

*** ** ** ** **

CAUSA CIVILE N. 13000761/2010 R.G.



Parti nel Procedimento:

Attore Principale: [REDACTED]

con l'Avv. to Mauro Bazzana;



contro

Convenuto Principale: [REDACTED]

con l'Avv. to Marco Maria Donzelli

Tribunale di Brescia
Deposito in Cassa
Il giorno 4 FEB 2014
Il Funzionario
(Dott. Laura ...)

*** ** ** ** **

GIUDICE RELATORE: Dott.ssa MARIATERESA CANZI

*** ** ** ** **

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**



Breno, 01 febbraio 2014

IL CTU



Dott. Ing. Arch. Pietro Silistrini



ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA A 821	Dott. Ing. PIETRO SILISTRINI Piazza Vittoria, 19 25043 BRENO (BS) Tel. e Fax 0364/22620
--	--

Tribunale di BS-Sez.S3-C.C. N.13000761/2010 R.G.-CTU 01/02/2014-Ing. P. SILISTRINI

** ** ** ** **

CAUSA CIVILE N. 13000761/2010 R.G.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - INDICE

** ** ** ** **

1) <u>PREMESSA - CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI;</u>	pag. 01
2) <u>RISPOSTE AL QUESITO;</u>	pag. 06
2.1) <u>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI DA DIVIDERE</u>	pag. 06
2.1.1) <u>IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI DA DIVIDERE</u>	pag. 06
2.1.2) <u>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE</u>	pag. 11
2.1.3) <u>PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE</u>	pag. 21
2.1.4) <u>VERIFICA DELLA SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI - AGIBILITA'</u>	pag. 22
2.1.4.1) <u>Strumento urbanistico - Norme di zona</u>	pag. 23
2.1.4.2) <u>Esame delle Pratiche Edilizie - Provvedimenti autorizzativi comunali</u>	pag. 23
2.1.4.3) <u>Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica - Certificato di agibilità</u>	pag. 25
2.2) <u>STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE</u>	pag. 26
2.2.1) <u>CRITERIO DI STIMA</u>	pag. 26
2.2.2) <u>VALORE DI STIMA DELLA MASSA EREDITARIA ALLO STATO ATTUALE</u>	pag. 28
2.3) <u>VERIFICA DI LESIONE DI QUOTA LEGITTIMA SPETTANTE A PARTE ATTRICE PER EFFETTO DELL'ATTO DI DONAZIONE IN DATA 16/03/1981</u>	pag. 32
2.3.1) <u>ATTO DI DONAZIONE IN DATA 16/03/1981</u>	pag. 33
2.3.2) <u>VALORE ALL'EPOCA DELL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE (20/06/1993) DELLA MASSA EREDITARIA E DEI BENI DONATI - QUOTE LEGITTIME E QUOTA DISPONIBILE - VERIFICA SE VI SIA STATA O MENO LESIONE DELLA QUOTA LEGITTIMA</u>	pag. 33
2.4) <u>PROGETTO DIVISIONALE DELLA MASSA EREDITARIA</u>	pag. 35

Breno, 01-02-2014

IL CTU

ORDINE
INGEGNERI
DI BRESCIA
Dott. Ing. PIETRO SILISTRINI
Piazza Vittoria, 19
25043 BRENO (BS)
Tel. e Fax 030 752620

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA - SEZIONE S3

** ** *

CAUSA CIVILE N. 13000761/2010 R.G.

Parti nel Procedimento:

Attore Principale: [REDACTED]

con l'Avv. to Mauro Bazzana;

contro

Convenuto Principale: [REDACTED]

con l'Avv. to Marco Maria Donzelli

** ** *

GIUDICE RELATORE: Dott.ssa MARIATERESA CANZI

** ** *

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO***

** ** *

1)PREMESSA-CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Premesso che:

- l'Ill. mo Giudice Istruttore Dott. ssa Silvia Mossi del Tribunale di Brescia, Sezione Distaccata di Breno, con apposita ordinanza, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile sopraindicata il Sottoscritto Dott. Ing. Arch. Pietro Silistrini, libero professionista con studio in Breno, Piazza Vittoria, 19, CF: SLS PTR 47D17 B149S, Partita IVA: 00448510982, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 821 ed all'Albo dei Periti del suddetto Tribunale al n. 94, e fissava la relativa udienza per la comparizione e per il conferimento

dell'incarico;

- Nell'udienza prefissata, previo giuramento di rito, veniva posto al Sottoscritto Consulente Tecnico il seguente quesito:

"Letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti gli opportuni rilevamenti planimetrici e fotografici, assunte opportune informazioni, a tal fine espressamente autorizzato ad accedere presso Uffici pubblici, a prendere visione di documenti, a farsene rilasciare copia:

- descriva il c.t.u. i beni immobili oggetto della comunione ereditaria tra le parti, dei quali si chiede la divisione, acquisendo idonea documentazione fotografica e redigendo idonea planimetria illustrativa;

- determini il valore della massa previa riunione figurativa dei beni costituenti oggetto dell'atto di donazione del 16.03.1981, verificando se, tenuto conto del valore di tali beni all'epoca dell'apertura della successione, vi sia stata o meno lesione della quota di legittima spettante all'attore; in caso affermativo e ove i beni della massa siano comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c., rediga un progetto divisionale che tenga conto anche dei beni oggetto della donazione;

- ove i beni siano comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c. rediga comunque un progetto divisionale senza tenere conto dei beni oggetto dell'atto di donazione in porzioni in proporzione all'entità delle singole quote dei conviventi, indicando i relativi eventuali conguagli in denaro".

- Dopo approfondito esame dei fascicoli di causa ed alcune verifiche

preliminari, a seguito di regolare avviso alle Parti interessate, si provvedeva all'inizio delle Operazioni Peritali in data 21-12-2012, alle ore 14:30, con ritrovo presso il Municipio di Cedegolo, per poi recarsi in visita agli immobili interessati dalla vertenza.

All'inizio delle Operazioni Peritali erano presenti, oltre al Sottoscritto CTU, i Sig.ri:

- Dott. Ing. Damiano Bonomelli, C.T. di Parte Attrice;

[REDACTED]

- Geom. Egidio Rodondi, C.T. di Parte Convenuta;

[REDACTED]

A riguardo si rimanda al relativo verbale, approvato dalle Parti senza osservazioni (v. **allegato n.01**, Verbale Inizio Operazioni Peritali in data 21/12/2012);

- A seguito di quanto accertato si rendeva necessaria una verifica della situazione catastale degli immobili con l'acquisizione della relativa documentazione mediante accessi alla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio Ufficio di Brescia in data 18/07/2013 - 19/07/2013 - 30/01/2014, con contestuale verifica della proprietà e della provenienza degli immobili in capo alle Parti;
- Era inoltre indispensabile procedere ad una approfondita indagine urbanistica-edilizia per l'accertamento della conformità dei fabbricati rispetto ai provvedimenti autorizzativi comunali a partire dall'anno 1967; per i terreni veniva richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Domanda in data 05/06/2013, ritiro documenti il 14/10/2013);

- Contestualmente tramite numerosi contatti telefonici ed incontri presso lo Studio del CTU con i Consulenti Tecnici di Parte (in data 25/05/2013 - 12/06/2013 - 15/06/2013), si chiarivano le posizioni delle Parti riguardo alla consistenza ed al valore degli immobili interessati dalla Causa e si individuavano ipotesi per una soluzione transattiva della vertenza;
- Le Operazioni Peritali concordemente con i CTP proseguivano, poi, in data 19/10/2013 nei luoghi di Causa per una definitiva verifica della consistenza e dello stato degli immobili ed inoltre per la valutazione in contraddittorio e per l'esame in dettaglio di alcune proposte divisionali tra Attrice e Convenuti. In proposito si rimanda al relativo verbale, approvato dai presenti senza Osservazioni (v. allegato n.02);
- Da quanto sopra, date le obiettive difficoltà incontrate nelle indagini e la manifestata disponibilità delle Parti al raggiungimento di un accordo, trova giustificazione il prolungamento dei tempi concessi inizialmente per l'espletamento dell'incarico, peraltro sempre motivatamente richiesto al G.I. e dallo Stesso autorizzato;
- A seguito della definitiva chiusura della Sezione Distaccata di Breno del Tribunale di Brescia, in data 05/11/2013 veniva comunicata l'avvenuta assegnazione della presente Causa Civile a nuovo G.I. con fissazione al 06/02/2014 dell'Udienza per valutare l'esito della CTU e con la precisazione che non sarebbero state concesse altre proroghe;
- Di conseguenza il Sottoscritto, previo assenso dei Legali e Tecnici dei coeredi, procedeva alla redazione di bozza di proposta transattiva divisionale di massima, che veniva trasmessa ai CTP in data

03/12/2013 per la formulazione delle loro eventuali osservazioni, a seguito delle quali (v. allegati n.3/A e n.3/B) veniva perfezionata nella sua versione completa e definitiva ed inviata in data 20/01/2014 ai Legali e Tecnici di Attrice e Convenuti (v. allegato n.03).

