

*** **

CAUSA CIVILE N. 13000761/2010 R.G.

Attore Principale: [REDACTED]

con l'Avv. to Mauro Bazzana;

Convenuto Principale: [REDACTED]

con l'Avv. to Marco Maria Donzelli

*** **

GIUDICE RELATORE: Dott.ssa MARINA MANGOSI

(per surroga della Dott.ssa Mariateresa Canzi)

*** **

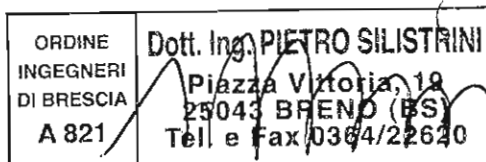
**RELAZIONE DI C.T.U. INTEGRATIVA
(come da incarico in data 18/12/2014)**



Breno, 15 aprile 2015

IL CTU

Dott. Ing. Arch. Pietro Silistrini



Dott. Ing. Pietro Silistrini - Piazza Vittoria 19 - 25043 BRENO (BS) Tel-fax. 0364/22620
Cell. 3298961661; e-mail: ing@silistrinipietro.191.it; pec: pietro.silistrini2@ingpec.eu

*** **

CAUSA CIVILE N. 13000761/2010 R.G.

+ 3

***RELAZIONE DI C.T.U. INTEGRATIVA
(come da incarico in data 18/12/2014)
INDICE***

*** **

1) <u>PREMESSA - CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI</u>	pag. 03
2) <u>RISPOSTA AL QUESITO</u>	pag. 06
2.1) <u>OPERAZIONI INTEGRATIVE PRELIMINARI ALLA FORMULAZIONE DELLE IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE</u>	pag. 09
2.1.1) <u>RILIEVO DI DETTAGLIO PORZIONI DEI FABBRICATI</u>	pag. 09
2.1.2) <u>STIMA DELLE SINGOLE PORZIONI OMOGENEE COSTITUENTI I FABBRICATI</u>	pag. 09
2.1.3) <u>STRALCIO DALLA MASSA EREDITARIA DEI TERRENI PARTIC. 91 E 92, FG. 40</u>	pag. 10
2.1.4) <u>USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'</u>	pag. 11
2.1.5) <u>DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA MADRE</u>	pag. 12
2.1.6) <u>VALORI DI RIFERIMENTO PER FORMAZIONE DEGLI ASSEGNI DIVISIONALI</u>	pag. 13
2.2) <u>PROGETTI DIVISIONALI DELLA MASSA EREDITARIA</u>	pag. 14
2.2.1) <u>PRIMA IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE</u>	pag. 14
2.2.2) <u>SECONDA IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE</u>	pag. 15
2.2.3) <u>TERZA IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE</u>	pag. 15
2.2.4) <u>QUARTA IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE</u>	pag. 16
2.3) <u>CONCLUSIONI</u>	pag. 16
3) <u>OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI TECNICI DI PARTE ALLA BOZZA DI RELAZIONE DEL CTU - REPLICHE DEL CTU</u>	pag. 17
3.1) <u>REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI DELL'ING. DAMIANO BONOMELLI</u>	pag. 18
3.1.1) <u>SULLE QUATTRO PROPOSTE DI IPOTESI DIVISIONALE DEI BENI</u>	pag. 18
3.1.2) <u>SULLA PROPOSTA DI SOLUZIONE TRANSATTIVA DELLA VERTENZA</u>	pag. 18
3.2) <u>REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI DEL GEOM. EGIDIO RODONDI</u>	pag. 19
3.2.1) <u>SUL VALORE UNITARIO ADOTTATO NELLA CTU PER I FABBRICATI</u>	pag. 19
3.2.2) <u>SULLE IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE</u>	pag. 20

Breno, 15/04/2015

IL CTU

ORDINE
INGEGNERI
DI BRESCIA
A 821/
Dott. Ing. PIETRO SILISTRINI
Piazza Vittoria, 19
36010 BRENDA (VI)
Tel. 0444/225129

pag. 2/21

** ** ** ** **

CAUSA CIVILE N. 13000761/2010 R.G.

