

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE TERZA CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

disposta dal Sig. Giudice dott.ssa Mariapaola Sabatino

nella causa n° 22227/2016 R.G.

PREMESSA

Con decreto di nomina emesso il 24/04/2021 e successivamente notificato, il Sig. Giudice dott.ssa Mariapaola Sabatino nominava la scrivente, dott. ing. Clara Truglio, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catania, con studio in Catania, via Martino Cilestri n.71, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n° 22227/2016 R.G. promosso da

assegnando il seguente quesito in materia di divisione :

"Il CTU, esaminati i documenti acquisiti, effettuati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (con riferimento ai titoli di provenienza in relazione ai beni da dividere) nonché le ispezioni dei luoghi che riterrà opportune :

- 1) verifichi l'attuale appartenenza dei beni da dividere alle parti, specificando la misura di ciascuna quota;
- 2) li descriva dandone rappresentazione grafica e fotografica;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 3) predisponga un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro con valore da determinarsi al tempo di apertura della successione che tenga conto dell'attuale stato di fatto degli immobili;
- 4) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;
- 5) in caso di quotista di maggioranza determini il conguaglio in caso di richiesta di attribuzione;
- 6) rilevi se gli immobili, presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L.47/85 e siano aggiornati catastalmente ai sensi delle leggi vigenti;
- 7) calcoli il valore locativo dell'immobile a far data dall'apertura della successione".

Preso visione dell'incarico conferito, la sottoscritta lo accettava riservandosi di prestare giuramento al deposito, ed attivandosi per dare inizio alle operazioni peritali in data 18.05.2021 alle ore 16.30 con appuntamento sui luoghi.

Presenziava l'attrice [REDACTED], legalmente assistita dall'avv. Salvatore Liuzzo, ed il fratello convenuto [REDACTED]; ambo i legali nell'occasione nominavano i consulenti tecnici di

parte, rispettivamente il [REDACTED] con studio in Nicolosi ed [REDACTED] con studio in Mascalucia, entrambi sempre partecipi ai lavori peritali.

Verificato nell'occasione il possesso esclusivo del convenuto di entrambe le unità abitative, veniva proposta alle parti (ancor più fratelli) una soluzione transattiva basata sulla ipotesi di divisibilità dei beni mediante l'erezione di un muro.

Aggiornati i lavori al 16.06.2021, con la partecipazione di parti, legali e CTP, veniva invece dagli stessi dichiarato *"di preferire il mantenimento dei due organismi edilizi nel modo comune attuale (come da volontà peraltro del padre testatore), anche al fine di non deprezzarne la valutazione"*.

Dopo un lungo confronto tra le parti, la scrivente apprendeva la disponibilità del convenuto all'acquisto della quota di parte attrice orientata, a sua volta, a vendere; si verbalizzava che *"le operazioni vengano finalizzate ad una stima equa con la preziosa collaborazione dei presenti CTP"*, i quali avrebbero provveduto a comunicare questi valori da ponderare con il CTU, definendo transattivamente la lite.

Pur nutrendo sensi di apprezzamento professionale per ambo i tecnici, le rispettive stime (comunicate dopo via PEC) risultavano troppo lontane, avendo giocato al rialzo parte attrice (venditrice) ed al ribasso parte convenuta (acquirente), e non offrivano un supporto utile all'accordo che imprevedibilmente naufragava.

Infatti, il valore che il [REDACTED]
quantifica con giustificazioni sommarie raggiunge i 110.000,00
euro soltanto; dall'altra parte, il CTP dott. [REDACTED]
[REDACTED] nella sua relazione di valutazione si porta ad una
stima di 160.000,00 euro con uno scarto di 50.000,00 euro.

Ciò costringeva la scrivente ad invitare gli avvocati
[REDACTED] ad indicare valori più congrui e verosimilmente
vicini a quello probabile di mercato : solo [REDACTED] aderiva
accettando una presunta stima di circa €135.00,00 e
conteggiando in €67.500,00 il 50% dovuto all'attrice a seguito
della compravendita (il che avrebbe consentito di bypassare il
rendiconto del possesso degli immobili da parte del convenuto).

