Rimuovere filigrana ora

TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE N. 15684/2000

[redacted]

G.I.: DOTT. DEL PORTO RAFFAELE

UDIENZA: 22.07.2021

PREMESSA

L'Ill.mo Signor Giudice Dott. Raffaele Del Porto nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia Consulente Tecnico d'Ufficio e fissava per la sua comparizione e la prestazione del giuramento di rito la data del 30.11.2020.

In tale udienza il Signor Giudice affidava al sottoscritto l'incarico di rispondere al seguente

INCARICO

"Letti gli atti di causa, esaminati i beni, assunte le opportune informazioni anche presso gli uffici pubblici competenti,

- ricostruisca il c.t.u. l'asse ereditario del de cuius;
- accerti la comoda divisibilità dei beni secondo le quote di spettanza;
- in caso affermativo, provveda alla redazione del progetto divisionale sempre secondo le quote di spettanza;
- in caso negativo acquisisca tutti gli elementi utili ai fini della vendita;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

- determini il corrispettivo congruo di mercato del godimento dei singoli beni appartenenti all'asse ereditario da parte dei singoli comproprietari.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto in data 21.12.2020 effettuava una riunione preliminare con i C.T.P. presso il proprio studio; in data 30.12.2020 effettuava unitamente ai C.T.P. un sopralluogo nel Comune di Lodrino (BS), ove sono siti gli immobili oggetto del dividendo patrimonio; compiuti tutti gli accertamenti necessari, il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

****

****

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta ad una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili, tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite.

Il procrastinarsi della crisi economica globale (accentuatasi maggiormente in virtù della pandemia da Covid 19) ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente discrepanza tra il valore degli immobili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

ed il relativo prezzo di vendita; infatti se il valore di un immobile viene stimato considerando tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione (costo del terreno, costo di costruzione, spese tecniche, oneri urbanistici, oneri finanziari, utile d'impresa, vetustà dei fabbricati), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accesso al credito bancario e l'elevata quantità di immobili sul mercato; ciò si traduce in una inevitabile dilatazione dei tempi di vendita, pertanto il prezzo di alienazione può variare anche in modo sensibile in relazione all'orizzonte temporale.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

CRITERI GENERALI DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio;
- Agenti, agenzie immobiliari o professionisti operanti sulle piazze di Lodrino.

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

****

IMMOBILI COSTITUENTI IL PATRIMONIO EREDITARIO

Il patrimonio ereditario del de cuius [redacted] deceduto in data [redacted] era costituito dai seguenti immobili:

1. *FABBRICATI E TERRENI SITUATI NEL COMUNE DI LODRINO (BS) IN VIA MATTEOTTI N. 8*

DATI CATASTALI

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

A) Comune di **Lodrino (BS)**

- C.F. Fg. 8, via Mattotti n. 8, mappali:

282/1	P.T.	Cat. C/6	Cl. 2 Mq 63	RC €	48,81
282/2	P.T.	Cat. C/6	Cl. 2 Mq 48	RC €	37,19
282/3	P.T.1	Cat. A/2	Cl. 6 Vani 7,0	RC €	361,52
282/4	P.T.2	Cat. A/2	Cl. 6 Vani 7,0	RC €	361,52
36	P.T.1.	Cat. A/4	Cl. 4 Vani 5,0	RC €	162,68

Si precisa che le aree di sedime di detti fabbricati sono censite nel CT al foglio 8 con il mappale 282 – ente urbano - di mq 150 e con il mappale 36 – ente urbano - di mq 190, inoltre l'area pertinenziale comune ai due fabbricati è censita nel CT al foglio 8 con il mappale 183 – ente urbano – di mq 2.875.

- C.T. Fg. 8, mappali:

35 di ha 0.43.35 – prato

37 di ha 0.11.20 – bosco ceduo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

- C.T. Fg. 9, mappali:

146 di ha 0.10.60 – prato

647 di ha 0.12.35 – prato

648 di ha 0.04.45 – prato

PROPRIETA'

I sopra descritti immobili erano di proprietà del de cuius per la quota di 1/2

B) Comune di **Lodrino (BS)**

- C.T. Fg. 9, mappale:

183 di ha 0.32.00 – prato

Il sopra descritto immobile era di proprietà del de cuius per la quota di 1/1

ZONA

Gli immobili sono situati in una zona periferica collinare del comune di Lodrino, i fabbricati sono raggiungibili solamente attraverso una piccola stradina che collega con la via Matteotti, la zona è comunque vicina al centro del paese.

Il comune di Lodrino è un comune montano in provincia di Brescia distante circa 30 Km dal capoluogo, situato sul valico tra la Val Trompia e la Valle Sabbia ma facente parte della prima; detto comune è ben servito e facilmente raggiungibile e ben collegato alle principali vie di comunicazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

Lodrino vista aerea della zona in cui sono ubicati gli immobili.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo quanto indicato dal P.G.T. vigente del comune di **Lodrino** si rileva quanto segue:

- I fabbricati di cui al mappale 282 sub. 1-2-3-4 e 36 nonché il terreno di cui al mappale 183 del foglio 8 ricadono in zona C4 (completamento residenziale estensivo), normato dall'art. 25.4 delle N.T.A. con indice di edificabilità 0,40 mq/mq.
- Il terreno di cui al mappale 35 del foglio 8 è inserito in zona E1 (agricola strategica) per mq 920, la rimanente porzione di mq 3.415 ricade in zona C4 (completamento residenziale intensivo).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

- Il terreno di cui al mappale 37 del foglio 8 è inserito in zona E1 (agricola strategica) quindi sono ammessi solo edifici propedeutici alla condizione del fondo.
- I terreni di cui ai mappali 146 e 183 del foglio 9 sono inseriti in zona C3 (verde privato di rispetto); detti terreni sono inoltre gravati da vincolo cimiteriale e da vincolo di rispetto di distanza del reticolo minore (10 m).
- I terreni di cui ai mappali 647 e 648 del foglio 9 sono inseriti in zona SP4 (parcheggi di zone residenziali) e gravati da vincolo cimiteriale.

L'edificio residenziale censito al mappale 282 con i subalterni 1-2-3-4 del foglio 8 è stato edificato in virtù dei seguenti atti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 359/1975
- concessione edilizia n. 24/1977

L'edificio a carattere rurale censito al mappale 36 del foglio 8 è stato edificato anteriormente al 01.09.1967.