Attore Principale: [REDACTED]

con l'Avv. to Mauro Bazzana;

Convenuto Principale: [REDACTED]

con l'Avv. to Marco Maria Donzelli

** ** ** **~

GIUDICE RELATORE: Dott.ssa MARINA MANGOSI

(per surroga della Dott.ssa Mariateresa Canzi)

** ** ** **~

***RELAZIONE DI C.T.U. INTEGRATIVA
(come da incarico in data 18/12/2014):***

** ** ** **~

1) PREMESSA-CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Premesso che:

- All' Udienda del 18/12/2014, relativa alla Causa di cui all'oggetto, l'Ill.mo Giudice Relatore, alla presenza dei Legali delle Parti, conferiva al Sottoscritto Dott. Ing. Arch. Pietro Silistrini, libero professionista con studio in Breno, Piazza Vittoria, 19, C.F.: SLS PTR 47D17 B149S, Partita IVA: 00448510982, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A821 ed all'Albo dei Periti del suddetto Tribunale al n. 94, l'incarico di rispondere al seguente quesito integrativo:

"Integri la CTU già depositata, esperito anche il tentativo di

conciliazione, in modo da individuare la quota di 2/6 attribuibile alla madre e le quattro quote uguali per i figli, o, in alternativa, di quantificare la quota di 2/6 in capo alla madre per "trasformarla" in diritto di usufrutto e quindi redigendo due o più progetti divisionali di tutta la massa ereditaria tra i quattro fratelli" (si veda l'allegato n.01);

- Per l'espletamento dell'incarico il Sottoscritto provvedeva anzitutto ad una verifica della documentazione acquisita e degli elaborati della CTU principale ed inoltre all'esame delle varie proposte delle Parti per giungere ad una definizione transattiva della Vertenza;
- Considerata, poi, la richiesta, nell'ambito della redazione del progetto divisionale, di procedere all'individuazione dello specifico assegno da attribuire alla madre (quota spettante 2/6) e degli assegni per i quattro figli (quota spettante a ciascuno 1/6), od in alternativa alla stesura dell'ipotesi di assegnazione dell'usufrutto alla madre, con formazione degli assegni divisionali per i quattro figli, si rendeva necessario un più approfondito e dettagliato controllo della consistenza dei beni immobiliari oggetto di divisione;
- Si concordava, di conseguenza, con i Consulenti Tecnici di Parte, l'effettuazione di un accurato rilievo dei fabbricati oggetto di indagine, che veniva programmato per il giorno 06/03/2015;
- Come previsto, in data 06/03/2015, si procedeva, in contraddittorio con le Parti, al suddetto rilievo, alla presenza, oltre che del Sottoscritto e del proprio collaboratore di fiducia Geom. Fabio Testa:
 - Per quanto riguarda la misurazione del fabbricato in località Rasega

(mappale 98, foglio 40) dei Sig.ri:

- Avv. Mauro Bazzana, Legale di Parte Attrice;
- Ing. Damiano Bonomelli, C.T. di Parte Attrice;
- Bonomelli Giacomo Camillo, marito dell'Attrice [REDACTED];
- Geom. Egidio Rodondi, C.T. di Parte Convenuta;

[REDACTED]
- Per quanto riguarda la misurazione del fabbricato residenziale in Via Fontane (mappali 121-122, foglio 38) dei Sig.ri:

- Avv. Mauro Bazzana, Legale di Parte Attrice;
- Ing. Damiano Bonomelli, C.T. di Parte Attrice;
- Geom. Egidio Rodondi, C.T. di Parte Convenuta;

[REDACTED] Convenuto;

[REDACTED] convenuto;

[REDACTED] Convenuta.

A riguardo si rimanda al relativo verbale, approvato dalle Parti senza osservazioni (v. **allegato n.02**);

- Acquisiti i dati ed elementi indispensabili per un'esauriente risposta al quesito integrativo assegnato, si procedeva alla redazione della Bozza di Relazione da trasmettere alle Parti per le proprie osservazioni;
- In data 16/03/2015 i Legali delle Parti comunicavano l'avvenuta stipula di un accordo bonario con il Comune di Savio dell'Adamello per l'acquisizione da parte dell'Ente dei terreni di cui alle particelle 91 e 92 del foglio 40, facenti parte della massa ereditaria oggetto della presente Causa. I suddetti Legali invitavano pertanto il Sottoscritto,

nella predisposizione delle nuove ipotesi divisionali, ad espungere dalla massa ereditaria tali mappali 91 e 92, foglio 40 (si veda l'allegato n.03, comunicazioni dei Legali delle Parti);

- Tenuto conto di quanto sopra, si provvedeva con urgenza all'adeguamento alla nuova situazione delle ipotesi divisionali già predisposte in bozza ed all'invio delle stesse ai Consulenti Tecnici di Parte per le loro eventuali osservazioni (si veda l'allegato n.04: Bozza CTU integrativa).