Ma, malgrado l'impegno profuso [REDACTED], il
fratello porgeva un deciso rifiuto, rinunciando all'acquisto.

4

ACCERTAMENTI

1) Individuazione delle quote di spettanza

In base a quanto dedotto in giudizio, analizzata la
documentazione allegata afferente la provenienza dei cespiti
de quibus, emerge che la presente controversia riguarda la
casa della sig.ra [REDACTED] (madre delle parti)
deceduta il 4 febbraio 2014, la quale dispose con testamento :
*"...che la stessa vada venduta ed il ricavato diviso in parti uguali
tra i miei due figli [REDACTED]"*, sicché i due
figli oggi ne sono indivisamente proprietari nella misura di 1/2
per ciascuno.



2) Identificazione dei beni dedotti in giudizio

Per quanto concerne i beni, rimasti di loro proprietà ma *pro indiviso* -come accertato dalla scrivente ed indicato nei documenti allegati agli atti di causa con cui [REDACTED] ha convenuto il [REDACTED] per lo scioglimento giudiziaro della comunione- all'apertura della successione risultavano consistere in :

1. Immobile sito in Nicolosi (CT), via Conte n.12 (abitazione a piano terra), riportato al catasto fabbricati del suddetto Comune al fg.30, part. 874, sub.1, categ. A/4, classe 4, cons. 4 vani, sup. catast. 105 mq., rend. €.70,24;
2. Immobile sito in Nicolosi (CT), via Conte nn.10-12 (abitazione a piano terra-primo), riportato al catasto fabbricati del suddetto Comune al fg.30. part. 874, sub.2, categ. A/4, classe 4, cons. 3,5 vani, sup. catast. 96 mq., rend. €.61,46.

Il primo dei due rappresenta l'organismo edilizio principale, cui si accede dalla pubblica via mediante un ampio infisso in ferro che immette nel vasto portico, attualmente ricovero di mezzi e cose; di antica costruzione, la casa si erge sullo sfondo del lotto di terreno, a circa un metro di altezza dalla quota del cortile antistante, su cui si apre con tre luci tramite un ballatoio esterno collegato con pochi gradini in pietra, seguendo il gusto dell'epoca, con un effetto architettonico molto gradevole. Alcune pertinenze (forno, cantina, ripostiglio e



persino il w.c.) sono accessibili solo dall'esterno e fiancheggiano il nucleo abitativo, composto da ambienti tutti purtroppo "passanti" con grave pregiudizio per la funzionalità del loro uso. Dai riscontri effettuati emerge una superficie netta edificata dell'abitazione pari a circa mq.74,00 così distribuita :

- A. camera sul cortile di mq.20,00 con h=4,50 ml.;
- B. camera posteriore di mq.20,00 con h=4,50 ml. con piccola finestra di luce;
- C. vano di circa mq.11,00 con h=2,70 ml. con controsoffitto, privo di aperture;
- D. disimpegno di mq.7,00 con h=2,75 ml. privo di aperture;
- E. cucina di mq.9,00 con h=2,75 ml.;
- F. w.c. di mq.3,00 con accesso dall'esterno.
- G. ripostiglio di mq.4,00 con h=2,85 ml.;

Il portico copre circa mq.40,00 mentre il cortile, in comune con la seconda unità immobiliare, ha un'area di m.175,00 circa.

Il manufatto è stato strutturalmente concepito con muratura portante di spessore, e presenta copertura a tetto con orditura in legno e sovrastante manto di tegole, e pavimento in segato di marmo e cotto. Gli infissi interni ed esterni (in legno) si trovano in cattivo stato per la vetustà, ed anche le pareti (se pur intonacate) risentono di un generale ammaloramento. Disabitato da anni, necessita di un corposo intervento manutentivo; allacciato ai pubblici servizi (luce, acqua, fognatura, etc.), dispone di un'impiantistica obsoleta e non a



norma, come constatato sui luoghi ed attestato nell'APE redatto nel 2018 dal CTP dott. [REDACTED], che assegna la peggiore classe energetica ("G") al fabbricato in oggetto.

