESE DALLE PARTI E NOTE INTEGRATIVE	34
7. CONCLUSIONI	39



1. PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Arcudi** è stato nominato C.T.U. nella causa civile in epigrafe ed ha accettato l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito in data **30/11/2016**.

Con il provvedimento di nomina, emesso in data 16/11/2016, il G.I. dott.^{ssa} Rosaria Leonello formulava il seguente quesito:

"Il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, nonché le ispezioni dei luoghi che riterrà opportune:

A)

- 1) formi la massa di tutti i beni che appartenevano al defunto [REDACTED] [REDACTED] al tempo della morte, detraendone i debiti che risultano da documenti versati nell'incarto processuale;*
- 2) riunisca quindi fittiziamente i beni che risultino essere stati donati dal de cuius, in base ai titoli in atti, secondo il valore al tempo dell'apertura della successione, ivi compresi i beni donati a non coeredi, e sull'asse così formato calcoli la quota di cui il defunto medesimo poteva disporre e quella riservata ai legittimari ai sensi dell'art. 542 c.c.;*
- 3) descriva dettagliatamente i beni sub 1) e 2), dandone rappresentazione grafica e fotografica;*
- 4) verifichi l'eventuale lesione della quota di legittima spettante a [REDACTED] [REDACTED]*
- 5) in caso positivo, riduca proporzionalmente le disposizioni lesive della legittima tenuto conto dei criteri di cui agli artt. 553 e ss. c.c.;*



B)

- 1) *formi la massa di tutti i beni che appartenevano alla defunta Crea Rosa al tempo della morte, tenuto conto che nella successione del coniuge concorreva con i figli, quindi, per la quota a lei spettante, detraendone i debiti che risultano da documenti versati nell'incarto processuale;*
- 2) *riunisca quindi fittiziamente i beni che risultino essere stati donati dalla de cuius, in base ai titoli in atti, secondo il valore al tempo dell'apertura della successione, ivi compresi i beni donati a non coeredi, e sull'asse così formato calcoli la quota di cui la defunta medesima poteva disporre e quella riservata ai legittimari ai sensi dell'art. 542 c.c.;*
- 3) *descriva dettagliatamente i beni sub 1) e 2), dandone rappresentazione grafica e fotografica;*
- 4) *verifichi l'eventuale lesione della quota di legittima spettante a* [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 5) *in caso positivo, riduca proporzionalmente le disposizioni lesive della legittima tenuto conto dei criteri di cui agli artt. 553 e ss. c.c.;*

C)

Data l'identità dei beni predisponga poi un unico progetto di comoda divisione degli stessi, tenuto conto delle quote ereditarie e applicando le norme sulla collazione, all'esito delle operazioni che precedono o, in caso di non comoda divisibilità, precisi, specificando compiutamente i criteri di stima assunti, il valore di mercato dei beni al tempo delle rispettive successioni nonché l'attuale valore di mercato dei beni stessi."



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Presa visione degli atti prodotti in giudizio e previa comunicazione inviata a mezzo PEC ai procuratori delle parti, in data **19/12/2016** lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di controversia siti in Via Sacerdote Scopelliti n° 20 di Campo Calabro (RC).

All'orario prefissato erano presenti:

- [REDACTED] lagale di parte attrice;
- l'arch. [REDACTED], C.T. di parte attrice;
- la sig.r [REDACTED], convenuta;
- l'avv. [REDACTED] rispettivamente legale e C.T. della convenuta [REDACTED];
- il sig. [REDACTED] convenuto.

Nella circostanza si procedeva ad una attenta ricognizione dell'attuale stato dei due terreni e del fabbricato oggetto di contenzioso, effettuando nel contempo i necessari rilievi metrici e fotografici.

Infine, completate le operazioni di accertamento sul posto, esperite le dovute ricerche presso i pubblici uffici ed acquisita ogni utile documentazione, il sottoscritto portava a termine il mandato ricevuto con la stesura della presente relazione.



3. ASSE EREDITARIO DEL DEFUNTO [REDACTED]

L'art. 556 C.C. prevede che l'asse ereditario sia formato mediante la riunione fittizia dei beni che appartenevano al defunto al tempo della morte (*beni relitti*) e dei beni da lui ceduti in vita a titolo di donazione.