DESCRIZIONE

1° Fabbricato residenziale (mappale 282 sub.1-2-3-4)

(Fotografie da 1 a 10)

Trattasi di un'abitazione a carattere residenziale di tre piani fuori terra più sottotetto; il fabbricato presenta struttura in muratura portante, tetto in laterocemento con copertura in tegole, facciate intonacate al rustico e tinteggiate e nella parte bassa rivestite in pietra, balconi in calcestruzzo con ringhiere in ferro, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata; alle finestre banchine di marmo e griglie in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

legno, le finestre del piano terra sono dotate di inferriate.

Al piano terra si trovano due autorimesse e un ripostiglio di complessivi mq 121,00 circa, due lavanderie di complessivi mq 19,00 circa, un portico comune di circa mq 13 e una cantina comune di circa mq 18,00.

Le finiture dei garage sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica, basculanti in alluminio automatizzate, impianto elettrico esterno con illuminazione al neon;

le lavanderie presentano porte e serramenti in alluminio e vetro pavimenti in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico;

il portico ha pilastri rivestiti in pietra e pavimento piastrellato.

Al piano primo e al piano secondo si trovano due appartamenti uguali composti ciascuno da cucina, soggiorno, tre camere, ripostiglio, disimpegno, atrio e bagno per circa mq 127,00 ciascuno oltre a due balconi di mq 12,50 circa ogni appartamento; i piani sono uniti da un vano scale comune di circa mq 16,00 caratterizzato da scala rivestita in marmo di Botticino e ringhiere in ferro.

Le finiture sono analoghe per i due appartamenti e sono riferibili agli anni 70, sono caratterizzate da porte di ingresso in legno (non blindate), pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica o piastrelle di marmo, serramenti in legno e vetrocamera, porte interne in legno, riscaldamento a gas tramite radiatori in alluminio (è presente bombolone per serbatoio del gas); i bagni per rubinetteria e sanitari risalgono agli anni 70; i balconi sono piastrellati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

Al piano primo è presente inoltre una terrazza piastrellata comune di circa mq 28,00.

Il sottotetto di circa mq 138,00 è al rustico privo di pavimenti, intonaci e tramezze.

Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto al piano terra non è presente la parete divisoria tra i due garage (mappale 282 sub. 1 e 2).

L'appartamento al piano primo (mappale 282 sub.3) è abitato da [redacted].

L'appartamento al piano secondo (mappale 282 sub.4) è abitato da [redacted]

Le restanti porzioni sono utilizzate in comune tra [redacted]

2° Fabbricato rurale (mappale 36)

(Fotografie da 11 a 14)

Trattasi di un fabbricato rurale che si sviluppa su due piani fuori terra, presenta struttura in muratura portante, tetto in legno con copertura in coppi, facciate intonacate al rustico, canali di gronda e pluviali in lamiera zincata, alle finestre banchine di marmo e ante in legno, porte in legno, al piano terra le sono presenti inferriate, l'edificio si presenta in un pessimo stato di manutenzione ed è quasi fatiscente.

Al piano terra si trovano una legnaia di circa mq 6,00, una cucina, un ripostiglio, una dispensa di circa mq 35,00 e una stalla per circa mq 40,00, al piano primo due camere di circa mq 35,00, un fienile e due depositi per circa mq 126,00 oltre ad una terrazza di mq 10,00 circa;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

le finiture sono caratterizzate da pareti intonacate al rustico, pavimenti in cotto o in battuto di cemento, serramenti in legno e vetro semplice, porte in legno e vetro, l'edificio non è riscaldato.

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato di fatto in quanto sul retro è presente una porzione di rustico non accatastata.

Il fabbricato è utilizzato in comune tra [redacted]

L'area pertinenziale ai due fabbricati (mappale 183 del foglio 8) ha una superfice catastale di mq 2.875, si presenta in parte asfaltata o pavimentata in battuto di cemento e in gran parte a prato.

3° Terreni adiacenti ai fabbricati (mappali 35 e 37 del foglio 8 e mappali 146 e 183 del foglio 9)

(Fotografie 15 e 16)

Trattasi di terreni montani in parte in scarpata e con andamento ripido, si presentano in parte a prato e in parte a bosco.

4° Terreni in corpo staccato rispetto ai fabbricati a sud del cimitero (mappali 647 e 648 del foglio 9)

(Fotografia 17)

Trattasi di terreni montani in falsopiano a prato ricompresi tra due strade.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio residenziale censito al mappale 282 con i subalterni 1-2-3-4 del foglio 8 è stato edificato in virtù dei seguenti atti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 359 prot. 765 del 24.11.1975
- concessione edilizia n. 24 prot. 2476 del 05.12.1977

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

Le opere realizzate non corrispondono esattamente a quelle autorizzate in quanto:

- L'autorimessa era prevista al piano seminterrato e dotata di bocche di lupo in lato nord invece è stata realizzata al piano terra e senza bocche di lupo;
- Nel lato nord est dell'autorimessa era prevista la centrale termica con relativa finestra ma non è stata realizzata;
- Nel lato nord ovest dell'autorimessa è stato realizzato un ripostiglio non previsto;
- Al piano seminterrato era prevista una finestra verso l'atrio del vano scale ma non è stata realizzata;
- Ai piani primo, secondo e sottotetto l'intero edificio è più ampio in lato nord est;
- Ai piani primo e secondo una camera è situata in parte nella porzione di ampliamento non autorizzato ed è stato realizzato in ogni piano un bagno/ripostiglio con finestra in lato est non autorizzato;
- Ai piani primo e secondo per una seconda camera era autorizzata la finestra in lato nord ed invece è stata realizzata in lato ovest;
- Era prevista una seconda finestra sul vano scale non realizzata;
- La cantina era prevista seminterrata con le bocche di lupo ma è stata realizzata senza;
- Al posto della centrale termica sono state realizzate due

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

lavanderie di cui una (in lato est) non autorizzata.

Sul lotto esiste edificabilità residua pertanto le difformità sono sanabili e di ciò si è tenuto conto nell'attribuzione dei valori di stima.