Contestualmente si invitavano le Parti al raggiungimento di un accordo sulla base delle indicazioni fornite od a manifestare eventuali proposte transattive, assicurando in proposito la propria totale disponibilità;

- Nei termini concessi i Consulenti Tecnici di Parte trasmettevano le rispettive osservazioni alla suddetta Bozza; a riguardo si rimanda al successivo punto 3 del presente elaborato, ove sono pure riportate le conseguenti Repliche del Sottoscritto.

Quanto sopra premesso,

sulla scorta degli elementi acquisiti, delle constatazioni e verifiche effettuate, delle risultanze alle quali il CTU è pervenuto a seguito del sopralluogo e dei numerosi contatti avuti con i Consulenti Tecnici di Parte per il dovuto contraddittorio, si espongono nel seguito le risposte al quesito assegnato.

*** **

2) RISPOSTA AL QUESITO

Il quesito integrativo assegnato prevede la redazione di due o più progetti divisionali di tutta la massa ereditaria con riguardo alle

quote di ciascun erede.

In proposito si conferma anzitutto la validità di quanto indicato nella perizia principale in data 01/02/2014, nella quale, previa individuazione della situazione degli immobili pervenuti ad Attrice e Convenuti in forza della successione in morte di [REDACTED] apertasi in data 20/06/1993, si proponeva fondamentalmente in dettaglio un unico progetto divisionale, che, pur nella complessità e difficoltà dell'espletamento dell'incarico, teneva conto dello stato di fatto e dell'uso attualmente esercitato dagli eredi del de cuius, compatibilmente con la situazione degli immobili e nel massimo rispetto possibile dei criteri tecnici di ripartizione dei beni, pervenendo alla formazione dell'assegno dell'Attrice [REDACTED] e di quello complessivo dei Convenuti.

Con riguardo al quesito integrativo, nel presente elaborato, oltre all'adeguamento del suddetto progetto con individuazione della quota di 2/6 (due sesti) da attribuire alla madre e delle quattro quote di 1/6 (un sesto) per i figli per un'eventuale estrazione a sorte (nel quesito principale non era richiesta l'individuazione dei singoli assegni di Parte Convenuta), vengono redatte altre possibili ipotesi di progetto divisionale di tutta la massa ereditaria, anche con riferimento alla quantificazione della quota di 2/6 (due sesti) in capo alla madre per "trasformarla" in diritto di usufrutto con divisione tra i quattro fratelli di tutta la massa ereditaria.

Si deve inoltre evidenziare che, prima di procedere alla definizione delle suddette varie ipotesi di progetto divisionale, si è

reso necessario (concordemente con i Consulenti Tecnici di Parte):

- effettuare un rilievo più dettagliato della consistenza dei fabbricati ed inoltre un maggiore approfondimento dello stato e dell'uso delle porzioni immobiliari e dei locali;

- procedere ad una migliore individuazione delle porzioni omogenee dei fabbricati con adeguamento delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio, fermo restando il valore unitario del parametro di riferimento per la stima.

Il valore complessivo dei fabbricati non è sostanzialmente variato, ma è stato possibile definire il valore delle singole porzioni omogenee all'interno del fabbricato stesso, in modo da poter procedere alla formazione di tutti gli assegni per ciascun erede secondo la propria quota;

- stralciare dalla massa ereditaria i terreni identificati catastalmente con le particelle 91-92 del foglio 40, poiché ceduti

a terzi, con conseguente variazione della massa ereditaria stessa;

- quantificare il valore del diritto di usufrutto sugli immobili in oggetto da parte della madre per poi procedere alla stesura delle ipotesi divisionali;

- calcolare il valore del diritto di abitazione della madre sulla porzione di fabbricato in Via Fontane da lei utilizzata come residenza per la precisa individuazione del valore della massa ereditaria;

- determinare il definitivo valore dell'asse ereditario da dividere previa detrazione del valore del diritto di abitazione suddetto, con

punto 2.1.1 precedente, è stato possibile procedere alla valutazione delle singole porzioni omogenee dei fabbricati da distribuire ai coeredi, con indicazione delle effettive superfici rilevate ed adeguamento dei correlati coefficienti di ragguaglio, senza modificare i valori unitari del parametro di riferimento per la stima e senza variare sostanzialmente il valore totale di ogni singolo fabbricato.