La ricostruzione della massa ereditaria, pertanto, è stata effettuata attraverso la disamina degli atti esibiti in giudizio dalle parti (dichiarazione di successione del sig. [REDACTED] atti di donazione stipulati dal medesimo).

3.1 Beni relitti

La massa dei beni di proprietà del *de cuius* alla data di apertura della successione (16/12/2005) era costituita da:

- Quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso di un **terreno di mq 1.400** censito nel Comune di Campo Calabro (RC) al foglio 7 particella 472.

3.2 Donazioni

I beni per i quali è stato disposto a titolo di donazione risultano:

- Quota di proprietà del *de cuius* (pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso) di un **terreno di mq 1.540** censito nel Comune di Campo Calabro (RC) al foglio 7 particella 370, in favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- Quota di proprietà del *de cuius* (pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso) di un **fabbricato a 3 piani f.t. con annessa corte di pertinenza** censito nel Comune di Campo Calabro (RC) al foglio 7 particella 366, in favore [REDACTED]
[REDACTED]



3.3 Descrizione dei beni costituenti l'asse ereditario

CESPITE N° 1
Terreno di 1.400 mq
Campo Calabro, Foglio 7 part. 472

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE

Trattasi di un terreno di forma pressoché trapezoidale con giacitura sub-pianeggiante. Il lotto, di fatto intercluso, è accessibile mediante una servitù di passaggio pedonale e carrabile che grava sulla adiacente particella 370. Detta servitù consente il transito su una striscia di terreno che partendo dalla via pubblica (Via Sacerdote Scopelliti) conduce al confine ovest del terreno.

In atto l'appezzamento è piantumato principalmente con alberi di ulivo; su di esso insistono inoltre alcuni alberi da frutto.

Per maggiore intelligenza dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale e alla documentazione fotografica in calce.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale dell'immobile è riassunta nel prospetto che segue, redatto sulla scorta della visura estratta presso gli Uffici Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria¹:

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Campo Calabro	7	472	Vigneto	1	1.400 mq	€ 27,11	€ 6,87

Esso risulta attualmente intestato ai signori: [REDACTED]

[REDACTED]

¹ V. allegato n° 2

CONFINI

Confina a nord con la particella 191, ad est con la 369, a sud con canale di scolo acque piovane, ad ovest con la particella 370 (anch'essa facente parte del compendio ereditario).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le previsioni del Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Campo Calabro, il terreno risulta destinato per circa il 50% a strada di piano e per il restante 50% ricade in zona di completamento e ristrutturazione (insula I7B)².

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'accertamento ipocatastale³ ha prodotto i seguenti risultati:

- **iscrizione contro del 2/12/2014**
registro generale **21384** registro particolare **1396**
ipoteca legale derivante da **Ruolo** (art. 77 D.P.R. 602/73)
soggetto a favore: Equitalia Sud s.p.a. per la quota di 1/5
soggetto contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

² V. elaborato planimetrico (allegato n° 4)

³ V. allegato n° 5



10

11

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



⁸ V. allegato n° 5



Cespite N° 1

Considerate le due diverse destinazioni urbanistiche del terreno in questione, si ritiene corretto attribuire distinti valori unitari alle relative porzioni di superficie.

15



Risulta pertanto:

Superficie	Valore unitario	Valore
700 mq (suolo edificabile)	130,00 €/mq	€ 91.000,00
700 mq (strada di piano)	35,00 €/mq	€ 24.500,00
Valore totale		€ 115.500,00

Il valore del cespite alla data di apertura della successione (16/12/2005) può quindi essere stimato pari a **€ 115.000,00**.

Essendo pari ad $\frac{1}{2}$ la quota di proprietà del defunto [REDACTED]

[REDACTED] il valore imputabile al suo asse ereditario risulta:

$€ 115.000,00/2 = \text{€ } \underline{\underline{57.500,00}}$ (cinquantasettemilacinquecento/00)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

