

**Integrazione alla C.T.U.
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

in merito alla Causa Civile prot.n. 1720/2013 R.G.

avente per oggetto la

**“DIVISIONE DI BENI
CADUTI IN SUCCESSIONE”**

Causa Civile n. 1720/2013 (R.G.) G.R. Dr. A. Marturano

avente per oggetto la

“DIVISIONE DI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE”

promossa da:

(Attrice):-- Sig.ra

contro

(Convenuto):-- Sig.



OGGETTO: Integrazione alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

“parte attorea” Sig.ra

“parte convenuta” Sig. ,

in merito alla **Causa Civile prot.n. 1720/2013 R.G. (G.I. Dr. A.Marturano)**

avente per oggetto la

“DIVISIONE DI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE”

All'Udienza del 09/02/2017 tenuta presso il Tribunale di Matera (Sez.Civile) dal Giudice Dott.ssa F. Dilena, i difensori del la “parte attorea” Sig.ra nella controversia legale di che trattasi, hanno chiesto che fosse dato impulso alla procedura legale di divisione ereditaria sollecitando tutti i coeredi coinvolti a manifestare l'eventuale interesse all'attribuzione di alcuni cespiti determinati così come indicati nella già esaminata Relazione di C.T.U. e nelle successive Osservazioni di Risposta redatte dal Consulente nominato nella persona dello scrivente Ing. M. Tosto.

Il Giudice preso atto di quanto manifestato dall'Avv. P.Persia, rilevando che prima di pervenire allo scioglimento della divisione ereditaria mediante l'eventuale vendita dei cespiti necessita la verifica dell'effettivo interesse dei coeredi a vedersi attribuire dei singoli beni componenti l'asse ereditario, ha invitato lo scrivente C.t.u. Ing. M.Tosto affinché provvedesse:

- 1)-- a suddividere i cespiti che compongono l'asse ereditario in distinti lotti, anche mediante l'accorpamento di qualcuno degli stessi indicando per ciascun lotto il valore monetario secondo la stima già effettuata;
 - 2)-- a specificare, nel contesto dello stesso elaborato, il valore monetario attribuito alla quota di ciascuno dei dividendi.
- ➔ In merito al quesito del precedente **p.to 1)**-- con riferimento ai beni immobiliari rientranti nella massa ereditaria del “*de cuius*” Sig. , così come riportati nella “*tabella D*” a pag. 4 dei Chiarimenti e Precisazioni alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio già depositata agli atti e a cui ci si riporta integralmente, è possibile accorpare i singoli beni in lotti.

Nel caso specifico si vanno a costituire, nella forma più omogenea possibile, tre lotti costituiti da singoli cespiti nel seguente modo:

Lotto n.1 – costituito da quei beni immobiliari aventi carattere rurale visto che trattasi di terreni agricoli in L.tà: Coste di Timmari **a)**₁₋₋, Tempa Rossa **b)**₁₋₋, I.zzo Zagarella **c)**₁₋₋, oltre ad altri terreni agricoli e fabbricati rurali in Loc. Timmari **d)**₁₋₋, **e)**₁₋₋ sub.3, **e)**₁₋₋ sub.2 (questi ultimi detenuti e occupati in via esclusiva dall'erede e germano Sig. ('50)) tutti siti in agro di Matera;



Lotto n.2 – costituito dall'immobile urbano ad uso abitativo sito al 2° piano del fabbricato sito in Via Annunziatella n. 52 di Matera f)₁-- con sovrastante terrazza e piccoli vani deposito sullo stesso piano; il tutto in possesso ed occupato attualmente dal solo erede e germano Sig. ('50));

Lotto n.3 – costituito dall'immobile urbano ad uso abitativo sito al 1° piano del fabbricato sito in Via Annunziatella n. 52 di Matera g)₁-- attualmente occupato dalla coniuge superstite del “*de cuius*” quale Sig.ra . in virtù di Usufrutto “Usò e Abitazione”;

come meglio specificato nella seguente “*tabella D₂*”

“*tabella D₂*”

Tipo Immobile	Superficie (m²)	Valore €/ha (€/m²) (+%)comodi (-%)scomodi (-) Capitale di Affranc.	Valore Comple. €
a)₁-- Loc. Coste Timmari fgl 62 plla 53 AA uliveto r.d. € 2,07 are 05.00 AB pascolo r.d. € 2,77 are 35.80 Coltura attuale Boschivo	4.080	1.000 - (30%) = 700,00 Capit.Affranc.	285,60 - 96,80 188,80
b)₁-- Loc.Tempa Rossa (Murgecchia) fgl 75 plla 69 AA uliveto r.d. € 1,08 are 07.00 AB pasc.-arb. r.d. € 5,91 are 45.80 Coltura attuale incolto -pascolo	5.280	830 - (20%) = 664,00 Capit.Affranc.	285,60 -139,80 210,79
c)₁-- Loc. Izzo Zagarella (Murgecchia) fgl 75 plla 456 pasc.-arb. r.d. € 8,51 are 56.90 Coltura attuale incolto -pascolo	5.690	830 - (20%) = 664,00 Capit.Affranc.	377,82 -170,20 207,62
d)₁-- Loc. Timmari fgl 86 plla 357 AA semin. r.d. € 4,60 are 09.89 AB uliveto r.d. € 11,32 are 27.41 <u>Superficie originaria seminativo</u> <u>di are 38.40 r.d. € 34560</u>	3.730	9.450,00 - (10%) = 8.505,00 Capit.Affranc.	3.172,37 -356,98 2.815,39
e)₁-- Loc. Timmari fabbr. rurale fgl 86 plla 555 sub.1 A/4 (p.t.) sub.3 A/4 (1°p.)	184,00	750+ (5%)	787,50 144.900,00
e)₁-- Loc. Timmari fabbr. rurale fgl 86 plla 555 sub.2 C/6 (p.t.)	40,00	350+ (5%)	367,50 14.700,00
<u>Lotto n° 1 del Valore TOTALE di</u>			163.022,21
f)₁-- Immobile Via Annunziatella (2°p.) fgl 159 plla 3630 sub.5 cat. A/3	90,00	1.950,00	175.500,00
<u>Lotto n° 2 del Valore TOTALE di</u>			175.500,00
g)₁-- Immobile Via Annunziatella (1°p.) fgl 159 plla 3630 sub.3 cat. A/3	82,00	1.950,00	159.900,00
<u>Lotto n° 3 del Valore TOTALE di</u>			159.900,00
<u>TOTALE GENERALE</u>			498.422,60