L'altra costruzione è dotata di due ingressi dalla pubblica via, uno in comune con l'immobile 1) (civ.12) e l'altro esclusivo mediante una porta in legno a due ante con specchi in vetro e portellone retrostante (civ.10) che immette nell'unico vano con prospetto stradale. Di epoca remota -edificati entrambi in periodo bellico intorno agli anni '30-'40- presenta una sagoma rettangolare allungata, assimilabile ad una striscia irregolare che si distende lungo il confine est della proprietà, ricevendo luce ed aria dal cortile interno per mezzo di tre aperture. Si compone di due elevazioni : la sottostante abitata, mentre la superiore consiste in un locale di sgombero con tetto a vista ancora da rifinire. Due vani indipendenti anch'essi inagibili, catastalmente oggi accorpati all'edificio 1) ed identificati come forno e cantina, risultano fruibili per quota più agevolmente da tale costruzione, come in seguito si disquisirà. Le stanze sono "passanti" per esigenze di conformazione planimetrica e quindi non disimpegnate, e complessivamente l'area coperta è di mq.130,00 circa, suddivisa nel modo che segue :

H. vano di mq.17,00 con h=4,10 ml. al colmo del solaio a volta e apertura sulla strada;

I. vano di mq.20,00 con h=4,10 ml. al colmo della volta e apertura sul cortile;

L. vano di circa mq.11,00 con h=2,95 ml. e apertura sul cortile;



M. cucina di mq.11,00 con h=2,95 ml. e apertura sul cortile;

N. w.c. di mq.4,00 con finestra;

O. cantina di mq.20,00 con h=2,80 ml.;

P. forno di mq.12,00 con h=2,05 ml.

Q. sottotetto di circa mq.35,00 con scala esterna di accesso.

Il cortile (mq.175,00) ed il portico (mq.40,00) sono in comune.

La casa presenta struttura portante in muratura di spessore su cui è stata sopraelevato un ambiente con blocchi forati di cemento. La copertura è a tetto con orditura in legno e sovrastante manto di tegole, la pavimentazione in segato di marmo e monocottura. Gli infissi interni ed esterni (in legno) si trovano in cattivo stato, come gli intonaci delle pareti. Anche questo alloggio (nonostante abitato da una famiglia) è stato molto trascurato nelle sue componenti edilizie in genere, sia come manutenzione ordinaria che straordinaria.

3) Progetto di divisione

Una prima analisi dell'organismo edilizio ereditato dalle parti, composto nella globalità da due unità immobiliari, sembrerebbe deporre quasi d'impatto per una sua indivisibilità, generata dalle servitù che inficerebbero un autonomo utilizzo delle sue componenti. Lo stato attuale dei luoghi infatti, e pure ogni comune logica, consiglierebbero l'ottimale soluzione di un unico proprietario, in linea peraltro alla volontà testamentaria mossa dall'intento ammirevole di mantenerne valore e storia.

Di conseguenza ci si era mossi inizialmente in questa direzione, d'intesa con il convenuto che aveva manifestato la disponibilità all'acquisto della quota della sorella, successivamente revocata nonostante le agevolazioni, proposte in un'ottica conciliativa, di pagamento rateizzato. In alternativa, ne è scaturito lo studio approfondito di una eventuale divisibilità del bene, sostenuta proprio dal fratello convenuto. Tale ricerca è culminata con il rinvenimento presso l'Ufficio del Territorio di una vecchia mappa d'impianto risalente al 1940 [scheda n°4643489], ove le due costruzioni sono identificate tramite due distinte ditte proprietarie ([REDACTED] al civ.10 di via Conte nel comune di Nicolosi), e graficamente i due lotti appaiono separati da una linea frastagliata che suddivide il cortile, situata pressappoco dove era stata ipotizzata con i CTP l'erezione di un muro durante le operazioni peritali. E' innegabile che ciò sacrificherebbe sia l'uno che l'altro edificio rispetto al mantenimento dell'attuale situazione, ma non può negarsi che tecnicamente sussista tale unica soluzione per dividere la proprietà, ovvero ritornare alla configurazione originaria del '40 (vedasi allegato con divisione sul catastale). La determinazione dei valori dei due immobili all'apertura della successione del 2014, tenendo conto del loro attuale stato di fatto, è stata ricavata dalle indagini esperite localmente anche con il contributo fornito dai CTP, tecnici di comprovata esperienza. In generale, il calcolo del valore venale di un bene,