STIMA E CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti di ragguaglio per trasformare le superfici reali in commerciali:

- per **le abitazioni** si computa il **100%;**
- per **le autorimessa e il ripostiglio** si computa il **50%;**
- per **la lavanderia e la cantina** si computa il **50%;**
- per **le stalle, la legnaia, i fienili e i depositi** si computa il **50%;**
- per **i portici** si computa il **30%;**
- per **la terrazze e i balconi** si computa il **25%;**
- per **il vano scala** si computa il **65%;**
- per **il sottotetto** si computa il **20%;**
- per **le aree pertinenziali e comunque in zona** data la notevole superficie la valutazione viene effettuata in funzione della destinazione urbanistica.

Nella sottostante tabella si ripota il calcolo della superficie commerciale dei due fabbricati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

ABITAZIONE RESIDENZIALE MAPP. 282 SUB. 1-2-3-4			
Descrizione	Superficie Mq	Coefficiente	Superficie commerciale Mq
Mapp.282 sub.1 Garage e ripostiglio	70,00	50%	35,00
Mapp.282 sub.2 Garage	51,00	50%	25,50
Totale autorimesse			**60,50**
Mapp. 282 sub. 3 Appartamento	127,00	100%	127,00
Mapp. 282 sub. 3 Balconi	12,50	25%	3,12
Mapp. 282 sub. 3 Lavanderia	10,00	50%	5,00
Totale appartamento piano primo			**135,12**
Mapp. 282 sub. 4 Appartamento	127,00	100%	127,00
Mapp. 282 sub. 4 Balconi	12,50	25%	3,12
Mapp. 282 sub. 4 Lavanderia	9,00	50%	4,50
Totale appartamento piano secondo			**134,62**
Mapp. 282 sub. 3 e 4 Terrazza comune	28,00	25%	7,00
Mapp. 282 sub. 3 e 4	18,00	50%	9,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

Cantina comune			
Mapp. 282 sub. 3 e 4 Sottotetto comune	138,00	20%	27,60
Mapp. 282 sub. 3 e 4 Portico comune	13,00	30%	3,90
Mapp. 282 sub. 3 e 4 Vano scale comune	16,00	65%	10,40
Totale parti comuni			**57,90**
Totale superficie commerciale Mq 388,14			

FABBRICATO RURALE MAPPALE 36			
Descrizione	Superficie Mq	Coefficiente	Superficie commerciale Mq
Mapp.36 cucina e dispensa a piano terra	35,00	100%	35,00
Mapp.36 stalla piano terra	40,00	50%	20,00
Mapp.36 legnaia piano terra	6,00	50%	3,00
Mapp.36 camere piano primo	35,00	100%	35,00
Mapp.36 fienile e depositi piano primo	126,00	50%	63,00
Mapp.36 terrazza	10,00	25%	2,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

Totale superficie commerciale Mq 158,50

Si premette che i fabbricati in oggetto sono di vecchia costruzione e solo in parte ristrutturati, il seguente giudizio di stima ha tenuto conto di tale situazione.

Il bollettino Probrixia per immobili di categoria Agibile 1 (vetustà 30-40 anni) indica valori da €/mq 470,00 a €/mq 740,00; per immobili di categoria Agibile 2 (vetustà 50-60 anni) indica valori da €/mq 360,00 a €/mq 420,00 e immobili di categoria da ristrutturare (vetustà 70-80 anni) indica valori da €/mq 280,00 a €/mq 225,00

In considerazione dei prezzi correnti di mercato nella zona per edifici similari, della destinazione d'uso, del grado di finitura, vetustà e dello stato di manutenzione si ritiene di adottare per l'abitazione il valore di €/mq 500,00 (leggermente superiore al minimo della categoria "Agibile 1" in considerazione delle buone condizioni in cui versa il fabbricato) e per il fabbricato rurale il valore di €/mq 225,00 (minimo della categoria "Da Ristrutturare" in quanto fatiscente).

Si ottiene pertanto:

<u>Valore autorimessa e ripostiglio 282 sub.1:</u>

Mq 35,00 x €/mq 500,00= € 17.500,00

<u>Valore autorimessa 282 sub.2:</u>

Mq 25,50 x €/mq 500,00= € 12.750,00

<u>Valore appartamento al piano primo 282 sub.3:</u>

Mq 135,12 x €/mq 500,00= € 67.560,00

<u>Valore appartamento al piano secondo 282 sub.4:</u>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

Mq 134,62 x €/mq 500,00= € 67.310,00

Valore delle parti comuni

Mq 57,90 x €/mq 500,00= € 28.950,00

All'appartamento del piano primo (mappale 282 sub. 3) si ritiene di abbinare l'autorimessa (mappale 282 sub. 2) nonché la quota parte di 1/2 delle parti comuni, si ottiene quindi:

€ 12.750,00 + € 67.560,00 + (€ 28.950,00 x ½)= € 94.785,00

Arrotondato a **€ 95.000,00**

La quota di spettanza del de cuius è pari a ½:

€ 95.000,00 x ½ x = € 47.500,00

Valore mappale 282 sub. 2-3 e parti comuni € 47.500,00

VALORE DA COMPUTARE NELLA MASSA EREDITARIA

€ 47.500,00

All'appartamento del piano primo (mappale 282 sub. 4) si ritiene di abbinare l'autorimessa (mappale 282 sub. 1) nonché la quota parte di 1/2 delle parti comuni, si ottiene quindi:

€ 17.500,00 + € 67.310,00 + (€ 28.950,00 x ½)= € 99.285,00

arrotondato a **€ 99.000**

La quota di spettanza del de cuius è pari a ½:

€ 99.000,00 x ½ = € 49.500,00

Valore mappale 282 sub. 1-4 e parti comuni € 49.500,00

VALORE DA COMPUTARE NELLA MASSA EREDITARIA

€ 49.500,00

Valore fabbricato rurale mappale 36

Mq 158,50 x €/mq 225,00= € 35.662,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

arrotondato a **€ 36.000**

La quota di spettanza del de cuius è pari a ½:

€ 36.000,00 x ½ = € 18.000,00

VALORE DA COMPUTARE NELLA MASSA EREDITARIA

€ 18.000,00

Stima dei terreni in zona.

