

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Causa Civile Iscritta al n° 8759/2022
ooOoo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ooOoo
Giudice Claudia Gheri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU/Incaricato

Paitone li, 18 Novembre 2024





INDICE

1) Premessa	pag. 3
2) Mandato	pag. 3
3) Svolgimento operazioni peritali	pag. 4
4) Risposta al quesito	pag. 5
4.1) descrizione e consistenza dei beni immobili	pag. 5
4.2) Proprietà e provenienza	pag. 12
4.3) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 13
4.4) Regolarità Urbanistica e catastale	pag. 13
4.5) Stato dei beni	pag. 14
4.6) Valore di mercato	pag. 15
4.7) Progetto divisionale	pag. 18
4.8) Indivisibilità dei beni	pag. 20
4.9) Conciliazione	pag. 20
5) Valutazione sintetica delle osservazioni delle parti	pag. 21

Allegati:	1) Verbali operazioni peritali
	2) Visure e planimetrie catastali
	3) Provenienze notarili
	4) Titoli edilizi
	5) Osservazioni delle parti



1) PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice Claudia Gheri nell'udienza del 03/05/2024 ha nominato il sottoscritto Geom. Mariano Agostini, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, con il n° 3633, residente in Vallio Terme (Bs) via Somagro n.17, con studio in Paitone (Bs) via Italia n° 17, pec. mariano.agostini@geopec.it, mail. agostini@agostinicarminati.it tel. 030.6919752, fax. 0306916007, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per l'espletamento dell'incarico peritale relativo alla causa R.G. 8759/2022.

In data 13.05.2024 il sottoscritto CTU depositava in via telematica la dichiarazione di accettazione dell'incarico giurando "di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatigli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

2) MANDATO

Il G.I. ha ritenuto ammissibile una CTU diretta a ricostruire il patrimonio facente parte dell'eredità della Sig.ra [REDACTED] deceduta il 13.08.2007 ponendo al proprio consulente il seguente quesito:

Il CTU, esaminati gli atti e i documenti contenuti nel fascicolo processuale, acquisiti gli atti ritenuti necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico anche presso i competenti uffici della Pubblica Amministrazione (ai quali sin d'ora si ordina ai sensi dell'art. 213 c.p.c. di fornire al consulente tecnico d'ufficio tutte le informazioni ed i documenti che questi richiederà, consentendogli di estrarne copia):

1) descriva il bene immobile oggetto della massa ereditaria da dividere (identificato al Catasto del Comune di Desenzano Del Garda (BS), Sezione NCT, foglio n. 15, particella 140, subalterno n. 7, e relativa quota del giardino/orto pertinenziale), formatasi a seguito dell'apertura della successione testamentaria di [REDACTED], deceduta il 13.8.2007, ricomprendendovi anche l'unità oggetto della donazione compiuta dalla de cuius a favore della figlia [REDACTED], poi deceduta nel 2013, la quale ha lasciato quali eredi i propri figli, ossia l'attrice [REDACTED], e i convenuti contumaci [REDACTED] (identificato al Catasto del Comune di Desenzano Del Garda (BS), Sezione NCT, foglio n. 15, particella 140, subalterno n. 8, e relativa quota del giardino/orto pertinenziale, cfr. atto di donazione rep. n. 63653/15078 del 13.5.1989, Notaio [REDACTED], allegato quale doc. n. 6 alla comparsa di costituzione e risposta dei convenuti), indicandone l'attuale consistenza, lo stato ed i dati catastali;

2) ne indichi i proprietari attuali, risultanti dai documenti catastali e dai titoli di proprietà versati in atti, specificando la misura di ciascuna quota (che dovrebbe essere pari alla sola quota di legittima quella spettante complessivamente a [REDACTED] e ad [REDACTED], figli di [REDACTED], figlio premorto di [REDACTED], calcolata a norma dell'art. 537 c.c. come sopra meglio precisato, e pari al resto del patrimonio relitto quella spettante complessivamente a [REDACTED], figli di [REDACTED], figlia di [REDACTED] ancora in vita alla data della morte della madre, ma poi deceduta nel 2013);

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sui beni suddetti, in particolare di quelle contro la defunta dalla data di acquisto dei cespiti alla data di apertura della successione e quelle contro i successori dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda;

4) accerti la regolarità urbanistica, edilizia e catastale dei beni suddetti, la conseguente commerciabilità, descrivendo eventualmente gli abusi riscontrati e, in ipotesi di opere abusive,

effettui il controllo della possibilità di sanatoria, con indicazione dei costi della stessa, nonché per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile;

5) precisi se gli immobili siano liberi od occupati, specificando se sugli stessi gravino un usufrutto o altro diritto reale;

6) indichi il valore di mercato dei beni suddetti alla data di notifica dell'atto di citazione (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21632 del 21/10/2010), tenuto conto della natura e dello stato degli stessi;

7) dica se si tratti di beni facilmente divisibili in natura in lotti il più possibile omogenei dal punto di vista quantitativo e qualitativo senza che la divisione provochi un notevole deprezzamento degli stessi e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù, e, in ipotesi affermativa, tenuto conto della quota spettante a ciascuna parte, predisponga un progetto di divisione con indicazione delle quote in natura e degli eventuali conguagli in denaro, tenendo conto, per quanto possibile, delle richieste di attribuzione espresse da ciascuna parte;

8) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;

9) fornisca ogni altro elemento utile ai fini della decisione e si adoperi per addivenire ad una soluzione conciliativa della presente controversia";

Per rispondere con relazione scritta, nella versione definitiva, comprensiva delle osservazioni delle parti e della loro sintetica valutazione, è stato assegnato termine al sottoscritto CTU sino al 18.11.2024 con invio della bozza di relazione alle parti entro il termine del 21.10.2024 e raccolta delle loro osservazioni entro il successivo 04.11.2024.

I Sigg. [REDACTED] hanno nominato quale loro Consulente Tecnico di Parte (CTP) l'Ing. Barbara Carla Ragnoli, con studio in Desenzano del Garda Via Montale 233, mail: barbara.ragnoli@alice.it - Pec barbaracarla.ragnoli2@ingpec.eu (tel. 338.2200031); Parte Attrice non ha nominato alcun CTP così come i contumaci [REDACTED].

3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In primo luogo sono stati consultati gli atti ed il materiale tecnico documentale allegato al fascicolo di causa e successivamente, in data 26.06.2024, è stata depositata istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'U.T.C. di Desenzano del Garda utile ad appurare lo stato legittimo del fabbricato specifico; parallelamente è stato avviato percorso ispettivo presso il Dipartimento Territorio dell'Agenzia delle Entrate (c.d. catasto) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia per il corretto accertamento riferito alla consistenza dei beni oggetto di contenzioso nonché dell'eventuale presenza sugli stessi di pesi, ipoteche trascrizioni pregiudizievoli o altro.

