

■ 5 Stime per divisioni ereditarie

Le stime per divisione ereditarie comprendono quelle valutazioni che hanno lo scopo di determinare e valutare gli immobili costituenti la massa ereditaria da dividere fra i coeredi del «de cuius» e procedere alla formazione e stima delle quote spettanti di diritto agli stessi.

Per fare ciò, occorre distinguere se la successione è legittima o testamentaria: nel primo caso (che si ha quando manca o è nullo il testamento) la divisione viene effettuata in base alle disposizioni normative vigenti in materia; nel secondo, in base alle disposizioni espresse legalmente dal testatore.

Se il valore risultante delle varie quote di fatto attribuite, non risulta pari a quello della quota di diritto, si opereranno i cosiddetti conguagli in denaro, allo scopo di pareggiare il valore delle quote.

La data di riferimento della stima deve essere, sempre, quella dell'apertura della successione.

5.1 Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione della massa ereditaria e formazione quote di diritto

La consulenza che segue riguarda la valutazione della massa ereditaria e la formazione delle quote di diritto spettanti ai coeredi di una successione non testamentaria, nonché la determinazione del valore dei frutti prodotti o producibili (naturali e/o civili) di ciascun cespite, dalla data di apertura della successione all'attualità.

Il G.I. del Tribunale interessato, ha chiesto al C.T.U. di determinare, anche, il valore di un cespite donato in precedenza dalla «de cuius», onde poter determinare il valore complessivo della massa ereditaria.

Tribunale civile di

Parte Prima

5.1.1 Incarico – Sopralluoghi – Descrizione immobili – Valutazioni

Il sottoscritto dott. Agronomo, iscritto all'albo dei dottori agronomi e dei dottori forestali, della prov. di ed a quello dei consulenti tecnici del giudice, presso il Tribunale di con ordinanza in data 12-7-1995, emessa dal G.I. dott., nella citazione in giudizio promossa dai sigg. germani contro le loro sorelle, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio, per procedere a:

- 1) *valutare i cespiti caduti nella successione di, con riferimento al momento di apertura della successione stessa (12-2-1975);*

- 2) predisporre un progetto di divisione dell'asse ereditario in quattro quote uguali, in una delle quali far rientrare quanto già donato in vita dalla «de cuius» alla coerede Concetta e determinando, ovviamente, eventuali conguagli in denaro, ove necessari, per pareggiare le quote;
- 3) determinare l'ammontare dei frutti prodotti o producibili (naturali e/o civili), da ciascun cespite, dal momento dell'apertura della successione all'attualità.

All'udienza del 17-1-1997, nella quale lo scrivente C.T.U. ha prestato giuramento dinnanzi al sig. G.I. dott., i quesiti postigli per il presente incarico sono quelli sopra esposti ai n. 1-2-3.

Al fine di potere evadere tale mandato in modo esauriente, il sottoscritto, dopo avere inviato comunicazione apposita, con lettera raccomandata r.r. in data 17-1-1997 ai legali delle parti, il giorno 27-1-1997 alle ore 9, previo appuntamento, presso l'ufficio tecnico del Comune di, ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo, alla presenza dei sigg. attori e del loro consulente tecnico di parte, sig. geom.

Nel detto sopralluogo, i vari cespiti sono stati individuati nei loro confini, con l'ausilio delle mappe e planimetrie catastali e del detto consulente tecnico di parte attrice.

Prima di procedere alla descrizione degli immobili, oggetto di valutazione, si indicano gli atti legali che chiariscono la provenienza degli stessi.

Detti immobili sono pervenuti ai quattro coeredi (figli legittimi) Concetta, Rocco, Domenica e Pasquale, fu Domenico, con successione legittima, apertasi in data 12-02-1975, in morte della propria madre sig.ra; denuncia n. vol., reg. a il

L'usufrutto sorto, a seguito di detta successione, a favore del coniuge superstite Sig. (deceduto, successivamente, il), si è consolidato alla nuda proprietà, come da denuncia di successione n. in data

5.1.2 Descrizione degli immobili, con risposta al 1° quesito

5.1.2.1 Terreni (valutazione riferita al 12-2-1975)

- 1) Appezamento di terreno, ubicato in loc., riportato al N.C.T. alla partita foglio partic. della superficie di Ha 0.22.70; già vigneto, in atto è tenuto a seminativo, con piante sparse di vari fruttiferi, di pochi anni, ancora senza frutto. Terreno pianeggiante, sistemato a tre terrazze. Accesso pedonale difficoltoso, e conformazione regolare. *Si valuta L. 1.850.000.*
- 2) Appezamento di terreno in loc., di natura vigneto (varietà uve nere da mosto), in consociazione con pochi fruttiferi sparsi.
È esteso Ha 0.04.90, ha forma quasi trapezia, giacitura in pendio, terrazzato ed è posto in fregio alla strada provinciale Al N.C.T. è alla partita foglio 9, p. 71. *Si valuta L. 550.000.*

