

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE 1 CONTENZIOSO CIVILE

PROCEDIMENTO N°5590/2016 R. G.

ATTORI:

-
-
-
-

CONVENUTI:

-
-
-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA

IL CTU

ING. ILARIA INTRIERI

Sommario

1. PREMESSA	2
2. RICHIESTE AL CTU	3
3. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI	4
4. STIMA DEL BENE	5
5. RISPOSTE AI QUESITI	10

ALLEGATI

1. CORRISPONDENZA PER SOPRALLUOGHI
2. VERBALI DI SOPRALLUOGO
3. RACCOMANDATE POSTALI
4. VISURE AGENZIA DEL TERRITORIO - VISURA PLANIMETRICA
5. SITUAZIONE DI FAMIGLIA STORICA
6. ESTRATTO DALLA BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

1 - PREMESSA

La sottoscritta Ilaria Intrieri nata a Rogliano (Cs) il 24.03.1978, residente in Via dei Martiri n°6 - 87100 Cosenza, iscritta al n°4070 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, inclusa nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza n°4537, veniva nominata CTU dal Giudice Dr. Guaglianone nel Procedimento n°5590/2016 R.G. all'udienza del 13/04/2018.

La stessa prestava il giuramento di rito all'udienza del 06/09/2018 e, contestualmente, il Giudice affidava alla sottoscritta CTU l'incarico ponendo i quesiti a cui rispondere.

La CTU affidata alla sottoscritta riguarda la stima di un immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo (Cs) di proprietà dei Sigg. _____ eredi della Sig.ra _____ ed il calcolo della quota legittima caduta in eredità.

Ritirati gli atti ed i documenti di causa, si procedeva ad uno studio preliminare della documentazione, propedeutico al primo sopralluogo del 25/09/2018.

2 - RICHIESTE AL CTU

In adempimento all'incarico conferito dal Giudice in data 13/04/2018, si procederà a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Stabilire *“se la quota di cui il de cuius ha disposto ecceda quella attribuita dalla legge agli altri legittimari e in ipotesi affermativa di quantificare il valore”*;
- 2) Stabilire *“se l'immobile di causa è comodamente divisibile ed in ipotesi negativa di quantificare il valore del bene in termini monetari e se la quota del convenuto, ecceda il quarto della medesima”*.

3 - CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

L'immobile oggetto di causa è situato in **VIA GIUSEPPE VERDI N°44 LOC. TAVERNA DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (Cs) – PIANO PRIMO.**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 25/09/2018 data in cui è stato fissato il primo sopralluogo (Allegato n°1). Tutti i soggetti interessati dal procedimento sono stati convocati via posta elettronica certificata ovvero tramite raccomandata A/R.

La Raccomandata A/R con la quale si informava il Sig. _____ soggetto che attualmente ha la disponibilità dell'immobile, è stata regolarmente ritirata in data 18/09/2018, come risulta dagli atti (Allegato n°3).

Il suddetto sopralluogo non è andato a buon fine poichè non si è potuto accedere all'unità immobiliare, vedi verbale in atti.

Le operazioni peritali sono proseguite in data 12/10/2018 con il secondo sopralluogo.

Anche in questo caso nessuno ha risposto al citofono né alla porta d'ingresso posta a livello strada. La Raccomandata A/R con la quale si informava il Sig. _____ non è mai stata ritirata ed è ritornata indietro al mittente per "compiuta giacenza" in data 09/11/2018, in atti.

Si allegato in copia tutti i relativi verbali (Allegato n°2).

