

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile

PROCEDIMENTO N. 4086/2024 R.G.

Giudice delegato Dott. Corrado Bonanzinga

Consulenza Tecnica di Ufficio



Attore principale:

[Redacted]

Convenuto 1:

[Redacted]

Convenuto 2:

[Redacted]

Il C.T.U.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "GIOVANNI BONANNO", "Iscritto all'Albo di Messina", "Matric. 2920", and "Dott. Ing. - MESSINA".



SOMMARIO

1.0	Premessa	pg 3
2.0	Mandato	pg 3
3.0	Iter dello svolgimento delle operazioni peritali	pg 5
3.1	I sopralluogo del 18.06.2025 – Inizio delle Operazioni peritali	pg 5
3.2	II sopralluogo del 19.09.2025	pg 6
3.3	Acquisizione del titolo autorizzativo edilizio relativo all'immobile sito in località Acquacalda C.da San Gaetano.....	pg 7
4.0	Risposte ai quesiti	pg 8
4.1	Individuare i beni da dividere	pg 8
4.2	Verificarne l'attuale appartenenza alle parti in causa	pg 10
4.3	Descrivere dettagliatamente i beni relitti, dandone rappresentazione grafica e fotografica.....	pg 12
4.4	Determinare il loro valore attuale chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.....	pg 23
4.5	Rilevare la legittimità urbanistica degli immobili di cui agli artt. 17 e 40 della legge 47/85.....	pg 31
4.6	Verificare se vi siano degli abusi edilizi, se questi siano o meno lievi e se realizzino o meno una totale difformità rispetto all'originario provvedimento concessorio (Cass. civ. 17.01.2003 n. 630)	pg 33
4.7	Verificare se sussista la documentazione di cui al D.L. 78/2010, vale a dire l'attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale (che può essere sostituita dalla dichiarazione resa dagli intestatari della suddetta conformità)	pg 33
4..8	Verificare la comoda divisibilità o meno dei singoli beni in tre porzioni in base ai criteri indicati nell'art. 720 c.c.	pg 35
4.9	Determinare dei gruppi di beni omogenei da assegnare ai condividenti in proporzione al valore delle rispettive quote (considerando unitariamente le quote riferibili alle ricorrenti)	pg 35
4.10	Formare un progetto divisionale con eventuali conguagli in denaro	pg 37
4.11	Determinare il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo con decorrenza dal 5 dicembre 2022	pg 38
4.12	Accertare l'esistenza di eventuali migliorie apportate all'immobile dopo il decesso della de cuius e quantificarne il valore	pg 41
4.13	Accertare l'esistenza di eventuali migliorie apportate all'immobile prima del decesso della de cuius e quantificarne il valore	pg 42
5.0	Conclusioni	pg 49

Sommario Allegati

- | | |
|--|--|
| - Allegato 1 Comunicazioni Parti e documenti | - Allegato 7 Quotazioni Immobiliari OMI |
| - Allegato 2 Autorizzazioni Giudice | - Allegato 8 Rilievo in pianta dell'immobile |
| - Allegato 3 Verbali di sopralluogo | |
| - Allegato 4 Documentazione Catastale | |
| - Allegato 5 Documentazione Fotografica | |
| - Allegato 6 Valutazione dei Lotti 1, 2 e 3 | |



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto Ing. Giovanni Bonanno nato a Messina il 02.10.1975 ed ivi residente con studio eletto in via 38 L – Fondo Fucile Pal. 24, regolarmente iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2920, giusta nomina del Tribunale di Messina – Dott. Corrado Bonanzinga del 05.06.2025, nella causa n. 4086 del 2024 R.G., redige ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 46 e 47 del D.P.R. n° 445 del 28 dicembre 2000, sotto la propria responsabilità, la presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio.

1.0 Premessa

In data 05.06.2025 il sottoscritto Ing. Giovanni Bonanno n. matr. 2920 (Albo degli Ingegneri di Messina), veniva nominato (comunicazione pervenuta allo scrivente a mezzo PEC del 31.03.2025), dal Giudice delegato Dott. Corrado Bonanzinga, Consulente Tecnico d’Ufficio nella causa n. 4086 del 2024 R.G. promossa dalle [REDACTED] con ricorso ex art. 281 undecies c.p.c.

In data 08.06.2025, il sottoscritto presenta deposito di Giuramento Telematico nell’ambito del procedimento n. 4086 del 2024 R.G., accettando l’incarico conferito dal Giudice delegato Dott. Corrado Bonanzinga.

2.0 Mandato

La nomina di C.T.U. per la causa n. 4086 del 2024 R.G. prevede che lo scrivente deve rispondere ai seguenti quesiti posti dalla parte ricorrente (attore principale):

- 1) individuare i beni da dividere;
- 2) verificarne l’attuale appartenenza alle parti in causa;
- 3) descrivere dettagliatamente i beni relitti, dandone rappresentazione grafica e fotografica;



- 4) determinare il loro valore attuale chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- 5) rilevare la legittimità urbanistica degli immobili di cui agli art. 17 e 40 della legge 47/85;
- 6) verificare se vi siano degli abusi edilizi, se questi siano o meno lievi e se realizzino o meno una totale difformità rispetto all'originario provvedimento concessorio (Cass. civ. 17.01.2003 n. 630);
- 7) verificare se sussista la documentazione di cui al D.L. 78/2010, vale a dire l'attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale (che può essere sostituita dalla dichiarazione resa dagli intestatari della suddetta conformità);
- 8) verificare la comoda divisibilità o meno dei singoli beni in tre porzioni in base ai criteri indicati nell'art. 720 c.c.,
- 9) determinare dei gruppi di beni omogenei da assegnare ai condividenti in proporzione al valore delle rispettive quote (considerando unitariamente le quote riferibili alle ricorrenti);
- 10) formare un progetto divisionale con eventuali conguagli in denaro;
- 11) determinare il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo con decorrenza dal 5 dicembre 2022;
- 12) accertare l'esistenza di eventuali migliorie apportate all'immobile dopo il decesso della de cuius e quantificarne il valore;
- 13) accertare l'esistenza di eventuali migliorie apportate all'immobile prima del decesso



della de cuius e quantificarne il valore.

3.0 Iter dello svolgimento delle operazioni peritali

3.1 I sopralluogo del 18.06.2025 – Inizio delle Operazioni peritali

Esaminati i fascicoli relativi alla causa n. 4086 del 2024 R.G., il sottoscritto C.T.U., convoca, in data 09.06.2025 a mezzo PEC (*Cfr.* Allegato 1.a – Comunicazione C.T.U. del 09.06.2025), per il giorno 18.06.2025 sui luoghi oggetto della causa, le parti per dare inizio alle operazioni peritali.

Il giorno 18.06.2025 alle ore 08.00 (*Cfr.* Allegato 3.a – Verbale di sopralluogo del 18.06.2025), le parti riunite presso l'imbarcadero della Liberty Lines di Milazzo, proseguono per l'isola di Lipari per raggiungere gli immobili oggetto della causa.

Raggiunta l'isola di Lipari le parti si recano presso l'immobile di maggior rilevanza rappresentato dal fabbricato adibito a civile abitazione, sito in località Acquacalda C.da San Gaetano. Lo scrivente, verificate le nomine dei C.T.P., procede alla lettura dell'ordinanza, ponendo particolare attenzione ai quesiti posti al C.T.U. dal Giudice Dott. Corrado Bonanzinga.

Le operazioni peritali hanno inizio con il rilievo degli spazi esterni ed interni dell'immobile, producendo contestualmente documentazione fotografica. Il C.T.U. si riserva di acquisire i titoli autorizzativi e i relativi elaborati grafici depositati presso gli uffici comunali e regionali competenti, al fine di verificarne la regolarità amministrativo - urbanistica.

Le parti informano il C.T.U. che i beni oggetto della causa localizzati nelle C.de Vitusa e Spadarella, verranno dimensionati e conseguentemente quantificati, previa verifica della titolarità degli stessi sulla base del supporto planimetrico catastale, salvo eventuali ulteriori



accertamenti tecnici preventivi. L'Avv. Sergio Rizzo rappresenta al C.T.U. quali siano stati i lavori eseguiti successivamente alla morte della [REDACTED] senza però darne quantificazione economica e fornire titoli giustificativi di spesa.

Successivamente al sopralluogo del 18.06.2025 lo scrivente, procede alle verifiche di regolarità dell'immobile visionato, acquisendo dall'Ufficio del Genio Civile le copie del progetto relativo alle opere di ripristino e riqualificazione del fabbricato oggetto dell'accertamento e successivamente, previa acquisizione del titolo di proprietà pluriventennale (*Cfr.* Allegato 1.b – titolo di proprietà pluriventennale), è stato possibile inoltrare, in data 29.08.2025 con prot. n. 32557, al Comune di Lipari la richiesta accesso atti relativa al medesimo immobile.

I ritardi nell'esitazione della sopra citata istanza da parte del Comune di Lipari costringono lo scrivente a richiedere proroga per la presentazione dell'elaborato peritale d'ufficio alle parti, concessa dal Giudice Dott. Corrado Bonanzinga in data 11.09.2025 (*Cfr.* Allegato 2.a – Autorizzazione proroga del 10.09.2025).

3.2 II sopralluogo del 19.09.2025

Le verifiche documentali eseguite dallo scrivente, comportano per lo scrivente la necessità di eseguire un ulteriore sopralluogo, volto alla verifica di consistenza dei restanti beni relitti oggetto della causa. Per i superiori motivi lo scrivente in data 09.09.2025 trasmette alle parti, a mezzo PEC (*Cfr.* Allegato 1.c – Comunicazione C.T.U. del 09.09.2025), la convocazione per un secondo sopralluogo da eseguire in data 12.09.2025. Le parti nei giorni successivi alla presente convocazione comunicano al C.T.U. la necessità di differimento del sopralluogo. Lo scrivente solo dopo aver ricevuto l'autorizzazione da parte del Giudice Dott. Corrado Bonanzinga (*Cfr.* Allegato 2.b – Autorizzazione proroga visto del



15.10.2025), alla proroga richiesta in data 09.09.2025, comunica alle parti, a mezzo PEC del 11.09.2025 (Cfr. Allegato 1.c – Comunicazione C.T.U. del 11.09.2025), il differimento richiesto dalle parti, fissando il sopralluogo per il giorno 19.09.2025. A seguito della presente convocazione, lo scrivente viene informato che la parte difesa dall'Avv. Sergio Rizzo non avrebbe presenziato al sopralluogo per motivi di salute dell'██████████

All'incontro fissato per il giorno 19.09.2025 alle ore 07.30, presso l'imbarcadere della Liberty Lines di Milazzo, non si presenta nessuna delle parti, senza averne comunicato preventivamente al C.T.U. l'assenza. Tale condizione conduce lo scrivente a non eseguire l'accertamento sui luoghi volto all'identificazione dei beni relitti non accertati durante il sopralluogo di inizio delle operazioni peritali del 18.06.2025.

Tenuto conto che le parti, non riuscendo a fornire allo scrivente informazioni utili all'identificazione degli immobili sopra citati, hanno manifestato al C.T.U. il loro consenso all'identificazione e successiva rappresentazione della consistenza degli stessi sulla base della documentazione catastale e delle immagini satellitari, lo scrivente comunica al Giudice, Dott. Corrado Bonanzinga, l'impossibilità di visionare i beni in questione e di procedere all'esperimento dell'incarico conferito, acquisendo le informazioni relative ai sopra citati beni immobili sulla scorta delle documentazioni catastale e urbanistica nonché delle immagini satellitari. La comunicazione viene vistata in data 27.09.2025.