- 3) Fonduscolo di natura bosco ceduo, sito in loc., in fregio alla detta strada prov. per Ha conformazione regolare, è esteso Ha 0.13.60, al netto di mq. 150 espropriati dall'ANAS per l'ampliamento della sede stradale dell'autostrada; terreno incolto, con qualche ceppaia di castagno, con giacitura in piano, di scarsa fertilità. Riportato in catasto partita foglio 9 part. 500. *Si valuta L. 450.000.*
- 4) Appezzamento di terreno della superficie di mq. 700, ubicato di fronte a quello descritto al n. 3 prec., in fregio alla predetta strada prov, di natura catastale bosco ceduo, ma in atto pascolo cespugliato, con poche ceppaie di castagno e con giacitura in piano. Al N.C.T. è alla partita foglio 9 p. 499. *Si valuta L. 250.000.*
- 5) Appezzamento di terreno in loc. di Ha 0.10.40, ubicato al limite di quello descritto al prec. n. 3. In catasto risulta vigneto di 3^a classe, ma in effetti è incolto; la giacitura è in pendio, con sistemazione a terrazze, sostenute da muri a secco. Al N.C.T. è alla partita foglio 9 part. 478. *Si valuta L. 550.000.*
- 6) Piccolo appezzamento di terreno, della superficie di Ha 0.06.60, ubicato in loc., in fregio e a valle della vecchia Strada Statale n. 18. È di forma circa rettangolare ed ha giacitura in forte pendio; è di natura incolto. Riportato al N.C.T. alla partita foglio 6, partic. 5. *Si valuta L. 50.000.*

5.1.2.2 Fabbricati

- 7) Appartamento al piano terreno-rialzato, sito in via Libertà, IV trav. n. 5, nella zona alta dell'abitato di, facente parte di un fabbricato a due elevazioni, con strutture in cemento armato di vecchia costruzione (anno 1933-34), in buono stato di conservazione e di manutenzione. Detta unità immobiliare si compone di due camere, cucina, ingresso-corridoio, bagno e piccolo sottoscala, della superficie complessiva di mq. 92 circa.

È annesso ampio cortile retrostante (mq. 68,42), con accesso diretto anche da ampio spiazzo comunale, che fa angolo con la detta traversa di via Libertà. Su detto cortile (il cui valore viene compreso in quello dell'appartamento predetto) insistono due costruzioni: un doppio locale, ad uso magazzino ed un piccolo locale adibito a forno, entrambi non compresi nel valore che viene appresso indicato, ma che verranno descritti in calce e considerati ai fini del calcolo del rendiconto (che viene effettuato in calce alla presente relazione) per determinare i frutti prodotti o producibili, indicati al punto 3) dei quesiti posti allo scrivente dal Sig. G.I.

Sul detto appartamento grava, però, servitù di passaggio a favore dell'unità al primo piano soprastante, che si descriverà in seguito, donata alla coerede Con-cetta, per come verrà detto successivamente.

Esso è dotato dei necessari impianti, elettrico, idrico e fognario ed è riportato al N.C.E.U. alla partita..... foglio 5 partic. 721/1. *Si valuta L. 19.300.000.*

- 8) Fabbricato di vecchia costruzione, con strutture in muratura ordinaria, mista a brest, in stato di fatiscenza, ubicato nella parte alta dell'abitato di, a breve distanza dal precedente, in fregio alla via Largo piano, civ. 10, già composto di due vani, uno a piano terra ed uno al primo piano, sottoscala e soffitta. Il suolo di sedime misura mq. 28; riportato al N.C.E.U. alla partita foglio 5 part. 1957. *Si valuta L. 1.800.000.*
- 9) Ruderì di un fabbricato di vecchia costruzione, in muratura ordinaria, insistenti su terreno edificabile, esteso mq. 210, ubicati in fregio alla via Canaloni, vico 1° (largo m. 3,45), con fronte di m. 10,60 circa, nella marina dell'abitato di Su di esso suolo, nella parte retrostante, al limite con il fabbricato di proprietà di tale, gravano servitù attive di luci-vedute e di affaccio, del cui onere viene tenuto conto nel valore che si rassegna. Detto suolo, viene valutato in base alle norme urbanistiche vigenti all'epoca della stima. Al N.C.E.U. il preesistente fabbricato è riportato alla partita foglio 8 part. 456. *Si valuta L. 13.000.000.*