1) aree pertinenziali edificabili spettanti al de cuius per quota 1/2

(mappali 36 – 282 – 183 del foglio 8)

Per quanto emerso dall'analisi del P.G.T. del comune di Lodrino risulta che le sopra indicate aree sono edificabili, si rileva inoltre la presenza di vincoli di rispetto cimiteriale e di distanza dal reticolo idrico che non inficiano la potenzialità edificatoria residua.

Le aree di sedime dei fabbricati e l'area pertinenziale agli stessi (mappali 36 – 282 – 183 del foglio 8) ricadono tutti in zona C4 con indice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq/mq, il totale dell'area edificabile è mq 3.215 (2875 + 150 + 190) ne consegue che sono edificabili mq 1.286 di slp (3.215 x 0,40), sono già stati utilizzati tra i due fabbricati esistenti mq 546 di slp ne consegue che la potenzialità edificatoria residua dell'intero lotto è di mq 740 (1286-546) che corrisponde a 740/0,40 = mq. 1850 di area ancora edificabile.

Il mercato delle aree edificabili è stato particolarmente colpito dalla crisi e all'attualità i valori di aree edificabili urbanizzate si aggirano sui 50-60 €/mq mentre quello di aree da urbanizzare non supera i 20-30 €/mq; nel caso in esame si tratta di area da urbanizzare, in zona periferica non particolarmente comoda a cui si ritiene di attribuire un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

valore di €/mq 25:

Area edificabile

mq 1850,00 x €/mq 25,00= € 46.250,00 arrotondato a **€ 46.000,00**

La quota di spettanza del de cuius è pari a ½:

€ 46.000,00 x ½ = € 23.000,00

VALORE DA COMPUTARE NELLA MASSA EREDITARIA

€ 23.000,00

2) terreno a sud in parte edificabile e in parte agricolo spettante al de cuius per quota 1/2

(mappale 35 del foglio 8)

Per quanto emerso dall'analisi del P.G.T. del comune di Lodrino risulta che una porzione di circa mq 3.415 di detto terreno è edificabile e una porzione di circa 920 mq è agricola.

La porzione edificabile ricade in zona C4 con indice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq/mq, la porzione edificabile è di mq 3.415 e consegue che sono edificabili mq 1.366 (3.415 x 0,40) di SLP, il valore di detta porzione di area è analogo a quello dell'area pertinenziale dei fabbricati si ottiene (€/mq 25) si ottiene quindi

Area edificabile

mq 3.415,00 x €/mq 25,00= **€ 85.375,00**

La porzione residua è area agricola a prato ma in pendenza si ritiene quindi di adottare un valore di €/mq 1,50, si ottiene quindi:

Area non edificabile:

Mq 920 x 1,50 €/mq= **€ 1.380,00**

Sommano: **€ 86.755,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

arrotondato a **€ 86.000**

La quota di spettanza del de cuius è pari a ½:

€ 86.000,00 x ½ = € 43.000,00

VALORE DA COMPUTARE NELLA MASSA EREDITARIA

€ 43.000,00

3) terreni agricoli in zona spettanti al de cuius per quota 1/2

(mappale 37 del foglio 8, mappali 146, 647 e 648 del foglio 8)

Per quanto emerso dall'analisi del P.G.T. del comune di Lodrino risulta che tutti i sopra descritti terreni non sono edificabili (alcuni ricadono in zona di verde privato di rispetto, altri in zona agricola strategica e altri ancora in zona di parcheggi in zone residenziali) sono inoltre presenti vincolo cimiteriale e di distanza dal reticolo idrico minore; dal punto di vista fisico sono tutti terreni in pendenza, in alcuni casi anche in scarpata ricoperti o da prato o da bosco si ritiene di attribuire a detti terreni il valore unitario di €/mq 1,00, si ottiene quindi:

Fg. 8 mappale 37 mq 1.120 x €/mq 1,00= € 1.120,00

Fg. 9 mappale 146 mq 1.060 x €/mq 1,00= € 1.060,00

Fg. 9 mappale 647 mq 1.235 x €/mq 1,00= € 1.235,00

Fg. 9 mappale 648 mq 445 x €/mq 1,00= € 445,00

Totale terreni non edificabili € 3.860,00 arrotondato a **€ 3.800**

La quota di spettanza del de cuius è pari a ½:

€ 3.800,00 x ½ = € 1.900,00

VALORE DA COMPUTARE NELLA MASSA EREDITARIA

€ 1.900,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

4) terreno agricolo in zona spettante al de cuius per quota 1/1

(mappale 183 del foglio 8)

Per quanto emerso dall'analisi del P.G.T. del comune di Lodrino risulta che il sopra descritto terreno non è edificabile (ricade in zona di verde privato di rispetto) sono inoltre presenti vincolo cimiteriale e di distanza dal reticolo idrico minore; dal punto di vista fisico è un terreno in scarpata ricoperto in gran parte da bosco si ritiene di attribuire a detto terreno il valore unitario di €/mq 1,00, si ottiene quindi:

Fg. 9 mappale 183 mq 3.200 x €/mq 1,00= **€ 3.200,00**

VALORE DA COMPUTARE NELLA MASSA EREDITARIA

€ 3.200,00

****

****

2. *FABBRICATO SITUATO NEL COMUNE DI LODRINO (BS) IN VIA DOSSO SUPERIORE N.4*

DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto è censito come segue:

Comune di **Lodrino (BS)**

- C.F. Fg. 9/NCT - sezione urbana NCT, via Dosso n. 2, mappale:

161/1 P.T. Cat. A/4 Cl. 2 Vani 6,5 RC € 154,42

Trattasi di unità immobiliare già censita nel NCEU al foglio 9 con il mappale 49 subalterno 5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