ovvero il valore che lo stesso può assumere sul mercato fra ordinari venditori ed ordinari compratori (senza cioè che altri fattori non oggettivi vengano a modificarne i parametri), viene formulato tenendo conto principalmente dei seguenti parametri di valutazione:

- ❖ Indagine sulla zona di sito;
- ❖ Indagine sull'immobile e sui suoi accessori;
- ❖ Indagine su caratteristiche, servizi e manutenzione;
- ❖ Indagine sullo standard in relazione all'ubicazione;
- ❖ Indagine di mercato su recenti valutazioni.

Nella stima in oggetto è stata data la necessaria rilevanza a tutte le caratteristiche peculiari che incidono in senso positivo e negativo sul valore di mercato degli stessi, quali : ubicazione, tipologia, caratteristiche costruttive, livello di piano, servizi, luminosità, esposizione, disponibilità di parcheggio, vetustà, stato di manutenzione ed altro ancora. Tale procedura infatti consente di correggere opportunamente il valore immobiliare relativo solo alla zona di ubicazione, e raggiungere quindi una stima quanto più vicino possibile al reale valore di mercato del bene in funzione dell'andamento del mercato. Teoricamente la dottrina estimale insegna come il più probabile valore vada determinato -onde perseguire la massima obiettività- mediante due distinti procedimenti, aventi come comune fondamento logico la comparazione : il primo diretto (o sintetico) con indagine di mercato ed il secondo indiretto (o analitico) della



capitalizzazione dei redditi, ma solo quando è noto un reddito certo, magari detratto da immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame. La stima conclusiva attribuita a ciascun immobile è scaturita da una serie di considerazioni a vasto raggio, oltre che dall'analisi eseguita con i vari metodi esaminati, al fine di ottenere, mediando i valori ricavati, quello più attendibile e quanto più prossimo ad una potenziale ordinaria compravendita, anche se l'attuale situazione di mercato rende difficile pervenire ad una ipotesi valutativa per ogni cespite che regga nel medio-lungo termine.

Stima lotto 1 - via Conte n.12 - Eseguito il rilievo fotografico interno ed esterno di questo immobile, sono state esperite le varie indagini tecniche presso il Comune con le enormi difficoltà delle restrizioni attuali per la pandemia. Corre obbligo riferire -preliminarmente- che l'edificazione del manufatto avvenne in periodo ancora bellico, ed è quindi privo di titoli abilitativi e/o autorizzativi. La cittadina di Nicolosi, ove è ubicato in zona abbastanza centrale, rappresenta per l'Italia meridionale un'importante stazione di sport invernali ed è popolata da circa 7.000 abitanti, le cui attività economiche sono basate sul turismo ed in parte su commercio e agricoltura.

-Metodo diretto- Stima automatica secondo le quotazioni ufficiali per superficie

Tenute presenti tutte le considerazioni sin qui esposte, ed i vari fattori intrinseci ed estrinseci che discostano il bene da



quelli tipici della media e che possono influire sul valore di mercato, vagliando le stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (da 600 €/mq. a 1.050 €/mq.) e l'oscillazione del mercato effettivo (da 750 €/mq. a 1.500 €/mq., con un prezzo medio di 1.100 €/mq.) per la zona centrale di Nicolosi (dati che risentono della congiuntura in corso nel settore immobiliare nel suo complesso), nonché contattando mediatori e studi tecnici specializzati nella contrattazione di immobili analoghi a quello in oggetto per livello scarso di rifiniture, stato manutentivo pessimo, ubicazione centrale e tipologia di casa con cortile, si è proceduto prima con un metodo di stima sintetico, attribuendo un valore pari a € 750,00/mq per tale abitazione, composta da : casa [74,00mq.] + 25% [(40,00mq) carretteria + (130,00mq) cortile 1] = mq.116,00 con la riduzione al 25% delle superfici delle pertinenze (annettendo la porzione del cortile attribuita al lotto A), così ricavando :