N.B. La valutazione dei cespiti è stata effettuata dopo avere eseguito le opportune indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di, nonché sulle zone dove ricadono i cespiti in oggetto, onde assumere informazioni sui valori medi di mercato, riferiti all'epoca della stima per immobili simili e vicini a quelli oggetto di valutazione.

Il sottoscritto ha eseguito indagini anche presso la sezione Stime dell'ex ufficio tecnico erariale (oggi Agenzia del territorio) di

Pertanto, ha eseguito la valutazione dei vari cespiti, per comparazione con gli immobili simili sopra indicati.

5.1.2.3 Riepilogo dei cespiti descritti e valutati alla data del 12-2-1975

Da quanto sopra esposto, si ricava la seguente valutazione dei **terreni**:

1) cespite descritto al n. 1 (f. 12 part. 48) valutato	L.	1.850.000
2) cespite descritto al n. 2 (f. 9 part. 710) valutato	L.	550.000
3) cespite descritto al n. 3 (f. 9 part. 500) valutato	L.	450.000
4) cespite descritto al n. 4 (f. 9 part. 499) valutato	L.	250.000
5) cespite descritto al n. 5 (f. 9 part. 478) valutato	L.	550.000
6) cespite descritto al n. 6 (f. 9 part. 5) valutato	L.	<u>50.000</u>
Somma il valore dei terreni	L.	3.700.000

Per quanto riguarda i **fabbricati**

7) cespite descritto al n. 7 (f. 5 part. 721/1) valutato	L.	19.300.000
8) cespite descritto al n. 8 (f. 5 part. 1057) valutato	L.	1.800.000
9) cespite descritto al n. 9 (f. 8 part. 456) valutato	L.	<u>13.000.000</u>
Somma il valore dei fabbricati	L.	34.100.000

Totale valore terreni e fabbricati:

(L. 3.700.000 + L. 34.100.000) = **L. 37.800.000** (euro 19.522,07)

Prima di determinare il valore complessivo della massa ereditaria, occorre considerare il cespite oggetto della donazione precedente, fatta dalla *de cuius* a favore della figlia Concetta.

Tale donazione, con atto per not. in data 26-4-1955, rep. n. reg. a il 14-5-1955 al n. 1280, riguarda l'appartamento al primo piano, soprastante quello che costituisce il cespite n. 7 precedente.

Tale cespite donato, riportato al N.C.E.U. alla partita foglio 5 partic. 721/2, copre la superficie di mq. 91,58 e si compone di tre vani, bagno e disimpegno, in buono stato di conservazione e manutenzione, oltre la soprastante area edificabile al secondo piano, il cui valore si comprende in quello dell'appartamento stesso.

Su porzione di tale area al secondo piano, sorgono un vano e cucina, costruiti successivamente dalla donataria, che non vengono pertanto valutati.

Il valore dell'unità stessa, sempre con riferimento al 12-2-1975, si determina in L. 22.200.000.

Pertanto, il valore totale dell'intero asse ereditario (o massa dividenda) ammonta a L. 37.800.000 + L. 22.200.00 = L. 60.000.000 (euro 30.987,41).

5.1.3 Risposta al 2° quesito**5.1.3.1 Progetto divisione asse ereditario in 4 quote eguali**

In ottemperanza al contenuto del 2° quesito posto, in una delle quattro quote del progetto divisionale, si fa rientrare il cespite oggetto della citata donazione del 26-4-1955, computando, logicamente, eventuali conguagli in denaro, se necessari, per pareggiare le 4 quote.

Si avrà, pertanto:

Valore massa dividenda L. 60.000.000/4 = L. 15.000.000 (euro 7.746,85)

che corrisponde al valore di ogni singola quota.

5.1.3.2 Attribuzione quote

• <i>Prima quota</i> - Valore quota di diritto	L.	15.000.000
	(euro	7.746,85)

1) Cespite al 1° piano di via Libertà, valutato L. 22.200.000, che è quello oggetto della donazione precedente, a favore di Concetta.