Contestualmente, data la ristrettezza dei tempi, predisponeva la **Bozza della Relazione Tecnica d'Ufficio**, onde evitare la richiesta di ulteriori proroghe;

Quanto sopra premesso,

considerato che, purtroppo, le Parti, contrariamente a quanto si poteva ragionevolmente pensare, hanno comunicato in data 27/01/2014 il fallimento dei tentativi di giungere ad un bonario accordo, con la scorta dei fascicoli di causa, della documentazione acquisita, delle constatazioni e verifiche effettuate, delle risultanze dei sopralluoghi e dei numerosi contatti ed incontri con i Consulenti Tecnici di Parte per i dovuti approfondimenti, si espongono nel seguito le risposte al quesito assegnato.

Si ritiene utile, infine, precisare che:

- la documentazione qui menzionata e/o attestante quanto sopra affermato, qualora non risultasse allegata al presente elaborato per evitarne l'eccessivo appesantimento, è a disposizione presso lo Studio dello scrivente CTU e può essere prodotta su semplice richiesta di chi ne fosse interessato;

- contestualmente al deposito, l'elaborato peritale verrà inviato alle Parti per le loro eventuali osservazioni.

*** ** ** ** **

2) RISPOSTE AL QUESITO

Nel seguito si espongono, nel modo più chiaro e completo possibile,
le risposte al quesito assegnato:

** ** *

2.1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

IMMOBILI DA DIVIDERE

Riguardo all'individuazione ed alla descrizione generale e particolareggiata degli immobili oggetto della divisione si precisa:

** ** *

2.1.1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI DA DIVIDERE

I beni di cui si tratta interessati dalla divisione consistono in fabbricati e terreni, tutti posti in Comune Censuario ed Amministrativo di Savio dell'Adamello, frazione Valle, e sono identificati catastalmente come segue:

** ** *

a) Identificazione catastale Fabbricato Residenziale in Via Fontane n.02 e terreni adiacenti (Foglio 38, Particelle 120-121-122)

Si tratta di un fabbricato con destinazione residenziale e terreni adiacenti posti in Savio dell'Adamello, frazione Valle, Via Fontane, 02.

L'edificio è distinto nel Catasto Fabbricati, al Foglio 38 delle mappe, con la particella:

a/1) N.121 - Cat. A/6; classe 2; 6 vani; Rendita 96,06 €.

L'immobile è individuato, identificato e rappresentato catastalmente negli

allegati:

- n.04: Estratto Mappa Fg. 38, Particella 121;
- n.05: Visura per soggetto [REDACTED], Particella 121;
- n.06: C.F. - Planimetria Fabbricato Particella 121 di cui alla scheda N.19963202.

Per la sua reale consistenza si rimanda alle precisazioni esposte nel seguito in quanto il fabbricato risulta accatastato solo parzialmente.

Al Catasto Terreni la Particella 121 risulta Ente Urbano e presenta una superficie di 100,00 mq (v. allegato n.07: Visura storica Catasto Terreni particella 121).

In adiacenza al suddetto fabbricato vi è un'area pertinenziale identificata nel Catasto Terreni, al Foglio 38 delle mappe, con le particelle:

a/2) N.120 - Seminativo; classe 3; mq. 56,00; R.D. 0,12 €; R.A. 0,10 €;

a/3) N.122 - Seminativo; classe 3; mq. 62,00; R.D. 0,13 €; R.A. 0,11 €.

Tali terreni sono individuati, identificati e rappresentati catastalmente negli allegati:

- n.04: Estratto Mappa Foglio 38, Particelle 120-122;
- n.05: Visura per soggetto [REDACTED] Particelle 120-122.

**

Precisazioni sull'identificazione catastale degli immobili di cui al punto "a"

- Come rilevabile dalla visura catastale per soggetto di [REDACTED] (v. allegato n.05) le intestazioni delle particelle 120-121-122 sono corrette;
- I dati di classamento del fabbricato mappale 121, come pure la sua rappresentazione in mappa e planimetrica, non risultano aggiornati (si

rimanda in proposito al successivo punto 2.1.2). In particolare si rileva che a tutt'oggi non risulta accatastata la porzione di fabbricato realizzata in ampliamento insistente sul mappale 122.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B

b) Identificazione catastale Fabbricato Rurale in Località Rasega con area di pertinenza (Foglio 40, Particella 98)

Consiste in un fabbricato rurale ed area di pertinenza con destinazione prevalente a residenza temporanea nel periodo estivo, posto in Saviole dell'Adamello, frazione Valle, località Rasega, edificato su parte dell'area distinta nel Catasto Terreni al Foglio 40 delle mappe, con la particella 98, Ente Urbano, di mq. 384,00.

Si vedano gli **allegati**:

- n.08: Catasto Terreni - Estratto Mappa attuale, Fg. 40, Particella 98;
- n.09: Catasto Terreni - Visura Storica Particella 98.

Si precisa che, originariamente, l'area sulla quale insisteva il fabbricato (prima del suo ampliamento) con una piccola porzione di corte in lato Nord/Est, era identificata con il mappale 98, mentre l'area adiacente in lato Sud/Ovest era identificata con il mappale 99 (v. **allegato n.10** - Estratto vecchia mappa Foglio 40); successivamente il suddetto mappale 99 è stato soppresso ed unito al mappale 98, con inserimento in mappa dell'ampliamento del fabbricato, così da giungere alla situazione dell'Estratto mappa attuale.

Si vedano gli **allegati**:

- n.11: C.T. - Visura storica Particella 99;
- n.08 - Estratto mappa attuale Foglio 40, Particella 98.

L'edificio in considerazione è censito nel Catasto Fabbricati, Foglio 40 delle mappe, con le particelle:

b/1) N.98/1 - Cat. C/2; classe 11; mq. 70,00; Rendita 112,07 €.

L'unità immobiliare è identificata e rappresentata catastalmente negli allegati:

- n.05: Visura per soggetto [REDACTED] Particella 98/1;

- n.12: Catasto Fabbricati - Planimetria della Particella 98/1.

b/2) N.98/2 - Cat. A/4; classe 8; 9,5 vani; Rendita 240,41 €.

L'unità immobiliare è identificata e rappresentata catastalmente negli allegati:

- n.05: Visura per soggetto [REDACTED] Particella 98/2;

- n.13: Catasto Fabbricati - Planimetria della Particella 98/2.

b/3) N.98/3 - Bene comune non censibile (corte e scala piano terra, scala piano primo) comune ai subb. 1-2 (v. allegato n.14 - Elenco subalterni).

Il fabbricato nel suo complesso è schematicamente rappresentato nell'elaborato grafico di rappresentazione dei subalterni (v. allegato n.14).

**

Precisazioni relative all'immobile di cui al punto "b"

- Come rilevabile dalla visura catastale per soggetto (v. allegato n.05)

l'intestazione dell'immobile è corretta;

- I dati di classamento, come pure la rappresentazione in mappa e planimetrica del fabbricato, corrispondono alla situazione di fatto.

** **

c) Identificazione catastale terreni in località Raseqa (Foglio 40,

Mappali 54-57-91-92)

Si tratta di appezzamenti di terreno posti in Savio
dell'Adamello, frazione Valle, località Rasega, distinti nel Catasto Terreni,
al Foglio 40 delle mappe, con le particelle:

c/1) N.54 - Pascolo; classe 1; mq. 33,00; R.D. 0,03 €; R.A. 0,02 €;

c/2) N.57 - Prato; classe 4; mq. 700,00; R.D. 1,27 €; R.A. 0,90 €;

c/3) N.91 - Prato; classe 4; mq. 2800,00; R.D. 5,06 €; R.A. 3,62 €;

c/4) N.92 - Bosco Ceduo; classe 2; mq. 380,00; R.D. 0,20 €; R.A. 0,12 €.