3.3 Acquisizione del titolo autorizzativo edilizio relativo all'immobile sito in località

Acquacalda C.da San Gaetano

La richiesta accesso atti, inoltrata dallo scrivente al Comune di Lipari in data 29.08.2025 al prot. n. 32557, nonostante i ripetuti solleciti da parte del C.T.U. ha ricevuto riscontro con



la mail del 22.09.2025, nella quale l'Istruttore Amministrativo Geom. Giuseppa Lauricella, comunica allo scrivente la presenza negli archivi del servizio edilizia della sola pratica in autorizzazione edilizia, ai sensi della L.R.10/91, relativa all'immobile in questione.

Il C.T.U. dopo aver richiesto, per le vie brevi, una più approfondita ricerca, riceve a mezzo PEC del 07.10.2025, la comunicazione di riconferma che per la visione degli atti ed estrazione copie, relativa alla documentazione sopra citata, per cui comunica al Comune di Lipari che si recherà presso i loro uffici in data 16.10.2025 per visionare l'unico elaborato progettuale visionabile.

I ritardi nell'acquisizione della superiore documentazione costringono lo scrivente a richiedere, in data 09.10.2025, ulteriore proroga alla presentazione dell'elaborato peritale alle parti regolarmente autorizzata dal Giudice Dott. Corrado Bonanzinga in data 15.10.2025.

In data 16.10.2025 il C.T.U. si reca presso il Comune di Lipari per effettuare la visione dell'unico elaborato progettuale presente negli archivi comunali, al fine di individuare l'eventuale presenza di desumere l'eventuale regolarità amministrativo-urbanistica del bene sito in località Acquacalda C.da San Gaetano. In tale contesto lo scrivente si reca presso gli immobili scelti come comparabili per la stima, al fine di effettuare una visione del contesto territoriale in cui ricadono e delle condizioni del loro involucro esterno.

4.0 Risposte ai quesiti

4.1 Individuare i beni da dividere

I beni ricadenti nella massa ereditaria sono stati oggetto di verifica documentale attraverso il confronto della successione con le visure catastali prodotte dallo scrivente se ne desumono i seguenti immobili:



- a) Fabbricato sito in Comune di Lipari (ME), zona Acquacalda – C.da. San Gaetano, censito al N.C.E.U. del Comune di Lipari al foglio 4, particella 40, rendita € 187,47, zona censuaria 1, Categoria A/6, Classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 130 mq.
- b) Terreno sito in Comune di Lipari (ME), zona Acquacalda, C.da San Gaetano, classificato come vigneto di classe 2, al catasto individuato al Foglio 4, particella n. 33, reddito dominicale € 13,28, superficie 2.856 mq (0,286 ha).
- c) Fabbricato diruto sito nel Comune di Lipari (ME), C.da Vitusa - Alta Pecora, al catasto individuato al Foglio 5, particella n. 133, superficie 97 mq (0.01 ha).
- d) Terreni siti nel Comune di Lipari (ME), C.da. Vitusa - Alta Pecora, al catasto individuati al Foglio 3, particelle 451 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 440), 452 (seminativo, classe 4, superficie mq. 2.040), 497 (seminativo, classe 3, superficie mq. 2.320), 539 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 1.170), 552 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 50), 553 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 1.500), 557 (seminativo, classe 3, superficie mq. 5.070), 560 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 3.240), 627 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 1.310), 628 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 3.730), reddito dominicale complessivo € 9,90, reddito agrario complessivo € 5,92 superficie complessiva 20.870 mq (2,09 ha).
- e) Terreni siti nel Comune di Lipari (ME), C.da Spadarella, individuati al foglio 100 particelle 213 (vigneto di classe 3, superficie mq. 1.430) e 216 (vigneto di classe 3, superficie mq. 1.190), reddito dominicale complessivo € 13,54, reddito agrario complessivo € 10,83.



Lo scrivente evidenzia che, dal raffronto catastale con la documentazione costituente il fascicolo di parte emerge che il ricorso promosso dall' [REDACTED] non si fa menzione della particella 213 al foglio 100, che però è parte della massa ereditaria in questione in quanto riportata nell'allegata successione ereditaria. Il C.T.U. nella risposta ai quesiti posti terrà conto di tutti i beni oggetto della successione.

4.2 Verificarne l'attuale appartenenza alle parti in causa

Lo studio del fascicolo della causa unitamente all'acquisizione della documentazione catastale e di proprietà, ha permesso allo scrivente di accertare la proprietà dei beni riportati al paragrafo 4.1. Nello specifico si è accertato quanto segue:

4.2.a e b Immobile e terreno attiguo

L'immobile a destinazione d'uso residenziale e sito in località Acquacalda – C.da San Gaetano. Da P.R.G. il fabbricato Vigente ricade in zona A3 (Tessuti urbani di particolare interesse ambientale) ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Lipari al foglio 4 particella 40 (Cfr. Allegato 4.a – Visura e pianta catastale fabbricato). Il terreno attiguo, da P.R.G. vigente ricade parzialmente in zona A3 (Tessuti urbani di particolare interesse ambientale) ed F1-Va (Verde Attrezzato) e minimamente in zona E3 (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici). Il fondo è censito al N.C.T. del medesimo comune al foglio 4, particella 33 (Cfr. Allegato 4.b – Visura e stralcio di mappa catastale terreno). Entrambi i beni risultano di proprietà di attori e convenuti nella seguente proporzioni:

1) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.c Fabbricato diruto C.da Vitusa – Alta Pecora



Il fabbricato diruto sito in C.da Vitusa – Alta Pecora, da P.R.G. Vigente ricade in zona E1 (Aree agricole) ed è censito al N.C.T. del Comune di Lipari al foglio 3 particella 133 (*Cfr.* Allegato 4.c – Visura e stralcio di mappa catastale terreno) risulta di proprietà di attori e convenuti nella seguenti proporzioni:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.d Terreni siti in C.da Vitusa – Alta Pecora

I terreni siti in C.da Vitusa – Alta Pecora sono censiti al N.C.T. del Comune di Lipari al foglio 3 particelle 451 (*Cfr.* Allegato 4.d.1 – Visura e stralcio di mappa catastale terreno), 452 (*Cfr.* Allegato 4.d.2 – Visura e stralcio di mappa catastale terreno), 497 (*Cfr.* Allegato 4.d.3 – Visura e stralcio di mappa catastale terreno), 539 (*Cfr.* Allegato 4.d.4 – Visura e stralcio di mappa catastale terreno), 552 (*Cfr.* Allegato 4.d.5 – Visura e stralcio di mappa catastale terreno), 553 (*Cfr.* Allegato 4.d.6 – Visura e stralcio di mappa catastale terreno), 557 (*Cfr.* Allegato 4.d.7 – Visura e stralcio di mappa catastale terreno), 560 (*Cfr.* Allegato 4.d.8 – Visura e stralcio di mappa catastale terreno), 627 (*Cfr.* Allegato 4.d.9 – Visura e stralcio di mappa catastale terreno), 628 (*Cfr.* Allegato 4.d.10 – Visura e stralcio di mappa catastale terreno). L'intero fondo ricade in zona E1 (Aree Agricole) e risulta di proprietà di attori e convenuti nella seguente proporzioni:

1 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.e Terrini in C.da Spadarella



I terreni siti in C.da Spadarella sono censiti al N.C.T. del Comune di Lipari al foglio 100, particelle 213 (*Cfr.* Allegato 4.e.1 – Visura e stralcio di mappa catastale terreno) e 216 (*Cfr.* Allegato 4.e.2 – Visura e stralcio di mappa catastale terreno), da P.R.G. Vigente l'intero fondo ricade completamente in zona E1 (Aree Agricole) e risulta proprietà di attori e convenuti nella seguente proporzione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Da indagine eseguita non emerge alcuna iscrizione ipotecaria relativamente ai beni oggetto della successione.

4.3 Descrivere dettagliatamente i beni relitti, dandone rappresentazione grafica e fotografica

Nel corso del sopralluogo di inizio delle operazioni peritale, effettuato in data 18.06.2025, è stato possibile rilevare gli immobili localizzati in località Acquacalda C.da San Gaetano accertandone la loro consistenza e le loro condizioni che di seguito si riportano in descrizione dettagliata, supportata da dettagliata documentazione fotografica.

L'impossibilità di visionare i restanti beni relitti a causa della loro proibitiva condizione morfologica, dell'impossibilità di identificare un percorso per accedervi, conduce lo scrivente, in accordo con le parti, a produrre una descrizione di tali beni relitti sulla base delle informazioni cartografiche reperite (estratti di mappa catastali, P.R.G. vigente, e immagini satellitari). La descrizione dei terreni non visionati sui luoghi viene di seguito riportata e supportata delle immagini aeree estratte dal Google Maps.



4.3.a e b Immobile e terreno attiguo in località Acquacalda C.da San Gaetano

I beni esaminati nel corso del sopralluogo del 18.06.2025 sono siti in località Acquacalda – C.da San Gaetano e constano di un fabbricato e del terreno attiguo.

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla SP. 179 e tramite un vialetto pedonale si raggiunge il fabbricato (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 7 e 8). In adiacenza a tale accesso vi è un ulteriore ingresso (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 9) più ampio (di larghezza sufficiente al passaggio di un autoveicolo), non pavimentato (in sterrato).

Il fabbricato rilevato è destinato a civile abitazione, prevalentemente adibito a residenza estiva e confina a Nord, Sud, ed Est con la particella 33 di proprietà della stessa ditta, mentre a Ovest confina con la particella 39 di proprietà di altra ditta.

In pianta l'immobile si presenta a forma rettangolare allungata, con annessa superfetazione sull'angolo Sud-Ovest.

La struttura portante dell'immobile è in muratura, con copertura piana non calpestabile. L'immobile è ad una elevazione fuori terra e dispone di locale seminterrato di più ridotte dimensioni.

All'esterno l'immobile è provvisto di n. 2 portici, uno più ampio localizzato sul prospetto Est e l'altro più piccolo sul prospetto Ovest direttamente collegato e accessibile dalla superfetazione sopra citata.

L'unità residenziale è costituita da un vano soggiorno-pranzo di superficie pari a mq. 19,00 (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto da 10 a 13), una cucina di mq. 12,50 (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 14 e 15), n. 3 camere rispettivamente di mq. 21,10 (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto da 16 a



20), mq. 20,85 (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto da 21 a 26), e mq. 20,60 (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto da 27 a 32), un bagno di mq. 4,55 (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 33 e 34). La luce netta interna all’immobile è variabile, i quattro vani principali hanno luce pari a ml. 3,70, mentre la superfetazione che ospita i vani bagno e cucina a luce pari a ml. 3,05 (al controsoffitto), in quanto il piano di calpestio di tali ambienti è rialzato di ml. 0,45.

Le superfici dell’unità immobiliare sono di seguito riportate:

Superficie Esterna Lorda (SEL)	131,40 mq.
Superficie Interna lorda (SIL)	103,80 mq.
Superficie Interna Netta (SIN)	98,60 mq.
Superficie Depositi	21,00 mq.
Superfici Portici	111,50 mq.

L’immobile in questione presenta le tipiche caratteristiche di una casa ad utilizzo prettamente stagionale. Le scelte progettuali, la tipologia edilizia e gli elementi di finitura sono tipici delle residenze eoliane (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 35 e 36).

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro camera e le loro schermature sono costituite da persiane anch’esse in alluminio di colore verde (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 37 e 38).

Le porte interne (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 18, 23, 24 e 26) sono datate e interamente realizzate in legno (inclusi telai e controtelai).

Nel complesso le condizioni conservative dell’immobile risultano mediocri. L’involucro esterno è stato, negli anni, interessato da interventi tampone (*Cfr.* Allegato 5 –



Documentazione fotografica – Foto da 39 a 43) volti all’eliminazione di potenziali infiltrazioni riconducibili al deterioramento degli elementi di finitura superficiale (intonaci e tinteggiature), nonché a distacchi di calcestruzzo localizzati prevalentemente sulla parte bassa e sul perimetro di coronamento perimetrale della copertura. Altre riparazioni analoghe si riscontrano in maniera localizzata in più punti delle facciate prospettiche.