Conguaglio a favore della terza e quarta quota:

L. 22.200.000 - L. 15.000.000 = L. **7.200.000**

Tale quota è da attribuire alla coerede Concetta, poiché già proprietaria dell'immobile di cui alla donazione precedente suddetta.

• <i>Seconda quota</i> - Valore di diritto	L.	15.000.000
	(euro	7.746,85)

1) Cespite n. 7: appartamento al piano rialzato in via Libertà	L.	19.300.000
--	----	------------

Conguaglio a favore della terza e quarta quota:

L. 19.300.000 - L. 15.000.000	L.	4.300.000
-------------------------------	----	-----------

• <i>Terza quota</i> - Valore di diritto	L.	15.000.000
--	----	------------

1) Cespite n. 9 - 1/2 indiviso dei ruderi in via Canaloni	L.	6.500.000
---	----	-----------

2) Cespite n. 8 - fabbr. in rovina in via Largo Piano	L.	1.800.000
---	----	-----------

3) Cespite n. 2 - terreno foglio 9 part. 710	L.	550.000
--	----	---------

4) Cespite n. 3 - terreno foglio 9 part. 500	L.	<u>450.000</u>
--	----	----------------

Valore della terza quota	L.	9.300.000
---------------------------------	-----------	------------------

(euro	4.803,05)
-------	-----------

Conguaglio a carico delle prime due quote:

L. 15.000.000 - L. 9.300.000	L.	5.700.000
------------------------------	----	-----------

• <i>Quarta quota</i> - Valore di diritto	L.	15.000.000
---	----	------------

1) 1/2 indiviso del cespite n. 10 in via Canaloni	L.	6.500.000
---	----	-----------

2) cespite n. 1 - terreno f. 12 p. 48	L.	1.850.000
---------------------------------------	----	-----------

3) cespite n. 4 - terreno f. 9 p. 499	L.	250.000
---------------------------------------	----	---------

4) cespite n. 5 - terreno f. 9 p. 478	L.	550.000
---------------------------------------	----	---------

5) cespite n. 6 - terreno f. 6 p. 5	L.	<u>50.000</u>
-------------------------------------	----	---------------

Valore della quarta quota	L.	9.200.000
----------------------------------	-----------	------------------

(euro	4.751,40)
-------	-----------

Conguaglio a carico delle prime due quote:

L. 15.000.000 - L. 9.200.000	L.	5.800.000
------------------------------	----	-----------

Riepilogo conguagli

1 ^a quota - Deve versare	L.	7.200.000
-------------------------------------	----	-----------

2 ^a quota - Deve versare	L.	<u>4.300.000</u>
-------------------------------------	----	------------------

Sommano	L.	11.500.000
----------------	-----------	-------------------

3 ^a quota - Deve ricevere	L.	5.700.000
4 ^a quota - Deve ricevere	L.	<u>5.800.000</u>
Sommano	L.	11.500.000
	(euro	5.939,25)

Annotazione: Per quanto concerne le due costruzioni insistenti sul cortile annesso all'appartamento al piano terreno-rialzato, descritto al n. 7 precedente, si dichiara quanto segue: la prima costruzione è costituita da due locali ad uso magazzino, uno dei quali, all'inizio era destinato a forno per pane (che poi – dall'anno 1986 – venne spostato nell'altra costruzione di cui si dirà in seguito), che dalle informazioni avute, pare fosse esistente alla data di apertura della successione; essa ha strutture in muratura ordinaria, copertura a solaio in cemento armato e copre la superficie di mq. 26,17. L'altra costruzione (anno 1986) ha strutture leggere, copertura a tetto ed, in atto, è adibita a locale per forno da pane, della superficie coperta di mq. 17,86. L'ultima costruzione predetta, pare sia stata realizzata dalla convivente Domenica, che gestisce un esercizio commerciale di panificazione, anche nei due locali anzi descritti, sembra sin dal 1975.

Tali costruzioni, che costituiscono accessione dello stesso cortile dell'appartamento di cui al n. 7, *per quello che possa servire, si valutano, la prima alla data del 12-2-1975, L. 5.000.000 e la seconda, alla data della sua costruzione, (anno 1986) L. 7.000.000, ed in totale L. 12.000.000, al netto del valore del terreno su cui insistono. Le dette costruzioni non risultano riportate al N.C.E.U.*

Parte Seconda

5.1.4 Determinazione dell'ammontare dei frutti prodotti o producibili (naturali e/o civili) da ciascun cespite, dal momento dell'apertura della successione all'attualità

Per il calcolo del totale dei frutti prodotti o producibili (naturali e/o civili) da ciascun cespite, dal momento dell'apertura della successione (12-2-1975) all'attualità (12-2-1997), si procede considerando solo i cespiti (terreni) n. 1, n. 2 e n. 7 che hanno prodotto redditi di una certa consistenza, sia pure modesti, nel periodo di anni sopraindicato (1975-1997).