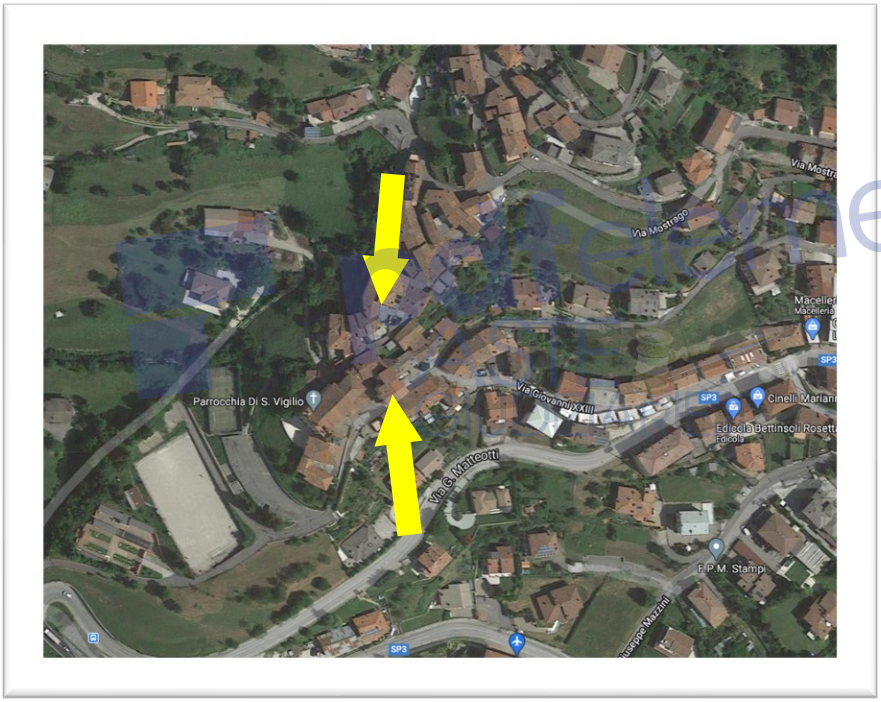
Rimuovere filigrana ora

PROPRIETA'

Il sopra descritto immobile era di proprietà del de cuius per la quota di 1/2

ZONA

L'immobile è situato in un nucleo di antica formazione (centro storico) del comune di Lodrino, il fabbricato è discretamente servito e facilmente raggiungibile dalle principali via di comunicazione e a breve distanza è presente un ampio parcheggio.



Lodrino vista aerea della zona in cui è situato l'immobile.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo quanto indicato dal P.G.T. vigente del comune di **Lodrino** si rileva quanto segue:

Il fabbricato ricade in zona A (nuclei di antica formazione).

L'edificio è stato edificato anteriormente al 01.09.1967.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

DESCRIZIONE

(Fotografie da 18 a 22)

Trattasi di un'abitazione di due piani fuori terra più sottotetto; il fabbricato presenta struttura in muratura portante, tetto in legno, copertura in coppi, facciate intonacate al rustico e tinteggiate, balconi in calcestruzzo con ringhiere in ferro, canali di gronda e pluviali in lamiera zincata; alle finestre banchine di marmo, ante in legno o avvolgibili in plastica.

Al piano terra si trova un'autorimessa/stalla di complessivi mq 54,00 circa, un ripostiglio, una dispensa, un corridoio e un ripostiglio di complessivi mq 51,00 circa e un ingresso comune di circa mq 12,00, al piano primo si trovano cucina, loggetta, tre camere, ripostiglio e fienile per complessivi mq 170,00 circa.

Le finiture del garage/stalla sono caratterizzate da basculante in lamiera, pareti intonacate al rustico e pavimento in battuto di cemento le finiture dell'appartamento sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in marmette, serramenti in legno e vetro semplice e porte in legno, il tutto in stato di abbandono e in pessimo stato di manutenzione; il sottotetto è al rustico e in pessimo stato.

Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto la distribuzione interni è completamente differente, non è rappresentato il piccolo balcone e non è rappresentato il sottotetto.

L'edificio è libero e in stato di abbandono.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

STIMA E CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti di ragguaglio per trasformare le superfici reali in commerciali:

- per **l'abitazione** si computa il **100%;**
- per **le autorimessa** si computa il **50%;**
- per **il balconi** si computa il **25%;**

Nella sottostante tabella si ripota il calcolo della superficie commerciale dei due fabbricati.

ABITAZIONE VIA DOSSO SUPERIORE N. 4			
Descrizione	Superficie Mq	Coefficiente	Superficie commerciale Mq
Autorimessa/stalla	54,00	50%	27,00
Abitazione piano terra	51,00	100%	51,00
Abitazione piano primo	170,00	100%	170,00
Balcone	2,00	25%	0,50
Ingresso comune quota ½ (12 mq : 2)= 6 mq	6,00	100%	6,00
Sottotetto	170,00	20%	34,00
Totale superficie commerciale Mq 288,50			

Si premette che il fabbricato oggetto è di vecchia costruzione e non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

ristrutturato, il seguente giudizio di stima ha necessariamente tenuto conto di tale situazione.

Il bollettino Probrixia per immobili di categoria Da ristrutturare (vetustà 70-80 anni) indica valori da €/mq 280,00 a €/mq 225,00

In considerazione dei prezzi correnti di mercato nella zona per edifici similari, della destinazione d'uso, del grado di finitura, vetustà e dello stato di manutenzione si ritiene di adottare per l'abitazione il valore di €/mq 225,00 (minimo della categoria "Da Ristrutturare" in quanto fatiscente e in stato di abbandono).

Si ottiene pertanto:

Mq 288,50 x €/mq 225,00= € 64.912,50 arrotondato a **€ 65.000**

La quota di spettanza del de cuius è pari a ½:

€ 65.000,00 x ½ = € 32.500,00

VALORE DA COMPUTARE NELLA MASSA EREDITARIA

€ 32.500,00

****

****

3. ***TERRENO MONTANO SITO NEL COMUNE DI LODRINO (BS)***

DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto è censito come segue:

Comune di **Lodrino (BS)**

- C.T. Fg. 4, mappale:

1 di ha 5.68.20 – bosco ceduo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

PROPRIETA'

Il sopra descritto immobile era di proprietà del de cuius per la quota di 1/2

ZONA

L'immobile è situato in una zona di alta montagna del comune di Lodrino raggiungibile solo a piedi.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo quanto indicato dal P.G.T. vigente del comune di **Lodrino** si rileva quanto segue:

Il terreno risulta parte in zona E2 (zona boschiva di salvaguardia ambientale) e parte in zona E3 (cespuglieti e praterie naturali).