Il perimetro delle bucatore prospettiche presenta tracce evidenti della rimozione dei vecchi infissi e, conseguente, posa in opera di nuovi (Cfr. Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto da 38, 39, 41 e 44). Non è stato, però, posto in opera lo strato di intonaco di finitura superficiale e la tinteggiatura.

Le facciate, allo stato dell’accertamento del 18.06.2025, presentano alcuni episodi di distacchi di intonaco profondi con scopertura della muratura in pietrame (Cfr. Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto da 41). Le facciate prospettiche dell’intero corpo di fabbrica presentano cavillature diffuse (Cfr. Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto da 39 e da 44 a 46), inoltre nell’angolo Sud-Ovest del fabbricato si riscontrano lesioni profonde che interessano l’intero pacchetto di intonaco oltre al calcestruzzo sottostante (Cfr. Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto da 47 e 48).

Il patio principale sul prospetto Est è stato negli ultimi anni interessato da interventi manutentivi localizzati, ma, nella sua quasi totalità, versa in cattive condizioni in quanto la muratura delle superfici verticali perimetrali è quasi totalmente a vista (Cfr. Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 41, 49 e 50).

Si può desumere che le cause degli ammaloramenti riscontrati a cui è stato posto rimedio negli anni, così come quelli rilevati e non soggetti ad interventi di riparazione, sono riconducibili a fenomeni di umidità di risalita e ad infiltrazioni provenienti dalla copertura in



corrispondenza dei ponti termici nei punti di discontinuità tra i materiali di costruzione impiegati. Tali cause sono notevolmente amplificate dalla particolare vicinanza al mare e, quindi, all'erosione della salsedine.

La carente tenuta esterna da infiltrazioni dell'involucro, nonostante gli interventi di riparazione eseguiti negli anni, continua a permanere, come dimostrano le tracce di infiltrazioni in alcuni punti della copertura e in corrispondenza delle soluzioni angolari alte dei vani, che ne causano in tali zone fenomeni di esfoliazione della tinteggiatura interna. Allo stato attuale, internamente, le superfici interne delle pareti risultano completamente asciutte, ciò a causa dell'assenza di piogge nel periodo in cui l'accertamento è stato eseguito e della stagione estiva in corso. Quanto sopra riportato lascia intuire che in copertura siano attualmente presenti fenomeni infiltrativi ancora attivi.

Anche internamente si accerta la recente esecuzione di lavori di demolizione degli strati superficiali di intonaco e il successivo rifacimento di tali superfici, trattate con rivestimento in pietrame sino ad un'altezza dal piano di calpestio di circa cm. 60 (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 19, 20, 29 e 30).

Il locale deposito più piccolo versa in pessime condizioni (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 51 e 52). Lievemente migliore è lo stato del deposito più grande (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 53 e 54).

L'impianto elettrico non risulta conforme alla vigente normativa (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 23, 24, 27 e 32), mentre l'impianto idrico-sanitario è da verificare ma appare regolarmente funzionante.

Il terreno che circonda il fabbricato di proprietà della medesima ditta, di mq. 2.856, dispone di un accesso sulla SP 179, tramite doppio portone in legno e rete metallica (*Cfr.*



Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 7) e si sviluppa, prevalentemente, su due livelli entrambi pressoché pianeggianti la porzione a Est (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 35 e 54) del fabbricato risulta rialzata rispetto alla restante parte a Ovest dell'unità immobiliare (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 57 e 58). Sono presenti diverse essenze arboree di natura spontanea oltre a piante di ficodindia e alberi di agrumi (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 61, 62 e 63). Sulla parte Nord-Ovest si rileva un accesso alla spiaggia limitrofa che, allo stato attuale, è impraticabile a causa della fitta vegetazione (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 59 e 60). Nel suo complesso lo stato manutentivo del terreno risulta essere discreto (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 64).

4.3.c Fabbricato diruto C.da Vitusa – Alta Pecora

Il fabbricato diruto si trova in C.da Vitusa – Alta Pecora ed è parte dei beni relitti per i quali è risultata impossibile la sua identificazione sui luoghi, ad esso è aggraffata una porzione di terreno di mq. 100 circa.

Il bene in questione è circondato da terreni di proprietà di altre ditte. Dalle immagini satellitari si evince che lo stesso è immerso in una fitta vegetazione e che, il 70% della copertura, risulta crollato (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 3). Il confronto tra le sopraccitate immagini e le tavole di P.R.G. che mostrano l'andamento altimetrico del territorio, evidenzia che la morfologia dell'area circostante è al quanto accidentata. Dal confronto tra immagini satellitari e stralcio di mappa catastale, non si rileva la presenza di un percorso o sentiero campestre che permetta la visibilità dei luoghi. A completamento delle indagini eseguite, lo scrivente esegue una verifica cartografica della superficie del fabbricato diruto operando una perimetrazione dell'area e la misurazione della



superficie che accerta la corrispondenza del dato superficiale riportato nella visura catastale.

Si può, quindi, considerare corretto il dato superficiale pari a mq. 97 riportato in visura.

Il fabbricato diruto confina a Nord con la particella 132 di proprietà di altre ditte, a Est con la particella 161 di altre ditte a Sud e a Ovest con strada comunale che dalle immagini satellitari non si rileva.

4.3.d Terreni siti in C.da Vitusa – Alta Pecora

Il fondo ricadente in C.da Vitusa – Alta Pecora è diviso in dieci particelle catastali confinanti tra loro per una superficie complessiva pari a mq. 20.870 (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 4 e 5).

Nella descrizione dei superiori beni si procede per confronto tra le immagini satellitari e la tavola di P.R.G. e si accerta, anche in questo caso, la particolare condizione morfologica estremamente accidentata dell'intero territorio in cui ricadono i terreni oggetto della presente descrizione.

Dal confronto tra i fotogrammi aerei e l'estratto di mappa catastale si evince la presenza stradine vicinali, che anche se non di rilevante importanza, dovrebbero mettere in collegamento l'area in questione con il restante tessuto urbano dell'isola. Condizione che non è stata possibile confermare sui luoghi nel corso delle operazioni peritali. La verifica di rispondenza dei dati superficiali estratti dalle visure catastali con le misurazioni eseguite sulla base degli elaborati cartografici, conferma la consistenza delle superfici di ogni singola particella.

Si procede, di seguito, alla descrizione schematica e ad elencare i dati identificativi raccolti dal C.T.U. per ogni singola particella:



- la particella 451 confina a Nord con le particelle 449 e 450 di altre ditte, a Est con strada comunale, a Sud con la particella 452 della stessa ditta e con la medesima strada comunale, Ovest con le particelle 449 e 491 di altre ditte. Dalla visura catastale emerge che il bene in questione ha superficie di mq. 440 (ha 0,044), qualità di Pascolo Cespuglioso di classe 1 e redditi dominicale di € 0,07 € e agrario di € 0,05.
- la particella 452 confina a Nord con la particella 451 di proprietà della medesima ditta e con la particella 449 di altra ditta, a Est con la strada comunale di collegamento, a Sud con le particelle 491, 492 e 495 di proprietà di altre ditte e a Ovest con le particelle 449 e 491. Da visura catastale si desume una superficie di mq. 2.040, qualità Seminativo di classe 4, redditi dominicale di € 1,26 e agrario di € 0,53.
- la particella 497 confina a Nord con la particella di altra ditta 496, e con strada comunale, a Est con strada comunale, a Sud con le particelle 616 e 498 di proprietà di altre ditte e a Ovest con strada comunale. Da visura catastale si rileva una superficie di mq. 2.320, qualità Seminativo di classe 3, redditi dominicale di € 2,16 e agrario di € 1,32.
- la particella 539 confina a Nord con la particella 560 di proprietà della medesima ditta e con strada comunale a Est sempre con la particella 560 della medesima ditta e con la particella 540 di altra ditta, a Sud con la particella 544 di altra ditta e a Ovest con le particelle 451 e 452 della stessa ditta e con la particella 494 di altra ditta. Da visura catastale si desume una superficie di mq. 1.170, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 1, redditi dominicale € 0,18 e agrario do € 0,12.



- la particella 552 confina a Nord con la particella 557 di proprietà della medesima ditta e con la particella 543 di altra ditta, a Est con la particella 627 della medesima ditta, a Sud con la particella 557 di proprietà della medesima ditta e a Ovest con la particella 551 di altra ditta. Da visura catastale si desume una superficie di mq. 50, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 1, redditi dominicale e agrario entrambi pari a € 0,01.
- la particella 553 confina a Nord con 537, 536 e 533 di altre ditte a Est con la particella 628 della medesima ditta, a Sud con le particelle 627 e 557 della medesima ditta e con la particella 554 di altra ditta, a Ovest sempre con la particella 627. Da visura catastale si rileva una superficie di mq. 1.500, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 1, redditi dominicale pari a € 0,21 e agrario pari a € 0,15.
- la particella 557 confina a Nord con le particelle 552, 627 e 553 della medesima ditta e con le particelle 549, 547, 550 e 551 di altre ditte, a Est con la particella 628 della stessa ditta e con le particelle 554, 555 e 556 di altre ditte, a Sud con la stessa particella 628 e a Ovest con strada comunale. Da visura catastale si desume una superficie di mq. 5.070, qualità Seminativo di classe 3, redditi dominicale pari a € 4,71 e agrario pari a € 2,88.
- la particella 560 confina a Nord con la particella 532 di altra ditta e con strada comunale, a Est con la particella 627 della medesima ditta e con le particelle 534, 535 e 538 di altre ditte, a Sud con le particelle 540, 541, 542 e 543 e a Ovest con la particella 539 della stessa ditta e con la strada comunale. Da visura catastale si desume una superficie di mq. 3.240, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 1, redditi dominicale pari a € 0,50 e agrario pari a € 0,33.



- la particella 627 confina a Nord con la particella 560 della medesima ditta e con la particella 538 di altra ditta, a Est con la particella 553 della medesima ditta, a Sud con la particella 557 e a Ovest con le particelle 560 e 552 della stessa ditta e con le particelle 543 di altra ditta. Da visura catastale si desume una superficie di mq. 1.310, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 1, redditi dominicale pari a € 0,20 e agrario pari a € 0,14.
- la particella 628 confina a Nord con la particella 533 di altra ditta, a Est con le particelle 54, 55, 56, 175, 105 e 106 al foglio 5, a Sud con la particella 112 al foglio 5 e a Ovest con le particelle 553 e 557 della medesima ditta e con le particelle 554, 555 e 556 di altre ditte. Da visura catastale si desume una superficie di mq. 3.730, qualità Pascolo Cespuglioso di classe 1, redditi dominicale pari a € 0,58 e agrario pari a € 0,39.

4.3.e Terreni in C.da Spadarella

I beni relitti siti in C.da Spadarella hanno una superficie complessiva pari a mq. 2.620.

L'impossibilità ad accedere ai beni siti in C.da Spadarella, costringe lo scrivente a procedere alla descrizione di tali terreni con lo stesso metodo adottato per le proprietà site in C.da Vitusa – Alta Pecora.

Il confronto tra le immagini satellitari (*Cfr.* Allegato 5 – Documentazione fotografica – Foto 6) e la tavola di P.R.G. vigente permette di rilevare che l'area in cui si trovano i beni relitti in questione, risulta essere prevalentemente pianeggiante. Il successivo confronto tra le immagini aeree e l'estratto di mappa catastale consente di rilevare la presenza di un tessuto viario di maggior rilevanza rispetto a quello accertato in C.da Vitusa – Alta Pecora.



Si rilevano una rete viaria (strada vicinale) che mette in collegamento la zona ai contesti abitati dell'isola.