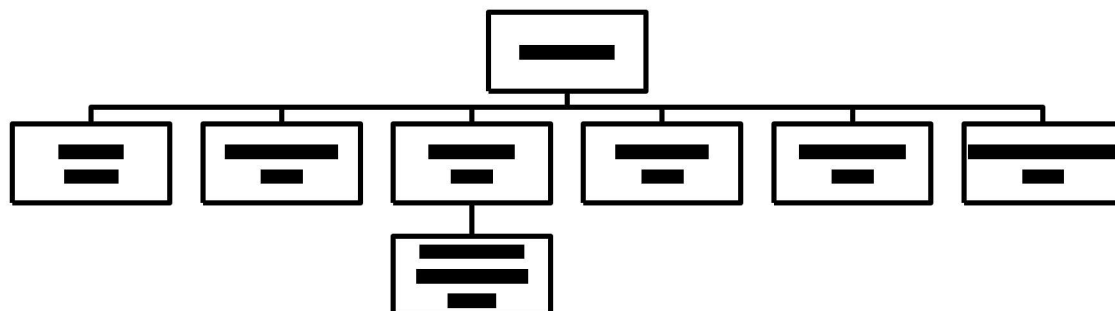
[REDACTED]

[REDACTED]	
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]





⁹ Nella fattispecie, la quota spettante a [REDACTED] va ripartita tra le di lui figlie [REDACTED]
[REDACTED]





della morte (*beni relitti*) e dei beni ceduti in vita a titolo di donazione.

La ricostruzione della massa ereditaria, pertanto, è stata effettuata attraverso la disamina degli atti esibiti in giudizio dalle parti (dichiarazione di successione della sig.ra [REDACTED] atti di donazione stipulati dalla medesima) **tenendo altresì conto della quota di legittima derivante dall'eredità del marito [REDACTED]**.

4.1 Beni relitti

La massa dei beni di proprietà della *de cuius* alla data di apertura della successione (15/1/2011) era costituita da:

- Quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso di un **terreno di mq 1.400** censito nel Comune di Campo Calabro (RC) al foglio 7 particella 472.
- Quota di **legittima** derivante dall'eredità del marito [REDACTED] pari a € **59.875,00** (cinquantanovemilaottocentosettantacinque/00).

4.2 Donazioni

I beni per i quali è stato disposto a titolo di donazione risultano:

- Quota di proprietà della *de cuius* (pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso) di un **terreno di mq 1.540** censito nel Comune di Campo Calabro (RC) al foglio 7 particella 370, in favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- Quota di proprietà della *de cuius* (pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso) di un **fabbricato a 3 piani f.t. con annessa corte di pertinenza** censito nel Comune di Campo Calabro (RC) al foglio 7 particella 366, in favore di [REDACTED]
[REDACTED]



4.3 Descrizione dei beni costituenti l'asse ereditario

Data l'identità dei beni costituenti gli assi ereditari della sig.ra [REDACTED] per le relative descrizioni si rimanda al precedente paragrafo 3.3.

4.4 Valutazione dell'asse ereditario alla data di apertura della successione (15 gennaio 2011)

Poiché i cespiti da valutare coincidono con quelli già stimati in relazione all'asse ereditario di [REDACTED] tenuto conto che il mercato immobiliare non ha subito apprezzabili variazioni nel periodo intercorrente tra il 2005 (apertura successione [REDACTED] ed il 2011 (apertura successione [REDACTED], si giudica sufficiente far riferimento ai valori ottenuti al paragrafo 3.4.

È altresì opportuno ribadire che tali valori sono stati attribuiti con riguardo alle **presumibili** condizioni degli immobili alla data della stima.

Cespite N° 1

TERRENO di 1400 mq – Campo Calabro, Foglio 7 part. 472

Il valore del cespite alla data di apertura della successione (15/1/2011) può essere stimato pari a **€ 115.000,00.**

Essendo pari ad ½ la quota di proprietà della defunta Crea Rosa, il valore imputabile al suo asse ereditario risulta:

€ 115.000,00/2 = **€ 57.500,00** (cinquantasettemilacinquecento/00)



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Cespite N° 3

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sulla scorta di quanto sopra, il sottoscritto ha elaborato dei prospetti riassuntivi in cui sono riportati i beni facenti parte dell'asse ereditario con il relativo valore alla data del 15 gennaio 2011.