I suddetti terreni sono individuati, identificati e rappresentati
catastralmente negli **allegati**:

- n.08: Catasto Terreni - Estratto mappa attuale, Foglio 40;
- n.05: Visura per soggetto [REDACTED]

Nella visura per soggetto non compare il mappale 57, in
proposito si rimanda alle sotto indicate precisazioni.

Precisazioni relative agli immobili di cui al punto "c"

- Come rilevabile dalla visura catastale per soggetto (v. allegato n.05)
l'intestazione dei terreni mappali n. 54-91-92 è corretta;
- Il terreno di cui al mappale 57 risulta tuttora catastalmente intestato
a [REDACTED] marito di [REDACTED] e padre degli
altri Convenuti e dell'Attrice, di conseguenza si dovrà provvedere
all'aggiornamento della suddetta intestazione con indicazione delle
effettive quote ereditarie, che spettano all'Attrice ed ai Convenuti (si
veda l'allegato n.15: Catasto Terreni - Visura storica per immobile,
particella 57);

- La superficie effettiva del mappale 92, attualmente, non è più di 380,00 mq, ma si è ridotta a 100,00 mq circa per l'erosione causata dall'adiacente Torrente Poja a seguito dei gravi fenomeni alluvionali del 1987 e successivi.

** ** *

2.1.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE

Ai fini descrittivi degli immobili identificati catastalmente nel precedente punto 2.1.1 interessati dalla richiesta di divisione da parte dell'Attrice, si espone:

** ** *

a) Descrizione del Fabbricato Residenziale in Via Fontane n. 02 e terreni adiacenti (Foglio 38, Particelle 120-121-122)

Riguardo alla descrizione dei beni di cui al titolo si precisa:

- a/1) Fabbricato con destinazione residenziale in Via Fontane,02 (Foglio 38, Particella 121)

Si tratta di fabbricato ad uso residenziale posto in frazione Valle del Comune di Savio dell'Adamello (BS), all'interno della zona "Nuclei di antica formazione", in Via Fontane n.02, con accesso dalla Via Fontane stessa.

L'edificio, come già rilevato al punto 2.1.1 precedente, è individuato catastalmente in maniera parziale; infatti nelle mappe è posto interamente sul mappale 121, mentre, in realtà, a seguito di ampliamento dei piani seminterrato e terra, realizzato presumibilmente nell'anno 1992 (si veda in proposito il successivo punto 2.1.4), si sviluppa anche sul

mappale 122.

L'originario fabbricato è stato costruito prima dell'anno 1941, come confermato dalla planimetria catastale n. 19963202 redatta in data 20/03/1941 (si veda l'**allegato n.06**); successivamente è stato oggetto di vari interventi edilizi di cui l'ultimo autorizzato con Concessione Edilizia n. 493 RC del 02/10/1991 (v. punto 2.1.4) relativo all'ampliamento dei piani seminterrato e terra con occupazione di parte del mappale 122.

Il fabbricato è costituito da:

- **piano seminterrato**: con ex stalle, ora cantina/deposito (di superficie commerciale 57,00 mq circa) e portico (di superficie 31,00 mq circa), quest'ultimo realizzato contestualmente all'intervento di ampliamento;
- **piano terra**: appartamento di civile abitazione (di superficie complessiva 92,00 mq circa) composto da ingresso/corridoio, cucina/soggiorno, camera, bagno, piccolo ripostiglio sul pianerottolo intermedio del vano scala; tale appartamento, ricavato anche grazie all'intervento di ampliamento, è attualmente abitato dalla Convenuta XXXXXXXXXX è dotato di impianto elettrico e idrosanitario, il riscaldamento avviene tramite stufa a legna;
- **piano primo**: di superficie 61,00 mq circa, attualmente non è utilizzato, comprende due camere, un bagno ed un piccolo vano accessibile dal pianerottolo intermedio del vano scala; i locali sono privi di impianto di riscaldamento;
- **piano secondo**: di superficie 61,00 mq circa, comprende i medesimi locali del piano primo, ma in gran parte è tuttora al rustico;
- **piano terzo (sottotetto)**: di superficie 61,00 mq, è praticabile ma non

agibile.

Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche di vecchio fabbricato ristrutturato e ampliato con grado di finitura piuttosto scadente.

In particolare i muri perimetrali sono in blocchi forati portanti di laterizio e/o calcestruzzo, i solai di piano sono del tipo in latero-cemento armato, la struttura della copertura è in legno, con manto di copertura in tegole di cemento.

I serramenti sono in legno con vetri semplici, gli intonaci interni ed esterni sono del tipo "al civile"; l'edificio non è dotato di un vero e proprio impianto di riscaldamento.

L'immobile è localizzato territorialmente nell'**allegato n.04** (Estratto mappa Foglio 38 Particella 121) ed è rappresentato sommariamente in parte nell'allegato n.06 (Planimetria Catastale), in parte nell'allegato n.19 (progetto di ampliamento del 1991); è visibile nelle numerose fotografie di cui all'**allegato n.16** (Elaborato fotografico), riguardo alle quali si precisa:

- Fotografie n. 01-02-03: scattate da Via Fontane, vista esterna del fabbricato;
- Fotografia n. 04: scattata da Via Fontane, particolare ampliamento del piano terra con sottostante portico;
- Fotografie n. 05-06: piano seminterrato, cantina/deposito e portico;
- Fotografie n. 07-08-09-10-11: appartamento al piano terra occupato dalla Convenuta XXXXXXXXXX
- Fotografie n. 12-13-14: locali al piano primo;
- Fotografie n. 15-16-17: locali al piano secondo;

- Fotografia n. 18: piano terzo (sottotetto).

▪ **a/2) Descrizione terreno mappale 120, Foglio 38**

E' un terreno con superficie catastale di 56,00 mq posto in adiacenza al fabbricato in Via Fontane di cui al punto (a/1) precedente; data la sua modesta superficie e la sua vicinanza al suddetto fabbricato non può che essere considerato una sua pertinenza.

▪ **a/3) Descrizione terreno mappale 122, Foglio 38**

Anche il terreno di cui al mappale 122 si trova nella medesima situazione del precedente terreno mappale 120. Infatti ha una superficie catastale limitata di soli 62,00 mq, peraltro in buona parte occupata dall'ampliamento del piano terra autorizzato con Concessione Edilizia n. 493 RC del 02/10/1991.

Non può, quindi, che essere considerato una pertinenza dell'adiacente fabbricato residenziale posto sul mappale 121.

Precisazioni relative alla descrizione degli immobili di cui al punto "a"

- La superficie (o superficie commerciale) indicata è da intendersi la superficie lorda di pavimento compresi i muri ed i tavolati interni, i muri perimetrali esterni ed il 50% dei muri al confine con altre proprietà o con parti comuni;
- La superficie dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato, tenuto conto della superficie dei tre mappali 120-121-122, con deduzione dell'area occupata dall'edificio, è di 126,00 mq.

** **

b) Descrizione del Fabbricato rurale in località Rasega (Foglio 40,

Particella 98)

Si tratta di un fabbricato rurale con area di pertinenza posto in frazione Valle del Comune di Saviore dell'Adamello, località Rasega, al di fuori del centro abitato, a lato della strada che porta alla Valle Adamè, percorribile con normali autovetture.

Come precisato al precedente punto 2.1.1/b l'edificio insiste sulla particella 98 del Foglio 40 delle mappe catastali, particella che ha una superficie di 384,00 mq; la destinazione d'uso prevalente è quella di residenza temporanea durante il periodo estivo.

L'originario fabbricato con destinazione prettamente agricola è stato ampliato e sopralzato nel tempo in varie riprese, sino a giungere all'attuale assetto a seguito dell'intervento di rifacimento della copertura con ampliamento di cui alla Concessione Edilizia con Contributo n. 522 RC del 13/07/1992 rilasciata a [REDACTED] (in proposito si veda il successivo punto 2.1.4).

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono quelle tipiche di vecchio fabbricato agricolo di montagna ristrutturato e ampliato "in economia", con uso di materiali di scarsa qualità e con finiture scadenti (la parte abitata nei mesi estivi) e/o in alcuni casi mancanti (la parte rimasta ad eventuale uso agricolo).

In particolare i muri del nucleo principale, appartenenti al fabbricato originario, sono in pietrame locale e malta; nella parte sommitale i muri sono rivestiti in legno; i solai di piano hanno struttura in legno come pure la copertura.