IL 25.06.2024 lo scrivente ha indirizzato una prima Pec. all'attenzione del contumace Sig. [REDACTED] (dopo essere riuscito a verificarne identità, attività, domicilio e recapito digitale) con la quale chiedeva di essere contattato anche per poter accedere all'appartamento da questo stesso chiuso tempo fa senza più condividere le chiavi con gli altri aventi titolo e diritto.

Nulla ricevendo a riscontro della Pec. inviata qualche giorno prima, il 02.07.2024 il CTU si recava presso il [REDACTED] di proprietà del Sig. [REDACTED] ed incontrava quest'ultimo al quale esponeva la situazione di persona chiedendo l'apertura dell'appartamento per il giorno del sopralluogo che gli sarebbe stato comunicato con anticipo.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 03.07.u.s. presso lo studio del CTU, in quell'occasione è stato letto e approfondito il quesito e si è stabilito di proseguire con la fase di verifica in loco fissandone giorno ed ora.

Prima di eseguire il sopralluogo il CTU, il 05.07.2024, ha indirizzato una seconda Pec. al Sig. [REDACTED] chiedendogli di rendere disponibili le chiavi dell'appartamento entro il 12.07.2024 significando che in carenza di ciò, in ossequio a quanto indicatogli dal Giudice nel decreto n. cronol. 1484 del 01.06.2024 il medesimo avrebbe provveduto alla *"...sostituzione della serratura con onere a carico delle parti costituite di consegnare copia delle chiavi a tutti i comproprietari"*;

In data 08.07.u.s. la richiesta è stata ribadita attraverso trascrizione ed invio della medesima attraverso il canale social Whatsapp al n. di telefono che il Sig. [REDACTED] aveva reso disponibile in occasione dell'incontro del 02.07.2024.

Il 22.07.2024, come convenuto in sede di operazioni peritali, il CTU assistito dal CTP nominato dai Sigg. [REDACTED] ha ispezionato i luoghi, verificato la consistenza e lo stato dei beni ed assunto in sito le informazioni utili all'espletamento del proprio mandato.

In esecuzione di quanto indicato dal Giudice non essendo riuscito a reperire le chiavi dell'appartamento secondo quanto già specificato il CTU ha chiesto intervento di operatore specializzato il quale ha provveduto a tagliare il lucchetto che chiudeva la catena apposta sulla porta d'ingresso nonché ad aprire la serratura principale consentendo al Consulente del Giudice ed ai presenti di poter avere accesso al bene da ispezionare e valutare.

Maggiori dettagli sull'espletamento delle operazioni peritali sono contenuti nei verbali e nelle comunicazioni che si sono succedute, documenti tutti che allegati in copia costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione peritale

Sulla scorta delle informazioni assunte, non avendo raggiunto la soluzione conciliativa della controversia si sviluppano a seguire i punti del quesito posto che permetteranno di avere un quadro chiaro della situazione sul quale è sempre possibile ragionare in un'ottica compositiva ma che al contempo stesso danno al Sig. Giudice tutte le risposte per l'assunzione delle decisioni di Sua esclusiva competenza nel caso in cui la conciliazione non fosse possibile nemmeno dopo il deposito della presente relazione.

4) RISPOSTA AL QUESITO

1) descriva il bene immobile oggetto della massa ereditaria da dividere (identificato al Catasto del Comune di Desenzano Del Garda (BS), Sezione NCT, foglio n. 15, particella 140, subalterno n. 7, e relativa quota del giardino/orto pertinenziale), formatasi a seguito dell'apertura della successione testamentaria di [REDACTED], deceduta il 13.8.2007, ricomprendendovi anche l'unità oggetto della donazione compiuta dalla de cuius a favore della figlia [REDACTED], poi deceduta nel 2013, la quale ha lasciato quali eredi i propri figli, ossia l'attrice [REDACTED], e i convenuti contumaci [REDACTED] (identificato al Catasto del Comune di Desenzano Del Garda (BS), Sezione NCT, foglio n. 15, particella 140, subalterno n. 8, e relativa quota del giardino/orto pertinenziale, cfr. atto di donazione rep. n. 63653/15078 del 13.5.1989, Notaio [REDACTED], allegato quale doc. n. 6 alla comparsa di costituzione e risposta dei convenuti), indicandone l'attuale consistenza, lo stato ed i dati catastali;

I beni oggetto di contenzioso sono sostanzialmente rappresentati da:

4.1.1 Comune di Desenzano del Garda Via Rambotti n° 65 – Appartamento a Piano Terra,

Trattasi di Unità immobiliare urbana costituita da:

- a) Appartamento a Piano Terra di fabbricato esistente;
- b) Cantina interrata con accesso dall'esterno;
- c) Piccolo spazio scoperto esterno ad uso esclusivo.

L'identificazione catastale è la seguente:

Catasto Fabbricati							
INTESTATI							
[REDACTED]				- proprietà * 12/54			
[REDACTED]				- proprietà * 12/54			
[REDACTED]				- proprietà * 12/54			
[REDACTED]				- proprietà * 9/54			
[REDACTED]				- proprietà * 9/54			
Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita €
15	140	7	A/3	3	5 Vani	122 m ²	426,08

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale la cui epoca costruttiva è precedente al 01.09.1967 situato nella Via Rambotti al n° 65 del Comune di Desenzano del Garda.

L'edificio ancorché non beneficiante di vista lago dista da quest'ultimo all'incirca 300 metri in linea d'aria che diventano poco più di 400 se percorsi attraverso la viabilità ordinaria.

La zona è salubre, soleggiata, comoda ai sevizi e di buona appetibilità commerciale.

L'appartamento mostra però tutti i segni del tempo, dell'incuria e dell'abbandono a cui risulta da anni sottoposto come anche facilmente riscontrabile dalle fotografie che si producono a seguire.

La tipologia edilizia, tradizionale, evidenzia un'abitazione che si sviluppa a piano terra con cantina a piano interrato accessibile da scala esterna attraverso piccolo spazio comune all'appartamento posto a piano superiore.

L'edificio rispecchia appieno lo standard costruttivo del periodo di sua edificazione ante 1961 e non già meglio precisata.