Valore beni relitti alla data di apertura della successione	
Terreno - Comune di Campo Calabro - Foglio 7 particella 472 (quota pari ad ½ dell'intero immobile)	€ 57.500,00
Quota di legittima derivante dall'eredità del marito [REDACTED]	€ 59.875,00
Valore totale beni relitti	€ 117.375,00



Valore delle donazioni alla data di apertura della successione	
Donazione del 29/10/1984 in favore di [REDACTED] [REDACTED] Terreno - Comune di Campo Calabro - Foglio 7 particella 370 (quota pari ad ½ dell'intero immobile)	€ 81.000,00
Donazione del 27/10/2004 in favore di [REDACTED] Fabbricato - Comune di Campo Calabro - Foglio 7 particella 366 (quota pari ad ½ dell'intero immobile)	€ 101.000,00
Valore totale donazioni	€ 182.000,00

BENI RELITTI	€ 117.375,00
DONAZIONI	€ 182.000,00
TOTALE ASSE EREDITARIO	€ 299.375,00

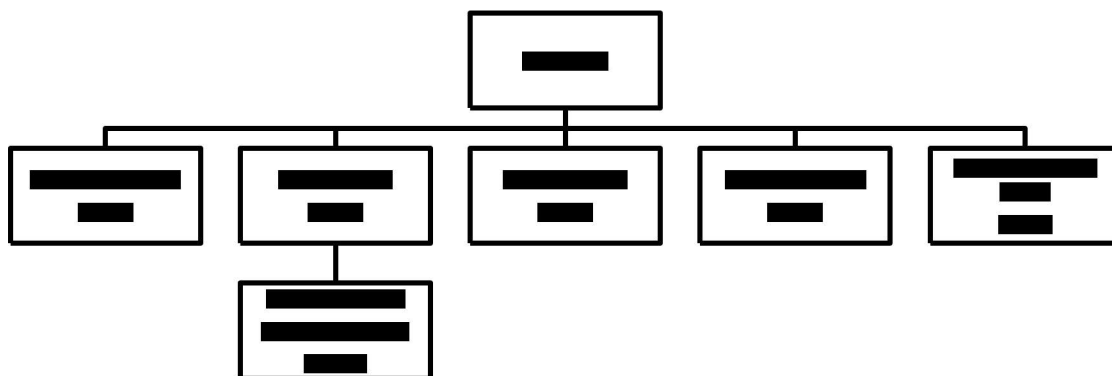
Il valore totale dell'asse ereditario di [REDACTED] alla data di apertura della sua successione (15 gennaio 2011) risultava quindi pari a **€ 299.375,00** (duecentonovantanovemilatrecentosettantacinque/00).

4.5 Calcolo della quota disponibile, delle quote di riserva e verifica della lesione di legittima

Gli eredi della sig.ra [REDACTED] all'atto della sua morte erano i figli [REDACTED]
[REDACTED] per rappresentazione del loro padre [REDACTED]
figlio premorto della *de cuius*).

Per maggiore chiarezza in ordine alle discendenze sopra indicate si è ritenuto utile predisporre lo schema che segue.





Ai sensi dell'art. 537 C.C., nel caso in cui all'eredità concorrano più figli (o loro discendenti, come nel caso specifico), la quota di patrimonio complessivamente loro riservata è pari a 2/3 (da dividere in parti uguali tra i figli). Pertanto, la porzione di patrimonio residua di cui il titolare può liberamente disporre (*quota disponibile*) è pari ad 1/3.

Come detto, il valore totale dell'asse ereditario della sig.ra [] (al momento dell'aperta successione) era di € 299.375,00.

La **quota disponibile**, quindi, risulta pari a:

€ 299.375,00 x 1/3 = € **99.792,00** (novantanovemilasettecentonovantadue/00).

La **quota di riserva**, invece, risulta complessivamente pari a:

€ 299.375,00 x 2/3 = € **199.583,00** (centonovantanovecinquecentottantatre/00).

Tale quota è da ripartire come segue:

- **quota legittima spettante a ciascuno dei 5 figli (o loro discendenti)¹¹**

€ 199.583,00 x 1/5 = € **39.916,60** (trentanovemilanovecentosedici/60)

In definitiva, sulla scorta dei conteggi di cui sopra, risulta che con le donazioni fatte in vita (che ammontano a € 182.000,00) **la de cuius ha superato la quota disponibile e intaccato la quota di riserva per una**

¹¹ Nella fattispecie, la quota spettante a [] va ripartita tra le di lui figlie []

cifra complessiva pari a:

€ 182.000,00 - € 99.792,00 = **€ 82.208,00** (ottantaduemiladuecentotto/00).