Le immagini satellitari mostrano che i terreni sono in buono stato di conservazione e coltivati, nonostante attori e convenuti non abbiano mai curato il fondo in questione, ciò perché il loro diritto di proprietà risulta limitato ad una porzione esigua pari a 1287/9000. La particella 213 si presenta coltivata in continuità con l'adiacente particella 383, la stessa, da visura catastale, risulta di appartenenza del Sig. [REDACTED] proprietario insieme ai suoi comparenti dell'intero fondo al netto dell'esigua superficie di proprietà dei germani [REDACTED]. Non si prefigura, quindi, alcuna occupazione indebita del fondo da parte di terzi, tale da inficiare la titolarità della proprietà delle parti in causa.

Si procede, di seguito, alla descrizione schematica e ad elencare i dati identificativi raccolti dal C.T.U. per ogni singola particella:

- La particella 213 confina a Nord con la particella 383 di proprietà di altra ditta e con strada vicinale, a Est con le particelle 325 e 383 di altra ditta, a Sud con la particella 216 di cui sono comproprietari gli eredi Rodriquez e con le particelle 214 e 326 di altre ditte e a Ovest sempre con la particella 326 di altra ditta e con strada vicinale. Dalla visura catastale emerge che il bene in questione ha superficie di mq. 1430 (ha 0,143), la cui proprietà di attori e convenuti (1287/9000) è pari a mq. 204,50 (ha 0,020), qualità Vigneto di classe 3 e redditi dominicale di € 7,39 € e agrario di € 5,91 €.
- Particella 216 confina a Nord con la particella 213 di cui sono comproprietari gli eredi Rodriquez e le particelle 214 e 326, a Est sempre con la particella 214 e con la particella 24 al foglio 106 di altre ditte, a Sud con la particella 217 e con la particella



25 al foglio 106 di altre ditte e a Ovest con le particelle 215 e 217. Dalla visura catastale emerge che il bene in questione ha superficie di mq. 1190 (ha 0,119), la cui proprietà di attori e convenuti (1287/9000) è pari a mq. 170,17 (ha 0,017), qualità Vigneto di classe 3 e redditi dominicale di € 6,15 € e agrario di € 4,92 €.

4.4 Determinare il loro valore attuale chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata

Per la determinazione del valore attuale dei beni relitti oggetto della successione ereditaria è opportuno eseguire una suddivisione degli immobili oggetto della valutazione in Lotti.

Il lotto 1 comprende il fabbricato sito in località Acquacalda e il terreno limitrofo. Il lotto 2 include il fabbricato diruto e i terreni siti in C.da Vitusa – Alta Pecora e il lotto 3 compendia le porzioni dei terreni di proprietà degli eredi Rodriguez siti in C.da Spadarella.

4.4.a Lotto 1 fabbricato e terreno limitrofo siti in località Acquacalda–C.da San Gaetano

Per il calcolo del valore attuale dei beni facenti parte il lotto 1 il metodo più opportuno è il Market Comparison Approach (M.C.A.). Nel caso specifico tale metodo è stato implementato con il metodo del Sistema di Stima.

Il metodo M.C.A. è una procedura sistematica di comparazione (comparison) applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. È un metodo di stima immobiliare basato sul confronto con beni simili, rilevati nello stesso segmento di mercato.

In definitiva, grazie a questo procedimento, è possibile pervenire, in maniera scientifica e dimostrabile, al prezzo di mercato (Cfr. Allegato 6.b – Foglio di calcolo metodo M.C.A. +



Sistema di Stima). Nel caso di specie, il valore di mercato ottenuto con il metodo M.C.A. non rientra nei parametri della tolleranza, dell'ordine del 5%, ciò non rende attendibile il valore desunto, per cui la valutazione non si può considerare conclusa, è, quindi, necessario integrare il metodo M.C.A. con il Sistema di Stima, mediante il quale, si monetizzano le caratteristiche qualitative dell'immobile, non direttamente misurabili, rapportandole alle medesime caratteristiche dei comparabili.

Il documento essenziale, riportante la descrizione del bene e le operazioni svolte che hanno portato alla valutazione di mercato dell'immobile, è il Rapporto di Valutazione (*Cfr.* Allegato 6.a – Rapporto di Valutazione). Tale documento rappresenta una perizia divisa nei capitoli:

- 1) Anagrafica;
- 2) Oggetto della stima;
- 3) Descrizione sommaria dell'edificio e dell'Immobile;
- 4) Descrizione completa dell'Unità Immobiliare;
- 5) Consistenza del bene;
- 6) Sintesi della Valutazione;
- 7) Limiti e Assunzioni;
- 8) Documentazione allegata.

Nel rapporto di valutazione si riporta il valore di mercato, ottenuto da una prima attenta indagine del segmento di mercato del bene oggetto della valutazione, denominato Subject 1, la quale permette di individuare gli immobili da comparare, denominati comparabili, dal calcolo per comparazione di tutti i parametri quantitativi si ottiene il primo valore di mercato M.C.A. e, successivamente, viene integrato con il Sistema di Stima comparando le



caratteristiche qualitative dei comparabili con il Subject 1. Specificatamente tale metodo prende in considerazione caratteristiche qualitative in numero inferiore ad una unità rispetto al numero dei comparabili.

La valutazione è stata eseguita considerando un Subject 1 costituito dal fabbricato nella sua interezza (particella 40), e dal terreno limitrofo (particella 33), che risultando privo di mercato se non accorpato all'unità immobiliare viene considerato come spazio aperto di pertinenza dell'appartamento.

Ai fini di una corretta determinazione del valore di mercato dei beni oggetti della divisione, risulta indispensabile individuare la superficie commerciale dell'immobile.

Il Subject 1 in questione si identifica grazie alle seguenti superfici che scaturite dalle misurazioni eseguite dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato e già riportate al paragrafo 4.3.a e b. Nello specifico si desume quanto segue:

Le superfici dell'appartamento sono di seguito riportate:

- Superficie Esterna Lorda (SEL) 131,40 mq.
- Superficie Interna lorda (SIL) 103,80 mq.
- Superficie Interna Netta (SIN) 98,60 mq.
- Superficie Depositi 21,00 mq.
- Superfici Portici 111,50 mq.

A tali dati va aggiunta la superficie del terreno limitrofo (particella 33) che, per la valutazione, viene equiparato a giardino di pertinenza della casa:

- Superficie giardino (part. 33) 2.856,00 mq.



Si precisa che per la valutazione del bene costituente il Lotto 1 si equipara il terreno (particella 33) a giardino di pertinenza dell'abitazione (mq. 2.831,00) decurtandone una parte da adibire a n. 2 posti auto per una superficie pari a mq. 25,00.

Dalla valutazione effettuata con il metodo M.C.A. + Sistema di Stima (*Cfr.* Allegato 6.b – Foglio di calcolo metodo M.C.A. + Sistema di Stima) si desume, per il lotto 1, un importo pari a € **204.849,04**, che si può tranquillamente arrotondare a € **205.000,00**. A tale importo si dovrà decurtare la somma necessaria alla regolarizzazione dei lavori di manutenzione ordinaria eseguiti in assenza di alcun titolo autorizzativo edilizio e privi del relativo parere paesaggistico, da quantificare in € 3.000,00. L'effettivo valore del lotto sarà quindi pari a € **202.000,00**

4.4.b Lotto 2 fabbricato diruto e terreni siti in C.da Vitusa – Alta Pecora

Per la valutazione dei beni relitti localizzati in C.da Vitusa – Alta Pecora incluso il fabbricato diruto, l'impossibilità di visionare i luoghi e conseguentemente di raccogliere dati accurati utili alla valutazione, rende problematico l'utilizzo dei classici metodi di stima. Considerato, altresì, che il metodo M.C.A. non è idoneo alla valutazione di terreni agricoli e in particolare per il caso di specie, lo scrivente reputa opportuno adottare un metodo di tipo comparativo, con il quale si mettono a confronto tre terreni agricoli, in vendita, individuati nel comprensorio dell'isola di Lipari simili al Subject 2 (beni relitti del Lotto 2) e attraverso una compensazione delle caratteristiche di tali terreni si desume il prezzo unitario al mq. relativo al bene oggetto della valutazione.

La valutazione ha inizio con la raccolta dei dati identificativi del Subject 2 che di seguito si riportano:

Subject 2



Terreno agricolo sito in C.da Vitusa Alta Pecora – Liari mq. 21.070

Caratteristiche:

- | | |
|----------------------------|--|
| - Accesso | Coefficiente 1 (minimo) |
| - Coltivazione | Coefficiente 1 (minima) |
| - Morfologia | Coefficiente 1 (terreno scosceso) |
| - Estensione Superficiale | Coefficiente 2 (media) |
| - Presenza Costr. | Coefficiente 0 (non e presente alcuna costruzione) |
| - Possibilità acqua e luce | Coefficiente 0 (estrema difficoltà a reperire acqua ed energia elett.) |

Attraverso l'indagine di mercato eseguita con i maggiori siti del settore, attendibili per professionalità e rilevanti per il bacino di utenza a cui si rivolgono, si sono potuti estrapolare i seguenti tre comparabili:

Comparabile 1 (Cfr. Allegato 6e – Comparabile 1 terreni)

Terreno in località Canneto – Lipari mq. 3.650, prezzo richiesto € 24.000,00.

Caratteristiche:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Accesso | Coefficiente 3 (buono) |
| - Coltivazione | Coefficiente 2 (media) |
| - Morfologia | Coefficiente 3 (pianeggiante) |
| - Estensione Superficiale | Coefficiente 1 (minima) |
| - Presenza Costr. | Coefficiente 0 (non e presente alcuna costruzione) |
| - Possibilità acqua e luce | Coefficiente 1 (presenza fonti o rete adduz. acqua ed energia elett.) |

Comparabile 2 (Cfr. Allegato 6f – Comparabile 1 terreni)

Terreno in località Quattropiani – Lipari mq. 4.178, prezzo richiesto € 51.000,00.

Caratteristiche:



- Accesso Coefficiente 3 (buono)
- Coltivazione Coefficiente 3 (buono)
- Morfologia Coefficiente 3 (pianeggiante)
- Estensione Superficiale Coefficiente 1 (minima)
- Presenza Costr. Coefficiente 1 (presenza di costruzione)
- Possibilità di acqua e luce Coefficiente 1 (presenza fonti o rete adduz. acqua ed energia elett.)

Comparabile 3 (Cfr. Allegato 6g – Comparabile 1 terreni)

Terreno in località Palmeto – Lipari mq. 32.000, prezzo richiesto € 200.000,00.

Caratteristiche:

- Accesso Coefficiente 2 (medio)
- Coltivazione Coefficiente 1 (minima)
- Morfologia Coefficiente 2 (pendenza del terreno media)
- Estensione Superficiale Coefficiente 2 (media)
- Presenza Costr. Coefficiente 1 (presenza di costruzione)
- Presenza acqua e luce Coefficiente 1 (presenza fonti o rete adduz. acqua ed energia elett.)

Lo scrivente stabilisce per ognuno dei tre comparabili dei coefficienti riduttivi che, moltiplicati per il prezzo richiesto, forniscono un importo sufficientemente attendibile rispetto ad una potenziale compravendita. Successivamente ottenuti i relativi prezzi unitari dei tre comparabili, si calcolano i loro relativi prezzi marginali unitari (euro al mq.).

Si procede alla media ponderata dei tre prezzi marginali unitari ottenendo il più attendibile prezzo unitario al mq. per il Subject (lotto 2) in questione che moltiplicato per la superficie totale del fondo, sito in C.da Vitusa – Alta Pecora, fornisce il valore di mercato più attendibile.