In maggior dettaglio la costruzione è stata così realizzata:

- murature portanti in laterizio,
- murature di tamponamento in "laterizio",
- solai in latero cemento armato del periodo,
- copertura tradizionale (condivisa con appartamento sovrastante),
- intonaco civile, assai vetusto, tinteggiato sia internamente che all'esterno,
- impianto elettrico del periodo sicuramente non conforme alla normativa attuale,
- Impianto idro-termo sanitario con caldaia a gas metano,
- elementi radianti (caloriferi) in alluminio,
- pavimentazioni, rivestimenti bagni e finiture in genere di tipo basso,
- serramenti esterni in legno con vetro semplice in precario stato di manutenzione e conservazione.
- tapparelle esterne da sostituire,
- macchie di umidità, vetustà, stato generale di degrado e di abbandono.

La consistenza immobiliare odierna è la seguente:

Superficie residenziale	mq. 105,11
Cantina Piano Interrato mq 20*0,40	mq. 8,00
Spazio est. Collegamento cantina 8,40*0,10	mq. 0,84
Corte esclusiva mq 68,00*0,10	mq. 6,80

Consistenza Totale mq. 120,75

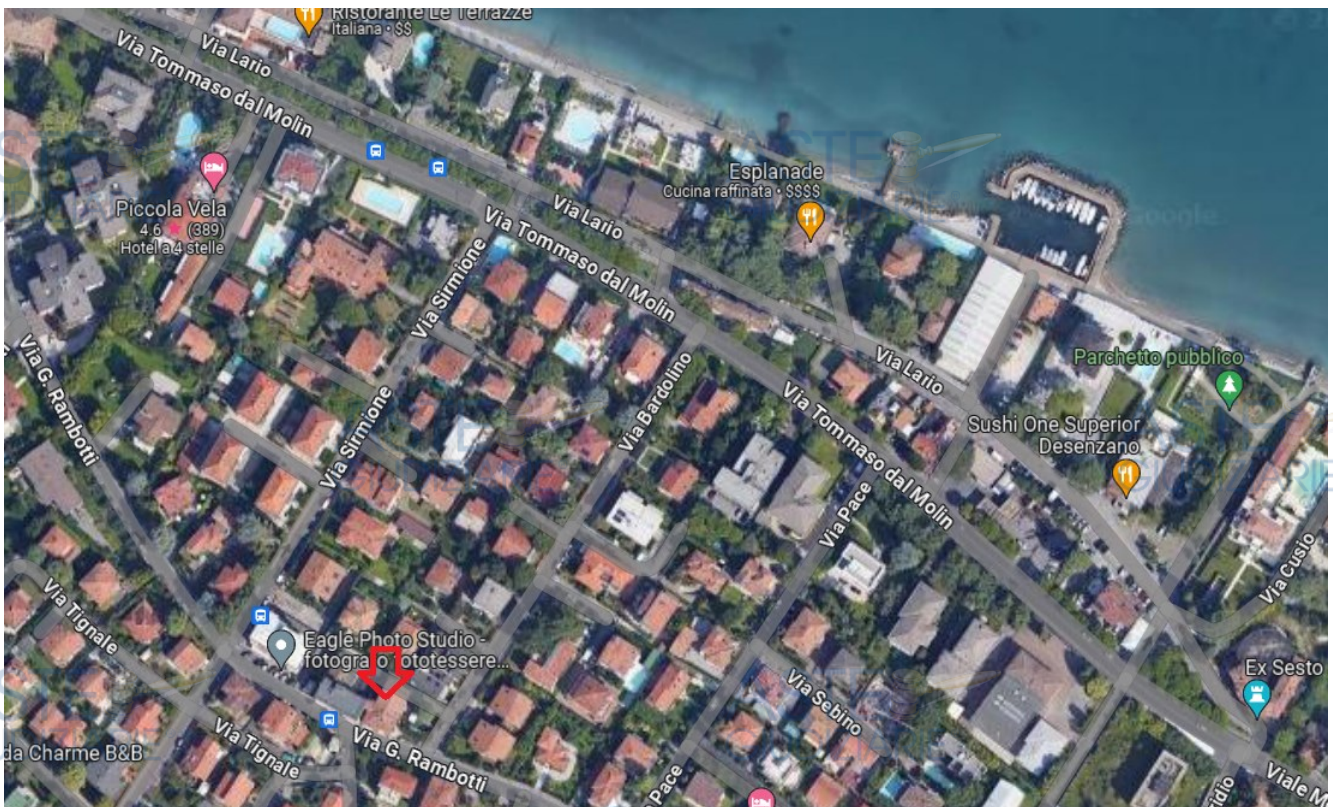
Consistenza Totale leggermente arrotondata per eccesso mq. 121,00

- Progettazione territoriale civile e industriale
- Consulenza e pratiche cave, pratiche catastali, rilievi topografici
- Lavori pubblici e consulenze con Amm.ni Comunali
- Consulenze primari istituti di Credito Fondiario

Ai fini estimativi, come meglio si vedrà più avanti, gli elementi qui rappresentati saranno tenuti in debita considerazione, nel frattempo si producono a seguire alcune immagini che individuano correttamente il fabbricato sia all'esterno che all'interno.



Individuazione Catastale del fabbricato



Ubicazione dell'edificio rispetto al Lago di Garda

- Progettazione territoriale civile e industriale
- Consulenza e pratiche cave, pratiche catastali, rilievi topografici
- Lavori pubblici e consulenze con Amm.ni Comunali
- Consulenze primari istituti di Credito Fondiario



Panoramica da Via Rambotti



Viste esterne



Interni appartamento Piano terra

- Progettazione territoriale civile e industriale
- Consulenza e pratiche cave, pratiche catastali, rilievi topografici
- Lavori pubblici e consulenze con Amm.ni Comunali
- Consulenze primari istituti di Credito Fondiario



Immagini interno appartamento



Immagini Interno Appartamento

Cantina Piano Interrato



- Progettazione territoriale civile e industriale
- Consulenza e pratiche cave, pratiche catastali, rilievi topografici
- Lavori pubblici e consulenze con Amm.ni Comunali
- Consulenze primari istituti di Credito Fondiario

Per l'identificazione della consistenza complessiva di fa riferimento alla planimetria catastale che segue.