4.6 Riduzione delle donazioni

Accertata l'esistenza di una lesione di legittima, si rende necessario procedere alla riduzione delle donazioni fino al limite della quota disponibile, cominciando dall'ultima e risalendo via via alle anteriori (artt. 555 e 559 C.C.).

La cifra da restituire alla massa ereditaria per il reintegro delle quote di legittima è di € 82.208,00. Pertanto, tenuto conto del valore delle donazioni alla data di apertura della successione, occorre:

- **ridurre** la donazione del 27/10/2004 in favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota necessaria al reintegro (€ 82.208,00).

È il caso di precisare che la riduzione da apportare all'atto di donazione sopra richiamato è riferita alla quota riconducibile alla sig.ra [REDACTED]. Tale riduzione si va ad aggiungere a quelle già praticate al paragrafo 3.6 con riguardo alle disposizioni del coniuge [REDACTED] per la quota di sua proprietà.

Per effetto delle operazioni di riduzione, le quote dei cespiti rimaste in capo ai rispettivi donatari risultano in definitiva:

CESPITE	DONATARI	QUOTA	VALORE QUOTA AL 15/1/2011
<u>Terreno</u> Comune di Campo Calabro Foglio 7 particella 370	[REDACTED]	21,74 %	€ 140.875,00
	[REDACTED]	21,74 %	
	[REDACTED]	21,74 %	
	[REDACTED]	21,74 %	



<u>Fabbricato con annessa corte</u> Comune di Campo Calabro Foglio 7 particella 366		9,30 %	€ 18.792,00
--	--	--------	-------------

5. DIVISIONE DELLA MASSA EREDITARIA

Per la ripartizione della massa ereditaria tra i coeredi è preliminarmente necessario stimare il valore attuale dei beni in comunione. Successivamente, previa collazione per imputazione degli immobili ricevuti per donazione, è possibile procedere al calcolo delle quote di diritto e delle quote residue spettanti ai singoli eredi.

5.1 Valore attuale dei beni in comunione ereditaria

In esito al reintegro delle quote di riserva, i beni in comunione tra gli *aventi causa* dei coniugi [REDACTED] risultano:

CESPITE	QUOTA DEL CESPITE IN COMUNIONE
<u>Terreno</u> Comune di Campo Calabro - Foglio 7 particella 472	100,00 %
<u>Terreno</u> Comune di Campo Calabro - Foglio 7 particella 370	13,04 %
<u>Fabbricato con annessa corte</u> Comune di Campo Calabro - Foglio 7 particella 366	90,70 %

L'art. 726 C.C. dispone che la stima della massa dividenda venga eseguita secondo il *valore venale* attuale dei singoli oggetti che la compongono. La dottrina estimativa identifica tale valore con il *valore di mercato*, ossia con il più probabile prezzo che un bene potrebbe spuntare se posto in vendita sul libero mercato.

Nella fattispecie lo scrivente ritiene che l'attuale valore degli immobili oggetto di divisione non si discosti in modo apprezzabile da



quello già attribuito alla data del 2005 (apertura successione [REDACTED] e alla data del 2011 (apertura successione [REDACTED]). Difatti, nel lasso di tempo in questione, le quotazioni dei terreni nella zona di riferimento sono rimaste sostanzialmente invariate; quelle dei fabbricati hanno invece subito un modesto incremento che tuttavia, nel caso specifico, può ragionevolmente ritenersi compensato dalla progressiva perdita di valore legata alla vetustà dell'edificio.

Ciò premesso, tenendo conto per ciascun immobile delle quote percentuali rimaste in comunione tra tutti i coeredi, il **valore attuale dei beni in comunione ereditaria** risulta:

CESPITE	QUOTA DEL CESPITE IN COMUNIONE	VALORE DELLA QUOTA
<u>Terreno</u> Comune di Campo Calabro - Foglio 7 particella 472	100,00 %	€ 115.000,00
<u>Terreno</u> [REDACTED]	13,04 %	€ 21.125,00
[REDACTED] [REDACTED]	90,70 %	€ 183.208,00
VALORE TOTALE BENI IN COMUNIONE		€ 319.333,00

5.2 Collazioni, valore totale della massa dividenda e quote di diritto spettanti ai singoli eredi

Ai sensi degli artt. 724 e 737 C.C., gli eredi dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] devono conferire alla massa dividenda ciò che hanno ricevuto dai loro danti causa a titolo di donazione. La collazione degli immobili donati può avvenire o rendendo il bene *in natura* o *per imputazione* del suo valore.