DESCRIZIONE

(Fotografia 23)

Trattasi di un terreno in alta montagna raggiungibile solamente a piedi ricoperto da vegetazione spontanea e bosco si ritiene di attribuire a detto terreno, in relazione alla notevole estensione e alla ubicazione, il valore unitario di €/mq 0,10, si ottiene quindi:

Mq 56.820 x 0,10 €/mq= € 5.682,00 arrotondato a **€ 6.000,00**

La quota di spettanza del de cuius è pari a ½:

€ 6.000,00 x ½ = € 3.000,00

VALORE DA COMPUTARE NELLA MASSA EREDITARIA

€ 3.000,00

****

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

4. ***AREE EDIFICABILI OGGETTO DI COLLAZIONE SITE NEL COMUNE DI LODRINO (BS)***

DATI CATASTALI

Le aree in seguito descritte sono state oggetto di atto di donazione con atto a rogito del Notaio [redacted] Rep. 40802/185 del 19.09.1977 con cui [redacted] (per la quota di 1/2) e [redacted] (per la quota di1/2) donavano ai figli [redacted]; si precisa che su dette aree sono poi stati edificati due fabbricati ma l'oggetto della donazione erano solamente le aree edificabili.

Gli immobili in oggetto erano censiti come segue:

Comune di **Lodrino (BS)**

- C.T. Fg. 12, mappale:

75 di ha 0.11.30 – ente urbano – (Donato a [redacted]

- C.T. Fg. 12, mappale:

76 di ha 0.10.30 – ente urbano – (Donato a [redacted]

PROPRIETA'

I sopra descritti immobili erano di proprietà del de cuius per la quota di 1/2

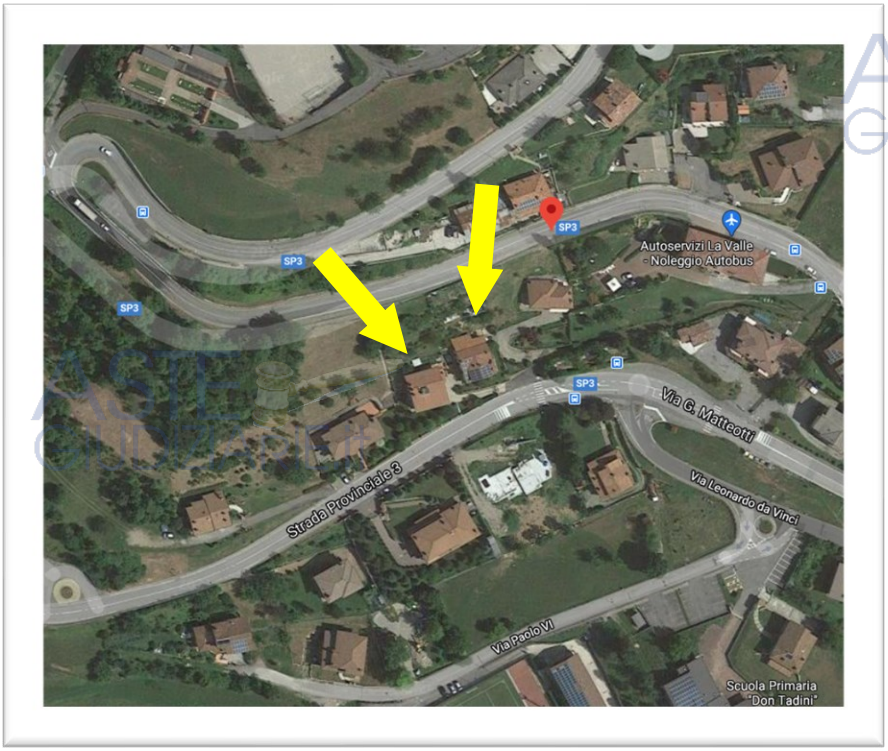
ZONA

Le aree su cui poi sono state edificate due abitazioni singole sono situate in una zona residenziale del comune di Lodrino, via Matteotti civici n. 22 e 24, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora



Vista aerea della zona

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo quanto indicato dal P.G.T. vigente del comune di **Lodrino** si rileva quanto segue:

Le aree edificabili oggetto di donazione di cui ai mappali 75 e 76 del foglio 12 ricadono in zona C4 (completamento residenziale estensivo), normato dall'art. 25.4 delle N.T.A. con indice di edificabilità 0,40 mq/mq.

DESCRIZIONE

(Fotografia 24)

Trattasi di due aree edificabili tra loro confinati sulle quali sono poi stati costruiti due villini con pertinenti accessori.

STIMA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

Per quanto emerso dall'analisi del P.G.T. del comune di Lodrino risulta che le sopra indicate aree erano e sono edificabili.

Le aree di sedime dei due fabbricati esistenti ricadono entrambe in zona C4 con indice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq/mq;

L'area donata a [redacted] è di mq 1.130 ne consegue che sono edificabili mq 452 di slp (1.130 x 0,40); l'area donata a [redacted] è di mq 1.030 ne consegue che sono edificabili mq 412 di slp (1.030 x 0,40).

Trattandosi di aree edificabili confinanti con la provinciale si ritiene che le stesse si debbano considerare a tutti gli effetti sostanzialmente già urbanizzate e si adotta un valore di €/mq 50;

si ottiene:

Area edificabile donata a [redacted]

mq 1.130,00 x €/mq 50,00= € 56.500,00 arrotondato a **€ 56.000**

La quota di spettanza del de cuius è pari a ½:

€ 56.000,00 x ½ = € 28.000,00

VALORE DA COMPUTARE NELLA MASSA EREDITARIA

€ 28.000,00

Area edificabile donata a [redacted]

mq 1.030,00 x €/mq 50,00= € 51.500,00 arrotondato a **€ 51.000**

La quota di spettanza del de cuius è pari a ½:

€ 51.000,00 x ½ = € 25.500,00

VALORE DA COMPUTARE NELLA MASSA € 25.500,00

****

Nella seguente tabella si riepiloga la massa ereditaria del de cuius

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

[redacted].