Data presentazione: 03/03/1989 - Data: 26/06/2024 - n. T86357 - Richiedente: GSTMRN63A15D940M

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

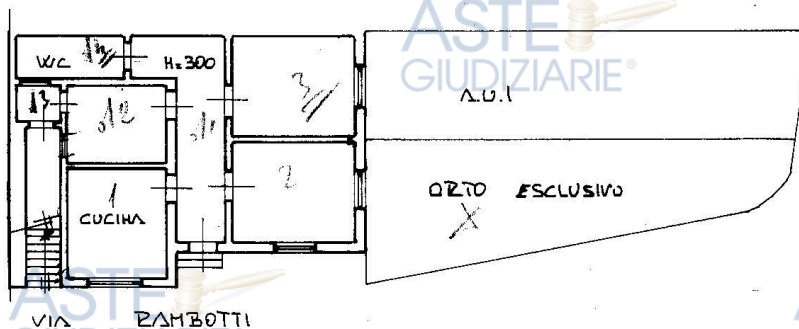
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

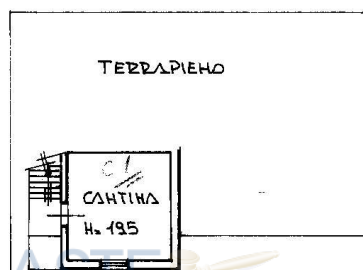
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di DESENZANO D.G. via ZAMBOTTI civ.

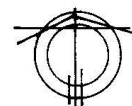
PIANO RIALZATO



PIANO INTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 13
n. 6201 sub. 7

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
ANDREIS UGO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di BRESCIA n. 1814
data Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

45/2
3 MAR. 1989

- Progettazione territoriale civile e industriale
- Consulenza e pratiche cave, pratiche catastali, rilievi topografici
- Lavori pubblici e consulenze con Amm.ni Comunali
- Consulenze primari istituti di Credito Fondiario

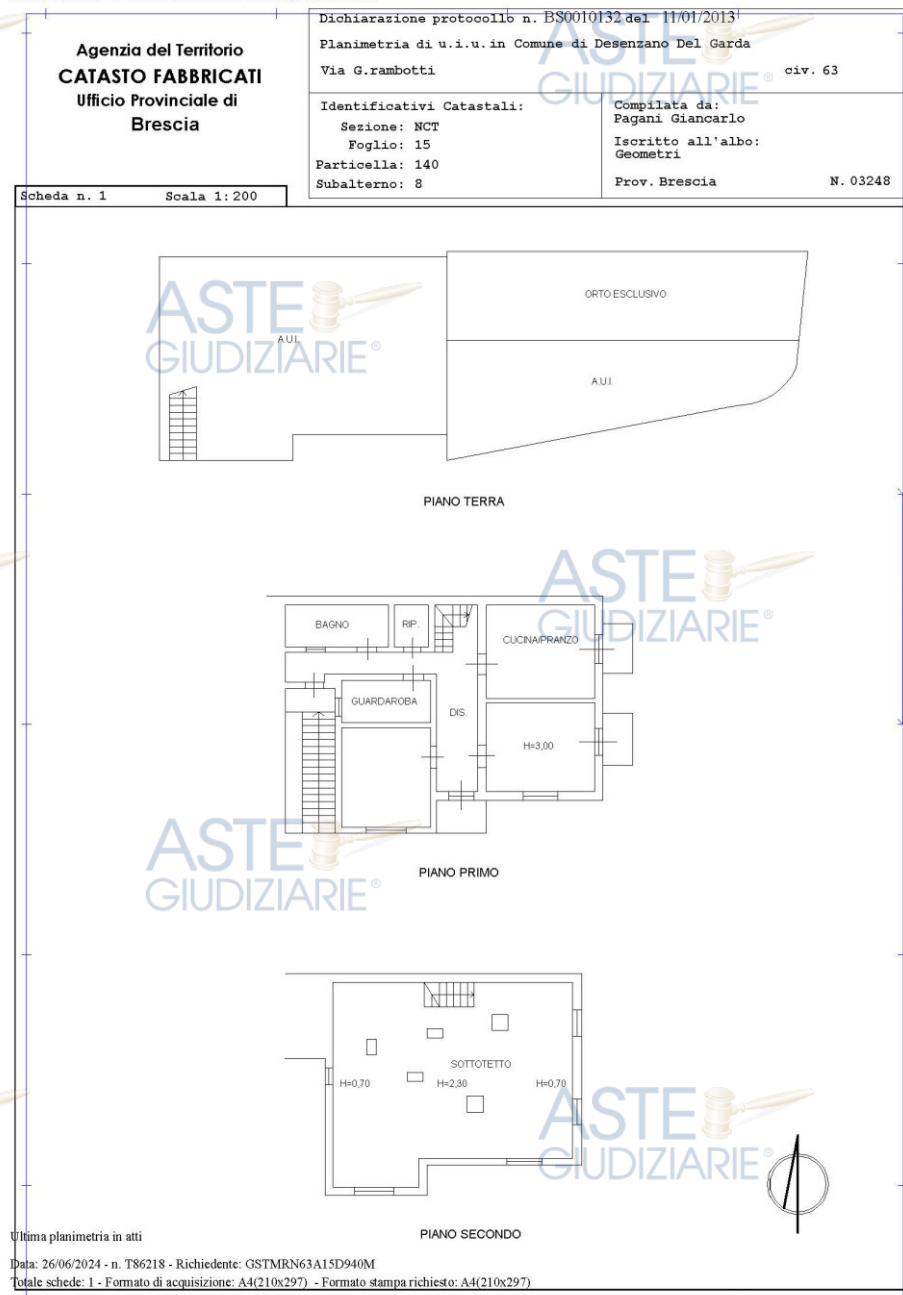
4.1.2 Comune di Desenzano del Garda Via Rambotti n° 65 – Appartamento a Piano Primo (oggi di altra proprietà),

Trattasi di Unità immobiliare urbana costituita da: appartamento a Piano Primo di fabbricato esistente con piano soffitta accessibile da scala interna

L'identificazione catastale è la seguente:

Catasto Fabbricati							
INTESTATI							
Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Dati Superficie	Rendita €
15	140	8	A/3	3	5 Vani	---- m ²	426,08

Data: 26/06/2024 - n. T86218 - Richiedente: GSTMRN63A15D940M



L'appartamento, ricevuto in donazione da [REDACTED] dalla di lei madre Sig.ra [REDACTED], con atto del notaio [REDACTED] di Desenzano d/G rep. 63653 del 13.05.1989 viene da questa venduto al Sig. [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] di Villafranca (Vr) in data 29.03.1996 rep. 77604 e da quest'ultimo a sua volta ceduto alla proprietà attuale con atto in data 14.01.2013 a rogito Notaio [REDACTED] con sede in Cremona rep. 78274.

Trattandosi di un bene appartenente da tempo a soggetti differenti quanto estranei al contenzioso in essere, in sede di sopralluogo si sono potute verificare solamente le caratteristiche esterne dell'unità specifica del tutto simili a quelle del sopra descritto appartamento al piano terra che lasciano presumere come anche quelle interne fossero al momento del passaggio di proprietà a loro volta sostanzialmente identiche a quelle già descritte.