Poiché in seguito all'azione di riduzione delle donazioni ciascuno



dei coeredi è rimasto titolare di una modesta quota percentuale dell'immobile a lui donato, si giudica preferibile procedere con *collazioni in natura*, ricostituendo in tal modo l'integrità degli immobili presenti nella massa dividenda.

Il valore dei cespiti ai fini della collazione in natura è da riferire al momento della collazione (ma, come detto, nel caso specifico esso può assumersi coincidente con quello stimato al tempo dell'apertura delle due successioni). Pertanto, il **valore totale della massa dividenda** è determinato come segue:

VALORE ATTUALE BENI IN COMUNIONE	€ 319.333,00
COLLAZIONI IN NATURA	
Terreno [redacted]	€ 35.218,75
[redacted]	
Terreno [redacted]	€ 35.218,75
[redacted]	
Terreno [redacted]	€ 35.218,75
[redacted]	
Terreno Comune di Campo Calabro - Foglio 7 particella 370 [redacted] (quota 21,74 %)	€ 35.218,75
[redacted] te	
Comune di Campo Calabro - Foglio 7 particella 366 [redacted]	€ 18.792,00
VALORE TOTALE MASSA DIVIDENDA	€ 479.000,00

A ciascuno dei germani [redacted] (o ai loro discendenti¹²) spetta una *quota di diritto* pari ad 1/5 del valore totale della massa dividenda. Risulta quindi:

$$€ 479.000,00 : 5 = € 95.800,00 \text{ (novantacinquemilaottocento/00).}$$

¹² Nella fattispecie, la quota spettante a [redacted] va ripartita tra le di lui figlie [redacted]
[redacted]



5.3 Formazione delle porzioni spettanti a ciascuno degli eredi

Determinato il valore delle quote di diritto, si pone il problema di formare, sulla massa dei beni oggetto di divisione, n° 5 porzioni da assegnare in proprietà esclusiva ad ogni erede, tali che (a norma dell'art. 727 C.C.) ciascuna di esse comprenda beni di uguale natura e qualità.

La massa dividenda è costituita da tre cespiti: i due terreni identificati con le particelle 472 e 370 ed il fabbricato identificato con la particella 366. La formazione di cinque porzioni omogenee richiederebbe pertanto il frazionamento in cinque parti sia dei terreni che del fabbricato.

Va tuttavia osservato che per gli immobili in questione non sussistono le condizioni per operare una *comoda divisibilità*. Difatti, il concetto di comoda divisibilità di un immobile, presupposto dall'art. 720 c.c., postula che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la formazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento che possano essere costituite senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi; ed ancora, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate al valore dell'intero.

Nella fattispecie è invece da considerare quanto segue:

- entrambe le particelle di terreno presentano in atto delle caratteristiche di accessibilità e delle disomogeneità dal punto



di vista della destinazione (parte del suolo edificabile, parte destinato a strada di piano, parte soggetto a servitù di passaggio) tali che l'eventuale formazione di cinque lotti comporterebbe l'introduzione di ulteriori servitù ed un non trascurabile pregiudizio sotto il profilo del valore delle singole porzioni;

- il fabbricato, in atto censito come unica unità immobiliare, potrebbe al più essere frazionato in quattro distinte unità (sia pure di differente consistenza e valore) con annessi spazi comuni ed indivisi (androne, vano scala, lastrico solare, cortile). Ne deriverebbe quindi l'impossibilità di assegnare a ciascuno dei coeredi una quota di fabbricato.

Ciò premesso, si ritiene opportuno non procedere alla divisione dei tre cespiti. Ognuno di essi potrà quindi essere attribuito per intero nella quota del coerede che vorrà farsene carico, addebitando a quest'ultimo l'eccedenza di valore rispetto alla sua quota di diritto. La liquidità derivante dal pagamento delle eccedenze servirà al soddisfacimento delle quote dei coeredi non assegnatari.

In alternativa, qualora i coeredi non fossero disposti ad acquisire uno o più cespiti, si propone di dar luogo alla vendita all'incanto. A tal fine, il prospetto che segue riassume le caratteristiche identificative dei tre immobili ed il loro attuale valore di mercato.



