

TRIBUNALE DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

III SEZIONE CIVILE

CAUSA : n° 3469 / 05 R.G.

Numero di Ruolo sezione : 281/ 2005

Giudice Relatore: Ill.mo Dr.Munaro Lucio > Ill.mo Dr.Tullio Pezzotta

Attore principale : [REDACTED] con l'Avv. Bertoli Maria Gabriella

Convenuto principale [REDACTED] con l'avv. Rinaldo
Pancera

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio

Federico.canessa@fastwebnet.it

1. Premessa

La S.V. Ill.ma nominava, con provvedimento in data 31.05.2007 lo scrivente Architetto Federico Canessa iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al n° 2640 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 576, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa tra le parti indicate in oggetto.

All'udienza del 29.09.2007 il sottoscritto CTU compariva dinanzi alla S.V. Ill.ma e, previa accettazione dell'incarico, prestava giuramento di rito. La S.V. Ill.ma sottoponeva al CTU il quesito di seguito specificato: "Letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti gli opportuni rilevamenti planimetrici e fotografici, assunte opportune informazioni, a tal fine è espressamente

DEPOSITO IN CANCELLERIA
17 SET 2008
IL CANCELLIERE CI
[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

25122 BRESCIA STUDIO PERITALE in CORSO PALESTRO , 43 Tel -030. 8370896
CNSFR60A14L499R
01099650192

autorizzato ad accedere a pubblici uffici, a prendere visione di documenti e farsene rilasciare copia: descriva il CTU i beni costituenti l'asse ereditario dei quali si chiede la divisione, accerti le conformità alle leggi urbanistiche vigenti ; accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore la domanda, determini il valore dell'immobile, dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili ex art. 120 C.C.; in caso affermativo predisponga un progetto di divisione a porzioni in proporzione all'entità di gruppi di quote per condividenti , tenuto conto delle espresse richieste in atti, indicando gli eventuali conguagli in denaro. Faccia altresì il CTU due ipotesi divisionali alla luce dell'eventuale usocapione del mappale 393 al foglio 26 “.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il CTU inviava agli avvocati delle parti comunicazione con la data dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 ottobre 2007 e successivi incontri del 23,25,31 ottobre e successivi 6,7 novembre 2007. La raccomandata al CTP Geom. Mancini Tiberio per parte attrice, era ricevuta in data 18 ottobre, come da avviso di ricevimento postale .

Allegato a)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al sopralluogo in data 31 ottobre presso l'immobile oggetto di causa veniva inviato dal Geom. Mancini un giovane praticante non informato dei luoghi e dei fatti. Un erede [REDACTED] viceversa illustrava con cognizione di causa i beni oggetto alla divisione, rispondenti agli atti di causa in mano allo scrivente.

A sud della via Viganovo, si individuava un ultimo complesso di edifici con una corte allungata in centro.

Fotografia 1) 2)

Ad est il fabbricato del vecchio molino con le vecchie abitazioni in corpo unico allungato ad ovest i fabbricati di servizio rustici, depositi, porticati etc.

Fotografia 3)

Entrambe i blocchi edificati sono stati in parte ristrutturati in epoche diverse ed ossia negli anni '70, '80 e '90 nonché in epoca recente. I fabbricati specificatamente oggetto di causa sono viceversa abbandonati dai primi anni '80, anni in cui è data per cessata l'attività. Al vecchio molino è addossato un ampio porticato prospiciente la via oggi quasi completamente ricoperto da vegetazione incolta.

Fotografia 4)

L'edificio molino, è a tre piani con solette lignee a vista, sia al piano terreno che ai due piani superiori sono alloggiati i vecchi macchinari le cui dimensioni ed ingombri fanno pensare a che li siano stati assemblati o addirittura costruiti.

Dal piano primo a quello secondo si accede tramite una scala a pioli ed il secondo piano anch'esso ingombro di macchinari rammostra la

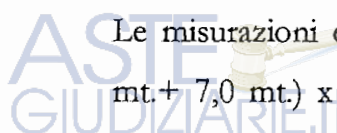
ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.so Palestro, 43. 25122 BRESCIA. Tel. e Fax 030/8370896



copertura in travi e travetti con scempiato in tavelle di cotto su cui poggiano i coppi .