€/mq. 750,00 x 116,00mq. = € 87.000,00

-Metodo indiretto- Stima dedotta dall'ipotetico reddito

Più scientifico del precedente, si basa sulla capitalizzazione dei redditi, nei presupposti che l'unità immobiliare sia oggetto di una libera trattativa tra proprietario e potenziale affittuario, sicché il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ottenibile e del tasso di capitalizzazione. Per la definizione del primo, si sono considerate spese (imposte erariali e comunali, manutenzione interna e dello stabile,

assicurazioni, etc.) nella misura del 10% del reddito lordo. Dalle indagini economiche svolte su immobili siti in zona e similari a quello in oggetto (OMI da 2,4€/mq. a 3,3€/mq. per stato conservativo normale), si è accertato un canone d'affitto presunto per l'unità pari a 280,00 €/mese :

A. Reddito annuo lordo presunto € 3.360,00 da cui

B. Reddito netto presunto € 3.000,00

Capitalizzando tale reddito al tasso medio del 4%, si ha :

$€ 3.000,00 : 0,040 = € 75.000,00$

Mediando i valori ottenuti, si perviene alla stima finale :

$€ (87.000,00 + 75.000,00) / 2 = € 78.000,00$

Stima lotto 2 - via Conte n.10 - Analogamente, dopo aver fotografato interni ed esterni, sono state esaminate sia le informazioni tecniche assunte presso il Comune che quelle gentilmente messe a disposizione dai CTP. Come il precedente questo manufatto non ha titoli abilitativi e/o autorizzativi.

-Metodo diretto- Stima automatica secondo le quotazioni ufficiali per superficie

Utilizzando le medesime stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (da 600 €/mq. a 1.050 €/mq.) e l'oscillazione del mercato effettivo (da 750 €/mq. a 1.500 €/mq., con un prezzo medio di 1.100 €/mq.) estratte per la zona centrale di Nicolosi nonché contattando agenzie locali, considerato il livello scarso di rifiniture, lo stato manutentivo pessimo, l'ubicazione centrale e la tipologia di casa con cortile, si è proceduto prima

con un metodo di stima sintetico, attribuendo un valore pari a
€ 750,00/mq per tale abitazione, composta da :

casa [63,00mq.] + 25% [(35,00mq)sottotetto + (20,00mq)
cantina + (12,00mq)forno + (93mq.)cortile] = mq.103,00 con la
riduzione al 25% delle superfici delle pertinenze
comprendendovi la porzione del cortile attribuita al lotto B),
così ricavando :

€/mq.750,00x103,00mq. = € 77.250,00

-Metodo indiretto- Stima dedotta dall'ipotetico reddito

Capitalizzando i redditi, nei presupposti che l'unità immobiliare
sia oggetto di una libera trattativa tra proprietario e
potenziale affittuario, sono stati definiti il reddito netto
ottenibile ed il tasso di capitalizzazione. Considerate le spese
(imposte erariali e comunali, manutenzione interna e dello
stabile, assicurazioni, etc.) nella misura del 10% del reddito
lordo, atteso che dalle indagini economiche svolte su immobili
siti in zona e similari a quello in oggetto (OMI da 2,4€/mq. a
3,3€/mq. per stato conservativo normale), si è accertato un
canone locativo presunto per l'unità pari a 250,00 €/mese si ha:

C. Reddito annuo lordo presunto € 3.000,00 da cui

D. Reddito netto presunto € 2.700,00

Capitalizzando tale reddito al tasso medio del 4%, si ha :

€ 2.700,00 : 0,040 = € 67.500,00

Mediando i valori ottenuti, si perviene alla stima finale :

€ (77.250,00 + 67.500,00) / 2 = € 72.375,00

Le valutazioni immobiliari redatte in seno alla presente relazione hanno riguardato gli immobili dedotti in giudizio senza seguire l'identificazione catastale, ma adottando i criteri di maggior convenienza suggeriti dallo stato dei luoghi: la formazione delle due quote è scaturita da scelte oculate sugli accorpamenti, cui seguirà il dovuto aggiornamento catastale.