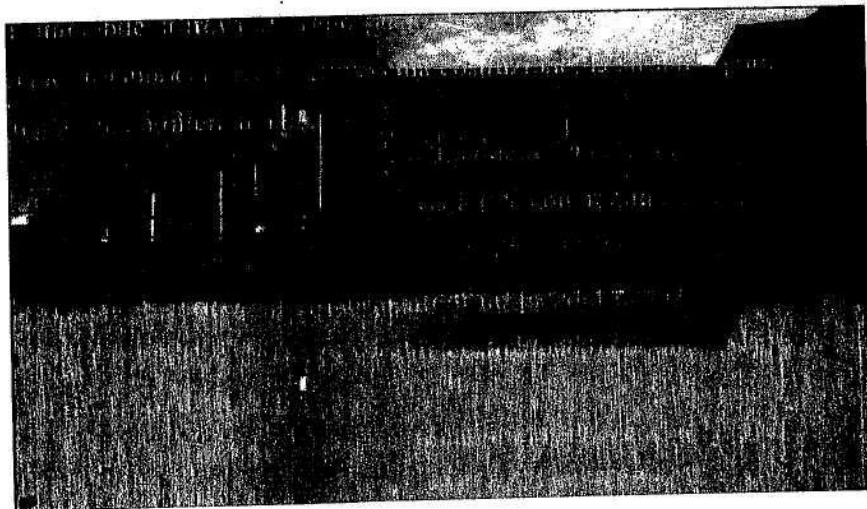
4 - STIMA DEL BENE

Si ritiene opportuno, per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Giudice, procedere prima alla stima del bene così da quantificarne il valore attuale.

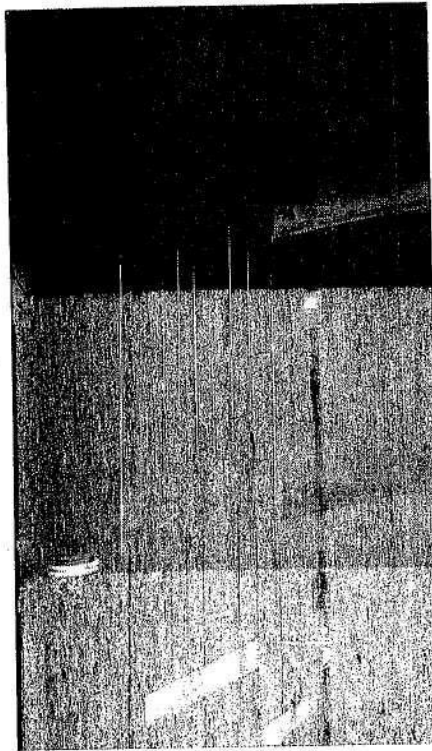
L'immobile oggetto di causa è situato in Via Giuseppe Verdi n°44 Loc. Taverna - Montalto Uffugo (Cs) e ricade nel Foglio 7 particella 100 sub 4 del Catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (Cs).

Dalla visura catastale effettuata, l'immobile risulta censito in "zona 2" alla Categoria A/3, classe 2. La consistenza è indicata in vani 6.5 con rendita catastale pari ad Euro 335,70 (*trecentotrentacinque.settantacentesimi*).

L'immobile si trova al primo piano di un piccolo fabbricato composto da piano terra e primo piano; il fabbricato risulta di vecchia costruzione; la struttura portante è in muratura ed il tetto in tegole con orditura in lamiera.



Le rifiniture esterne sono costituite da intonaco tradizionale con un rivestimento in mattonelle di monocottura sulla facciata principale fino ad un'altezza pari a circa due metri.



In entrambi i due sopralluoghi effettuati non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Si è tentato anche di chiedere informazioni bussando all'appartamento posto al piano terra del medesimo immobile ed interpellando gli esercenti commerciali limitrofi ma senza reperire alcuna notizia utile.

Per quanto sopra, la stima dell'immobile sarà fatta sulla base della visura planimetrica effettuata in data 25/09/2018 e di quanto contenuto nella relazione di consulenza tecnica di parte redatta del Geom. presente negli atti di causa.

Il metodo di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato è quello sintetico comparativo per coefficienti di merito (Faust Romano in "Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale", Maggioli Editore), a partire dalla rilevazione dei prezzi di mercato, comparando poi le caratteristiche di merito del bene da valutare con quelle del bene di prezzo noto.

Per la ricerca dei valori di mercato si è fatto riferimento alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n°6) ed alle quotazioni di alcune agenzie immobiliari presenti nella zona da valutare.