La parte di fabbricato più lontana dalla strada, evidentemente di

costruzione più recente, presenta muri perimetrali in blocchi forati prefabbricati portanti in calcestruzzo (prismi) privi di intonaco, i solai di piano sono in latero-cemento armato e/o in calcestruzzo armato pieno, il tetto ha struttura in legno.

L'edificio (v. il precedente punto 2.1.1/b) comprende due unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati con le particelle 98/1 - 98/2 e distribuite nei tre blocchi dell'edificio stesso; la prima unità è composta dal blocco Nord verso la strada comunale, la seconda è composta dal blocco Centrale e dal blocco Sud.

La porzione di cui alla particella 98/1, comprendente il blocco di edificio Nord, più vicino alla strada comunale, si sviluppa con un unico locale (mq 45,00 circa) al piano terra (locale deposito/ex stalla, di altezza ridotta, erroneamente indicata nella planimetria catastale in 4,30 ml) ed al piano primo e secondo (unico locale deposito, ex fienile, anch'esso di superficie 45,00 circa mq, con altezza notevole di circa 4,30 ml, che si sviluppa appunto su due piani).

Tale unità è rimasta nella situazione originaria di stalla e fienile; è stato realizzato esclusivamente il rifacimento della copertura per impedirne il crollo.

L'accesso al piano terra avviene dal lato Est; anche l'accesso al piano primo avviene dal lato Est tramite una scala esterna in pietra, che giunge ad un grande portone in legno e che prosegue sul fronte Est del blocco consentendo l'accesso al piano primo del blocco Centrale, appartenente all'altra unità immobiliare.

La porzione di cui alla particella 98/2 è costituita:

▪ **dal blocco Centrale**, che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo (sottotetto) e comprende:

- al piano terra una cucina con piccolo ripostiglio con accesso in lato

Nord;

- al piano primo (con accesso dalla scala esterna di cui sopra) una stanza con piccolo ripostiglio;

- al piano secondo (sottotetto): soffitta, di altezza media 1,90 ml, composta da due spazi non abitabili di cui uno di superficie ridotta; l'accesso avviene da un'apertura sul fronte Est raggiungibile per mezzo di scala amovibile.

▪ **dal blocco Sud**, che si sviluppa ai piani seminterrato, terra e primo e comprende:

- al piano terra: ripostiglio, utilizzato come deposito attrezzi, in comune tra [REDACTED] cucina, camera e corridoio in uso della madre, con accesso in lato Est; la porzione immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico, mancano il servizio igienico e l'impianto di riscaldamento;

- al piano primo: cucina, due camere, bagno e corridoio con accesso da scala esterna in lato Est in uso a [REDACTED] nella Comparsa di risposta si dichiara che il bagno è utilizzato in comune con la madre; il piccolo appartamento è dotato di impianto elettrico e idrosanitario, non è dotato di alcun impianto di riscaldamento.

Dalle verifiche effettuate la consistenza della porzione immobiliare distinta con la particella 98/2 risulta la seguente:

- Piano Seminterrato: cantina (blocco Sud) di mq 37,00 circa;

- Piano Terra: locali adibiti ad abitazione ed accessori di mq 80,00 circa (blocchi Centrale e Sud);
- Piano Primo: locali adibiti ad abitazione ed accessori di mq 80,00 circa (blocchi Centrale e Sud);
- Piano Secondo (sottotetto): spazi non abitabili e comunque di difficile utilizzo di mq 29,00 circa (blocco Centrale).

L'immobile (compresa la corte di pertinenza) è localizzato territorialmente nell'**allegato n.08** (Estratto Mappa Foglio 40) ed è rappresentato nelle Planimetrie del Catasto Fabbricati di cui all'**allegato n.13**, ove sono individuabili i tre blocchi, che costituiscono il fabbricato; è visibile nelle numerose fotografie di cui all'**allegato n.16** (Elaborato fotografico), riguardo alle quali si precisa:

- Fotografia n. 19: fronte Est, sono visibili i tre blocchi da cui è costituito il fabbricato;
- Fotografia n. 20: fronte Nord del blocco a Nord, a lato della strada comunale, è privo di aperture;
- Fotografia n. 21: fronte Ovest, è visibile la parte originaria del fabbricato con muri in pietra (blocchi Nord e Centrale) e la parte in ampliamento con muri in prismi (blocco Sud). E' pure visibile il rivestimento in legno nella parte sommitale del blocco Centrale;
- Fotografia n. 22: fronte Sud del blocco Sud e parte del fronte Ovest; sulla parte di fronte Ovest in prismi è visibile l'accesso alla cantina posta al piano seminterrato del blocco Sud;
- Fotografia n. 23: particolare della scala in pietrame, che consente l'accesso al piano primo del blocco Nord e, proseguendo, al piano primo del

blocco Centrale (tale scala non compare nelle planimetrie catastali); è visibile sulla sinistra della scala l'ingresso al piano terra del blocco Nord;

- Fotografia n. 24: sono visibili: tutti gli accessi al piano terra dei blocchi Sud e Centrale, la scala esterna di accesso al piano primo del blocco Sud in uso a [REDACTED] e, in corrispondenza del rivestimento in legno, l'apertura al piano secondo (sottotetto) del blocco Centrale raggiungibile con scala;

- Fotografia n. 25: particolare ingresso dalla strada comunale alla corte di pertinenza del fabbricato in lato Ovest;

- Fotografia n. 26: blocco Nord, locale deposito (ex stalla) al piano terra;

- Fotografia n. 27: blocco Nord, ex fienile;

- Fotografie n. 28-29-30-31-32 blocco Centrale, rispettivamente: cucina e ripostiglio al piano terra; stanza e ripostiglio al piano primo; fronte Est del piano secondo (sottotetto), è visibile, nel rivestimento in legno, sopra la finestrella, l'apertura per l'accesso al solaio;

- Fotografie n. 33-34-35-36 blocco Sud piano terra, rispettivamente: scala di accesso al piano primo con balcone e portone al piano terra per l'accesso al ripostiglio di uso comune Barnaba e madre; interno del ripostiglio; cucina e camera al piano terra in uso alla madre;

- Fotografia n. 37-38-39-40 blocco Sud piano primo, rispettivamente: camera matrimoniale; camera; bagno; cucina; porzione in uso a Guani Barnaba con uso del bagno anche da parte della madre.

** **

c) Descrizione dei terreni in località Rasega

Si tratta di appezzamenti di terreno posti tutti in Savio

dell'Adamello, frazione Valle, località Rasega.

Per la loro localizzazione territoriale si vedano gli **allegati n. 08 e n.10**. In particolare ai fini descrittivi si espone (per la situazione urbanistica si veda l'**allegato n.17** - Certificato di Destinazione Urbanistica):

- c/1) Terreno Particella 54, Foglio 40

Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare con superficie catastale di 33,00 mq, posto all'innesto della strada delle Croste con quella della Rasega (v. gli **allegati n.08 e n.10**).

Nello Strumento Urbanistico vigente l'immobile è classificato in zona "Ambiti agricoli di salvaguardia e di rilevanza paesaggistica (perimetrazione di protezione del nastro stradale 10 ml)".

Catastalmente è pascolo; per i dati catastali completi si rimanda al precedente punto 2.1.1-c/1.

- c/2) Terreno Particella 57, Foglio 40

Consiste in un appezzamento di terreno con forma regolare pressoché rettangolare con superficie catastale di 700,00 mq, posto a monte della Via Rasega e con essa confinante; sul lato opposto, al confine, vi è un fabbricato di proprietà di terzi.

Il terreno è visibile nella Fotografia n.41 dell'**allegato n.16**.

Nello Strumento Urbanistico vigente l'immobile è classificato in zona "Ambiti per attrezzature ed insediamenti turistici (Perimetrazione di protezione del nastro stradale 10 ml)".

Catastalmente è prato; per i dati catastali completi si rimanda al precedente punto 2.1.1-c/2.

▪ c/3) Terreno Particella 91, Foglio 40

E' un esteso appezzamento di terreno piuttosto acclive di superficie catastale 2800,00 mq con forma grosso modo regolare, che si sviluppa dalla Via della Rasega fino in prossimità del Torrente Poja (è separato dal Torrente dal mappale 92 di cui si dirà nel seguito).

Nel P.G.T. vigente l'immobile è classificato come segue:

- 1/3 "Ambiti agricoli di salvaguardia e di rilevanza paesaggistica (perimetrazione di protezione del nastro stradale 10 ml)";

- 2/3 "Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo".