PIANO DI DIVISIONE

Non potendosi assolutamente attestare la "non divisibilità" dei beni, essendo incontestabilmente ciò confermato dalla distinta appartenenza degli stessi negli anni '40 (catastalmente ditte diverse : [REDACTED]

un'equa loro divisione -in termini di omogenea distribuzione dei cespiti e di equiparazione dei valori- è stata perseguita attribuendo al lotto 2 la cantina ed il forno che, catastalmente in tempi recenti, parte attrice aveva fatto annettere al subalterno del fabbricato 1, pur essendo accessibili dalla zona del cortile prossima all'immobile 2. Questi, se pur in precarie condizioni statiche -e quindi da recuperare con interventi mirati- costituiscono una cubatura disponibile che in termini economici colma il divario di valori che aveva indotto ambo le parti, nel corso delle operazioni peritali, a pronunciarsi (in caso di possibile scelta) a favore del manufatto posto al civ.12. Ciò comporterà l'erezione a spese comuni di un muro nel cortile, certamente preesistente in periodo bellico, lungo la dividente che va dallo spigolo del vano "I" del fabbricato 2 all'estremità

15



della scala in pietra che conduce al ballatoio del fabbricato 1.
Saranno i fratelli, consigliati dai rispettivi CTP, a scegliere tipologia costruttiva e materiali da adottare tali da garantirne la stabilità, atteso lo sviluppo (circa 10 m.) e l'altezza (ml.2,00), mediante pilastrini di irrigidimento che evitino l'effetto vela dovuto alla spinta del vento, se pur modesta a piano terra. Ne consegue che non si possa mantenere l'attuale identificazione catastale dei beni, frutto della regolarizzazione presentata nel 2018 dal CTP dott. [REDACTED], su incarico dell'attrice, con la redazione del Tipo Mappale aggiornato e le successive Docfa relative alle unità immobiliari, ma occorrerà modificarla. Avendo quantificato il valore complessivo del patrimonio in :

€.(78.000 + 72.375) = €. 150.375

si individua in **€.75.185,198** la quota spettante a ciascuno perseguendo così pure il fine di una riduzione al minimo dell'eventuale compensazione fra le due quote tramite conguagli in denaro.

IPOTESI DIVISIONALE e conguaglio associato

Attribuendo con sorteggio le quote, e definiti così i due lotti :

LOTTO 1 - Immobile 1 come sopra descritto € .78.000,00

LOTTO 2 - Immobile 2 come sopra descritto € .72.375,00

si quantifica in € .2.812,50 il conguaglio modesto (se comparato al valore complessivo della massa ereditaria) che l'assegnatario del lotto 1 dovrà rifondere a quello del lotto 2.

CONGUAGLIO IN FAVORE DEL LOTTO 2 : € . 2.812,50

Nell'ottica della divisione, qualora questo Giudicante dovesse ritenere di adottare la formazione dei lotti così come proposti, dovranno imputarsi ai condividenti le spese catastali e quelle di costruzione del "muro divisorio" : quest'ultimo, come da allegata planimetria, si svilupperà parallelamente al prospetto dell'immobile 2 (distanziandosene circa ml.2,30) per ml.4,00 circa, per poi deviare sino a raggiungere il ballatoio dell'immobile 1 lì dove si attesta il primo gradino superiore della scala o dove meglio possano i CTP concordare (in dipendenza dello stato dei luoghi).

4) Indivisibilità

I beni sono divisibili.

5) Quotista di maggioranza

Nessuno dei fratelli lo è.