I dati e le informazioni che alimentano l'OMI derivano da indagini di mercato svolte dagli Uffici del Territorio nell'espletamento dei compiti d'istituto; le fonti sono costituite da prezzi effettivi di compravendite e locazioni così come risultano dalle valutazioni eseguite dagli uffici nell'interesse e per conto delle amministrazioni pubbliche, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore. I valori sono elaborati nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate per tipologia edilizia e per una zona determinata ed omogenea. Il territorio comunale è ripartito in fasce, all'interno delle quali la zona omogenea OMI rappresenta una porzione di territorio comunale che rappresenta un settore omogeneo del mercato immobiliare.

Per quanto sopra, l'utilizzo tra gli altri della banca dati dell'OMI assicura un riferimento certo ed affidabile del mercato immobiliare locale.

Per una maggiore affidabilità del dato i valori dell'OMI sono stati confrontati con quelli rilevati da alcune agenzie immobiliari. Il confronto ha evidenziato corrispondenza fra i due dati ed ha consentito di fissare il valore base da attribuire all'immobile all'interno della forbice di valori proposta dall'OMI.

Il valore così ricavato è da intendersi riferito alle "condizioni normali" di conservazione e manutenzione in relazione all'epoca di costruzione.

Pertanto a tali valori è necessario applicare opportuni coefficienti che tengano conto delle reali condizioni dei beni da stimare. I coefficienti utilizzati sono quelli riportati agli Artt. 20 e 21 della Legge n°392/78 relativi alla "vetustà" e allo "stato di conservazione" dell'immobile da stimare: l'applicazione di tali coefficienti permette di deprezzare l'immobile oggetto di stima dallo stato "normale" allo stato di fatto (manutenzione, conservazione e vetustà) in cui versa.

Per la vetustà si applica un abbattimento, a partire dal sesto anno successivo alla costruzione, pari all'1% per i successivi 15 anni e allo 0,5% per gli ulteriori trenta anni.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,0 per lo stato normale;
- 0,80 per uno stato mediocre;
- 0,60 per uno stato scadente.

Ai fini della determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si considerano elementi propri dell'immobile quali pavimenti, pareti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, esterni.

Lo stato dell'immobile si considera "mediocre" quando sono in mediocri condizioni quattro elementi mentre è "scadente" quando sono scadenti più di quattro elementi, per come stabilito al comma 2 dell'Art.21 della Legge n°392/1978.

Ai fini del calcolo della consistenza, alla superficie lorda dell'immobile (considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50) deve essere aggiunta quella delle superfici delle pertinenze ponderate secondo i criteri di cui all'Allegato C del D.P.R. n°138 del 23/03/1998 (GU n°108 del 12/05/1998) e precisamente:

- soffitte, cantine e simili hanno un peso del 50% se comunicanti e del 25% in caso contrario;
- per terrazze e balconi a diretto servizio dell'unità immobiliare la superficie va computata pari al 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente;
- la corte esclusiva ha un peso del 10% fino alla concorrenza della superficie abitabile e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Le quotazioni immobiliari mediate tratte dalla "Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" - Anno 2018, Semestre 1 (ultima pubblicazione) per il Comune di Montalto Uffugo (Cs), relativamente alla zona e categoria effettiva dell'immobile da stimare (abitazioni di tipo economico in zona residenziale), sono le seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Normale (€/mq)		Superficie (mq)	Valori Liquidazione (€/mq ± margine)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1200	1	9,7	9,6	1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1050	1	2,7	4	1
Box	NORMALE	330	460	1	1,9	2,4	1
Villa e Villini	NORMALE	990	1350	1	3,8	4,9	1

Per l'unità immobiliare destinata certamente ad abitazione appartenente alla categoria catastale di tipo economico (A3), viene assunto un valore pari ad € 800,00 €/m². A questo valore vanno applicati i coefficienti moltiplicatori per tenere conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione di cui si è detto in precedenza.

Per ciò che attiene lo "stato di conservazione", non essendo stato possibile accedere all'interno dell'appartamento, il coefficiente si pone pari ad 1.