Si noti che per l'ultimo cespite (n. 7), si considerano, pure, separatamente, i canoni di fitto dei due locali ad uso magazzini e del locale adibito a forno, (quest'ultimo, però, a decorrere dal febbraio 1986), già descritti in precedenza.

I rimanenti cespiti n. 3-4-5-6-8 e 9 non si considerano, perché non hanno dato alcun reddito (i primi quattro), in quanto terreni incolti e gli altri due, perché fabbricati in rovina. Il cespite oggetto della donazione precedente, e cioè l'appartamento al primo piano di via Libertà, è stato tenuto in uso dalla stessa donataria, per cui è da escludere, in questa sede.

Per i cespiti soggetti al conteggio in esame, i frutti da considerare vengono desunti, tenendo conto della rendita fondiaria annua ottenuta per ognuno di essi, di natura agricola, dei canoni di locazione, per i locali ad uso abitazione e degli affitti per i locali ad uso commerciale, che sono variabili nei successivi anni che si considerano, in base agli indici Istat. Ognuna di tali rendite annue, verrà posticipata, da ogni data in cui si viene a formare, all'attualità (12-2-1997), applicando l'interesse legale composto del 5%, dalla data di apertura della successione al 15-12-1990 e quello del 10% dal 16-12-1990 al 31-12-1996, nonché, ancora, quello attuale, legale del 5% dall'1-1-1997 ad oggi (12-2-1997).

Non si riportano i lunghi e laboriosi conteggi finanziari relativi, eseguiti a parte, ma solamente l'importo finale ottenuto per ogni cespite considerato:

• Cespite n. 1 (f. 12 p. 748)		
a) dalla data di apertura della successione al 12-2-1984 (circa), è stato coltivato dal condividente Rocco, per l'ammontare dei frutti percepiti, fino all'attualità di	L.	4.450.000
b) dal 13-2-1984 all'attualità (12-2-1997), i frutti percepiti, non si conosce da quale condividente, ammontano a	L.	3.700.000
• Cespite n. 2 (f. 9 p. 710)		
a) dalla data di apertura della successione all'attualità, l'ammontare dei frutti percepiti, è di	L.	2.450.000
• Cespite n. 7 (f. 5 p. 721/1)		
a) appart. al piano terreno-rialzato, in via Libertà:	L.	92.000.000
b) i due locali ad uso magazzini:	L.	27.000.000
c) il locale ad uso forno da pane: dal febbraio 1986 ad oggi	L.	<u>7.700.000</u>
Sommano i frutti percepiti	L.	137.300.000
	(euro	70.909,53)

Successivamente, veniva redatta dallo scrivente un'altra perizia, in data 14-4-2004, su incarico del G.I. dott.ssa con Ordinanza del 17-3-2004, con il seguente quesito: «completare, fino all'attualità, il conteggio di frutti e delle rendite percepite dai cespiti caduti in successione».

I conteggi sono stati eseguiti riportando all'attualità gli importi delle rendite riportate sopra, *considerando gli interessi legali che si sono avuti nel periodo 1997-2004, nonché i frutti verificatisi alla fine degli anni dello stesso periodo, dopo averli posticipati ad oggi, applicando sempre i detti interessi legali.*

Gli importi indicati in precedenza, omettendo i lunghi calcoli, riferiti all'attualità, divengono:

- cespite n. 1/a euro 3.387,75; cespite 1/b euro 2.694,13
- cespite n. 2 euro 1693,85; cespite n. 7/a euro 63.505,09
- cespite n. 7/b euro 17.370,01 cespite n. 7c euro 5.408,53

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere svolto, in maniera esauriente, il mandato affidatogli.

Elenco allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Lettere racc. r. r., per invito al sopralluogo alla parti;
- 3) Parcella indennità e rimborso spese;
- 4) Quadro di unione catastale del comune interessato;
- 5) Planimetria catastale cespite n. 7 e di quello oggetto di precedente
- 6) Donazione
- 7) Planimetria catastale cespite n. 9;
- 8) Mappe catastali dei vari cespiti;
- 9) Certificati catastali dei vari cespiti.

....., li

Il C.T.U.

.....