6) Legittimità urbanistica, commerciabilità e aggiornamento catastale

Entrambi i fabbricati, edificati oltre ottanta anni addietro, non dispongono di titoli abilitativi e/o autorizzativi come tutti gli antichi manufatti. Ricadono in zona "A" centro storico, sia nello strumento urbanistico vigente che in quello adottato; dalle Norme tecniche di attuazione del PRG si evince che le operazioni consentite in tale territorio omogeneo non prevedono aumento di cubatura o delle superfici preesistenti degli edifici per come risultanti in Catasto, ma interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione

edilizia ma solo per le parti interne delle singole unità, laddove ciò sia indispensabile ai fini del loro rinnovamento funzionale. La commerciabilità non dovrebbe presentare difficoltà legate al locale di sgombero sottotetto, rustico ed incompleto, che costituisce la 2^ elevazione del secondo lotto. Preliminare a tutto, ai sensi delle leggi vigenti, risulta la necessità di modificare la recente regolarizzazione catastale effettuata dal CTP dott. arch. Moschetto, componendo i subalterni nel modo sopra esposto che, senza creare servitù reciproche, renda equivalenti i lotti annullando eccessivi divari di valore.

7) Valore locativo dell'immobile a far data dall'apertura della successione".

Come disposto in mandato e precisato dalle parti nel corso delle operazioni peritali, ci si propone di quantificare il valore locativo di uno dei due immobili, rinvenuto di fatto abitato pure nel corso delle operazioni peritali, per un numero totale di 96 mensilità dall'apertura della successione (04/02/2014) sino a tutto gennaio 2022, ovvero per otto anni, considerando che è stato percepito un canone mensile di euro 250,00 (che va però ridotto del 10% per le spese sostenute per la necessaria manutenzione, al fine di pervenire al reddito netto annuale); quanto così introitato per ogni anno solare, considerati i diversi tassi di interesse annualmente fissati, ma senza alcuna loro capitalizzazione, costituisce il valore locativo richiesto. Seguono le tabelle riassuntive delle calcolazioni eseguite.



Vengono riportate in allegato dettagliatamente e anno per anno, sino al 31.01.2022
 Sinteticamente, uno schema semplificativo fa qui visualizzare i risultati finali :

Periodo esaminato	Reddito netto	Interessi maturati al 31.01.2022	VALORE LOCATIVO TOTALE
4Febbr. - 31 Dic. 2014	€. 2.475,00	€. 51,17	€. 2.526,17
1Genn. - 31Dic. 2015	€. 2.700,00	€. 42,30	€. 2.742,30
1Genn. - 31Dic. 2016	€. 2.700,00	€. 36,89	€. 2.736,89
1Genn. - 31Dic. 2017	€. 2.700,00	€. 34,19	€. 2.734,19
1Genn. - 31Dic. 2018	€. 2.700,00	€. 26,09	€. 2.726,09
1Genn. - 31Dic. 2019	€. 2.700,00	€. 4,49	€. 2.704,49
1Genn. - 31Dic. 2020	€. 2.700,00	€. 3,14	€. 2.703,14
1Genn. - 31Dic. 2021	€. 2.700,00	€. 2,87	€. 2.702,87
1Genn. - 4Febbr 2022	€. 258,90	€. 0,30	€. 258,90
	€. 21.633,90	€. 201,14	€.21.835,04

19

Nell'ultima colonna viene riportato il valore locativo per ogni anno solare connesso al periodo considerato ed al reddito indicato, per un totale di **€.21.835,04** da computare in ragione di 1/2 cadauno, ovvero **€.10.917,52** attesa la comproprietà in capo ai due germani.

CONCLUSIONI

I beni sono divisibili, il conguaglio è di €.2.812,50 in favore del lotto 2.

Sono commerciabili, previo aggiornamento catastale. Il valore locativo dal 04.02.2014 al 31.12. 2022 ammonta ad €.21.835,04.

Catania, li 10 gennaio 2022

IL C.T.U.
 (dott.ing. Clara Truglio)