In definitiva il valore totale dell'edificio residenziale in Via Fontane risulta di € 78.328,00, quello dell'edificio rurale in località Rasega risulta di € 64.368,00.

Il valore dei due terreni rimasti (mappali 54 e 57 del foglio 40) è stato mantenuto inalterato (€ 14.165,00).

Ne consegue che il valore complessivo degli immobili di cui si tratta è di € 156.861,00.

Le risultanze della stima sono riportate negli appositi prospetti di cui all'allegato n.06, con riferimento ai grafici di rilievo dell'allegato n.05.

*** **

2.1.3) STRALCIO DALLA MASSA EREDITARIA DEI TERRENI PARTICELLE 91 E 92, FOGLIO 40

Come precisato nella Premessa (v. punto 1 precedente), in data 16/03/2015 i Legali delle Parti comunicavano l'avvenuta stipula di un accordo bonario con il Comune di Savio dell'Adamello per l'acquisizione da parte dell'Ente dei terreni di cui alle particelle 91 e 92 del foglio 40, facenti parte della massa ereditaria oggetto della presente Causa, con invito al Sottoscritto ad "espungere" dalla massa ereditaria stessa tali

mappali (si veda l'allegato n.03).

Si è quindi provveduto, non senza difficoltà, alla modifica delle ipotesi divisionali già predisposte, adeguandole alla nuova situazione con stralcio dei suddetti terreni identificati catastalmente dalle particelle 91 e 92, foglio 40.

*** ** *

2.1.4) USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

Ai fini della redazione delle varie ipotesi di progetto divisionale della massa ereditaria in oggetto, si rende necessario il calcolo del valore dell'usufrutto vitalizio e quindi della nuda proprietà dei beni immobiliari.

Tale valore si ottiene in funzione del valore della piena proprietà degli immobili e dell'età dell'usufruttuario (la madre [REDACTED]) secondo i coefficienti aggiornati, ragguagliati al tasso d'interesse legale vigente dello 0,5%.

A riguardo il valore dell'usufrutto vitalizio (e conseguentemente della nuda proprietà) viene calcolato come segue:

- valore della piena proprietà degli immobili: V;
- età dell'usufruttuario: 88 anni;
- tasso di interesse legale: 0,50%;
- coefficiente moltiplicatore (87/92 anni): 30;
- Valore dell'usufrutto vitalizio (Uv): 15% di V → $Uv = V \times 30 \times 0,50 / 100$
- Valore della nuda proprietà: 85% di V.

In conclusione:

- il valore dell'Usufrutto vitalizio (Uv) si ottiene calcolando il 15% del Valore della piena proprietà (V) degli immobili soggetti ad

usufrutto;

- il valore della nuda proprietà si ottiene calcolando l'85% del valore della piena proprietà (V) degli immobili soggetti ad usufrutto.

*** ** *

2.1.5) DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA

Ala madre [REDACTED] coniuge superstite del de cuius, spetta il "diritto di abitazione" sulla porzione di fabbricato adibita a residenza familiare, nonché sugli accessori e pertinenze ad essa connessi, di conseguenza è necessario calcolare il valore di tale diritto, che deve essere scomputato dall'asse ereditario prima di procedere alla divisione di quest'ultimo tra tutti i coeredi.

Considerato che il Diritto di Usufrutto è più ampio del Diritto di Abitazione, tenuto conto della specifica situazione della porzione immobiliare utilizzata dalla madre e della sua età, nel caso specifico si ritiene che il valore del "Diritto di Abitazione" possa ritenersi determinato nel 50% del valore del corrispondente usufrutto vitalizio.

Per quanto riguarda, poi, la porzione di fabbricato di Via Fontane soggetta al "Diritto di Abitazione" di cui si tratta, secondo quanto accertato durante le operazioni peritali, è da individuarsi come segue:

- Piano terra: locali agibili, ripostiglio sottoscala, piccolo servizio a lato pianerottolo intermedio vano scala;
- Piano seminterrato: cantina Est, locale caldaia, portico comune con altra porzione immobiliare del fabbricato.

Si veda in proposito la parte evidenziata in colore verde

dell'allegato n.06, Prospetto "a".