Fotografie 5) 6) 7) 8)



Le misurazioni effettuate in loco riportano un perimetro di (12,30 mt.+ 7,0 mt.) x 2 = 38,60 metri lineari ed una superficie lorda per piano di circa 86,10 metri quadrati. Il cui sviluppo determina una superficie totale di mq. 258,30.

Questo fabbricato confina ad est con un torrente su cui lavorava la ruota a pale del molino (denominato vaso Serioletta) ,

Fotografia 9) 10)

L'edificio del molino confina a sud con il fabbricato abitativo , ad ovest con la corte comune, a nord con il portico.

Fotografia 11)



Il portico a Nord appena menzionato è di ampie dimensioni e definisce una superficie coperta di mt. 7 x 5 = 35,00 mq. è costituito da due pilastri in laterizio a vista e le travi portanti la copertura poggiano sulla parete a nord del mulino su cui è addossato.

Fotografia 4)

A sud del mulino a mezzo di un portico si accede alla abitazione del De Cuius [REDACTED] articolata e distribuita in modo da avere accesso diretto al mulino. Trattasi di una edificazione a due piani + sottotetto sempre con struttura in mattoni solette in legno e copertura medesima a quella del mulino ma con pavimenti in cemento liscio e in condizioni igieniche edilizie non considerate oggi sufficienti a definirne l'abitabilità.



C.so Palestro, 43. 25122 BRESCIA. Tel. e Fax 030/8370896

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle misurazioni risulta un perimetro di mt. $(4,45 + 7) \times 2 = 22,90$ metri lineari ed una superficie lorda costituita da un portico al piano terra di 17,80 mq. + il vano scala 13,35 mq. Il piano primo e sottotetto sono di 31,15 mq. lordi.

Fotografia 11) 12)

Di fronte all'abitazione ed al mulino, al di là della corte sono individuati due rustici contigui. Uno con soletta intermedia portante e due ampie bucaure ed uno più a nord a tutta altezza.

Fotografia 13)

Il rustico a nord determina una superficie coperta aperta su due lati con capriata lignea e copertura a due falde che misura $(6,40 \times 6,05) = 38,72$ mq.

Fotografia 14)

Il rustico a sud facente parte dei beni indivisi in uso al De Cuius [REDACTED] misura al piano terra $(5,35 \text{ mt} \times 6,05 \text{ mt.}) = 32,36$ mq. idem al piano superiore per un totale di 64,73 mq.

Di seguito si sono visionati i terreni oggetto di causa.

Risultano di pertinenza al mulino il mappale 382 – 381 – 153- 386 le cui superfici riportate dalle misurazioni catastali sono rispettivamente mq. $110+12+15+170 = 307$ mq. totali.

Risultano di proprietà del defunto [REDACTED] i mappali 387 – 393 – 3728 b . Il primo è costituito da un'area rettangolare sul retro del rustico e misura 55mq.

Fotografia 15)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.so Palestro, 43. 25122 BRESCIA. Tel. e Fax 030/8370896

Il secondo definisce il perimetro dell'orto all'estremità sud della corte e misura 260 mq. (misura depositata a catasto). La misurazione effettuata dallo scrivente durante il sopralluogo ed ossia dell'area coltivata ad orto risulti inferiore e per la precisione 10,75 mt. x 16,15 mt. per una superficie totale di 168,76 mq.

Fotografia 16)

Infine un terreno agricolo che dista circa 2 km. dal mulino. Questo terreno i cui confini sono delimitati da filari di alberi e da rogge o canali di irrigazione risulta essere la metà di un appezzamento rettangolare unico. La misura catastale è di 6.660 mq.

Fotografia 17) 18)

Lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Leno per individuare la conformità Urbanistica del costruito e le potenzialità edificatorie.

Nel P.R.G. del Comune di Leno tutte le aree e gli edifici della corte del mulino [REDACTED] sono identificate con linea tratteggiata a 45° alla cui legenda si definiscono "Aree di Edilizia Residenziale esistente e di completamento intensivo". Ad indicare che sono possibili incrementi di volume e superficie secondo i seguenti indici :

- a) Edificabilità fondiaria = 2,50 mc./mq.
- b) Altezza massima ml. 10,50
- c) Costruzione a confine per edifici contigui a cortina previo convenzione con i confinanti. Massima 5,00 ml. in caso avverso.