Catastalmente è prato; per i dati catastali completi si rimanda al precedente punto 2.1.1-c/3.

▪ c/4) Terreno Particella 92, Foglio 40

Consiste in una sottile striscia di terreno posta tra il mappale 91 sopra richiamato ed il Torrente Poja. La superficie catastale risulta di 380,00 mq, ma in realtà, per effetto della rilevante erosione effettuata dal Torrente, la superficie può essere stimata in 100,00 mq circa.

Nel P.G.T. vigente l'immobile è classificato come segue:

- 1/3 "Ambiti agricoli di salvaguardia e di rilevanza paesaggistica;

Reticolo idrico principale: fascia di rispetto (10 ml) Torrente BS032

Poja";

- 2/3 "Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo".

Catastalmente risulta "bosco ceduo"; per i dati catastali completi si rimanda al precedente punto 2.1.1-c/4.

** ** *

2.1.3) PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

OGGETTO DI DIVISIONE

Dalla documentazione agli atti si rileva che gli immobili oggetto di causa da dividere sono pervenuti in piena ed esclusiva proprietà ad Attrice e Convenuti in forza della Successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] apertasi in data 20/06/1993.

Si veda l'allegato n.02 dell'Atto di Citazione: Dichiarazione di successione n. 1/129 del 22/10/1993.

A riguardo si precisa che nella Dichiarazione di Successione suddetta non compare, per evidente errore materiale, il mappale n. 57, del Foglio 40, che risulta tuttora intestato a [REDACTED] [REDACTED] (v. allegato n.15).

All'atto della divisione si dovrà provvedere in merito alla regolarizzazione della situazione.

A seguito della successione di cui si tratta risultano eredi:

- il CONIUGE:

[REDACTED] per la quota di 2/6;

- i FIGLI:

[REDACTED] per la quota di 1/6;
[REDACTED] per la quota di 1/6;
[REDACTED] per la quota di 1/6;
[REDACTED] per la quota di 1/6.

*** ** **

2.1.4) VERIFICA DELLA SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

DEGLI IMMOBILI - AGIBILITA'

Per procedere ad un'esauriente e completa risposta ai quesiti

assegnati si è resa necessaria la richiesta di visione e copia della normativa urbanistica di zona, nonché di tutta la documentazione relativa agli immobili oggetto dell'indagine.



Dalle verifiche e ispezioni effettuate è emerso quanto segue:

** **

2.1.4.1) STRUMENTO URBANISTICO - NORME DI ZONA

Attualmente nel Comune di Savio dell'Adamello è in vigore il Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 21/05/2010 e approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 24/11/2010 (Pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 21 del 25/05/2011).

Nel suddetto PGT gli immobili da dividere per cui è causa hanno la destinazione urbanistica stabilita per zone omogenee come risultante dallo specifico Certificato Prot. 1903 del 10/06/2013 (si veda l'allegato n.17).



** **

2.1.4.2) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI

Dall'esame delle Pratiche Edilizie degli immobili per cui è causa, depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Savio dell'Adamello, si è accertato quanto segue:



** **

a) Pratiche edilizie del fabbricato residenziale in Via Fontane, 02 (Foglio 38, Particelle 120-121-122)

Per il fabbricato in esame è stata acquisita esclusivamente la

pratica relativa alla C.E. n. 493 RC. In proposito si espone:

▪ a/1) **Concessione Edilizia con Contributo n. 493 RC, Prot. n. 1962 del 02/10/1991**

- Con domanda Prot. n. 1962 del 20/08/1991 [REDACTED] chiedeva il rilascio di Concessione Edilizia per opere di "ampliamento del fabbricato esistente ad uso di civile abitazione" sito in Valle, frazione di Saviole dell'Adamello, Via Fontane, 02, insistente sul mappale 121 del Foglio 38.

- Alla Domanda era allegato progetto a firma del Geom. Egidio Rodondi di Corteno Golgi (BS);

- Il Sindaco rilasciava a [REDACTED] Concessione Edilizia con Contributo n. 493 RC, Prot. n. 1962, in data 02/10/1991.

Si vedano gli **allegati**:

- n.18: Domanda [REDACTED] Prot. 1962 del 20/08/1991;
- n.19: Progetto del Geom. Egidio Rodondi;
- n.20: Concessione Edilizia n. 493 RC del 02/10/1991.

** **

b) Pratiche edilizie del fabbricato rurale, in località Rasega (Foglio 40, Particella 98)

Anche per il fabbricato in esame è stata acquisita una sola pratica edilizia; in proposito si espone:

▪ b/1) **Concessione Edilizia con Contributo n. 522 RC, Prot. n. 1510 del 13/07/1992**

- Con domanda Prot. n. 1510 del 18/06/1992 [REDACTED] chiedeva il rilascio di Concessione Edilizia per opere di "rifacimento della copertura tetto con ampliamento" da eseguirsi nel fabbricato esistente

sito in Valle, frazione di Savio dell'Adamello, località Rasega, insistente sul mappale 98 (ex 98 e 99) del Foglio 40.

- Alla Domanda era allegato progetto a firma del Geom. G. Battista Bonomelli di Cedegolo (BS).
- Il Sindaco rilasciava a [REDACTED] Concessione Edilizia con Contributo n. 522 RC, Prot. n. 1510, in data 13/07/1992.

Si vedano gli allegati:

- n.21: Domanda [REDACTED] Prot. 1510 del 18/06/1992;
- n.22: Progetto del Geom. G. Battista Bonomelli;
- n.23: Concessione Edilizia n. 522 RC del 13/07/1992.

2.1.4.3) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Tenuto conto delle risultanze delle verifiche effettuate in loco confrontate con la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale si ritiene di poter affermare che i fabbricati oggetto di divisione risultano sostanzialmente conformi a quanto autorizzato.

Peraltro all'Ufficio Tecnico Comunale non si è avuta notizia di segnalazioni di abusi edilizi, né dell'esistenza di procedimenti sanzionatori riguardo gli immobili in considerazione.

Dalle ispezioni effettuate non è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale alcun certificato di agibilità relativo ai fabbricati interessati dalla vertenza e neppure sono state rinvenute indicazioni circa la data di inizio e ultimazione dei lavori.

Nell'espletamento delle pratiche di agibilità potrà presentarsi la

necessità di provvedere ad alcuni aggiustamenti e/o regolarizzazioni delle pratiche edilizie data l'approssimazione e l'incompletezza dei progetti presentati, anche riguardo alla certificazione degli impianti tecnologici previsti dalla normativa vigente.

** **

2.2) STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE

Con specifico riferimento a quanto precedentemente precisato e descritto, si procede, quindi, alla valutazione dei beni di cui si tratta.

** **

2.2.1) CRITERIO DI STIMA

Per determinare il valore di stima si segue il criterio del "più probabile valore di mercato degli immobili"; considerata, poi, l'estrema difficoltà di effettuare la stima per via analitica, si procede per via sintetica per comparazione con fabbricati di nuova costruzione e terreni di cui sono noti i recenti prezzi di mercato, tenendo conto, con opportuni coefficienti correttivi, delle condizioni estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitativi o d'affari, efficienza dei servizi pubblici, ecc...) e delle condizioni intrinseche (per i fabbricati: esposizione, vetustà, finiture interne ed esterne, impianti tecnologici, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, consistenza, distribuzione interna, dimensione dei locali, eventuali servitù e comproprietà, situazione delle pertinenze e delle parti comuni in genere, conformità urbanistica-edilizia, stato di utilizzazione e godimento, ecc; per i terreni: esposizione,

caratteristiche planimetriche ed altimetriche, situazione urbanistica, eventuali servitù e vincoli, comproprietà, tipo di coltura, stato attuale, ecc...), riguardanti gli immobili in oggetto.

Tali condizioni estrinseche ed intrinseche sono precisamente individuate e descritte al punto **2.1** precedente, al quale si rimanda.

Quale parametro si sceglie:

- Per i fabbricati (o porzioni di fabbricati) destinati ad uso di civile abitazione o promiscui e per i fabbricati (o porzioni di fabbricati) rurali il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi con tale dizione la misura della superficie di pavimento (compresi i muri e tavolati, sia perimetrali che interni) delle porzioni omogenee delle unità immobiliari, opportunamente ragguagliata.

Nella valutazione della superficie commerciale è da intendersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, così come individuate dall'art.1117 del Codice Civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato o come in fatto.