Di conseguenza il valore del Diritto di Abitazione in oggetto
risulta di € 2.805,00, come dal sotto indicato calcolo:

$$€ 37.406,00 \times 15/100 \times 0,50 = € 2.805,00$$

*** **

2.1.6) VALORI DI RIFERIMENTO PER LA FORMAZIONE DEGLI ASSEGNI DIVISIONALI

Riguardo a quanto precedentemente esposto ai punti da 2.1.1 a 2.1.5, si ritiene utile indicare nel presente paragrafo l'elenco dei valori di riferimento per la redazione delle varie ipotesi di progetto divisionale della massa ereditaria. Tali dati sono anche riportati per comodità nel riepilogo alla fine dell'allegato n.06.

- VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (v. prospetti a-b-c - allegato n. 06)

(a seguito dello scorporo dei terreni mapp. 91-92, f. 40) € 156.861,00

- VALORE PORZIONE SOGGETTA A DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA MADRE

(evidenziata in verde nel prospetto a - allegato n. 06) € 37.406,00

- VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA MADRE SU PORZIONE DA LEI UTILIZZATA

(€ 37.406,00 x 15/100 x 0,50) € 2.805,00

- VALORE COMPLESSIVO MASSA EREDITARIA PREVIO SCOMPUTO VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

(156.861,00 - 2.805,00) € 154.056,00

- QUOTA SPETTANTE AL CONIUGE SUPERSTITE

(2/6)

(154.056,00 × 2/6)

€ 51.352,00

- QUOTA SPETTANTE A CIASCUNO DEI QUATTRO FIGLI (1/6)

(154.056,00 × 1/6)

€ 25.676,00

- VALORE USUFRUTTO VITALIZIO DELLA MADRE: 15% del valore della piena proprietà degli immobili;
- VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI SOGGETTI AD USUFRUTTO DELLA MADRE: 85% del valore della piena proprietà.

*** ** *

2.2) PROGETTI DIVISIONALI DELLA MASSA EREDITARIA

Tenuto conto delle risultanze di cui al precedente punto 2.1 e con specifico riferimento al quesito integrativo assegnato, si ritiene di poter proporre le quattro ipotesi di progetto divisionale precisamente indicate nei prospetti di cui all'allegato n.07, correlati ai grafici di rilievo dell'allegato n.05 ed ai prospetti di stima dell'allegato n.06.

A riguardo si espone:

*** ** *

2.2.1) PRIMA IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE

La prima ipotesi di progetto divisionale riprende quanto proposto nel progetto divisionale indicato nell'allegato n. 27 della CTU principale del 01/02/2014, con individuazione dell'assegno corrispondente alla quota di 2/6 attribuibile alla madre e dei quattro assegni A-B-C-D, corrispondenti alla quota di 1/6, da estrarre a sorte tra i figli.

I conguagli sono di importo limitato e variano da un minimo di € 23,00 ad un massimo di € 1.258,00.

Gli assegni ed i relativi conguagli sono dettagliatamente precisati nel corrispondente prospetto dell'allegato n.07.

La presente ipotesi prevede conguagli di importo contenuto ed, a parere del Sottoscritto, risulta tecnicamente la migliore possibile e quindi la più consigliabile.

*** **

2.2.2) SECONDA IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE

L'ipotesi in considerazione, rispetto alla precedente, prevede una diversa ripartizione dei fabbricati e dei terreni, con individuazione delle porzioni di edificio che, di fatto, consentono un uso autonomo senza comportare particolari deprezzamenti di carattere economico-funzionale.

Tuttavia, a causa delle caratteristiche e valori delle porzioni immobiliari costituenti la massa ereditaria, i conguagli risultano considerevolmente più elevati di quelli della prima ipotesi (da un minimo di € 23,00 ad un massimo di € 5.638,00).

Gli assegni ed i relativi conguagli sono dettagliatamente precisati nel corrispondente prospetto dell'allegato n.07.

*** **

2.2.3) TERZA IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE

La presente ipotesi prevede l'assegnazione alla madre dell'usufrutto vitalizio su tutta la massa ereditaria, tenuto conto del diritto di abitazione di [REDACTED] sulla porzione di fabbricato in cui risiede, mentre la totale nuda proprietà viene assegnata ai quattro figli.

Anche in questa ipotesi, data l'età della madre ed il basso valore

dell'usufrutto, risultano congruagli di valore notevolmente elevato (da un minimo di € 5.911,00 ad un massimo di € 30.629,00).

Gli assegni ed i relativi congruagli sono dettagliatamente precisati nel corrispondente prospetto dell'allegato n.07.