Il criterio sopra riportato è meglio esplicitato all'Allegato 6.c (foglio di calcolo Sistema di Stima Lotto 2) del presente elaborato peritale, da cui si desume un Valore di mercato del fondo sito in C.da Vitusa -Alta Pecora (incluso il fabbricato diruto) pari a € **44.380,44**, che si può tranquillamente arrotondare a € **44.000,00**.

Si precisa, per una maggior attendibile valutazione del presente lotto, eseguita dal C.T.U., si è considerata la sola superficie del fabbricato diruto e del terreno ad esso aggraffato pari a mq. 200,00 (che sommata al resto della proprietà sita in C.da Vitusa – Alta Pecora fornisce una superficie totale pari a mq. 21.070), in quanto tale bene risulta inaccessibile, isolato dalla zona abitata, non confinante con il resto del fondo di proprietà degli eredi Rodriguez, privo di buona parte della copertura e di esigue dimensioni.

Per il tipo di valutazione eseguita non si redige alcun rapporto di valutazione.

4.4.c Lotto 3 – Porzioni di terreni in comproprietà con altre ditte siti in C.da Spadarella

Il Lotto 3 è costituito da due porzioni delle particelle 213 e 216 al foglio 100 allibrate al N.C.T. del Comune di Lipari aventi rispettivamente superfici pari a mq. 1.430,00 e mq. 1.190,00, per una superficie totale pari a mq. 2.620.

L'assunto relativo al lotto 2 è valido anche per il lotto 3, per cui, anche per uniformità di valutazione, la stima del bene viene effettuata seguendo il medesimo criterio e adottando il Sistema di Stima, con l'ausilio dei medesimi comparabili e tenendo conto delle stesse caratteristiche operate per il lotto 2.

Il criterio di stima viene riportato nell'Allegato 6.d (foglio di calcolo Sistema di Stima Lotto 3) del presente elaborato peritale, da cui si desume un Valore di mercato delle



porzione delle due particelle 213 e 216 site in C.da Spadarella pari a € **2.761,74**, che si può tranquillamente arrotondare a € **2.800,00**.

La stima del valore attuale delle due esigue porzioni delle particelle 213 e 216, pari a mq. 374,65(1287/9000), si scontra con l'impossibilità di vendita del bene se non ai diretti comproprietari dei terreni o in caso di vendita da parte degli stessi, in quanto i comproprietari risultano titolari della quasi totalità dei beni costituenti il lotto 3. L'esigua estensione superficiale e la condizione di comproprietà con altri soggetti e tale da non conferire tale effettivo valore economico al lotto 3.

In concreto non si può conferire alcun valore economico al lotto 3.

Il valore attuale dell'intera massa ereditaria è quindi pari a € **246.000,00** (202.000,00 + 44.000,00).

4.5 Rilevare la legittimità urbanistica degli immobili di cui agli artt. 17 e 40 della legge 47/85

Appurato che gli artt. 17 e 40 della legge 47/85 sono stati abrogati, bisogna, comunque, fare presente che gli stessi trovano comunque applicazione. Infatti, anche se abrogati, gli articoli 17 e 40 possono fornire indicazioni utili sull'interpretazione delle norme attuali, nel caso di specie, essi sono stati rinnovati e integrati dall'articolo 46 del DPR 380/2001, che ha introdotto il Testo Unico dell'Edilizia (TUE).

La norma statuisce che *“Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali*



disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa”.

Per il caso di specie, dato che per l’immobile in questione le indagini eseguite dal C.T.U. non hanno permesso di riscontrare alcun titolo autorizzativo edilizio né presso il Genio Civile di Messina, né presso il Comune di Lipari, per verificare la regolarità amministrativa



– urbanistica dell’immobile è stato reperito, presso gli uffici del Genio Civile di Messina in data 22.08.2025, il progetto relativo all’adeguamento sismico per intervento di ripristino e riqualificazione del fabbricato in questione. Medesimo riscontro è avvenuto a seguito di richiesta accesso atti inoltrata al Comune di Lipari n. 32557 del 29.08.2025, per la quale nonostante l’assenza dei sopracitati titoli urbanistici originari, è stato possibile esaminare l’istanza di rilascio Autorizzazione Edilizia del 2008 ai sensi della L.R.10/91, presente nell’archivio urbanistico del Comune di Lipari, visionata dallo scrivente, in data 16.10.2025. Tale istruttoria non è stata ultimata con il conseguimento dell’Autorizzazione Edilizia richiesta e i relativi lavori riportati in progetto non sono stati eseguiti. L’indagine proseguita con il riscontro dell’originario titolo di proprietà in Notar Dott. Salvo Giuseppe del 05.04.1964 Rep. n. 110 (*Cfr.* Allegato 6.a – titolo di proprietà originario), reperito dallo scrivente presso l’Archivio Notariale di Messina in data 12.08.2025 e della Sentenza n. 204/03 del 16.08.2004 (*Cfr.* Allegato 6.b – Sentenza n. 204/03 del 16.08.2004), ultimata dal raffronto della superiore documentazione con gli atti catastali dell’immobile (data di registrazione al catasto dell’immobile 31.12.1939), conduce lo scrivente ad accertare che l’immobile, in quanto realizzato in epoca antecedente ad anni ’30 e non soggetto ad ulteriori interventi edilizi successivi al 01.09.1967, è da considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico – amministrativo.

4.6 Verificare se vi siano degli abusi edilizi, se questi siano o meno lievi e se realizzino o meno una totale difformità rispetto all’originario provvedimento concessorio (Cass. civ. 17.01.2003 n. 630)

L’indagine documentale riportata al precedente paragrafo 4.5 e la verifica sui luoghi in merito alla consistenza del fabbricato sito in località Acquacalda, C.da San Gaetano, hanno



permesso di accertare l'assenza di abusi edilizi non sanabili. Si accerta l'esecuzione di lavori di sostituzione degli infissi e soglie esterne, la manutenzione di una tettoia e rimozione di un pergolato. Tali opere (anche se trattasi di abusi di lieve entità) sono state eseguite in assenza di alcun provvedimento autorizzativo edilizio e senza il preventivo parere della Soprintendenza, ad opera dei resistenti Barresi Giuseppina e Anna Maria.

4.7 Verificare se sussista la documentazione di cui al D.L. 78/2010, vale a dire l'attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale (che può essere sostituita dalla dichiarazione resa dagli intestatari della suddetta conformità)

Dal 1° luglio 2010, ogni atto di compravendita immobiliare che trasferisca o costituisca diritti reali su fabbricati esistenti deve contenere un riferimento all'identificazione catastale e alle planimetrie depositate.

Il Decreto Legge (D.L.) 78/2010 ha introdotto l'obbligo di allegare agli atti di compravendita immobiliare la dichiarazione di conformità catastale. Questa può essere fornita dal venditore (dichiarazione dell'intestatario) oppure, in alternativa, l'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato.

Per il caso di specie, essendo stato stipulato un rogito in data 05.04.1964, (*Cfr.* Allegato 4 – atto pluriventennale), mentre i successivi passaggi di proprietà sono avvenuti per successione con data antecedente all'entrata in vigore del Decreto Legge (D.L.) 78/2010, non era necessario allegare agli atti di compravendita immobiliare la dichiarazione di conformità catastale, in quanto il rogito è stato stipulato in data antecedente all'entrata in vigore del D.L. 78/2010, mentre per quel che concerne la successione, avvenuta il 12.04.2016



vale quanto disposto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010 (che ha modificato l'art. 29 della L. 52/1985) cioè non deve essere allegata alla Dichiarazione di Successione.

Si precisa che la difformità tra lo stato dei luoghi e la pianta catastale, circoscritta alla superfetazione ove sono localizzati i vani cucina e servizi igienici, rappresenta un mero errore di rappresentazione grafica che dovrà essere rettificata. A tale considerazione si perviene dall'attento accertamento eseguito sui luoghi, nel corso del quale si rileva la continuità strutturale dell'intero organismo edilizio sia verticalmente (per la presenza in continuità dei due ambienti deposito) che orizzontalmente (non si riscontrano ampliamenti successivi all'originaria realizzazione), a riprova che la superfetazione è stata realizzata assieme al resto del fabbricato in epoca antecedente al 01.09.1967.

4.8 Verificare la comoda divisibilità o meno dei singoli beni in tre porzioni in base ai criteri indicati nell'art. 720 c.c.

In base alla natura morfologica dei beni che, in più punti, si presentano scoscesi, incolti ed inaccessibili (C.da Vitusa), mentre, altri coltivabili e coltivati da terzi nella porzione di proprietà a loro spettanti (C.da Spadarella) e dalla presenza di un fabbricato (località Acquacalda – C.da San Gaetano), non può trovare applicazione quanto indicato dall'art. 720 c.c.. Infatti, la Ratio Legis è che la regola generale, per qualsiasi tipo di comunione avente tale morfologia disomogenea, è la divisione in natura. Il valore, quindi, sarà determinabile in base alla stima totale della massa ereditaria (somma dei beni e dei crediti del defunto meno i debiti), secondo l'articolo 12 del codice di procedura civile. Per calcolare questo, si deve sommare il valore di tutti i beni immobili e mobili, detraendo i debiti del defunto, e la cifra che si otterrà sarà la massa attiva da dividere.



4.9 Determinare dei gruppi di beni omogenei da assegnare ai condividenti in proporzione al valore delle rispettive quote (considerando unitariamente le quote riferibili alle ricorrenti)

Il criterio per determinare gruppi di beni omogenei e assegnarli ai condividenti in proporzione al valore delle rispettive quote, si basa sul principio giuridico di proporzionale divisione per categorie di beni, in modo da garantire l'equilibrio tra le porzioni e rispettare il valore delle quote.

La legge privilegia la divisione in natura, che però in questo caso è complessa a causa della natura dei terreni e della presenza di una costruzione.

La divisione non si basa solo sul valore catastale, ma sul valore effettivo dei beni, che può essere stabilito attraverso valutazione immobiliare.

I beni in questione appartengono tutti alla categoria dei beni immobili e sono, pertanto, da considerarsi beni omogenei. Per praticità, lo scrivente procederà alla suddivisione pro quota del valore, statuendolo in base alla divisione di tre lotti:

Lotto 1 – fabbricato e terreno siti in località Acquacalda C.da San Gaetano;

Lotto 2 – fabbricato diruto e terreni siti in C.da Vitusa – Alta Pecora;

Lotto 3 – terreni siti in C.da Spadarella.

Dalla valutazione eseguita ai beni siti in località Acquacalda C.da San Gaetano si desume un valore dei beni facenti parte il lotto 1 pari a € **202.000,00** da ripartire in base alle quote di proprietà degli eredi Rodriquez nel seguente modo:

██
██



[REDACTED]

[REDACTED]

La valutazione dei beni siti in C.da Vitusa – Alta Pecora, costituenti il lotto 2 conduce ad un valore pari a € **44.000,00** somma da ripartire tra i proprietari nel seguente modo:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il lotto 3, rappresentato dalle due esigue porzioni delle particelle 213 e 216 (1.287/9.000 dell'intera proprietà), il valore dell'intero fondo è pari a € **19.312,89**. Le porzioni delle due particelle di proprietà degli eredi Rodriquez hanno un valore calcolato con il Sistema di stima pari a € **2.800,00** ripartito come segue:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si ribadisce che l'esigua estensione superficiale e la condizione di comproprietà con altri soggetti e tale da non conferire tale effettivo valore economico al lotto 3.