CESPITE	ATTUALE VALORE DI MERCATO
<u>Terreno</u> Comune di Campo Calabro - Foglio 7 particella 472	€ 115.000,00
<u>Terreno</u> [REDACTED]	€ 162.000,00
<u>Fabbricato</u> [REDACTED]	€ 202.000,00

6. OSSERVAZIONI RESE DALLE PARTI E NOTE INTEGRATIVE

Ai sensi dell'art. 195 c.p.c., il sottoscritto, completata la stesura delle note che precedono, provvedeva a trasmettere alle parti copia della propria relazione e dei relativi allegati. Successivamente, entro i termini fissati dal Giudice, allo scrivente perveniva esclusivamente una nota con le osservazioni alla c.t.u. redatte dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] nell'interesse della convenuta [REDACTED].¹³

Svolta una attenta disamina del documento ricevuto, si reputa utile fornire alcune puntualizzazioni in ordine alle questioni in esso sollevate.

- L'avv. [REDACTED] contesta il criterio seguito dal C.T.U. nella stima dei vani posti al piano terra del fabbricato, per i quali si è ritenuto di attribuire una *ordinaria* destinazione ad uso abitativo. Il legale sostiene infatti che *“la destinazione d’uso dei vani del piano terra dell’immobile de quo, come ben si può rilevare dall’atto di donazione, è quella di **ACCESSORI** all’unità immobiliare (cantina, ripostiglio, ecc.)”*. Ed osserva anche che *“due vani posti a destra dell’ingresso, ovvero sul lato sud, sono e rimarranno privi di illuminazione”* per cui *“gli stessi non*

¹³ v. allegato n° 6



potranno mai essere destinati ad altro uso se non a quello di cantina o ripostiglio”.

In proposito va innanzi tutto osservato che, contrariamente a quanto affermato dall'avv. [REDACTED], nel citato atto di donazione non è contenuta alcuna specificazione in ordine alla destinazione dei locali al piano terra. Nel suddetto documento si evince semmai che oggetto di donazione era una “*casa a due piani fuori terra (piano terra – primo), con sovrastante lastrico solare, ..., composta di complessivi **sedici vani e mezzo (16,5)**, ...*”. Ed invero tale ultimo dato, estratto dalla consistenza catastale dell'immobile, sarebbe del tutto incongruente se i vani al piano terra fossero stati effettivamente tutti conteggiati come *accessori*. In tal caso, infatti, al fabbricato in questione sarebbe stata attribuita una consistenza catastale ben inferiore ai 16,5 vani, atteso che ai fini del calcolo gli *accessori diretti* vengono considerati pari ad 1/3 di vano e quelli *indiretti* pari ad 1/4.

Ma al di là delle superiori considerazioni, è opportuno ribadire che, in maniera assolutamente corretta sotto il profilo della dottrina estimativa, nel procedere alla valutazione dei locali al piano terra si è tenuto conto della loro destinazione *ordinaria*, laddove il concetto di “*ordinarietà*” corrisponde a quello di “*normalità*” statistica. E non vi è dubbio che in edifici di analoga tipologia i locali posti al piano terra abbiano “di norma” una destinazione abitativa.

Tutto ciò, naturalmente, prescinde dall'uso attuale e contingente degli ambienti in oggetto, come anche dalle peggiori condizioni di



finitura e conservazione rispetto agli ambienti al primo piano (in ragione delle quali, nella stima, si è intervenuti con il coefficiente di riduzione “ C_{fin} ”).

Per quanto attiene ai due vani “ciechi” (privi cioè di aperture verso l’esterno) presenti al piano terra, è pacifico che essi non siano utilizzabili come stanze destinate ad uso abitativo. A parere dello scrivente, difatti, essi sono assimilabili ad accessori diretti (ripostigli e/o locali deposito) degli ambienti abitativi che insistono nel medesimo piano. La loro superficie, pertanto, va computata per intero e senza alcuna ponderazione nella *superficie commerciale* che è stata adottata come base di calcolo nella stima.