- d) Arretramento stradale H/2 o non inferiore a 5,00 ml.
- e) Ammessa costruzione in aderenza a parete cieca.
- f) Nel caso di sopraelevazione di edifici è concessa la minima espressa del C.C.
- g) Le sopraelevazioni sono concesse sulla base della superficie esistente (massima coperta).



Alla luce di quanto emerso il criterio di stima dei beni deve essere riferito al prezzo commerciale di vendita: valore che concettualmente: *«esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato»*¹.

Nel caso specifico è opportuno introdurre il concetto di reale potenzialità edificatoria dei fabbricati esistenti e dei terreni di pertinenza. Stabilito il criterio, occorre considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione finale del valore del bene.

Si adotterà il procedimento di stima per confronto diretto, che è ad oggi il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Detto procedimento, si basa sul metodo della comparazione del bene

Cfr. Forte C. - de' Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, Milano, 1984, pag. 65.

¹ Cfr. Gigante R., *op. cit.*, pagg. 124 e seg.; sul punto cfr. anche Lo Bianco G., *Estimo*, vol. I, pagg. 28 e segg., cap. V "Il principio della dipendenza del valore dallo scopo della stima" Milano, 1981.



oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie.

Lo scrivente procederà, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

Le indagini condotte mediante la consultazione di giornali locali specializzati e *brochure* pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, mi consentono di risalire a tre beni simili per categoria catastale (Edilizia Rurale ed Edilizia Civile) riferite agli immobili per zone interne e limitrofe al Comune di Leno.

Infine in data 29 settembre lo scrivente si recava presso la biblioteca del Comune di Brescia per la consultazione del testo Probrixia n°1/2007 zona Leno.

Sulla base di tutte le considerazioni il prezzo unitario dell'immobile può definirsi tra il valore massimo di 680,00 Euro a mq. ed il valore minimo di 480,00 €/mq.

Preliminarmente il CTU indicava il prezzo unitario di 600,00 Euro/mq.

Il prezzo di mercato del terreno di pertinenza edificabile si definiva in €. 140,00 al mq.

Il prezzo di mercato del terreno agricolo si definiva in €. 10,00 al mq.

Il CTU determinava di conseguenza la seguente stima immobiliare:

TABELLA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI A LENO - MULINO DAGANI

	Superficie MQ	coeff.	Superf. Ragguagliata	Valore mq	Valore totale attuale	
MULINO						
piano terra	86,60	1,00	86,60	600	51960,00	
primo piano	86,60	1,00	86,60	600	51960,00	
solaio sottotetto	86,60	0,80	69,28	600	41568,00	
portico	35,00	0,70	24,50	600	14700,00	
rustico	38,72	0,60	23,23	600	13939,20	
				sommano	174127,20	174127,20
Abitazione						
portico	17,80	0,70	12,46	600	7476,00	
vani piano terra	13,35	1,00	13,35	600	8010,00	
piano primo	31,15	1,00	31,15	600	18690,00	
sottotetto	31,15	0,90	28,04	600	16821,00	
rustico	64,73	0,60	38,84	600	23302,80	
				sommano	74299,80	74299,80
terreni di pertinenza						
orto -usocapione	307,00	1,00	307,00	140	42980,00	
terreno mapp.387	260,00	1,00	260,00	140	36400,00	
terreno agricolo	55,00	1,00	55,00	140	7700,00	
	6660,00	1,00	6660,00	10	66600,00	
				sommano	153680,00	153680,00
					totale	402107,00

In prima analisi il valore totale dei beni oggetto di divisione ammonta ad Euro 402.107,00.

Allegato B. Prezziario Immobiliare Probrixia 2007.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato B1. Raccolta di annunci di vendite immobiliari assimilabili.

Dopo aver raccolto tutti i dati catastali disponibili e definita la bozza della relazione, il 3 dicembre 2007 lo scrivente la inviava al CTP Geom. Tiberio Mancini, indicando a grandi linee l'individuazione dei possibili Lotti soggetti al progetto divisionale .