La consistenza immobiliare della specifica unità è invece la seguente:

Superficie residenziale	mq. 105,11
Soffitta a Piano Secondo mq 97,50*0,30	mq. 29,25
Balconi Piano Primo mq. 7,20*0,25	mq. 1,80
Vano scale esterno mq. 8,40*0,25*2	mq. 1,05
Corte esclusiva mq. 68,00*0,10	mq. 6,80

Consistenza Totale mq. 144,01

Consistenza Totale leggermente arrotondata per difetto mq. 144,00,00

4.2 ne indichi i proprietari attuali, risultanti dai documenti catastali e dai titoli di proprietà versati in atti, specificando la misura di ciascuna quota (che dovrebbe essere pari alla sola quota di legittima quella spettante complessivamente a [REDACTED] e ad [REDACTED], figli di [REDACTED], figlio premorto di [REDACTED], calcolata a norma dell'art. 537 c.c. come sopra meglio precisato, e pari al resto del patrimonio relitto quella spettante complessivamente a [REDACTED], figli di [REDACTED], figlia di [REDACTED] ancora in vita alla data della morte della madre, ma poi deceduta nel 2013);

L'art. 537 del Codice Civile italiano disciplina la quota legittima, ossia la porzione di eredità che la legge riserva obbligatoriamente a determinati eredi chiamati legittimari.

Gli eredi legittimi di [REDACTED] erano i suoi due figli: [REDACTED], premorto e [REDACTED] deceduta dopo la morte della madre.

La quota legittima sancita dal C.C. per il caso di specie è pari a due terzi che i due figli (o loro eredi) dividono in parti uguali.

In ragione di ciò:

- essendosi verificata donazione in vita di [REDACTED] del Mapp. 140 sub 8 Fg. 15 Comune di Desenzano del Garda in favore della figlia Sig.ra [REDACTED] senza alcuna particolare dispensa *"... i figli e i loro discendenti ed il coniuge che concorrono alla successione devono conferire ai coeredi tutto ciò che hanno ricevuto dal defunto per donazione direttamente o indirettamente.."* (Art. 737 C.C.);
- avendo la medesima [REDACTED] disposto nel proprio Testamento pubblicato con atto Notaio [REDACTED] Rep. 117841/16387 del 30.01.2008 di riservare ai nipoti [REDACTED] figli del premorto di lei figlio [REDACTED], la sola quota legittima del proprio patrimonio relitto;

Le quote indivise del patrimonio ereditario della più volte citata Sig.ra [REDACTED] da attribuire ai suoi eredi sono le seguenti:

- ✓ Agli eredi del premorto Sig. [REDACTED], figlio premorto Sigg. [REDACTED] = 1/3 (un terzo);
- ✓ Agli eredi di [REDACTED] figlia deceduta dopo la morte della madre Sigg. [REDACTED] [REDACTED] = 2/3 (due terzi);

L'odierna ripartizione pro-quota del patrimonio ereditato intervenuta per successione, conformemente indicata in archivio catastale per quanto facente oggi riferimento al mapp. 140 Sub.7 fg. 15 del Comune di Desenzano del Garda è la seguente:

- [REDACTED] - proprietà * 12/54
- [REDACTED] - proprietà * 12/54
- [REDACTED] - proprietà * 12/54
- [REDACTED] - proprietà * 9/54
- [REDACTED] - proprietà * 9/54

Tale suddivisione si indica anche in relazione ai beni facenti riferimento al Mappale 140 Sub. 8 Fg. 15 benché quest'ultimo appartenga oggi ad altro soggetto.

Per quanto ai titoli di provenienza cui fare riferimento si rimanda alle visure storiche ed alle trascrizioni ipotecarie separatamente allegate che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione peritale.

4.3 predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sui beni suddetti, in particolare di quelle contro la defunta dalla data di acquisto dei cespiti alla data di apertura della successione e quelle contro i successori dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda;

Nessuna iscrizione o trascrizione pregiudizievole è presente alla data odierna sui beni oggetto di causa.

In passato e precisamente a seguito di atto notarile pubblico in data 29.06.1996, rep. 77604 Notaio [REDACTED] avente sede in Villafranca di Verona Viene costituita *servitù di passo pedonale e carraio da esercitarsi sulla striscia di terreno – larga mt. 3,50 – che percorre l'estremo lato ovest dell'orto servente (lungo il confine con l'immobile servente – dati catastali Immobile dominante N.C.E.U. Desenzano del Garda (Bs) Fg. 13 Mapp. 6201 sub 8 (oggi Fg. 15 Mapp. 140 Sub. 8) a favore di [REDACTED] che con tale atto notarile ha acquistato la proprietà del medesimo bene.*

Da segnalare l'azione di rivendicazione sotto forma di Domanda Giudiziale in data 24.03.1994 emessa dal Tribunale di Brescia trascritta in data 07.07.1994 RG 18243, RP 13038 avente per oggetto i beni immobili siti in Desenzano del Garda fg. 13 Mapp. 6201/7 (oggi mapp. 140 sub. 7 fg. 15) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] che non ha più avuto ripercussioni sul patrimonio.

Per il resto la vicenda della proprietà è riassunta nei titoli successori di cui si forniscono ispezioni ipotecarie che completano il quadro dei rogiti già facenti parte del fascicolo di causa (Atto di Donazione Notaio [REDACTED] rep. n. 63653/15078 del 13.5.1989, Testamento pubblicato con atto Notaio [REDACTED] Rep. 117841/16387 del 30.01.2008).

4.4 accerti la regolarità urbanistica, edilizia e catastale dei beni suddetti, la conseguente commerciabilità, descrivendo eventualmente gli abusi riscontrati e, in ipotesi di opere abusive,

effettui il controllo della possibilità di sanatoria, con indicazione dei costi della stessa, nonché per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile;

L'accesso agli atti esperito dallo scrivente presso l'U.T.C. del Comune di Desenzano del Garda ha evidenziato che il fabbricato è edificato in una non meglio precisata epoca sicuramente antecedente l'8 giugno 1961 giorno in cui [REDACTED] chiede al Comune di Desenzano del Garda di poter ampliare il fabbricato a quell'epoca già esistente ricevendo il provvedimento di rifiuto prot. 4925 del 26.06.1961 opportunamente motivato.

Successivamente rispetto a ciò viene ottenuta dalla Sig.ra [REDACTED] (figlia di [REDACTED]):

- a) l'autorizzazione n° 1000 P.E. 2889 del 02.01.1990 supportata da decreto di Subdelega n° 513 del 28.12.1989 per opere di manutenzione straordinaria.
- b) La Concessione Edilizia con Contributo n° 6586 R.C. – P.E. 296/92 del 18.11.1992 supportata da decreto in subdelega prot. 991 del 18.11.1992 per la sistemazione di edificio esistente.