- Per i terreni: il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie catastale.

Con stretto riferimento al suddetto criterio di stima ed a quanto precedentemente esposto e precisato, tenuto conto dei limiti delle indagini, come evidenziato nella presente Relazione, si giunge al più probabile valore di mercato (nel seguito indicato, più semplicemente, "valore di stima") dei beni, che deve essere comunque considerato "a corpo" e riferito agli immobili nello stato di fatto, diritto, uso e godimento in cui si trovano attualmente.

Come di consueto **le fonti** per la determinazione del valore di comparazione (valore medio di mercato attuale per immobili simili) sono da individuarsi:

- **Nei listini** del valore degli immobili sulla piazza di Brescia e nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI;
- Nelle indicazioni acquisite da **agenzie immobiliari** operanti in zona;
- **Nella conoscenza ed esperienza personale.**

** ** *

2.2.2) VALORE DI STIMA DELLA MASSA EREDITARIA ALLO STATO ATTUALE

A seguito delle considerazioni precedentemente esposte, del criterio di stima adottato e di tutti i dati ed elementi accertati:

▪ Tenuto conto

dell'attuale andamento del mercato immobiliare, che rimane sostanzialmente in flessione, registrandosi, nella maggior parte dei casi, valori negativi nelle quotazioni all'inizio dell'anno, con aumento degli incarichi a vendere e diminuzione della quota di valore immobiliare finanziata tramite l'accensione di un mutuo;

▪ Considerato, per i fabbricati,

un valore medio di mercato di un metro quadrato di superficie di edificio residenziale di nuova costruzione/ristrutturato posto in Savio dell'Adamello pari a 1.200,00 € e, con riferimento a tale valore, un valore medio di mercato di 600,00 €/mq per un fabbricato, con riguardo alla vetustà, in categoria abitativa "agibile";

▪ Stabiliti di conseguenza:

a) Per il fabbricato residenziale in Via Fontane, 02 e terreni di pertinenza (mappali 120-121-122, Foglio 38)

- il valore di 400,00 €/mq per i locali agibili del piano terra, con adozione rispetto al valore di comparazione per le caratteristiche estrinseche di un coefficiente correttivo 1,00 e per le caratteristiche intrinseche (esclusa la vetustà di cui si è già tenuto conto) di un coefficiente correttivo 0,70 e con gli opportuni arrotondamenti;

- i coefficienti di ragguglio nella misurazione della superficie di:

0,25 per i locali al piano seminterrato;

0,65 per i locali al piano primo;

0,40 per i locali al piano secondo;

0,25 per il piano terzo (sottotetto);

b) Per il fabbricato rurale in località Rasega con area di pertinenza (mappale 98, Foglio 40)

- il valore di 300,00 €/mq per i locali agibili del piano terra e primo dell'unità immobiliare particella 98/2, con adozione, rispetto al valore di comparazione, per le caratteristiche estrinseche di un coefficiente correttivo 1,00 e per le caratteristiche intrinseche (esclusa la vetustà di cui si è già tenuto conto) di un coefficiente correttivo 0,50;

- i coefficienti di ragguglio nella misurazione della superficie di:

0,25 per le cantine al piano seminterrato e per i locali inagibili del sottotetto;

0,50 per il locale deposito al piano terra (particella 98/1);

0,20 per il piano primo (soppalco) della particella 98/1;

• Stabilito altresì:

c) Per i terreni in località Rasega

- un valore medio di mercato per un metro quadrato di superficie catastale:

c/1) per il terreno particella 54, Foglio 40, di 5,00 €/mq;

c/2) per il terreno particella 57, Foglio 40, di 20,00 €/mq;

c/3) per il terreno particella 91, Foglio 40, di 2,00 €/mq;

c/4) per il terreno particella 92, Foglio 40, di 2,00 €/mq;

si ritiene di poter affermare che il valore di stima della piena ed esclusiva proprietà della massa ereditaria in considerazione sia da determinarsi attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i dovuti arrotondamenti, a corpo, nell'importo di complessivi:

€ 163.060,00 (euro centosessantatremilasessanta,00).

In particolare risulta:

a) **Fabbricato residenziale in Via Fontane, 02, e terreni adiacenti**
(Foglio 38 Particelle 120-121-122)

Valore di stima.....€ 77.320,00

b) **Fabbricato rurale in località Rasega, con area di pertinenza**
(Foglio 40 Particella 98)

Valore di stima.....€ 65.775,00

c) **Terreni in località Rasega**
(Foglio 40 Particelle 54-57-91-92)

Valore di stima.....€ 19.965,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI MASSA EREDITARIA € 163.060,00

** **

Per i conteggi di dettaglio, che attestano il suddetto risultato, da considerarsi comunque puramente indicativi, ricavati con riferimento alla consistenza commerciale dei beni (come individuata in precedenza) ed al valore del parametro di riferimento adottato, si rimanda ai prospetti di cui all'allegato n.24.

** **

PRECISAZIONI AL PUNTO 2.2

Con riferimento a quanto sopraesposto al punto 2.2, si precisa:

▪ a) Parti Comuni

Nella consistenza e quindi nella valutazione dei fabbricati e/o delle varie unità immobiliari dei fabbricati è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni.

In particolare è da ritenersi compresa sia l'area sulla quale grava l'edificio, sia l'area comune circostante.

▪ b) Superficie commerciale a base della valutazione

Per superficie o superficie commerciale è da intendersi la superficie lorda di pavimento, compresi i muri ed i tavolati interni, i muri perimetrali esterni ed il 50 % dei muri in confine con altre proprietà o con parti comuni, con esclusione dal calcolo della proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni, quota che è da considerarsi compresa nella valutazione.

▪ c) Misure di superficie e altezza

Le misure per il calcolo delle superfici, le misure delle altezze e le misure in genere, come di consueto, sono state dedotte sia dalla documentazione agli atti o reperita presso i Pubblici Uffici, sia dalla lettura grafica di elaborati e/o disegni redatti talvolta in scala notevolmente ridotta, senza procedere ad una dettagliata e completa misurazione diretta in loco, di conseguenza i valori di superficie, altezza e misurazioni varie esposti sono da considerarsi puramente indicativi, in prima approssimazione.

▪ d) Valore di stima a corpo - Tolleranza valutativa

I beni in considerazione sono stati stimati con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, fissi e infissi se esistenti, a corpo, con le servitù attive e passive inerenti, gli accessi, passi e transiti, come usati e praticati, e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Riguardo al valore esposto si può prevedere indicativamente un'oscillazione di incremento o di decremento dell'ordine del 10% (dieci per cento).

*** ** **

**2.3) VERIFICA DI LESIONE DI QUOTA LEGITTIMA
SPETTANTE A PARTE ATTRICE PER EFFETTO
DELL'ATTO DI DONAZIONE IN DATA 16/03/1981**

Riguardo alla verifica se vi sia stata o meno lesione della quota di legittima spettante a Parte Attrice per effetto dell'Atto di Donazione in data 16/03/1981 si espone:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*** ** **

2.3.1) ATTO DI DONAZIONE IN DATA 16/03/1981

Con Atto 16/03/1981 n. 2548/449 di Rep. rogito Dr. Giuseppe Camadini, Notaio in Cedegolo, [REDACTED] donava ai figli [REDACTED] [REDACTED] per quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno gli immobili posti in Comune di Saviore dell'Adamello, distinti nelle mappe del Catasto Terreni, al Foglio 35, con le Particelle:

- n. 192: Seminativo; mq 740,00; R.D. € 12,58; R.A. €10,73;

- n. 193: Seminativo; mq 630,00; R.D. € 10,71; R.A. €9,14;

per un valore dichiarato in atto di € 2.000.000.

Il donante nell'atto in considerazione dichiarava di esonerare i donatari da obblighi di collazione di quanto loro donato in sede di futura successione.

Si veda l'allegato n.25, Nota di trascrizione atto donazione.

Successivamente i suddetti fratelli edificavano sul mappale n. 193 la propria abitazione costituita per [REDACTED] dalle unità immobiliari di cui alle particelle 193/1 e 193/4, per [REDACTED] dalle unità immobiliari di cui alle particelle 193/2 e 193/3.

Si vedano gli allegati:

- n.26 della presente perizia, Visura per soggetto [REDACTED]

- n.13-14 dell'atto di citazione.