Massa ereditaria di [redacted]			
Immobile	**Valore €**	**Quota**	**Massa ereditaria €**
Abitazione via Matteotti n. 8 *(Mapp.282 /2-3 Fg.8 e parti comuni)*	95.000,00	1/2	47.500,00
Abitazione via Matteotti n. 8 *(Mapp.282 /1-4 Fg.8 e parti comuni)*	99.000,00	1/2	49.500,00
Fabbricato Rurale via Matteotti n. 8 *(Mapp.36 Fg.8)*	36.000,00	1/2	18.000,00
Area edificabile comune ai fabbricati di via Matteotti n. 8 *(Mapp.183 Fg.8)*	46.000,00	1/2	23.000,00
Terreno in parte edificabile *(Mapp.35 Fg.8)*	86.000,00	1/2	43.000,00
Terreni non edificabili *(Mapp.37 Fg.8 Mapp.146-647-648 Fg.9)*	3.800,00	1/2	1.900,00
Terreno non edificabili *(Mapp.183 Fg.9)*	3.200,00	1/1	3.200,00
Fabbricato centro storico via Dosso n. 4 *(Mapp.161/1 Fg.9/NCT)*	65.000,00	1/2	32.500,00
Terreno montano *(Mapp.1 Fg.4)*	6.000,00	1/2	3.000,00
Area edificabile donata a [redacted] *(Mapp.75 Fg.1)*	56.000,00	1/2	28.000,00
Area edificabile donata a [redacted] *(Mapp.76 Fg.1)*	51.000,00	1/2	25.500,00
VALORE TOTALE MASSA EREDITARIA			**275.100,00**

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

****

L'eredità di [redacted] è devoluta per legge ai sensi dell'art. 537 e 581 CC quindi al coniuge spetta la quota di 1/3 e ai figli spetta la quota di 2/3 da dividersi in parti uguali.

EREDI DI BETTINSOLI ANTONIO

[redacted]
deceduto 22.08.1998

- [redacted] (Coniuge quota 7/21)
- [redacted] (Figlia quota 2/21)
- [redacted] (Figlio quota 2/21)
- [redacted] (Figlio quota 2/21)
- [redacted] (Figlio quota 2/21)
- [redacted] (Figlio quota 2/21)
- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

[redacted] (Figlia quota 2/21)
[redacted] (Figlio quota 2/21)

Premesso che [redacted] sono tenuti a rimettere nella massa ereditaria rispettivamente € 28.000,00 e € 25.500,00 come collazione delle donazioni ricevute nella seguente tabella si riportano i valori delle quote dei singoli eredi.

EREDE	QUOTA DI SPETTANZA	VALORE DELLA QUOTA
[redacted]	7/21 *(1/3)*	€ 91.700,00
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)*	€ 26.200,00
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)*	€ 26.200,00
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)*	€ 26.200,00
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)*	€ 26.200,00
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)*	€ 26.200,00
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)*	€ 26.200,00
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)*	€ 26.200,00

****

****

COMODA DIVISIBILITA' DEL PATRIMONIO

In considerazione di quanto emerso dall'analisi dei beni costituenti il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

patrimonio lo scrivente ritiene la massa ereditaria di [redacted] [redacted] **non comodamente divisibile** per i seguenti motivi:

- la quasi titolarità dei beni immobili è in comunione con il coniuge all'epoca ancora in vita quindi nella massa cade la sola quota di 1/2 indivisa dei beni;
- il numero degli eredi (coniuge e sette figli) è troppo elevato rispetto agli immobili in successione;
- a ciascun erede andrebbero assegnate proporzionalmente fabbricati, terreni non edificabili e aree edificabili.
- le quote di spettanza a ciascun figlio (2/21) sono troppo basse e frazionare gli immobili per dividere in dette quote ne inficerebbe la funzionalità;

****

****

CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEI BENI

Per quanto attiene l'utilizzo dei beni da parte degli eredi si è rilevato che:

L'appartamento al piano primo dell'abitazione di via Matteotti n. 8 è sempre stato utilizzato da [redacted].

L'appartamento la piano secondo dell'abitazione di via Matteotti n. 8 è stato utilizzato da [redacted] fino alla sua morte avvenuta il 13.01.2012 e successivamente da [redacted].

Il fabbricato rurale è utilizzato in comune dagli abitanti dei due appartamenti.

Il bollettino Probrixia indica come rendimento locativo di immobili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

residenziali in Lodrino valori dal 2,89% al 3,76%, nel caso specifico in funzione dell'ubicazione e delle caratteristiche degli immobili si ritiene congruo un rendimento locatizio del 3,00% annuo per le abitazioni e del 1,50% per il fabbricato rurale.

Riepilogo dei valori:

Mapp. 282 sub. 2 e 282 sub. 3

(appartamento piano primo con autorimessa)

€ 95.000,00 : 2 (quota 1/2)= € 47.500,00

Rendimento mensile:

(€ 47.500,00 x 3% : 12)= € 118,75

Mapp. 282 sub. 1 e 282 sub. 4

(appartamento piano secondo con autorimessa)

€ 99.000,00 : 2 (quota 1/2)= € 49.500,00

Rendimento mensile:

(€ 49.500,00 x 3% : 12)= € 123,75

Mapp. 36

(fabbricato rurale)

€ 36.000,00 : 2 (quota 1/2) : 2 (utilizzato in comune)= € 9.000,00

Rendimento mensile:

(€ 9.000,00 x 1,5% : 12)= € 11,25

La signora [redacted] ha utilizzato l'appartamento al piano secondo con pertinente autorimessa e il fabbricato rurale in comunione con [redacted] siti in comune di Lodrino in via Matteotti n. 8 dal 22.08.1998 al 13.01.2012 quindi per mesi 160,5; si ottiene quindi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

Godimento di [redacted]

(€ 123,73 + € 11,25) x 160,5= € 21.667,50

Il signor [redacted] sta utilizzando l'appartamento al piano secondo con pertinente autorimessa e il fabbricato rurale in comunione con [redacted] siti in comune di Lodrino in via Matteotti n. 8 dal 13.01.2012 quindi per mesi 111,5; si ottiene quindi:

Godimento di [redacted]

(€ 123,75 + € 11,25) x 111,5= € 15.052,50

Il signor [redacted] sta utilizzando l'appartamento al piano primo con pertinente autorimessa e il fabbricato rurale in comunione con [redacted] (ora) e [redacted] (prima) siti in comune di Lodrino in via Matteotti n. 8 dal 22.08.1998 quindi per mesi 272,00; si ottiene quindi:

Godimento di [redacted]

(€ 118758 + € 11,25) x 272,0= € 35.360,00

****

****

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto di può concludere che:

1) Il patrimonio ereditario del de cuius [redacted] deceduto in data 22.08.1998 era costituito dai beni immobili meglio indicati e stimati nella seguente tabella.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