Agli atti della pratica non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

Negli elaborati costituenti sia l'autorizzazione 1000/1990 sia la C.E. 6586/1992 non risulta indicata la cantina che è però presente sulla scheda catastale del 03.03.1989 il che lascia pensare che questa fosse stata al tempo tralasciata in quanto non interessata da alcun lavoro.

Le uniche differenze che lo scrivente ha riscontrato in sede di sopralluogo relazionando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale da un lato ed i grafici che il Comune ha fornito dall'altro sono:

- a) La formazione di una finestra nella camera ubicata tra il bagno e la cucina dell'appartamento a piano terra, la quale si affaccia sul sottoscala di accesso all'appartamento al piano primo;
- b) Una tramezza interna alla cantina posta a piano interrato.

L'omissione della finestra sugli elaborati grafici parte integrante dei progetti summenzionati quand'invece questa era presente nella planimetria depositata agli atti del catasto in epoca precedente, si ritiene non costituisca una difformità ma rappresenti un errore del tecnico estensore del progetto dell'epoca che ha ritratto il piano terra non interessato da alcun lavoro con fare approssimativo.

La tramezza presente invece nel vano cantina è un qualcosa di aggiuntivo e differente rispetto a quanto riportato nella sola planimetria catastale non essendovi evidenze aggiuntive in altre sedi.

Le presunte differenze di cui sopra, qualora riconosciute come difformità, sono del tutto sanabili, la spesa prevista per la regolarizzazione del tutto può essere sintetizzata nel seguente modo:

n°	Tipologia	Spesa €	IVA ed oneri aggiuntivi €	Totale €
1	Spese tecniche per pratiche edilizie in sanatoria	1.500,00	421,50	1.921,50
2	Importo presunto delle sanzioni	2.000,00	0	2.000,00
3	Diritti di Segreteria e valori bollati	200,00	0	200,00
4	Spese tecniche per Docfa di variazione catastale	500,00	140,50	640,50
TOTALE		4.150,00	562,00	4.762,00
TOTALE LEGGERMENTE ARROTONDATO PER DIFETTO				4.760,00

4.5 precisi se gli immobili siano liberi od occupati, specificando se sugli stessi gravino un usufrutto o altro diritto reale;

Il Fabbricato catastalmente identificato al Fg. 15 Mapp. 140 Sub. 7 Comune di Desenzano del Garda è libero.

L'accessibilità allo stesso è stata ripristinata con sostituzione della chiave come indicato dall' Ill.mo Sig. Giudice nel decreto 1484 cronol. del 01.06.2024 non avendo il CTU potuto recuperare la chiave o la disponibilità ad aprire l'appartamento da parte del Sig. [REDACTED] nonostante le reiterate richieste.

4.6 indichi il valore di mercato dei beni suddetti alla data di notifica dell'atto di citazione (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21632 del 21/10/2010), tenuto conto della natura e dello stato degli stessi

4.6.1. Indicazione del Valore

L'indicazione del valore di mercato dei beni rappresenta il momento di sintesi di una preliminare fase istruttoria nella quale sono stati dapprima acquisiti gli elementi identificativi dei vari immobili, è stato poi effettuato il sopralluogo ed infine si è provveduto ad individuare tutte le componenti il patrimonio immobiliare oggetto di interesse andando poi, per ognuna, a verificarne la consistenza, l'individuazione catastale, la classificazione urbanistica e la destinazione oggettiva.

Di tutto ciò si è dato conto nei capitoli precedenti.

Per quanto invece all'aspetto estimativo vero e proprio sono stati esperiti i seguenti approfondimenti:

- a) **Indagine di mercato di tipo diretto:** rilevazione tecnico – economica del mercato immobiliare che principalmente si rivolge a fonti dirette (operatori del settore, acquirenti/venditori, aste ecc. ecc.) e che consente di ottenere un quadro assai specifico della situazione.
- b) **Indagine di mercato di tipo indiretto:** rilevazione tecnico-economica del mercato immobiliare incentrata generalmente su qualificate pubblicazioni e bollettini del settore immobiliare che presentano dati elaborati (valori medi, intervalli di quotazioni ecc.).

Si ritiene che il Valore unitario che si andrà ad indicare riferito alla fine di Luglio dell'anno 2022 coincidente con la prima notifica dell'atto di citazione, possa fondarsi sulle informazioni acquisite presso il cosiddetto Borsino Immobiliare che ben sintetizza i valori di ogni specifica realtà territoriale in relazione a compravendite di beni similari intervenute in periodi analoghi.

Si riporta a seguire una visura effettuata con riferimento al periodo indicato presso Probrixia Agenzia speciale della CCIAA di Brescia la quale presenta molteplici sfaccettature a seconda della zona di ubicazione del fabbricato ad uso residenziale da valutare che per il caso di specie coincide con quella denominata "Desenzano del Garda"

VISURA 94330 DEL 01/07/2024

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia Listino: Anno 2022

Comune: Desenzano del Garda Tipo immobile: Abitazioni

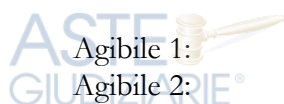
Zona: Fronte Lago

	Massimo	Minimo
Nuovo	7.200 €/Mq.	6.730 €/Mq.
Recente	6.260 €/Mq.	5.325 €/Mq.
Agibile 1:	4.390 €/Mq.	3.450 €/Mq.
Agibile 2:	3.260 €/Mq.	3.075 €/Mq.
Da ristrutturare:	2.890 €/Mq.	2.700 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,35 % 2,58 %	

Zona: Rivoltella

	Massimo	Minimo
Nuovo	3.850 €/Mq.	3.570 €/Mq.
Recente	3.300 €/Mq.	2.745 €/Mq.