*** **

2.3.2) VALORE ALL'EPOCA DELL'APERTURA DELLA
SUCCESSIONE (20/06/1993) DELLA MASSA EREDITARIA E
DEI BENI DONATI - QUOTE LEGITTIME E QUOTA
DISPONIBILE - VERIFICA SE VI SIA STATA O MENO

LESIONE DELLA QUOTA LEGITTIMA

Si ritiene di poter affermare che, alla data del 20/06/1993 di apertura della successione in morte di [REDACTED] deceduto senza testamento, il valore della massa ereditaria (costituita dai beni (a), (b) e (c) di cui al precedente punto 2.2.2) possa essere determinato nell'importo di € 110.000,00 (euro centodiecimila,00), corrispondente a £ 213.000.000 circa.

Il suddetto valore di stima è stato ricavato con gli analoghi criteri esposti al precedente punto 2.2.1 e con riferimento ai valori di stima indicati al punto 2.2.2 opportunamente adeguati alle variazioni percentuali medie intercorse dal 1993 ad oggi.

Analogamente può essere determinato nell'importo di € 10.000,00 (euro diecimila,00), corrispondenti a £ 19.000.000 circa, il valore di stima dei due terreni, particelle 192 e 193 del Foglio 35 di complessivi mq 1.370,00, donati dal padre ai figli [REDACTED] e [REDACTED]

Da quanto sopra deriva che il valore complessivo della massa ereditaria e dei beni donati, con riferimento all'epoca dell'apertura della successione, risulta determinato nell'importo di € 120.000,00 (euro centoventimila,00).

Trattandosi di una successione senza testamento apertasi in data 20/06/1993, con coeredi il coniuge e quattro figli, in presenza di una donazione, avvenuta in data 16/03/1981, di due terreni edificabili in favore dei figli [REDACTED] con dispensa di collazione, quanto donato non deve esclusivamente risultare lesivo della

quota di legittima assicurata a ciascun riservatario, non avendo la dispensa effetto oltre il limite della quota disponibile.

A riguardo si precisa:

- **Valore della quota legittima del coniuge** (1/4 della totalità dei beni derivante dai beni della massa ereditaria riuniti con i beni donati):

$$1/4 \times \text{€ } 120.000,00 = \text{€ } 30.000,00;$$

- **Valore della quota legittima dei figli** (1/2 del patrimonio totale dei beni compresi i beni donati da dividere tra i quattro figli, quindi la quota di 1/8 ciascuno):

$$1/8 \times \text{€ } 120.000,00 = \text{€ } 15.000,00;$$

- **Valore della quota disponibile** (1/4 del patrimonio derivante dalla totalità dei beni compresi quelli donati):

$$1/4 \times \text{€ } 120.000,00 = \text{€ } 30.000,00;$$

Da quanto sopra si può concludere che con la donazione non vi è stata lesione della quota di legittima spettante a Parte Attrice, poichè il valore del bene donato con dispensa di collazione pari ad € 10.000,00 risulta minore del valore della quota disponibile pari ad € 30.000,00.

Vi è quindi il rispetto del limite previsto dall'art. 737 comma 2 c.p.c.

** * * * *

2.4) PROGETTO DIVISIONALE DELLA MASSA EREDITARIA

Accertato al suddetto punto 2.3 che con la donazione del padre ai figli [REDACTED] non vi è stata lesione della quota legittima

spettante all'Attrice e quindi che nella divisione non si deve tener conto dei beni oggetto di donazione, si può procedere alla redazione del progetto divisionale dei beni della massa ereditaria elencati e dettagliatamente individuati in precedenza al punto 2.1, nonché valutati al punto 2.2.

Di conseguenza, tenuto conto che:

- il valore complessivo della massa ereditaria è di € 163.060,00;
- il valore della quota spettante all'Attrice [redacted] figlia del de cuius, (quota 1/6) è di € 27.176,67;
- il valore della quota spettante ai Convenuti (quota 5/6) è di 135.883,33 € di cui:
 - il valore della quota spettante a [redacted] coniuge del de cuius, (quota 2/6), è di € 54.353,33;
 - il valore della quota spettante a [redacted] [redacted] figli del de cuius, (quota 1/6 ciascuno) è di € 27.176,67;

si ritiene di poter proporre il progetto divisionale indicato nel prospetto di cui all'allegato n.27 ove:

- **A) All'Attrice [redacted] (quota spettante 1/6, € 27.176,67)**

vengono assegnati i seguenti immobili:

- **A/1) Nel Fabbricato rurale in località Rasega: l'unità immobiliare particella 98/1, compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni particella 98/3 (v. allegato n.14)**

Valore € 12.825,00

- **A/2) Terreno in località Rasega: particella n.57, Foglio 40**

Valore € 14.000,00

- A/3) Terreno in località Rasega: particella n.54, Foglio 40

Valore	€ 165,00
Valore assegno dell'Attrice	€ 26.990,00
Quota spettante (1/6)	€ 27.176,67
Conguaglio	€ 0,00

▪ B) Ai Convenuti [redacted] (quota spettante 2/6), [redacted] (quota spettante 1/6), [redacted] (quota spettante 1/6) e [redacted] (quota spettante 1/6), per una quota spettante complessiva di 5/6, pari a € 135.883,33, vengono assegnati i seguenti

immobili:

- B/1) Intero Fabbricato residenziale in Via Fontane, 02, compresa l'area di pertinenza (mappali 120-121-122 del Foglio 38):

Valore	€ 77.320,00
--------	-------------

- B/2) Nel Fabbricato rurale in località Rasega: l'unità immobiliare particella 98/2, compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni particella 98/3 (v. allegato n.14)

Valore	€ 52.950,00
--------	-------------

- B/3) Terreno in località Rasega: particella n.91, Foglio 40

Valore	€ 5600,00
--------	-----------

- B/4) Terreno in località Rasega: particella n.92, Foglio 40

Valore	€ 200,00
Valore assegno dei Convenuti	€ 136.070,00
Quota complessiva spettante (5/6)	€ 135.883,33
Conguaglio	€ 0,00

** **

PRECISAZIONI AL PUNTO 2.4

Riguardo al sopra esposto progetto divisionale si ritiene essenziale esporre le seguenti precisazioni:

▪ la redazione del progetto divisionale si è presentata piuttosto difficile e complessa date le specifiche caratteristiche degli immobili e l'entità della quota da assegnare all'Attrice, tenuto altresì conto delle future necessità divisionali dei Convenuti; è stato inoltre necessario effettuare approfondite indagini sulla situazione urbanistica degli immobili con verifica della loro conformità ai provvedimenti autorizzativi concessi, nonché sulla loro situazione catastale;

▪ considerata la tolleranza valutativa di + o - 10% le differenze riscontrate negli assegni sono da considerarsi trascurabili, quindi il valore degli assegni è da ritenersi coincidente con il valore della quota spettante a ciascuno dei dividendi;

▪ gli immobili sono stati attribuiti tenendo conto dello stato di fatto e dell'uso che, attualmente, viene esercitato dagli eredi di [REDACTED]

e secondo i criteri tecnicamente migliori possibili, compatibilmente con la situazione degli immobili stessi. L'individuazione dell'assegno dell'Attrice consente l'eventuale successiva divisione dei beni da parte dei singoli

Convenuti. In proposito, anche se si ritiene che tale divisione esuli dal quesito assegnato, il progetto divisionale in linea di massima potrebbe

prevedere per i Convenuti le seguenti assegnazioni:

X - al coniuge [REDACTED]: il piano seminterrato e terra del fabbricato di Via Fontane, da lei attualmente abitato;

- ad un figlio: la restante porzione del fabbricato di Via Fontane: piano

primo, secondo e sottotetto;

- **ad un figlio:** una porzione dell'unità immobiliare del fabbricato rurale particella 98/2 in località Rasega (che potrebbe essere il corpo Centrale);
- **ad un figlio:** l'altra porzione dell'unità immobiliare del fabbricato rurale particella 98/2 in località Rasega (che potrebbe essere il blocco Sud);
- i terreni in località Rasega di cui alle particelle 91 e 92 del Foglio 40 verrebbero assegnati per contenere gli inevitabili conguagli in denaro.

E' evidente che le suddette assegnazioni, dato lo stato di fatto degli immobili, non potrebbero essere attuate senza un accordo preliminare con precisi patti e condizioni tra i dividenti.