Il valore, riportato all'attualità attraverso l'applicazione dei suddetti opportuni coefficienti moltiplicatori, viene riassunto nella seguente tabella:

VALORE DELL'IMMOBILE											
Fg	R/ta	Sub	Categoria e classe catastale	Indirizzo	Superficie totale lorda m ²	Superficie ragguagliata balconi m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Coeff. stato conserv.	Coeff. venuta	Valore immobile €
7	100	4	A3/2	Via Verdi	125	11	127,75	€ 800,00	1	0,675	€ 68.985,00

La quota di legittima, definita dagli artt. 536 e seguenti del Codice Civile, è quella porzione di eredità di cui il testatore non può disporre, né a titolo di liberalità, né mortis causa perché spettante per legge ai legittimari. Nel caso di specie, considerato che a seguito del decesso della Sig.ra _____ gli eredi legittimi risultano i sette figli naturali, la quota legittima è pari ai 2/3 del valore dei cespiti caduti in eredità mentre la quota disponibile, che la medesima avrebbe potuto attribuire al Sig. _____, era pari al restante 1/3.

In conseguenza di quanto sopra si procede al calcolo della parte di quota legittima spettante ad ognuno degli eredi e della quota disponibile.

QUOTA DI LEGITTIMA: € 68.985,00 * 2/3 = € 45.990,00

QUOTA DI LEGITTIMA SPETTANTE A CIASCUN EREDE: € 45.990,00 / 7 = € 6.570,00

QUOTA DISPONIBILE: € 68.985,00 * 1/3 = € 22.995,00

Riassumendo la quota di cui la Sig.ra _____ avrebbe potuto disporre in favore del figlio _____ nell'atto di donazione (quota disponibile più 1/7 della quota di legittima), determinata in base al valore stimato nella presente relazione di consulenza tecnica, è pari a:

Disponibile	1/7 della Legittima	Totale
€ 22.995,00	€ 6.570,00	€ 29.565,00

5 - RISPOSTE AI QUESITI

I quesiti posti sono i seguenti:

- Stabilire *“se la quota di cui il de cuius ha disposto ecceda quella attribuita dalla legge agli altri legittimari e in ipotesi affermativa di quantificare il valore”*;
- Stabilire *“se l'immobile di causa è comodamente divisibile ed in ipotesi negativa di quantificare il valore del bene in termini monetari e se la quota del convenuto, ecceda il quarto della medesima”*.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare si ritiene che la medesima non sia comodamente divisibile.

Il valore del bene, per come meglio esplicitato al precedente paragrafo 4) è il seguente:

VALORE DELL'IMMOBILE											
Fm	Pa	SP	Categoria catastale	Indirizzo	Superficie totale (mq)	Superficie utile (mq)	Superficie coperta (mq)	Valore catastale (€)	Stato	Altri valori	Valore globale
7	100	4	A3/2	Via Verdi	125	11	127,75	€ 800,00	1	0,675	€ 66.985,00

Si riportano per maggiore leggibilità le quote calcolate:

QUOTA DI LEGITTIMA SPETTANTE A CIASCUN EREDE: $€ 45.990,00 / 7 = € 6.570,00$

QUOTA DISPONIBILE: $€ 68.985,00 * 1/3 = € 22.995,00$

$1/4$ DELLA QUOTA DISPONIBILE: $€ 22.995,00 / 4 = € 5.748,75$

Nel caso di che trattasi, trova applicazione quanto previsto dal comma 2 dell'art. 560 del c.p.c.

“Se la separazione non può farsi comodamente [720] e il legatario o il donatario ha nell'immobile una eccedenza maggiore del quarto della PORZIONE DISPONIBILE [556 c.c.], l'immobile si deve lasciare per intero nell'eredità, salvo il diritto di conseguire il valore della porzione disponibile. Se l'eccedenza non supera il quarto, il legatario o il donatario può ritenere tutto l'immobile compensando in danaro i LEGITTIMARI.”

Per quanto sopra poiché l'eccedenza è maggiore del "*quarto della porzione disponibile*" l'immobile dovrà essere lasciato "*per intero nell'eredità*", fatto salvo il valore della porzione disponibile.

Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività e, ritenendo di aver svolto in maniera esaustiva il mandato conferitomi, si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e necessità.

Cosenza, 15 Gennaio 2019