- Progettazione territoriale civile e industriale
- Consulenza e pratiche cave, pratiche catastali, rilievi topografici
- Lavori pubblici e consulenze con Amm.ni Comunali
- Consulenze primari istituti di Credito Fondiario



Agibile 1:	2.190 €/Mq.	1.640 €/Mq.
Agibile 2:	1.530 €/Mq.	1.420 €/Mq.
Da ristrutturare:	1.310 €/Mq.	1.200 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,47 % 2,67 %	
Zona: S.Martino		



	Massimo	Minimo
Nuovo	2.800 €/Mq.	2.575 €/Mq.
Recente	2.350 €/Mq.	1.910 €/Mq.
Agibile 1:	1.460 €/Mq.	1.015 €/Mq.
Agibile 2:	930 €/Mq.	840 €/Mq.
Da ristrutturare:	750 €/Mq.	660 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,61 % 2,78 %	

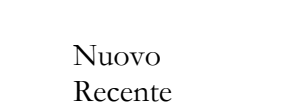
Zona: Centenaro S.Pietro/Montonale



	Massimo	Minimo
Nuovo	2.500 €/Mq.	2.295 €/Mq.
Recente	2.090 €/Mq.	1.680 €/Mq.
Agibile 1:	1.275 €/Mq.	870 €/Mq.
Agibile 2:	785 €/Mq.	700 €/Mq.
Da ristrutturare:	620 €/Mq.	540 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,65 % 2,8 %	



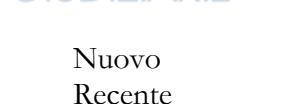
Zona: Vaccarolo



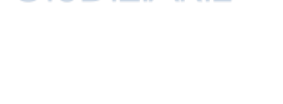
	Massimo	Minimo
Nuovo	2.200 €/Mq.	2.010 €/Mq.
Recente	1.820 €/Mq.	1.445 €/Mq.
Agibile 1:	1.070 €/Mq.	690 €/Mq.
Agibile 2:	615 €/Mq.	540 €/Mq.
Da ristrutturare:	465 €/Mq.	390 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,72 % 2,86 %	



Zona: Desenzano del Garda



	Massimo	Minimo
Nuovo	4.600 €/Mq.	4.310 €/Mq.
Recente	4.015 €/Mq.	3.430 €/Mq.
Agibile 1:	2.850 €/Mq.	2.270 €/Mq.
Agibile 2:	2.150 €/Mq.	2.030 €/Mq.
Da ristrutturare:	1.915 €/Mq.	1.800 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,32 % 2,56 %	



NOTE:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo: immobili da 0 (max 2022) a 5 (min 2017) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle strutture che nelle finiture, comprese le parti comuni

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2012) a 20 (min 2002) anni. Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1992) a 40 (min 1982) anni

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1972) a 60 (min 1962) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1952) a 80 anni (min 1942) anni.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "B", gli immobili in classe energetica "A" sono soggetti ad un aumento proporzionale con riferimento alla nuova classificazione definita dalla normativa vigente.



- Progettazione territoriale civile e industriale
- Consulenza e pratiche cave, pratiche catastali, rilievi topografici
- Lavori pubblici e consulenze con Amm.ni Comunali
- Consulenze primari istituti di Credito Fondiario

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile. I valori degli spazi commerciali si riferiscono a negozi di vicinato posti a piano terra.

Il parametro individuato per il caso di specie alla luce dell'oggettivo stato dei luoghi così com'anche sintetizzato in precedenza è il seguente:

VALORI UNITARI IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA DI EDIFICIO		
Zona Desenzano del Garda Categoria Edificio: Da Ristrutturare		1.800,00 €/mq.

Ad un dato del tutto simile si giunge anche consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari istituito presso l'Agenzia delle Entrate che per il Comune di riferimento, anno 2022 secondo semestre - indica i valori seguenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: BRESCIA
 Comune: DESENZANO DEL GARDA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE E FASCIA LAGO OVEST
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3200	4000	L	9,5	11,6	N
Abitazioni civili	NORMALE	2400	3200	L	7,8	10	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2400	L	5,9	7,7	N

Tra i quali lo scrivente ritiene di confermare il parametro di 1.800,00 €/mq. in considerazione dell'oggettiva natura e stato dei beni da valutare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

In ragione di quanto esposto sino ad ora si determina il valore di ogni singolo bene, tenendo conto anche dei costi per la sua regolarizzazione nel modo seguente:

N°	Denominazione	Superficie mq.	Valore unitario €/mq	Valore Totale €
1	Appartamento a Piano terra del fabbricato sito in Via Rambotti 65 del Comune di Desenzano del Garda catastalmente censito al Fg. 15 mapp. 140 Fg. 7 del Comune di			

	Desenzano del Garda	121,00	1.800,00	217.800,00
2	Deduzione spese presunte previste per regolarizzazione edilizia e catastale			- 4.700,00
	TOTALE			222.500,00

N°	Denominazione	Superficie mq.	Valore unitario €/mq	Valore Totale €
2	Appartamento a Piano Primo del fabbricato sito in Via Rambotti 65 del Comune di Desenzano del Garda catastalmente censito al Fg. 15 mapp. 140 Fg. 8 del Comune di Desenzano del Garda	141,00	1.800,00	253.800,00

4.7) dica se si tratti di beni facilmente divisibili in natura in lotti il più possibile omogenei dal punto di vista quantitativo e qualitativo senza che la divisione provochi un notevole deprezzamento degli stessi e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù, e, in ipotesi affermativa, tenuto conto della quota spettante a ciascuna parte, predisponga un progetto di divisione con indicazione delle quote in natura e degli eventuali conguagli in denaro, tenendo conto, per quanto possibile, delle richieste di attribuzione espresse da ciascuna parte;

L'appartamento, unico rimasto in comproprietà indivisa, non è facilmente divisibile in lotti corrispondenti agli attuali comproprietari, potrebbe essere immaginabile un frazionamento in due bilocali, ben più piccoli, a seguito però di un radicale intervento di ristrutturazione con notevoli aggravii economici.

Analizzata oggettivamente la situazione e verificate le richieste delle parti i percorsi da seguire potrebbero essere di duplice natura.

Per quanto invece all'appartamento donato in vita dalla Sig.ra [REDACTED] alla figlia [REDACTED] e da questa venduto a suo tempo si procederà con semplice determinazione della quota legittima spettante ai Sigg. [REDACTED] secondo quanto più volte evidenziato.

1° IPOTESI

Vendita al pubblico incanto dell'appartamento catastalmente identificato al Mapp. 140 sub. 7 Fg. 15 Comune Amministrativo e Censuario di Desenzano del Garda con prezzo a base d'asta coincidente con quello della valutazione esperita (**€ 222.500,00**) e suddivisione del ricavato tra i cointestatari in funzione delle quote a questi stessi facenti riferimento.

Poiché non è possibile conoscere con certezza il prezzo di cessione del bene a seguito di procedura concorsuale nella tabella che segue si simulano le quote di spettanza in capo ad ogni cointestatario con riferimento al valore indicato in perizia.