*** ** *

2.2.4) QUARTA IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE

Questa ipotesi prevede l'assegnazione alla madre dell'usufrutto vitalizio esclusivamente su una parte della massa ereditaria (non viene posto l'usufrutto sulla porzione del fabbricato in località Rasega al piano seminterrato e terra di cui alla particella 98/2) unitamente alla proprietà della porzione da lei abitata.

Anche in questa ipotesi risultano congruagli di valore piuttosto elevato (da un minimo di € 23,00 ad un massimo di € 2.967,00).

Gli assegni ed i relativi congruagli sono dettagliatamente precisati nel corrispondente prospetto dell'allegato n.07.

*** ** *

2.3) CONCLUSIONI

Con riferimento alle ipotesi di progetto divisionale della massa ereditaria indicate al precedente punto 2.2, tenuto conto di quanto esposto e precisato nelle Relazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio principale in data 01/02/2014 ed in risposta alle osservazioni dei Legali di Parte in data 30/04/2014, pare di poter concludere che, considerato lo stato di fatto e d'uso dei beni, la soluzione divisionale più equilibrata, maggiormente rispettosa dell'aspetto economico-funzionale dei beni stessi e del criterio di proporzionalità delle

porzioni rispetto all'intero degli immobili, sia la Prima Ipotesi illustrata al punto 2.2.1.

In ogni caso si confida di aver dato esauriente risposta al quesito assegnato, utile per le superiori decisioni.

** ** *

3) OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI TECNICI DI PARTE ALLA BOZZA DI RELAZIONE DEL CTU - REPLICHE DEL CTU

Come precisato in Premessa (v. punto 1 precedente) le Operazioni Peritali venivano svolte secondo ogni possibile ed opportuno contraddittorio con i rispettivi Consulenti Tecnici di Parte.

La Bozza della Relazione Tecnica d'Ufficio in risposta al quesito con le relative conclusioni motivate, completa di allegati, veniva trasmessa ai C.T.P. in data 30/03/2015 (v. allegato n.04: Bozza CTU Integrativa).

I C.T.P., nel termine concesso, presentavano le proprie osservazioni; a riguardo si vedano gli allegati:

- n.08: Osservazioni dell'Ing. Damiano Bonomelli (C.T. Parte Attrice);
- n.09: Osservazioni del Geom. Egidio Rodondi (C.T. Parte Convenuta).

Riguardo alle osservazioni dei C.T.P., si riportano nel seguito le corrispondenti repliche del C.T.U., con la precisazione che, quanto esposto al precedente punto 2 (Risposta al Quesito), oltre che essere stato perfezionato e corretto per una più completa e chiara lettura e comprensione, tiene già conto delle risultanze dell'esame critico effettuato dal C.T.U. relativamente alle suddette osservazioni.

*** ** *

3.1) REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI DELL'ING. DAMIANO BONOMELLI (C.T. DI PARTE ATTRICE)

Con specifico riferimento alle osservazioni dell' Ing. Damiano Bonomelli (v. **allegato n.08**), si precisa (nelle Repliche, ove possibile, viene seguito lo stesso ordine adottato dal C.T.P.):

*** ** *

3.1.1) SULLE QUATTRO PROPOSTE DI IPOTESI DIVISIONALE DEI BENI

Da parte dell'Ing. Damiano Bonomelli non vi sono particolari rilievi e/o osservazioni relativamente alle proposte di progetto divisionale a Lui trasmesse dal Sottoscritto in data 30/03/2015.

Il C.T.P. precisa di averle studiate e successivamente illustrate all'Attrice ed a riguardo nulla di particolare viene da Lui segnalato.

*** ** *

3.1.2) SULLA PROPOSTA DI SOLUZIONE TRANSATTIVA DELLA VERTENZA

Con riferimento alle proposte di cui al punto precedente, che prevedono assegnazioni di porzioni di immobili pari al valore della quota di spettanza di ciascun coerede con conguagli, tenuto conto dei rapporti in essere tra le Parti, decisamente compromessi da precedenti vicende, il C.T.P. ribadisce la disponibilità dell'Attrice a giungere ad una soluzione transattiva della vertenza mediante corresponsione alla Stessa da parte dei Convenuti della somma di € 40.000,00 a compenso della quota ereditaria di sua spettanza.