In considerazione che i beni individuati risultano comodamente divisibili come da ex art. 120 C.C. , in funzione della natura stessa, si ipotizzavano delle porzioni o lotti, la cui espressione in accorpamenti avesse potenzialmente a godere dei massimi incrementi di volumetria e superficie abitativa previsti nel PRG vigente:

Lotto A = Mulino con portico e terreno .

Lotto B = Abitazione + rustico .

Lotto C = Rustico + terreno.

Lotto D = orto .

Lotto E = Terreno agricolo.

Lo scrivente sollecitava il geom. Tiberio Mancini in diverse occasioni sia a mezzo telefonico sia a mezzo di posta elettronica, senza ricevere alla scadenza dell'incarico alcuna risposta alla bozza inviata. In data 24.01.2008 il CTU chiedeva proroga dei termini di giorni 40 in relazione alla richiesta effettuata al Comune per la visura degli atti depositati.

Allegato C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.so Palestro, 43. 25122 BRESCIA. Tel. e Fax 030/8370896



Motivando tale proroga anche in merito alla richiesta di rasterizzazione delle planimetrie dei mappali come da distinta catastale.

Allegato D

In data 23 gennaio (ricevuta del 28 gennaio) il Comune di Leno inviava allo scrivente con protocollo 1179/I.06.01/ut/og comunicazione sull'inesistenza di pratiche comunali legate agli immobili menzionati nella richiesta.

Allegato E

In data 1 febbraio il CTU si recava presso la Conservatoria del Registro Immobiliare di Brescia chiedendo le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio anteriore.

Allegati F

Si registra che dal foglio F1 al foglio F11 le trascrizioni di successione per causa di morte. Al foglio F11 un atto di donazione accettata tra vivi relativa al foglio 17 mappale 5003 sub1. pubblico ufficiale Gerolamo Calini - data 20.01.1999 Reg. Part. 1218 Reg.Gen.1695. Al foglio F12 una domanda GIUDIZIALE del tribunale di Brescia in data 01.03.2005 repertorio 1854 riportate in successione fino al foglio F30.

Il 4 febbraio lo scrivente si recava infine presso il Catasto per recuperare le planimetrie rasterizzate e tutta la documentazione inerente i beni indivisi oggetto di causa.

Allegati G

PROGETTO DIVISIONALE A

In base agli atti di causa ed a quelli ottenuti durante la ricerca presso gli enti pubblici lo scrivente nella provata rispondenza alla tabella (allegato H) delle quote spettanti agli eredi [REDACTED]; ipotizza un



C.so Palestro, 43. 25122 BRESCIA. Tel. e Fax 030/8370896

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dividente in 5040 / 5040 rispondente matematicamente al valore di stima dei beni .

402.107,00 : 5040 = valore unitario di stima / quota parte = 79,78 euro ; la determinazione di questo dividendo permetterà alle parti di compensare economicamente i lotti in funzione delle quote possedute.

Lotto A = Mulino con portico e terreno; graficamente individuata nella Tavola 2 - Lotto A di seguito allegata.

Identificata parzialmente al foglio 26 mappale 138 sub 1 attualmente accorpato al fienile e portico ; trattasi di tutto l'edificio aggettante su tre piani adibito a molino, con il portico antistante ed addossato alla parete nord + il terreno circostante ed esclusivo a nord-nord ovest con angolo a semicerchio identificato al mappale 382 .

Conteggi

piano terra	86,60	1,00	86,60	600	51960,00
primo piano	86,60	1,00	86,60	600	51960,00
solaio sottotetto	86,60	0,80	69,28	600	41568,00
Portico	35,00	0,70	24,50	600	14700,00
terreno di pertinenza	112,50	1,00	112,50	140	15.750,00

VALORE TOTALE DEL LOTTO A = 175.938,00

Equivalenti a 2.205/5.040 di proprietà indivisa

L'edificio sarà libero dai vicoli e servitù di accesso passivi ed attivi attualmente esistenti tra le porzioni degli edifici attigui.

Confini : a nord la via Viganovo ad ovest la corte-cortile comune ad est il torrente Serioletta a sud il lotto B.

Lotto B = Abitazione con rustico; graficamente individuata nella tavola 3 -Lotto B di seguito allegata .