Diversamente alcuni coeredi potrebbero vendere la loro parte agli altri ricavando l'equivalente in denaro sulla base dei valori esposti nella presente Relazione Tecnica (ovviamente tenuto conto dei limiti della Relazione stessa come in precedenza precisati).

** ** *

Nella fiducia di avere regolarmente e compiutamente assolto il mandato conferito, onde consentire ogni superiore decisione in merito alle problematiche di causa, il Sottoscritto rassegna la sopra estesa Relazione, restando a disposizione per gli eventuali chiarimenti, approfondimenti e/o integrazioni, che fossero ritenuti necessari.

** ** *

Breno, 01 febbraio 2014

IL CTU

Allegati:
INDICE DELLA RELAZIONE

ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA A 821	Dott. Ing. PIETRO SILISTRINI Piazza Vittoria, 19 25043 BRENO (BS) Tel. e Fax 0364/22620
--	--

- N.01 - Verbale Inizio Operazioni Peritali in data 21/12/2012;
- N.02 - Verbale prosecuzione operazioni peritali del 19/10/2013;
- N.03 - Bozza di proposta transattiva del 20/01/2014;
- N.03/A - Osservazioni CTP Ing. Bonomelli;
- N.03/B - Osservazioni CTP Geom. Rodondi;
- N.04 - Estratto Mappa Foglio 38, Particelle 120-121-122;
- N.05 - Due Visure per soggetto [REDACTED];
- N.06 - C.F.- Planimetria Fabbricato Particella 121, Scheda N. 19963202;
- N.07 - Catasto Terreni - Visura storica Particella 121;
- N.08 - Catasto Terreni - Estratto Mappa attuale, Fg. 40, Particella 98;
- N.09 - Catasto Terreni - Visura Storica Particella 98;
- N.10 - Estratto vecchia mappa Foglio 40, Particelle 98-99;
- N.11 - Catasto Terreni - Visura storica Particella 99;
- N.12 - Catasto Fabbricati - Planimetria della Particella 98/1;
- N.13 - Catasto Fabbricati - Planimetria della Particella 98/2;
- N.14 - Elaborato grafico di rappresentazione dei subalterni e relativo elenco;
- N.15 - Catasto Terreni - Visura storica per immobile, particella n. 57;
- N.16 - Elaborato fotografico;
- N.17 - Certificato di Destinazione Urbanistica;
- N.18 - Domanda [REDACTED] Prot. 1962 del 20/08/1991;
- N.19 - Progetto del Geom. Egidio Rodondi;
- N.20 - Conc. Ed. n. 493 RC del 02/10/1991 rilasciata a [REDACTED];
- N.21 - Domanda [REDACTED] Prot. 1510 del 18/06/1992;
- N.22 - Progetto del Geom. G. Battista Bonomelli;

N.23 - Conc. Ed. n. 522 RC del 13/07/1992 rilasciata a [REDACTED]

N.24 - Prospetti valutazione immobili massa ereditaria;

N.25 - Nota di trascrizione atto donazione del 16/03/1981;

N.26 - Visura per soggetto [REDACTED]

N.27 - Progetto divisionale - Prospetti degli assegni;

- Nota spese e competenze;

- Copia della CTU sarà trasmessa ai Legali e C.T. di Parte;

- Fascicoli di Causa in restituzione;

Breno, 01 febbraio 2014

IL CTU

ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA A 821	Dott. Ing. PIETRO SILISTRINI Piazza Vittoria, 19 25043 BRENO (BS) Tel. e Fax 0364/22620
--	--

VERBALE DI DEPOSITO

In data 2 (due) del mese di febbraio dell'anno 2014, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Brescia, avanti a me sottoscritto Cancelliere, è comparso l'ING. PIETRO SILISTRINI, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile n. 13000761/2010 RG, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] + 3, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti deposita, il suesposto elaborato tecnico in 40 facciate complete e 10 righe compreso elenco allegati e firma.

IL CTU

IL CANCELLIERE

ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA A 821	Dott. Ing. PIETRO SILISTRINI Piazza Vittoria, 19 25043 BRENO (BS) Tel. e Fax 0364/22620
--	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BRESCIA-SEZIONE DISTACCATA DI BRENO

CAUSA CIVILE N. 761/2010 RG

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
G.I. Dott. ssa Silvia Mossi

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:
Verbale di Inizio Operazioni Peritali del 21-12-2012**

In data 21-12-2012, ore 14:30, regolarmente convocate, con ritrovo presso il Comune di Cedegolo per poi recarsi in visita agli immobili di cui alla vertenza, hanno inizio le operazioni peritali relative alla causa civile in considerazione.

Sono presenti, oltre al Sottoscritto CTU, i Sigg. ri:

- Dott. Ing. Damiano Bonomelli, C.T. di Parte Attrice;

[REDACTED]
- Geom. Egidio Rodondi, C.T. di Parte Convenuta;

[REDACTED]
Il CTU, data lettura del quesito proposto dall'Ill.mo G.I., esamina innanzitutto in contraddittorio con i presenti i principali documenti dei fascicoli di causa, onde individuare le specifiche problematiche del contenzioso in essere e chiarire le reciproche posizioni delle Parti.

A seguito di verifica preliminare di tutta la documentazione catastale ed urbanistica agli atti ed in parte reperita dal Sottoscritto, emerge la concorde necessità, per una completa ed esauriente risposta al quesito, di procedere al reperimento di documentazione tecnica integrativa, che viene richiesta ai C.T.P.; qualora tale documentazione

Tribunale Ordinario di Brescia
Causa Civile n. 13000761/2010 RG
CTU del 01 febbraio 2014
ALLEGATO N. 01 (pagine 02)

non venisse fornita vi provvederà direttamente il CTU ,con aggravio di spese ed oneri.

Si effettua, poi, la dettagliata visita agli immobili per cui è causa (fabbricati e terreni), vengono scattate numerose fotografie.

In considerazione delle risultanze del sopralluogo il CTU invita i CTP, sentiti i propri assistiti e rispettivi Legali, a valutare l'opportunità di ricerca di un auspicabile percorso conciliativo, assicurando in proposito la propria totale disponibilità.

L'incontro termina alle ore 17:30, con riserva del CTU di stesura del relativo verbale da trasmettere ai CTP per le loro eventuali osservazioni e precisazioni.

** ** *

Breno, 21-12-2012

IL CTU

ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA A 821	Dott. Ing. PIETRO SILISTRINI Piazza Vittoria, 19 25043 BRENO (BS) Tel. e Fax 0364/22620
--	--



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA - SEZIONE S3

CAUSA CIVILE R.G. N. 13000761/2010

Attore principale: [REDACTED] con l'Avv. M. BAZZANA

Convenuto principale [REDACTED], con l'Avv. M. DONZELLI

** ** *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:
Verbale Prosecuzione Operazioni Peritali del 19/10/2013

** ** *

In data 19-10-2013, alle ore 9:30, regolarmente convocate, con ritrovo presso il fabbricato rurale in località Raseghe/Campel, Mappale n.98 proseguono le Operazioni Peritali relative alla causa civile in oggetto.

Sono presenti, oltre al Sottoscritto CTU, i Sigg. ri:

- Dott. Ing. Damiano Bonomelli, C.T. di Parte Attrice;
- Geom. Egidio Rodondi, C.T. di Parte Convenuta.

Il Convenuto [REDACTED] consente l'accesso ai vari locali del fabbricato.

Previa accurata verifica del prospetto delle consistenze degli immobili oggetto di contenzioso (inviato ai CTP in data 19/07/2013 per osservazioni), lo stesso viene confermato e approvato senza riserva alcuna (v. allegato n.1).

Vengono effettuate numerose riprese fotografiche.

Successivamente si discutono in contraddittorio alcune ipotesi divisionali tra Attrice e Convenuti nella prospettiva di raggiungere l'auspicato accordo tra le Parti in causa.

Sulla base di tali indicazioni il CTU si impegna ad inviare ai Consulenti Tecnici di Parte la bozza di valutazione degli immobili ed una proposta divisionale da sottoporre ai propri assistiti, sentiti i rispettivi legali.

onde tentare un amichevole componimento della Vertenza entro precisi limiti temporali.

Qualora le trattative fallissero, il CTU provvederà senza indugio all'espletamento dell'incarico assegnato, già in avanzata fase di stesura.

L'incontro termina alle ore 12.00.

Il CTU redigerà il relativo verbale e lo trasmetterà alle Parti per ogni eventuale precisazione e considerazione.

Redatto in Breno in data 19-10-2013

IL CTU



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it