4.10 Formare un progetto divisionale con eventuali conguagli in denaro

Lo scrivente, tenuto conto di quanto riportato al paragrafo 4.8 e 4.9, e per i seguenti motivi non reputa fattibile la redazione di un progetto divisionale, anche con eventuali conguagli in denaro, equo e funzionale dei beni oggetto della successione ereditaria:



- a) Il fabbricato residenziale sito in località Acquacalda C.da San Gaetano risulta impossibile da dividere, in quanto un eventuale equo frazionamento dell'immobile non garantirebbe il rispetto delle necessarie condizioni igienico-sanitarie per ognuna delle nuove unità immobiliari e non consentendo il rispetto dei criteri essenziali per l'abitabilità delle nuove unità immobiliari nascenti;
- b) Il terreno limitrofo alla casa non dispone sull'affaccio strada lo spazio necessario per creare tre accessi indipendenti;
- c) I terreni siti in C.da Vitusa, per le loro caratteristiche morfologiche, l'accessibilità e le particolari condizioni di abbandono e della vegetazione spontanea, risultano di proibitiva divisibilità e, inoltre, l'eventuale frazionamento deprezzerebbe notevolmente il valore delle singole unità nascenti in maniera considerevole originando fondi di superficie inferiore a mq. 10.000 (1,00 ha) ricadenti, da P.R.G. Vigente, in zona agricola E1;
- d) I terreni siti in C.da Spadarella sono per la quasi totalità di proprietà di altre ditte e le esigue superfici che fanno riferimento ad attori e convenuti nell'ipotesi di un potenziale frazionamento non consentirebbe il benché minimo utilizzo del bene oltre al drastico deprezzamento di un bene che, già indiviso, ha un valore esiguo.

L'unica soluzione possibile è quella di fare riferimento alla divisione in termini economici riportata al paragrafo 4.4 e 4.9 del presente elaborato nella quale si è determinato il valore dei beni relitti, eseguendo una divisione che tenga conto delle quote di proprietà, per ognuna delle parti in causa.



4.11 Determinare il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo con decorrenza dal 5 dicembre 2022

Lo studio della documentazione costituente il fascicolo telematico della causa consente allo scrivente di accertare che l'abitazione e annesso terreno siti in località Acquacalda – C.da San Gaetano vengono utilizzati prevalentemente nel periodo estivo. Ciò non vieta ai fruitori, nel caso specifico [REDACTED] dal 05.12.2022 sino al 06.02.2025, l'utilizzo e, quindi, il godimento dell'immobile e dal 06.02.2025 sino alla data di conferimento dell'incarico al C.T.U., 05.06.2025 da tutti gli eredi.

Alla luce delle superiori informazioni, per la determinazione del godimento degli immobili il metodo più appropriato è quello di determinare il valore locativo del bene per il periodo che intercorre tra il giorno 05.12.2022 e la data di nomina dello scrivente C.T.U. (05.06.2025). Per eseguire la valutazione del corrispettivo si reputa idoneo fare riferimento ai valori di locazione al mq. deducibili dalle tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Allegato 7 – Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI). Tali riferimenti si reputano più idonei per il calcolo del corrispettivo di godimento in quanto, nonostante gli stessi siano lievemente inferiori dei canoni di mercato reali, per il caso di specie, tale aspetto viene compensato inquadrando il bene nella tipologia ville e villini. Il valore di locazione (€/mq x mese) preso in considerazione, tenuto conto delle condizioni attuali del fabbricato, è quello minimo.

Il C.T.U. riporta, di seguito, lo schema di calcolo effettuato, per il periodo sopra citato, semestre per semestre:



DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE da 05.12.2022 al 06.02.2025			
Valori di locazione Immobiliari II semestre 2022			Val. €/mqxmese
Valore Minimo OMI			4,30 €
Valore Massimo OMI			6,30 €
Valore di riferimento OMI (minimo)			4,30 €
Sup.Comm.(mq)	Locaz.(mesi)	Val. medio mensile	Reddito Complessivo (€)
305,98	1	1.621,69	1.315,71 €

Valori di locazione Immobiliari I semestre 2023			Val. €/mqxmese
Valore Minimo OMI			4,30 €
Valore Massimo OMI			6,30 €
Valore di riferimento OMI (minimo)			4,30 €
Sup.Comm.(mq)	Locaz.(mesi)	Val. medio mensile	Reddito Complessivo (€)
305,98	6	1.621,69	7.894,28 €

Valori di locazione Immobiliari II semestre 2023			Val.€/mqxmese
Valore Minimo OMI			4,30 €
Valore Massimo OMI			6,30 €
Valore di riferimento OMI (minimo)			4,30 €
Sup.Comm.(mq)	Locaz.(mesi)	Val. medio mensile	Reddito Complessivo (€)
305,98	6	1.621,69	7.894,28 €

Valori di locazione Immobiliari I semestre 2024			Val.€/mqxmese
Valore Minimo OMI			4,30 €
Valore Massimo OMI			6,30 €



Valore di riferimento OMI (minimo)			4,30 €	x305,98=1.315,71€
Sup.Comm.(mq)	Locaz.(mesi)	Val. medio mensile	Reddito Complessivo (€)	
305,98	6	1.621,69	7.894,28 €	

Valori di locazione Immobiliari II semestre 2024			Val.€/mqxmese	Val. € x mese
Valore Minimo OMI			4,30 €	
Valore Massimo OMI			6,30 €	
Valore di riferimento OMI (minimo)			4,30 €	x305,98=1.315,71€
Sup.Comm.(mq)	Locaz.(mesi)	Val. medio mensile	Reddito Complessivo (€)	
305,98	6	1.621,69	7.894,28 €	

Valori di locazione Immobiliari I semestre 2025			Val.€/mqxmese	Val. € x mese
Valore Minimo OMI			4,30 €	
Valore Massimo OMI			6,30 €	
Valore di riferimento OMI (minimo)			4,30 €	x305,98=1.315,71€
Sup.Comm.(mq)	Locaz.(mesi)	Val. medio mensile	Reddito Complessivo (€)	
305,98	1	1.621,69	1.315,71 €	

Valori di locazione Immobiliari I semestre 2025			Val.€/mqxmese	Val. € x mese
Valore Minimo OMI			4,30 €	
Valore Massimo OMI			6,30 €	
Valore di riferimento OMI (minimo)			4,30 €	x305,98=1.315,71€
Sup.Comm.(mq)	Locaz.(mesi)	Val. medio mensile	Reddito Complessivo (€)	
305,98	4	1.621,69	5.262,84 €	



Considerato che da anni i beni relitti siti in C.da Vitusa – Alta Pecora e in C.da Spadarella risultano abbandonati dagli eredi [REDACTED] non si procede alla determinazione del corrispettivo per il godimento di tali beni da parte degli [REDACTED]

Il corrispettivo per il godimento dei beni da parte dei condividenti che ne hanno avuto l'uso esclusivo, nello specifico [REDACTED] per il periodo che intercorre tra il 05.12.2022 e il 06.02.2025 (data di consegna delle chiavi alle sorelle [REDACTED] è circoscritto agli immobili siti in località Acquacalda – C.da San Gaetano (Lotto 1) è pari a € **34.208,54**. Per il periodo successivo che intercorre tra il 06.02.2025 (data di consegna delle chiavi ai ricorrenti) e il 05.06.2025 (data di nomina del C.T.U.) si può considerare che il godimento del bene è da assegnare a tutti gli eredi Rodriguez ed è quantificabile in € **5.262,84**.

4.12 Accertare l'esistenza di eventuali migliorie apportate all'immobile dopo il decesso della de cuius e quantificarne il valore

Dall'indagine documentale eseguita dallo scrivente, nelle memorie ex art. 171 ter n.1 c.p.c. del 24.04.2025, l'Avv. Sergio Rizzo, legale difensore dell'[REDACTED] fa menzione di alcuni interventi manutentivi al fabbricato, inerenti la realizzazione dei controsoffitti ai vani cucina, bagno e ad una camera da letto. Il C.T.U. di tali lavorazioni, non rileva alcun riscontro documentale nel fascicolo di causa, né tanto meno, la Sig.ra Barresi Anna Maria ha fornito alcuna prova in merito all'epoca di realizzazione dei sopracitati controsoffitti. Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente accerta l'esistenza dei soli controsoffitti ai vani cucina e bagno, lavori incompleti (non rifiniti) e presumibilmente realizzati in periodo successivo al decesso del de cuius, da maestranze evidentemente non specializzate. Tali lavorazioni sono innegabilmente da considerare come



migliorie. Alla luce di quanto accertato, si desume che l'intervento di montaggio dei controsoffitti alla cucina e bagno si possono quantificare, senza il supporto di apposito computo metrico estimativo. Considerato che la superficie di controsoffitto è di mq. 17,00 e che da prezzario unico della Regione Sicilia il prezzo unitario per la fornitura e posa in opera di controsoffitto è pari a 40,79 €/mq (incluso i.v.a. pari a 44,87 €/mq) si possono stimare i superiori lavori in € **762,77** (17mq x 44,87 €/mq.), che si possono tranquillamente arrotondare a € **760,00** (i.v.a. inclusa).

4.13 Accertare l'esistenza di eventuali migliorie apportate all'immobile prima del decesso della de cuius e quantificarne il valore

Nel corso del sopralluogo del 18.06.2025, lo scrivente ha riscontrato l'esecuzione di alcuni interventi manutentivi, necessari a garantire una sufficiente godibilità e vivibilità dell'immobile ai fini residenziali. Per desumerne la data di realizzazione il C.T.U. ha esaminato dettagliatamente il fascicolo telematico della causa n. 4086 del 2024 R.G., dal quale emerge che tra il maggio 2012 e settembre 2012, sono stati eseguiti, dalle maestranze dell'impresa BEL. MAR. COSTRUZIONI S.r.l., lavori manutentivi al fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Lipari al foglio 4 particella 40.

Il riscontro sui luoghi effettuato dallo scrivente conferma l'esecuzione dei seguenti lavori:

- 1) Demolizione di una fascia di conglomerato per scoprire i ferri ossidati del cordolo di contenimento, del fabbricato, compreso l'onere del ponteggio (manutenzione straordinaria);
- 2) Ripristino del conglomerato (manutenzione straordinaria);
- 3) Rimozione di n. 22 travi in ferro della tettoia esterna (manutenzione ordinaria);
- 4) Trasporto a pubblica discarica (manutenzione ordinaria e straordinaria);



- 5) Ripristino dell'intonaco ammalorato (manutenzione straordinaria);
- 6) Impermeabilizzazione del terrazzo (manutenzione straordinaria);
- 7) Ripristino lesione strutturale alle pareti interne (manutenzione straordinaria);
- 8) Realizzazione cartongesso del vano soggiorno-pranzo(manutenzione ordinaria);
- 9) Posa in opera di nuova pavimentazione sopra quella esistente, con fornitura del pavimento a carico della committenza (manutenzione ordinaria);
- 10) Fornitura e posa in opera di soglie in pietra lavica (manutenzione ordinaria);
- 11) Ripristino di muratura armadio soggiorno-pranzo (manutenzione ordinaria);
- 12) Rimozione infissi esterni inclusi telai (manutenzione ordinaria);
- 13) Ripristino delle murature degli spigoli ove sono stati rimossi gli infissi (manutenzione ordinaria);
- 14) Rifacimento architravi, delle relative opere provvisionali, il taglio, la demolizione della muratura, il ferro di armatura, le casseforme e il getto del calcestruzzo (manutenzione straordinaria);
- 15) Ripristino dell'intonaco interno ed esterno dove sono state rimosse gli architravi per la posa infissi (manutenzione ordinaria);
- 16) Rifacimento del bagno esistente, con l'aggiunta del ripristino dell'intonaco, impianto elettrico sottotraccia, esclusa la fornitura dei sanitari, delle mattonelle e della rubinetteria il tutto a carico della committenza (manutenzione straordinaria);
- 17) Rifacimento cucina, incluso impianto idrico (manutenzione straordinaria);
- 18) Formazione di alloggiamento porta bombole in muratura (manutenzione ordinaria);



19) Copertura della tettoia cucina, inclusa fornitura e posa in opera di travi in legno, di cannucciato del diametro di cm. 3, scasso e ripristino delle murature per l'ancoraggio delle nuove travi (manutenzione ordinaria).