Beni immobili di Bettinsoli Antonio			
Immobile	**Valore €**	**Quota**	**Massa ereditaria €**
Abitazione via Matteotti n. 8 *(Mapp.282 /2-3 Fg.8 e parti comuni)*	95.000,00	1/2	47.500,00
Abitazione via Matteotti n. 8 *(Mapp.282 /1-4 Fg.8 e parti comuni)*	99.000,00	1/2	49.500,00
Fabbricato Rurale via Matteotti n. 8 *(Mapp.36 Fg.8)*	36.000,00	1/2	18.000,00
Area edificabile comune ai fabbricati di via Matteotti n. 8 *(Mapp.183 Fg.8)*	46.000,00	1/2	23.000,00
Terreno in parte edificabile *(Mapp.35 Fg.8)*	86.000,00	1/2	43.000,00
Terreni non edificabili *(Mapp.37 Fg.8 Mapp.146-647-648 Fg.9)*	3.800,00	1/2	1.900,00
Terreno non edificabili *(Mapp.183 Fg.9)*	3.200,00	1/1	3.200,00
Fabbricato centro storico via Dosso n. 4 *(Mapp.161/1 Fg.9/NCT)*	65.000,00	1/2	32.500,00
Terreno montano *(Mapp.1 Fg.4)*	6.000,00	1/2	3.000,00
VALORE TOTALE RELICTUM			**221.600,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

2) Nella massa ereditaria del de cuius [redacted] vanno inoltre conteggiate le seguenti aree edificabili oggetto di collazione.

Aree oggetto di collazione			
Immobile	**Valore €**	**Quota**	**Massa ereditaria €**
Area edificabile donata a [redacted] *(Mapp.75 Fg.1)*	56.000,00	1/2	28.000,00
Area edificabile donata a [redacted] *(Mapp.76 Fg.1)*	51.000,00	1/2	25.500,00

I signor [redacted] ha ricevuto in donazione valore maggiore rispetto alla quota di sua spettanza, è pertanto tenuto ad effettuare la seguente collazione:

€ 28.000,00 (Valore area donata) - € 26.200,00 = € 1.800,00 collazione dare

La signora [redacted] ha ricevuto in donazione valore minore rispetto alla quota di sua spettanza, pertanto al netto della collazione deve ricevere:

€ 25.500,00 (area donata) - € 26.200,00 (quota) = € 700,00 collazione avere

3) La massa da dividere per quanto precedentemente esposto in relazione non è comodamente divisibile.

4) In considerazione della collazione del valore dell'area edificabile donata a [redacted] la massa ereditaria avrà un valore di € 223.400,00 [€ 221.600,00 (relictum) + € 1.800,00 (collazioni donatum)] e andrà ripartita secondo le quote indicate nella seguente tabella.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

EREDE	QUOTA DI SPETTANZA	VALORE DELLA QUOTA	INCIDENZA PERCENTUALE
[redacted]	7/21 *(1/3)*	€ 91.700,00	41,04%
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)*	€ 26.200,00	11,73%
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)*	€ 26.200,00	11,73%
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)*	€ 26.200,00	11,73%
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)*	€ 26.200,00	11,73%
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)*	€ 26.200,00	11,73%
[redacted]	2/21 *(2/3x1/7)* – € *21.012,00 (collazione)*	€ 700,00	0,31%

5) La signora [redacted] ha utilizzato l'appartamento al piano secondo con pertinente autorimessa e il fabbricato rurale in comunione con [redacted] siti in comune di Lodrino in via Matteotti n. 8 dal 22.08.1998 al 13.01.2012 quindi per mesi 160,5; il corrispettivo del godimento è di € 21.667,50.

Il signor [redacted] sta utilizzando l'appartamento al piano secondo con pertinente autorimessa e il fabbricato rurale in comunione con [redacted] siti in comune di Lodrino in via Matteotti n. 8 dal 13.01.2012 quindi per mesi 111,5; il corrispettivo del godimento è di € 15.052,50.

Il signor [redacted] sta utilizzando l'appartamento al piano primo con pertinente autorimessa e il fabbricato rurale in comunione con [redacted] (ora) e [redacted] (prima) siti in comune di Lodrino in via Matteotti n. 8 dal 22.08.1998 quindi per mesi 272,00; il corrispettivo del godimento è di € 35.360,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

- **Osservazioni geom. [redacted]**

Il ctp condivide tutto quanto esposto nella relazione con la sola esclusione della stima delle aree oggetto di collazione; a suo dire tali aree, dovrebbero essere valutate, come aree da urbanizzare (valore €/mq 25) così come quelle ai punti 1-2 della ctu (relictum) e non come aree urbanizzate come ipotizzato dal ctu (valore €/mq 50).

Replica il ctu che le aree oggetto di collazione sono ubicate a confine con la provinciale dalla quale hanno accesso diretto; nel caso di aree da urbanizzare devono essere realizzate tutte le urbanizzazioni primarie (strade di accesso e penetrazione, servizi tecnologici quali illuminazione pubblica, parcheggi, fognatura, rete idrica, rete gas, rete elettrica e telefonica); è evidente che le aree in questione, poste a confine con la provinciale, sono già totalmente servite (e lo erano anche al tempo dalla successione) sia da strade che da servizi tecnologici e per questo motivo sono state stimate come aree urbanizzate; (per urbanizzazione non si intende l'allacciamento del singolo lotto o abitazione alle reti ma la realizzazione di strade e reti a servizio di un comparto edificabile)

al contrario, come condiviso dal ctp le aree facenti parte del relictum sono a tutti gli effetti da urbanizzare in quanto non servite da strade e reti tecnologiche; per questo motivo i valori sono differenti.

- **Osservazioni geom. [redacted]**

Non sono pervenute osservazioni

Brescia, 28.06.2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47

Rimuovere filigrana ora

Allegati:

- Allegato 1: documentazione fotografica
- Allegato 2: visure catastali
- Allegato 3: planimetrie e elaborati planimetrici
- Allegato 4: estratti di mappa
- Allegato 5: estratti di PGT
- Allegato 6: pratiche edilizie
- Allegato 7: bollettino di riferimento
- Allegato 8: verbali
- Allegato 9: osservazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PROVEZZA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 702c5d632cbebefffeb05cd843441a47