- Il legale di parte convenuta giudica non congrua l’applicazione dei coefficienti correttivi utilizzati nella stima del fabbricato. In particolare, l’avv. [REDACTED] giudica “*strani*” i valori assegnati al coefficiente di finitura (C_{fin}) degli ambienti al piano terra lato Nord e al piano terra lato Sud (rispettivamente pari a 0,7 e 0,8), rilevando che essi non trovano alcun riscontro nelle varie istruzioni e tabelle elencate dallo stesso legale.

Al riguardo, è il caso di precisare che nei processi di stima per coefficienti di riduzione la determinazione dei fattori di correzione è affidata alla competenza ed esperienza del perito estimatore, il quale ne fissa l’entità in ragione delle specifiche peculiarità del bene oggetto di valutazione. Le tabelle cui fa riferimento l’avvocato Latella devono pertanto essere intese unicamente come possibili



ausili alla stima, atti a fornire indicazioni di massima, e non come tassative prescrizioni.

Nella fattispecie, il coefficiente in questione è stato utilizzato per tener conto del minor grado di finitura e di conservazione di alcuni ambienti, operando una riduzione che, segnatamente per i vani al piano terra, equivale ad un abbattimento (che il sottoscritto reputa assolutamente congruo) del 20% e del 30% sul valore unitario adottato per la stima del fabbricato.

- L'avv. [REDACTED] osserva che il C.T.U., pur evidenziando l'esistenza di una servitù di passaggio gravante sulla corte di pertinenza del fabbricato, non ne avrebbe poi tenuto conto in sede di stima così come fatto per l'adiacente terreno di cui alla particella 370. Procedendo con una impropria analogia, il legale ragguaglia la superficie gravata da servitù (circa 150 mq) dapprima con un abbattimento del 73% (per la presenza della servitù) e poi di un ulteriore 90% (per effetto dell'applicazione del coefficiente di destinazione).

Il sottoscritto non condivide appieno le argomentazioni dell'avv. [REDACTED] in quanto, pur volendo riconoscere un decremento di valore al suolo soggetto a servitù, si ritiene che il "duplice" abbattimento proposto dal legale conduca ad un risultato eccessivamente basso.

Difatti, ragionando in termini di valore unitario, in base a tale criterio la corte di pertinenza avrebbe un valore di 55,00 €/mq per la parte libera da gravami e di 14,85 €/mq per la porzione sottoposta a



servitù. Viceversa, lo scrivente ritiene che il valore da attribuire a quest'ultima possa al più essere ridotto a 35,00 €/mq, in coerenza con il valore assegnato al terreno di cui alla particella 370 soggetto alla medesima servitù.

Va a questo punto osservato che l'eventuale applicazione di tale valore (35,00 €/mq anziché 55,00 €/mq) ai circa 150 mq di superficie servente comporterebbe, rispetto ai conteggi svolti dal sottoscritto, una riduzione di 3.000,00 € nel valore globalmente stimato per il fabbricato, con una incidenza quindi pari ad un modestissimo 1,5 %.

In definitiva, sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, il C.T.U. ritiene di poter ragionevolmente confermare il proprio giudizio di stima, in virtù del quale al cespite n° 3 è stato attribuito un valore complessivo pari a € 202.000,00.

- In ultimo, l'avv. [REDACTED] contesta al C.T.U. di non aver predisposto un progetto di divisione degli immobili costituenti il compendio ereditario.

Sul punto, tuttavia, si ritiene di non aver nulla da aggiungere rispetto alle motivazioni già esposte al paragrafo 5.3 ed in ragione delle quali, a parere dello scrivente, non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità dei cespiti.



7. CONCLUSIONI

Con la presente, che si compone di n° 39 pagine e di cui fanno parte integrante gli allegati sotto elencati, il sottoscritto ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitogli, rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ai sensi dell'art. 16-bis del Decreto Legge 18 ottobre 2012 n. 179, come convertito dalla legge 17 dicembre 2012 n.221, il tutto è depositato in Cancelleria per via telematica unitamente alla nota delle competenze e delle spese.

Reggio Calabria, 18/04/2017

Il C.T.U.
(Ing. Giuseppe Arcudi)

Allegati:

1. verbale di sopralluogo;
2. documentazione catastale;
3. documentazione fotografica;
4. elaborato planimetrico con sovrapposizione Piano di Fabbricazione su mappa catastale;
5. visure ipocatastali;
6. osservazioni alla c.t.u. redatte dall'avv. [REDACTED] nell'interesse della convenuta [REDACTED].