L'importo, concordato da contratto d'appalto tra l'impresa appaltatrice e la committenza nelle persone dell' [REDACTED]

Dallo studio documentale emerge che i pagamenti effettuati dalla [REDACTED] [REDACTED] 2, ammontano a € 29.100,00, con una restante parte da contribuire per all'impresa per € 4.610,00 per un totale di € **33.710,00** (€ 29.100,00 pagati + € 2.900,00 da pagare al 01.10.2012 + € 1.710,00 i.v.a.). Di tale somma [REDACTED] corrisposto € 16.020, mentre la restante parte rimane a carico della sorella [REDACTED]

[REDACTED] Le forniture dei materiali necessari alla realizzazione dei superiori interventi eseguiti dalle maestranze della BEL. MAR. COSTRUZIONI S.r.l. per un importo pari a € **14.553,24** (di cui € 12.465,00 corrisposte alla ditta "Ceramiche Lui" di Lui Teresa, € 1.000,00 alla ditta Cortese Giovanni e € 1.088,24 alla EDILCASA S.r.l.), sono state corrisposte ai fornitori unicamente [REDACTED]

Il contratto d'appalto stipulato tra la ditta appaltatrice e [REDACTED] [REDACTED] prevedeva un importo dei lavori per € 24.000,00 mentre le somme versate dalle [REDACTED] alla BEL. MAR. COSTRUZIONI S.r.l. risulta essere pari a € 33.710,00. La differenza pari a € 9.710,00 è certamente dovuta all'esecuzione di lavorazioni aggiuntive extra contratto, di cui non vi è traccia nella documentazione costituente il fascicolo telematico.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha accertato l'esecuzione delle lavorazioni riportate nel preventivo allegato al contratto d'appalto stipulato tra le parti. In aggiunta a tali



interventi, il C.T.U. ha rilevato l'esecuzione di lavori di rifacimento delle superfici interne delle pareti perimetrali con rivestimento in pietrame (lavoro eseguito per eliminare i fenomeni di umidità di risalita all'interno dell'appartamento), la sostituzione dei vecchi infissi esterni con nuovi in alluminio oltre alla posa in opera di schermature (persiane in alluminio). Risulta intuibile che le lavorazioni sopracitate, non riportate nel preventivo siano state eseguite dall'impresa BEL. MAR. COSTRUZIONI S.r.l. e di conseguenza hanno comportato un aumento dell'importo totale dei lavori.

I lavori sopracitati sono sia di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria, di seguito si estrapolerà, tra queste due tipologie, quali siano da considerare miglorie e quali no.

Per meglio inquadrare i lavori intesi come miglorie è necessario fornire una definizione tecnica di migloria nelle lavorazioni edili. Queste ultime sono gli interventi che ottimizzano un progetto senza alterarne i caratteri essenziali, migliorando aspetti come efficienza energetica, comfort, qualità dei materiali e tecnologia.

Per quanto in merito agli importi si fa riferimento alla documentazione contabile (fatture e pagamenti per forniture ed esecuzione lavori) e al contratto d'appalto stipulato tra la BEL. MAR. COSTRUZIONI S.r.l. [REDACTED].

Le lavorazioni eseguite qualificabili come miglorie sono:

- a) Rimozione di n. 22 travi in ferro – lavorazione quantificata in € 100,00;
- b) Realizzazione cartongesso del vano soggiorno-pranzo – lavorazione quantificata in € 900,00;
- c) Ripristino di muratura armadio soggiorno-pranzo – lavorazione quantificata in € 250,00;



- d) Posa in opera di nuova pavimentazione sopra quella esistente, con fornitura del pavimento a carico della committenza – lavorazione quantificata in € 2.415,30;
- e) Fornitura e posa in opera di soglie in pietra lavica – lavorazione quantificata in € 889,50;
- f) Rifacimento delle superfici interne delle pareti perimetrali con rivestimento in pietrame fino a quota 70 cm circa – lavorazione quantificabile in € 2.913,00 (si stima il costo di tali lavori nell'ordine del 30% della quota lavori extra contratto pari a € 9.710,00);
- g) Formazione di alloggiamento porta bombole in muratura – lavorazione quantificata in € 350,00;
- h) Trasporto a scarica – lavorazione quantificabile in € 55,00 (si stima un costo per tale lavorazione dell'ordine del 50% della medesima voce da contratto d'appalto che è pari a € 110,00).

L'importo totale delle migliorie apportate all'immobile in seguito alle lavorazioni eseguite prima del decesso della de cuius è pari a € 7.872,80 a cui aggiungere gli importi relativi alle forniture dei materiali, quantificazione che non può essere determinata facilmente, in quanto nel fascicolo non è presente una precisa rendicontazione delle spese relative alle forniture, ma solo i pagamenti effettuati [REDACTED] [REDACTED] alcune fatture per importi poco rilevanti.

Le forniture relative ai lavori di miglioria dell'immobile possono essere quantificate in € 7.276,62 (il 50% dell'importo totale per le forniture che è pari a € 14.553,24). Si ottiene una somma pari a € 15.149,42.



Le superiori lavorazioni vengono considerate migliorie, oltre che per quanto sopra definito, anche perché la loro realizzazione comporta un miglioramento estetico e non si tratta di interventi manutentivi resi necessari per eliminare problematiche strutturali ovvero di carattere igienico-sanitario, che compromettono la vivibilità dell'immobile.

Si procede, inoltre, alla catalogazione dei lavori relativi alle manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché alla loro quantificazione.

Le lavorazioni di manutenzioni ordinarie che hanno interessato l'immobile in epoca antecedente al decesso della de cuius sono le seguenti:

- a) Rimozione infissi incluso telaio – lavorazione quantificata in € 229,20;
- b) Ripristino delle murature degli spigoli ove sono stati rimossi gli infissi – lavorazione quantificata in € 400,00;
- c) Ripristino dell'intonaco interno ed esterno dove sono state rimosse gli architravi per la posa infissi – lavorazione quantificata in € 600,00;
- d) Fornitura e posa in opera di nuovi infissi e schermature esterne (persiane) – lavorazione quantificabile in € 6.797,00 (si stima il costo di tali lavori nell'ordine del 70% della quota lavori extra contratto pari a € 9.710,00);
- e) Copertura della tettoia cucina, inclusa fornitura e posa in opera di travi in legno, di cannucciato del diametro di cm. 3, scasso e ripristino delle murature per l'ancoraggio delle nuove travi – lavorazione quantificata in € 1.101,60;
- f) Trasporto a scarica – lavorazione quantificabile in € 55,00 (si stima un costo per tale lavorazione dell'ordine del 50% della medesima voce da contratto d'appalto che è pari a € 110,00).



L'importo totale delle manutenzioni ordinarie eseguite nell'immobile in seguito alle lavorazioni eseguite prima del decesso della de cuius è pari a € 9.182,80. Dallo studio del fascicolo e per le specifiche lavorazioni di manutenzioni ordinaria non si riscontra la presenza di forniture materiali.

Le lavorazioni di manutenzioni straordinarie che hanno interessato l'immobile in epoca antecedente al decesso della de cuius sono le seguenti:

- a) Demolizione di una fascia di conglomerato per scoprire i ferri ossidati del cordolo di contenimento, del fabbricato, compreso l'onere del ponteggio – lavorazione quantificata in € 883,80;
- b) Ripristino del conglomerato – lavorazione quantificata in € 1.473,00;
- c) Ripristino dell'intonaco ammalorato – lavorazione quantificata in € 582,00;
- d) Impermeabilizzazione del terrazzo – lavorazione quantificata in € 2.723,00;
- e) Ripristino lesione strutturale alle pareti interne – lavorazione quantificata in € 360,00;
- f) Rifacimento architravi, delle relative opere provvisorie, il taglio, la demolizione della muratura, il ferro di armatura, le casseforme e il getto del calcestruzzo - lavorazione quantificata in € 3.286,80;
- g) Rifacimento del bagno esistente, con l'aggiunta del ripristino dell'intonaco, impianto elettrico sottotraccia, esclusa la fornitura dei sanitari, delle mattonelle e della rubinetteria il tutto a carico della committenza – lavorazione quantificata in € 4.265,20;
- h) Rifacimento cucina, incluso impianto idrico – lavorazione quantificata in € 2.999,60;
- i) Trasporto a discarica – lavorazione quantificata in € 103,00.



L'importo totale delle manutenzioni straordinarie eseguite nell'immobile in seguito alle lavorazioni eseguite prima del decesso della de cuius è pari a € 16.676,40. A tale somma bisogna aggiungere l'importo relativo alle forniture che è pari a € 7.276,62 (il 50% dell'importo totale per le forniture che è pari a € 14.553,24). Si ottiene una quantificazione totale pari a € 23.953,02.

È opportuno precisare che tutti i lavori sopracitati sono catalogabili come migliorie, manutenzioni ordinarie e straordinarie il cui onere economico è stato a carico delle sorelle

[REDACTED]

5.0 Conclusioni

Espletando l'incarico conferito allo scrivente, il C.T.U., nell'esclusivo interesse di far conoscere al giudice la verità, ha risposto ai quesiti riportati nell'Ordinanza del 05.06.2025 a firma del Giudice Dott. Corrado Bonanzinga.

Si riportano, di seguito, le conclusioni relativamente all'operato del C.T.U. nel merito della causa n. 4086 del 2024 R.G.:

- 1) Il C.T.U. ha proceduto all'individuazione dei beni oggetto della divisione eseguendo una verifica documentale, dalla quale si è riscontrato che nel ricorso promosso dalle [REDACTED] non era stato riportato il terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Lipari al foglio 100 particella 213. Nel corso delle operazioni peritali è stato possibile visionare i soli immobili siti in località Acquacalda C.da San Gaetano e nonostante i tentativi dello scrivente di individuare sui luoghi i restanti immobili facenti parte la massa ereditaria, non è stato possibile visionarli. Tale condizione è stata rappresentata alle parti, anch'esse non in grado di identificare e di concerto con attori e convenuti si è stabilito che il C.T.U. avrebbe



provveduto nell'espletamento del proprio incarico sulla scorta delle informazioni documentali, delle immagini catastali, delle cartografie catastali e urbanistiche.

2) Dalla verifica dell'attuale appartenenza alle parti dei beni oggetto dell'accertamento hanno consentito di desumere quanto segue:

Il fabbricato sito in località Acquacalda – C.da San Gaetano, censito al N.C.E.U. del Comune di Lipari al foglio 4 particella 40 e il terreno limitrofo all’immobile allibrato al N.C.T. del medesimo Comune di Lipari al foglio 4, particella 33 risultano di proprietà delle parti nelle seguenti quote:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il fabbricato diruto, censito al N.C.T. del Comune di Lipari al foglio 3 particella 133,
e i terreni, censiti al N.C.T. del Comune di Lipari al foglio 3 particelle 451, 452, 497,
539, 552, 553, 557, 560, 627 e 628 tutti localizzati in C.da Vitusa – Alta Pecora
risultano di proprietà delle arti nelle seguenti quote

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

I le porzioni dei terreni siti in C.da Spadarella, censiti al N.C.T. del Comune di Lipari al foglio 100, particelle 213 e 216 risultano in comproprietà con altre ditte e le parti risultano titolari solo di esigue superfici ripartite come segue:

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]



- [REDACTED]
- 3) Il C.T.U. ha proceduto ad una dettagliata descrizione dei soli beni siti in località Acquacalda e non potendo visionare i restanti beni relitti siti in C.da Vitusa – Alta Pecora e C.da Spadarella ha eseguito una descrizione più schematica sulla base dei supporti cartografici. La superiore descrizione supportata dalla documentazione fotografica è riportata al paragrafo 4.3 del presente elaborato peritale
- 4) La determinazione del valore attuale dei beni oggetto della successione ereditaria è stata effettuata dopo una preventiva distinzione in lotti dei beni in questione. Così facendo si è resa più chiara ed intelligibile la valutazione e i criteri seguiti dallo scrivente per la stima della ereditaria. Si elencano di seguito i lotti:
- Lotto 1 costituito dal fabbricato sito in località Acquacalda e il terreno limitrofo;
 - Lotto 2 costituito dal fabbricato diruto e i terreni siti in C.da Vitusa – Alta Pecora;
 - Lotto 3 compendia le porzioni dei terreni siti in C.da Spadarella.