→ In merito al quesito del precedente **p.to 2)**--

A seguito dell'esistenza di Usufrutto "Uso e Abitazione" in favore della coniuge superstite Sig. calcolato pari a € 23.985,00* portato in detrazione dal Valore Totale dei Beni Immobiliari dell'Asse Ereditario del "de cuius" così come già riportato a pag. 5 dell'Elaborato Peritale di Chiarimenti e Osservazioni, il valore complessivo dell'Asse Ereditario ammonta a € 474.437,60*.

Di seguito si calcola l'incidenza percentuale (%) di tale Usufrutto sul valore di ciascuno dei tre Lotti come prima indicati.

Lotto n° 1 (Valore € 163.022,21* x 100) : € 498.422,60 = 32,708%
Lotto n° 2 (Valore € 175.500,00* x 100) : € 498.422,60 = 35,211%
Lotto n° 3 (Valore € 159.900,00* x 100) : € 498.422,60 = 32,081%
100,000%

Si otterrà così che

per il **Lotto n° 1** il valore si ridurrà nel seguente modo:

€ 163.022,21 - (32,708% x € 23.985,00*) = € 155.177,20*

per il **Lotto n° 2** il valore si ridurrà nel seguente modo:

€ 175.500,00 - (35,211% x € 23.985,00*) = € 167.054,64*

per il **Lotto n° 3** il valore si ridurrà nel seguente modo:

€ 159.900,00 - (32,081% x € 23.985,00*) = € 152.205,37*

Sulla base dell'ammontare complessivo dell'Asse Ereditario di € 474.437,60* (come riportato a pag.5 dell'Elaborato peritale di Chiarimenti e Osservazioni già depositato), è stato possibile ricavare le quote ereditarie per ciascun erede che sono risultate essere pari a:

-- **alla coniuge superstite la quota spettante del valore di € 158.145,87***

-- **a ciascuno dei 5 figli la quota spettante del valore di € 63.258,35*.**

Si ritiene utile evidenziare, (per riepilogare così come già riportato alle pagg. 9-10-11 del già depositato Elaborato Peritale di Chiarimenti ed Osservazioni alla Relazione di C.t.u.) che:

1)-- il Sig. ('50), "*parte convenuta*" della procedura legale di che

trattasi, ha chiesto espressamente il rimborso delle spese sostenute ed anticipate per le opere di manutenzione conservativa eseguite su alcuni dei beni da lui detenuti.

Tali spese sono state quantificate dallo scrivente C.t.u. (pag. 10 del predetto elaborato peritale di Chiarimenti ed Osservazioni alla Relazione di C.t.u.) in complessivi € 19.789,00* che ciascuno degli altri coeredi dovrà rimborsare allo stesso Sig. ('50) secondo le rispettive quote e, precisamente (come riportato a pag.11 dell'elaborato peritale di Chiarimenti ed Osservazioni alla Relazione di C.t.u.)

-- € 6.596,00* a carico della Sig.ra ('25) (5/15 di € 19.789,00*); -- € 2.638,00* a carico

di ciascuno degli altri (4) quattro coeredi (2/15 di € 19.789,00*);



2)-- la Sig.ra ('55), "*parte attorea*" della procedura legale di che trattasi, è risultata essere l'unica erede ad aver chiesto il riconoscimento dei frutti prodotti dai beni posseduti in via esclusiva dal germano e coerede Sig. ('50).

La quota della richiedente tali frutti, calcolata dal C.t.u. al netto della compensazione della quota di spese come indicata al precedente p.to 1)-- porta a generare un credito a favore della stessa Sig.ra ('55) nei confronti del Sig. ('50) pari a € 17.244,00* (così come già determinato con l'elaborazione di calcolo a pag. 10-11 della Relazione di Chiarimenti ed Osservazioni alla Relazione di C.t.u. già depositata).

Tanto si doveva restando comunque a completa disposizione del G.I. per quanto lo scrivente C.t.u. possa essere di ulteriore ausilio.

Matera, 06 aprile 2017

Il C.t.u.
Ing. M. Tosto