Questo lotto è già indicato specificatamente nella tavola catastale al foglio 26 particella 138 sub 2 negli allegati. Trattasi della ex abitazione del De cuius [redacted] direttamente collegata al molino a due piani corrispondenti: piano terra e piano primo. L'assegnazione del Lotto B prevede la perdita di ogni servitù esistente al fine di poter

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.so Palestro, 43. 25122 BRESCIA. Tel. e Fax 030/6370896

ristrutturare lo stabile ed accedervi indipendentemente dalle entrate e/o percorsi attuali.

Il Lotto comprende quindi l'abitazione con il portico arretrato attuale il vano scala e i due piani superiori oltre al rustico antistante (di fronte alla corte comune) con la soletta e le bucatore già descritte e una porzione di terreno rettangolare al di là del rustico rispondente al mappale 387.

Conteggi

portico	17,80	0,70	12,46	600	7476,00
vani piano terra	13,35	1,00	13,35	600	8010,00
piano primo	31,15	1,00	31,15	600	18690,00
sottotetto	31,15	0,90	28,04	600	16821,00
rustico	64,73	0,60	38,84	600	23302,80
Terreno di pertinenza	55,00	1,00	55,00	140	7.700,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO B = 81.999,80 Euro

Equivalenti a 1028/5040 di proprietà indivisa

Il Lotto B sarà libero da servitù attive e passive nei confronti del lotto A. I confini sono a nord con il lotto A ad est il torrente Serioletta a sud con la proprietà [REDACTED] ad ovest con l'area di pertinenza del mappale 298.

Lotto C = Rustico + terreno. Identificato graficamente alla Tavola 4 Lotto C allegata .

Il lotto è parzialmente identificato al NCEU al foglio 26 mappale 138 sub 1 . Trattasi in natura di un rustico con terreno adiacente sui due lati, con buona esposizione e potenzialità edificatorie elevate.

Conteggi

rustico	38,72	0,60	23,23	600	13939,20
Terreno di pertinenza	194,50	1,00	194,50	140	27.230,00

Totale valore del Lotto C = Euro 41.169,20

Equivalenti a 516 / 5040 di proprietà indivisa

Lotto D = orto

La porzione di terreno situata in fondo alla corte è identificata al NCEU al mappale 393. Da notare che la proprietà si estende oltre l'area realmente identificata durante il sopralluogo e comprende la porzione di strada longitudinale che lo affianca. L'orto come da atti è anche soggetto ad un eventuale scorporo per usucapione.

Conteggi

orto -usocapione	260,00	1,00	260,00	140	36400,00
------------------	--------	------	--------	-----	----------

Benché la destinazione reale d'uso sia agricola il valore attribuito non può che essere superiore essendo edificabile secondo gli indici di Zona del PRG.

Il Valore Totale del LOTTO D = 36.400,00 €uro

Equivalenti a 456 / 5040 di proprietà indivisa.

Lotto E = Terreno Agricolo – foglio e mappale interno agli allegati G.

Il terreno agricolo identificato a circa 2 Km. dal molino si identifica al NCTR al foglio 19 mappale 170 e risulta essere la metà di un appezzamento rettangolare unico. La misura catastale è di 6.660 mq.

Conteggi

terreno agricolo	6660,00	1,00	6660,00	10	66600,00
------------------	---------	------	---------	----	----------

Il Valore Totale del Lotto E = 66.600,00 €uro

Equivalenti a 835 / 5040 di proprietà indivisa.

Il valore reale del dividendo al PROGETTO DIVISIONALE A come sopra definito è in realtà equivalente a 79,780134 occorre quindi considerare uno scarto matematico di attribuzione ai lotti pari a 0,003134 che viene per semplicità azzerato per eccesso o per difetto nella misura del decimo di Euro.

PROGETTO DIVISIONALE B

In relazione al quesito posto dall'Ill.mo Giudice il progetto divisionale B si limita a riproporre la medesima divisione nei Lotti A,B,C,E, escludendo il Lotto D.