Effettivamente, come peraltro già suggerito dal Sottoscritto nel corso delle Operazioni Peritali e ribadito sia a pag. 39 di 41 della CTU principale del 01/02/2014, sia alle pagine 15-16 di 17 della CTU Integrativa del 30/04/2014, l'ipotesi di acquisto da parte dei Convenuti della quota ereditaria dell'Attrice mediante corresponsione di una congrua somma in denaro pare la più facilmente praticabile e quindi consigliabile al fine di concludere concordemente il contenzioso.

Naturalmente nella trattativa si dovrà definire il prezzo di compravendita che, derivando da una libera trattativa commerciale, non dovrà necessariamente coincidere con i valori esposti negli elaborati peritali d'Ufficio, da considerarsi comunque utili come riferimento.

*** **

Si può concludere che le osservazioni dell'Ing. Damiano Bonomelli non comportano modifiche di rilievo alle risultanze esposte nella Bozza di CTU trasmessa a suo tempo alle Parti.

*** **

3.2) REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI DEL GEOM. EGIDIO RODONDI (C.T. DI PARTE CONVENUTA)

Con specifico riferimento alle osservazioni del Geom. Egidio Rodondi (v. allegato n.09), si precisa (nelle Repliche, ove possibile, viene seguito lo stesso ordine adottato dal C.T.P.):

*** **

3.2.1) SUL VALORE UNITARIO ADOTTATO NELLA CTU PER I FABBRICATI

Il C.T. di Parte Convenuta ribadisce di ritenere eccessivi i valori

unitari adottati dal Sottoscritto sia per il fabbricato residenziale di Via Fontane, sia per il fabbricato rurale posto in località Rasega, peraltro identici a quelli della CTU principale in data 01/02/2014.

In proposito non resta che richiamare quanto a riguardo già esposto nella Relazione di CTU Integrativa del 30/04/2014, relativa alle repliche alle osservazioni dei Legali di Parte con riferimento alla CTU principale in data 01/02/2014 (si veda la suddetta CTU Integrativa da pag. 10 di 17 a pag. 12 di 17).

Si confermano quindi i valori unitari adottati nella presente CTU.

*** **

3.2.2) SULLE IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE

Il C.T. di Parte Convenuta condivide l'opinione del CTU che la "Prima Ipotesi divisionale" (si veda l'allegato n.07) sia quella più equilibrata e quindi maggiormente preferibile e consigliabile.

*** **

Si può concludere che le osservazioni del Geom. Egidio Rodondi non comportano modifiche di rilievo alle risultanze esposte nella Bozza di CTU trasmessa a suo tempo alle Parti.

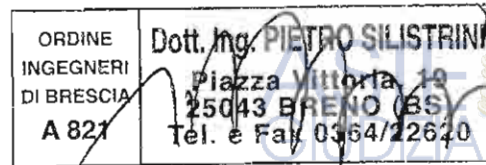
*** **

Nella fiducia di avere regolarmente e compiutamente assolto il mandato conferito, il Sottoscritto rassegna la presente Relazione Integrativa con allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed approfondimento.

*** **

Breno, 15 aprile 2015

IL CTU



ALLEGATI:

N.01: Quesito integrativo;

N.02: Verbale di Sopralluogo del 06/03/2015;

N.03: Comunicazione dei Legali delle Parti del 16/03/2015;

N.04: Bozza risultanze CTU integrativa;

N.05: Grafici di rilievo;

N.06: Prospetti di valutazione singole porzioni omogenee dei fabbricati;

N.07: Ipotesi di progetto divisionale della massa ereditaria;

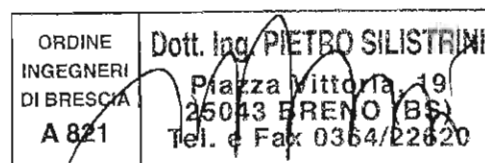
N.08: Osservazioni dell'Ing. Damiano Bonomelli (C.T. Parte Attrice);

N.09: Osservazioni del Geom. Egidio Rodondi (C.T. Parte Convenuta).

- Nota spese e competenze;
- Copia della presente CTU INTEGRATIVA sarà trasmessa alle Parti.
- Copia cartacea della CTU INTEGRATIVA sarà depositata in Cancelleria.

Breno, 15 aprile 2015

IL CTU



In data odierna, 16/04/2015, il CTU provvede al deposito del presente elaborato completo di allegati in Cancelleria ed alla restituzione dei Fascicoli di Causa.

IL CTU