Per il Lotto 1 la valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.) implementato con il Sistema di Stima.

Il risultato della combinazione dei due metodi fornisce un valore dei beni siti in località Acquacalda C.da san Gaetano (lotto 1) pari a € **204.849,04**, che si può tranquillamente arrotondare a € **205.000,00**. Il valore reale del Lotto 1 va decurtato degli oneri relativi alla regolarizzazione dei lavori eseguiti in assenza di titolo autorizzativo edilizio e senza il necessario nullaosta della Soprintendenza BB.CC.AA., somma che si può quantificare in € 3.000,00. Per cui il reale valore del Lotto 1 è pari a € **202.000,00**.



Per la valutazione del lotto 2, la mancanza di dati riscontrabili sui luoghi e le condizioni intrinseche dei beni siti in C.da Vitusa – Alta Pecora (fabbricato diruto e terreni), ha portato lo scrivente ad adottare il metodo del confronto, dal quale si è desunto un valore dei beni in questione pari a € **44.380,44**, che si può tranquillamente arrotondare a € **44.000,00**.

La valutazione del lotto 3 è stata condotta sempre utilizzando il Sistema di Stima il cui risultato è stato un valore delle porzioni di proprietà delle parti pari a € **2.761,74**, che si può tranquillamente arrotondare a € **2.800,00**. Tale importo non rappresenta realmente il valore attuale del lotto 3, in quanto le esigue porzioni delle particelle 213 e 216, rispetto alla quasi totalità della restante parte di proprietà di altre ditte, non ne consentono la vendita né tanto meno un proficuo utilizzo. **Il reale valore attuale del lotto 3 è quindi pari a 0.**

In conclusione, il valore attuale dell'intero compendio dei beni ereditari è pari a € 246.000,00, da dividere equamente in tre quote:

- 5) Le indagini eseguite dal C.T.U. non hanno permesso di riscontrare alcun titolo autorizzativo edilizio né presso il Genio Civile di Messina, né presso il Comune di Lipari. Quanto accertato, unitamente alla conferma che il fabbricato sito in località Acquacalda C.da San Gaetano è stato realizzato in epoca antecedente ad anni '30 e non soggetto ad ulteriori interventi edilizi successivi al 01.09.1967, permette al



C.T.U. di asserire che la costruzione in questione è da considerare regolare dal punto di vista urbanistico – amministrativo.

- 6) Lo studio delle documentazioni catastale e urbanistico ha permesso allo scrivente, in merito alla consistenza del fabbricato sito in località Acquacalda, Ctr San Gaetano, di verificare la sua regolarità. Risulta doveroso far presente che, nel corso delle operazioni peritali, si è accertata l'esecuzione di lavori di sostituzione degli infissi e soglie esterne, la manutenzione di una tettoia e la rimozione di un pergolato. Tali opere sono state eseguite in assenza di alcun provvedimento autorizzativo edilizio e senza il preventivo parere della Soprintendenza, ad opera dell' [REDACTED]

[REDACTED] Trattasi di abusi sanabili e di lieve entità.

- 7) In merito alla sussistenza della documentazione di cui al D.L. 78/2010, ovvero dell'attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, per il caso di specie, essendo stato stipulato un rogito in data 05.04.1964, (Cfr. Allegato 4 – atto pluriventennale), mentre i successivi passaggi di proprietà sono avvenuti per successione con data antecedente all'entrata in vigore del Decreto Legge (D.L.) 78/2010, non era necessario allegare agli atti di compravendita immobiliare la dichiarazione di conformità catastale, in quanto il rogito è stato stipulato in data antecedente all'entrata in vigore del D.L. 78/2010, mentre per quel che concerne la successione, avvenuta il 12.04.2016 vale quanto disposto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010 (che ha modificato l'art. 29 della L. 52/1985) cioè non deve essere allegata alla Dichiarazione di Successione.



Si precisa che la difformità tra lo stato dei luoghi e la pianta catastale circoscritta alla superfetazione ove sono localizzati i vani cucina e servizi igienici, rappresenta un mero errore di rappresentazione grafica che dovrà essere rettificata presso gli uffici dell'agenzia delle Entrate – sezione Catasto.

- 8) In merito alla comoda divisibilità dei beni in tre porzioni, la natura morfologica dei beni che, in più punti, si presentano scoscesi, incolti ed inaccessibili (C.da Vitusa), mentre, altri coltivabili e coltivati da terzi (comproprietari del fondo indiviso) nella porzione di proprietà a loro spettanti (C.da Spadarella) e dalla presenza di un fabbricato (località Acquacalda – C.da San Gaetano), non può trovare applicazione quanto indicato dall'art. 720 c.c.. Infatti, la Ratio Legis è che la regola generale, per qualsiasi tipo di comunione avente tale morfologia disomogenea, è la divisione in natura. Il valore, quindi, sarà determinabile in base alla stima totale della massa ereditaria (somma dei beni e dei crediti del defunto meno i debiti), secondo l'articolo 12 del codice di procedura civile.
- 9) I beni in questione appartengono tutti alla categoria dei beni immobili e sono, pertanto, da considerarsi beni omogenei. Per praticità, lo scrivente procederà alla suddivisione pro quota del valore, statuendolo in base alla divisione di tre lotti:

- Lotto 1 – fabbricato e terreno siti in località Acquacalda – C.da San Gaetano.

Il valore dei beni facenti parte il lotto 1 è pari a € **202.000,00** da ripartire in base alle quote di proprietà [REDACTED] el seguente modo:

[REDACTED]

[REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Lotto 2 – fabbricato diruto e terreni siti in C.da Vitusa – Alta Pecora.

Il valore dei beni costituenti il lotto 2 è pari a € **44.000,00**, somma da ripartire tra i proprietari nel seguente modo:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Nonostante si riporta la divisione delle somme spettanti ad attori è convenuti per il lotto 3 è opportuno evidenziare che il **valore attuale di tali porzioni di terreni risulta realmente pari a 0**, ciò a causa dell'inutilizzabilità e della invendibilità di tali esigue porzioni di terreni.



- 10) Lo scrivente, non reputa fattibile la redazione di un progetto divisionale, anche con eventuali conguagli in denaro, equo e funzionale dei beni oggetto della successione ereditaria per i motivi esposti al paragrafo 4.10 del presente elaborato peritale.

L'unica soluzione possibile è quella di fare riferimento alla divisione in termini economici riportata al paragrafo 4.4 e 4.9 del presente elaborato, nella quale si è determinato il valore dei beni relitti, eseguendo una divisione che tenga conto delle quote di proprietà, per ognuna delle parti in causa.

- 11) L'utilizzo dei beni è limitato al solo corpo di fabbrica e annesso terreno siti in località Acquacalda – C.da San Gaetano

Per il caso di specie il metodo più appropriato per la determinazione del godimento degli immobili in questione è quello di determinare il valore locativo del bene per il periodo che intercorre tra il giorno 05.12.2022 sino al 06.02.2025 (data di consegna delle chiavi alle ricorrenti) e per un successivo lasso temporale che va dal 06.02.2025 sino alla data di nomina dello scrivente C.T.U. (05.06.2025).

Lo studio della documentazione costituente il fascicolo telematico della causa consente allo scrivente di accertare che l'abitazione e annesso terreno siti in località Acquacalda – C.da San Gaetano viene utilizzato prevalentemente nel periodo estivo.

Ciò non vieta ai fruitori nel caso specifico l' [REDACTED] [REDACTED] dal 05.12.2022 sino al 06.02.2025, l'utilizzo e, quindi, il godimento dell'immobile e dal 06.02.2025 sino alla data di conferimento dell'incarico al C.T.U. 05.06.2025 da entrambi gli attori eredi della de cuius.

Nell'esecuzione di tale calcolo si fa riferimento ai valori di locazione al mq. deducibili dalle tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la



specifica tipologia di ville e villini prendendo in considerazione, il valore di locazione minimo.

Il corrispettivo per il godimento dei beni da parte dei conviventi che ne hanno avuto l'uso esclusivo, nello specifico [REDACTED] per il periodo che intercorre tra il 05.12.2022 e il 06.02.2025 (data di consegna delle chiavi alle sorelle Barresi Valeria, Maria Chiara e Laura) è circoscritto agli immobili siti in località Acquacalda – C.da San Gaetano (Lotto 1) è pari a € **34.208,54**. Per il periodo successivo, che intercorre tra il 06.02.2025 (data di consegna delle chiavi ai ricorrenti) e il 05.06.2025 (data di nomina del C.T.U.), si può considerare che il godimento del bene è da assegnare agli eredi della de cuius ed è quantificabile in € **5.262,84**.

12) Il C.T.U. riscontra l'esecuzione di interventi di esecuzione di controsoffitti in cartongesso nei vani cucina e bagno. Tali lavori sono in parte richiamati nelle memorie ex art. 171 ter n.1 c.p.c. del 24.04.2025, l'Avv. Sergio Rizzo, legale difensore [REDACTED] senza però che sia stato allegato alcun riscontro, né tanto meno la parte ha fornito al C.T.U., nel corso delle operazioni peritali alcun giustificativo di spesa. Il C.T.U. stima i sopraccitati interventi in € **760,00**.

13) Lo scrivente nel corso delle operazioni peritali ha riscontrato l'esecuzione di interventi manutentivi al fabbricato sito in località Acquacalda – C.da San Gaetano, tali lavori sono stati eseguiti dall'impresa BEL. MAR. COSTRUZIONI S.r.l., con la quale l'[REDACTED] sottoscrissero contratto d'appalto in data 19.05.2012, per l'importo di € 24.000,00. Le somme corrisposte dalle sorelle



_____ dalla documentazione presente nel fascicolo telematico risultano pari a € **33.710,00** (i.v.a. inclusa). Tale aumento dell'importo concordato è riconducibile alle lavorazioni accertate dallo scrivente, ma non riportate nel preventivo allegato al contratto d'appalto. I lavori in questione sono riportati nel dettaglio al paragrafo 4.13 del presente elaborato. Ai sopraccitati costi vanno aggiunte le spese per le forniture di materiali e per componentistica varia acquistata dalla _____ per un importo pari a € **14.553,24**.

Si esegue una quantificazione dei lavori di migliorie all'immobile sulla base della documentazione contabile e del contratto d'appalto per i lavori eseguiti all'immobile sito in località Acquacalda – C.da san Gaetano che risulta pari a € **15.149,42**.

Medesimo criterio si adotta per la quantificazione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si desume per i lavori di manutenzione ordinaria un importo pari a € **9.182,80**.

Per i lavori di manutenzione straordinaria l'importo è pari a € **23.953,02**.

Si specifica che tutti i lavori eseguiti successivamente al decesso della de cuius e sopra riportati, risultano essere stati effettuati dall'_____

_____ gli stessi si sono resi necessari a rendere vivibile l'immobile, che prima di tali interventi versava in condizioni precarie dal punto di vista architettonico e igienico-sanitario, come si evince dal raffronto tra quanto accertato dallo scrivente e la perizia di parte a firma dell'Ing. Francesco Triolo del 16.04.2012.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Messina 16.12.2025



Il C.T.U.