Escludendo il Lotto D, il valore totale dei beni immobili indivisi risulterà:

$$402.107,00 - 36.400,00 = \underline{365.707,00} \text{ Euro}$$

di conseguenza

$365.707,00 : 5040 = \text{valore unitario di stima} / \text{quota parte} = 72,56$ Euro ; la determinazione di questo dividendo permetterà alle parti di compensare economicamente i lotti in funzione delle quote possedute.

Lotto A = Mulino con portico e terreno; graficamente individuata nella Tavola 2 - Lotto A di seguito allegata.

Identificata parzialmente al foglio 26 mappale 138 sub 1 attualmente accorpato al fienile e portico ; trattasi di tutto l'edificio aggettante su tre piani adibito a molino, con il portico antistante ed addossato alla parete nord + il terreno circostante ed esclusivo a nord-nord ovest con angolo a semicerchio identificato al mappale 382 .

Conteggi

piano terra	86,60	1,00	86,60	600	51960,00
primo piano	86,60	1,00	86,60	600	51960,00
solaio sottotetto	86,60	0,80	69,28	600	41568,00
Portico	35,00	0,70	24,50	600	14700,00
terreno di pertinenza	112,50	1,00	112,50	140	15.750,00

VALORE TOTALE DEL LOTTO A = 175.938,00

Equivalenti a 2.425/5.040 di proprietà indivisa

L'edificio sarà libero dai vicoli e servitù di accesso passivi ed attivi attualmente esistenti tra le porzioni degli edifici attigui.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini : a nord la via Viganovo ad ovest la corte-cortile comune ad est il torrente Seriola a sud il lotto B.

Lotto B = Abitazione con rustico; graficamente individuata nella tavola 3 -Lotto B di seguito allegata .

Questo lotto è già indicato specificatamente nella tavola catastale al foglio 26 particella 138 sub 2 negli allegati G. Trattasi della ex abitazione del De cuius [redacted] direttamente collegata al molino a due piani corrispondenti: piano terra e piano primo. L'assegnazione del Lotto B prevede la perdita di ogni servitù esistente al fine di poter ristrutturare lo stabile ed accedervi indipendentemente dalle entrate e/o percorsi attuali legati alla ex attività lavorativa.

Il Lotto comprende quindi l'abitazione con il portico arretrato attuale il vano scala e i due piani superiori oltre al rustico antistante (di fronte alla corte comune) con la soletta e le bucatore già descritto e una porzione di terreno rettangolare al di là del rustico rispondente al mappale 387.

Conteggi

portico	17,80	0,70	12,46	600	7476,00
vani piano terra	13,35	1,00	13,35	600	8010,00
piano primo	31,15	1,00	31,15	600	18690,00
sottotetto	31,15	0,90	28,04	600	16821,00
rustico	64,73	0,60	38,84	600	23302,80
Terreno di pertinenza	55,00	1,00	55,00	140	7.700,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO B = 81.999,80 Euro

Equivalenti a 1130/5040 di proprietà indivisa

Lotto sarà libero da servitù attive e passive nei confronti del lotto A confini : a nord il lotto A ad est il torrente Seriola a sud la proprietà [redacted] ad ovest l'area di pertinenza del mappale 298.

Lotto C = Rustico + terreno. Identificato graficamente alla Tavola 4 Lotto C allegata .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.so Palestro, 43. 25122 BRESCIA. Tel. e Fax 030/8370896

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è parzialmente identificato al NCEU al foglio 26 mappale 138 sub 1 attualmente a parte del lotto A . Trattasi in natura di un rustico con terreno adiacente, con buona esposizione e potenzialità edificatorie elevate.

Conteggi

rustico	38,72	0,60	23,23	600	13939,20
Terreno di pertinenza	194,50	1,00	194,50	140	27.160,00

Totale valore del Lotto C = €uro 41.169,20

Equivalenti a 567 / 5040 di proprietà indivisa

Lotto E = Terreno Agricolo – foglio e mappale interno agli allegati G : il terreno agricolo identificato a circa 2 Km. dal molino ed al NCTR. foglio 19 mappale 170, risulta essere la metà di un appezzamento rettangolare unico. La misura catastale è di 6.660 mq.

Conteggi

terreno agricolo	6660,00	1,00	6660,00	10	66600,00
------------------	---------	------	---------	----	----------

Il Valore Totale del Lotto E = 66.600,00 €uro

Equivalenti a 918 / 5040 di proprietà indivisa.

Il valore reale del dividente al PROGETTO DIVISIONALE B come sopra definito è in realtà equivalente a 72,560912 occorre quindi considerare uno scarto matematico di attribuzione al lotto pari a 0,000912 che viene per semplicità azzerato per eccesso o per difetto nella misura del decimo di Euro.

§ § §

VERIFICA DEI CONTEGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.so Palestro, 43. 25122 BRESCIA. Tel. e Fax 030/8370896



Valore totale beni immobili oggetto di divisione senza usucapione .

Lotto A = 2.205 dividende.....	175.938,00
Lotto B = 1.028 dividende.....	81.999,80
Lotto C = 516 dividende.....	41.169,20
Lotto D = 456 dividende.....	36.400,00
<u>Lotto E = 835 dividende.....</u>	<u>66.600,00</u>
5040	402.107,00

Valore totale beni immobili privi del terreno usucapito

Lotto A = 2425 dividende.....	175.938,00
Lotto B = 1130 dividende.....	81.999,80
Lotto C = 567 dividende.....	41.169,20
<u>Lotto E = 918 dividende.....</u>	<u>66.600,00</u>
5040	365.707,00

Due esempi di attribuzione dei lotti.

1) Nel caso in cui il lotto A (nel progetto divisionale A) venga attribuito dall'Ill.mo G.I. all'attrice di causa Sig. [REDACTED] + 5 : assegnataria complessivamente dei beni nella misura di 1440/5040 ; il corrispondente in denaro da versare agli eredi rimanenti risulterà = 2205 (quota parte del Lotto A) - 1440 (quota parte per competenza assegnata dall'eredità alla Sig. [REDACTED]) x 79,78 (valore divisionale) = 765 x 79,78 = 61.031,70 Euro

2) Nell'ipotesi in cui venga riconosciuto l'usucapione del lotto D e venga attribuita dall'Ill.mo G.I. il lotto A,C,E al convenuto ed il lotto B all'attore ; il calcolo matematico (più rapido) sarà il seguente :

Valore del Lotto B (nel progetto divisionale B) = Euro 81.999,80 poiché all'attrice vengono attribuiti 1440 / 5040 ed il dividendo corrisponde a 72,56 Euro il corrisponde valore spettante è $1440 \times 72,56 = 104.486,40$ Euro . Di conseguenza il valore che i convenuti dovranno versare all'attore corrisponde $104.486,40 - 81.999,80 = 22.486,60$ Euro . Con questo metodo è possibile calcolare



C.so Palestro, 43. 25122 BRESCIA. Tel. e Fax 030/8370896

ASTE
GIUDIZIARIE.it

anche i valori di ogni singolo erede in relazione alla quota ereditata. Nel caso in cui la presente formulazione non sia chiara il CTU rimane a disposizione per i calcoli dopo l'avvenuta attribuzione dei lotti da parte dell'Organo Giudicante.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

- 1) Relazione Fotografica.
- 2) Convocazione peritale e successive comunicazioni. Allegato A
- 3) Preziario Immobiliare e raccolta comparativa valori. Allegato B e Allegato B1.
- 4) Allegato C. Istanza di Proroga.
- 5) Allegato D. Catastali.
- 6) Allegato E . Comune .
- 7) Allegato F. Conservatoria.
- 8) Allegato G. Catastali rasterizzati.
- 9) Allegato H. Tabella riassuntiva delle quote agli eredi [REDACTED]
- 10) Tavola 1 Planimetria Generale con l'indicazione dei beni indivisi.
- 11) Tavola 2 Individuazione del lotto A
- 12) Tavola 3 Individuazione del lotto B
- 13) Tavola 4 Individuazione del lotto C
- 14) Tavola 5 Individuazione del lotto D

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con la presente relazione , composta da n° 21 fogli stampati , oltre agli allegati sopra citati, il CTU ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dott. Tullio Pezzotta, per qualsiasi ulteriore delucidazione .

In fede
Dott. Federico arch. Canessa

Brescia, 5 febbraio 2008



Federico Canessa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.so Palestro, 43. 25122 BRESCIA. Tel. e Fax 030/8370896