Soggetto	Quota comproprietà	Q.P. spettanza €
[REDACTED]	12/54	49.444,44
[REDACTED]	12/54	49.444,44
[REDACTED]	12/54	49.444,44
[REDACTED]	9/54	37.083,34
[REDACTED]	9/54	37.083,34
TOTALE	54/54	222.500,00

Determinazione Valore delle singole quote di comproprietà indivisa, "alla data di notifica dell'atto di citazione", facenti riferimento al Mapp. 140 sub. 8 Fg. 15 Comune di Desenzano del Garda (Ex Mapp. 6201 sub8 fg. 13)

oggetto di donazione da parte di [REDACTED] a [REDACTED] (madre di [REDACTED]), giusto l'atto Notaio [REDACTED] in data 13.05.1989 rep. 63653, e da quest'ultima venduto in data 29.03.1996 al Sig. [REDACTED] (Atto Notaio [REDACTED] rep 77604).

Soggetto	Quota comproprietà	Q.P. spettanza €
[REDACTED]	12/54	56.400,00
[REDACTED]	12/54	56.400,00
[REDACTED]	12/54	56.400,00
[REDACTED]	9/54	42.300,00
[REDACTED]	9/54	42.300,00
TOTALE	54/54	253.800,00

Ora, a fronte della vendita del patrimonio relitto al prezzo di 222.500,00 la quota legittima sull'originario patrimonio ereditario è pari a $(37.083,34 \text{ €} \times 2) + (42.300,00 \text{ €} \times 2) = 158.766,68 \text{ €}$ da dividere equamente tra i due fratelli [REDACTED]

Quanto sopra si potrà ridurre o aumentare proporzionalmente all'effettivo prezzo di vendita al pubblico incanto dell'appartamento di cui al mapp. 140 sub 7 fg. 15 tutt'ora in proprietà indivisa ai condidenti utilizzando lo stesso parametro di compensazione anche per il mappale 140 sub. 8.

2° IPOTESI

Fermi i valori di perizia così come sopra indicati;

Stante il riconoscimento della quota legittima nella somma di 158.766,68 € comprensiva della quota parte facente riferimento al bene dismesso;

Assunto come valore del patrimonio relitto corrispondente a 222.500,00 €

Ai Sigg. [REDACTED] (all'unisono parte convenuta), su loro conforme accettazione, potrebbe essere assegnato l'appartamento al piano terra del fabbricato sito in via Rambotti, 65 del Comune di Desenzano del Garda con conguaglio economico da questi stessi contestualmente disposto in favore dei Sigg. [REDACTED] come di seguito meglio riassunto:

Valore del patrimonio originario alla data di notifica dell'atto di citazione = € 476.300,00 (222.500,00 + 253.800);

Valore della quota legittima pari ad $1/3 = € 158.766,68$;

Valore del Patrimonio ereditario relitto (mapp. 140 sub 7 fg. 15) = € 222.500,00;

Differenza complessiva da conguagliare agli altri comproprietari $(222.500,00 - 158.766,68) = € 63.733,32$;

Così ulteriormente suddivisa:

A [REDACTED] € 21.244,44;

A [REDACTED] € 21.244,44;

A [REDACTED] € 21.244,44;

Potrebbe sussistere in proposito un'ulteriore ipotesi che lo scrivente ritiene però assai più difficile da concretizzare ovvero che sia uno solo dei F.lli [REDACTED] a ritirare volontariamente il bene oggi rimasto in comproprietà indivisa forte della sua quota di 12/54 corrispondenti a 49.444, 44 € e corrispondendo ai F.lli [REDACTED] € 158.766,68 complessivi (79.383,34 € cad.) e conguagliando agli altri due F.lli [REDACTED] € 21.444,44 $[(222.500,00 - 158.766,68)/3]$.

Come già affermato i valori indicati andranno proporzionalmente ridefiniti in caso di aggiudicazione dell'immobile costituente il patrimonio relitto a mezzo pubblico incanto ad un prezzo di vendita differente.

Tale ridefinizione, nel solo caso di vendita al ribasso del bene rimasto, riguarderà anche la valorizzazione facente riferimento al Mapp. 140 sub. 8, risultando il valore di perizia ampiamente congruo al verificarsi di scenari differenti.

4.8 ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità

Lo scrivente, come già argomentato nel capitolo precedente ritiene che stante la natura dei beni (appartamento unico) e la comproprietà suddivisa in cinque quote differenti, almeno tre delle quali appartenenti ad altrettante parti tra loro contrapposte in giudizio, di cui due contumaci, il bene sia sostanzialmente indivisibile con l'unica eccezione tecnica "teorica" di creare due bilocali a fronte dell'attuale unica unità senza però che ne sussistano le oggettive condizioni (volontà delle parti, costi adempimenti burocratici ecc. ecc.).

4.9 fornisca ogni altro elemento utile ai fini della decisione e si adoperi per addivenire ad una soluzione conciliativa della presente controversia.

Lo scrivente ritiene di aver oggettivamente approfondito ogni aspetto utile all'assunzione di ogni e qualsiasi decisione.

In adempimento all'ultima richiesta dell'Ill.mo Sig. Giudice si evidenzia che è stata, da subito, avviata una interlocuzione con ambo le parti con il coinvolgimento degli avvocati in rappresentanza delle due che si sono costituite.

Vi è stato anche il tentativo del CTU di coinvolgere il Sig. [REDACTED] se non altro per avere la possibilità di accesso al bene ma, stante l'oggettiva situazione, non si è potuti addivenire ad una soluzione conciliativa.

5) VALUTAZIONE SINTETICA DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

A seguito dell'invio della Bozza di CTU, entro il termine assegnato, sono pervenute allo scrivente le osservazioni dell'Ing. Barbara Carla Ragnoli, CTP dei Sigg. [REDACTED], che si uniscono alla presente nella versione Integrale mentre di seguito se ne riporta la sintesi accompagnata dalla controdeduzione.

a) Paragrafo 4.1: Errata indicazione del moltiplicatore in luogo del divisore nel calcolo della consistenza riferita al vano scale facente parte dell'appartamento a piano primo Mapp. 140 sub 8 fg. 15.

Come correttamente evidenziato dal CTP si è trattato di un banale errore di battitura infatti il calcolo a determinazione della superficie equivalente del vano scale è corretto mentre è sbagliata l'indicazione del moltiplicatore in luogo del divisore.

La ragione per la quale si è ritenuto corretto ridurre del 50% la consistenza del vano scale scoperto è la seguente: vero è che la scala che sale è di proprietà esclusiva del piano primo ma altrettanto vero è il fatto che il sedime sottostante la scala medesima è occupato da un passaggio esterno e da una seconda scala che da accesso alla cantina posta a piano interrato facenti esclusivo riferimento al mappale 140 sub. 7 fg. 15, da qui la necessità di ridurre, peraltro in modo assai poco influente la consistenza (1,05 metri quadrati).

b) Paragrafo 4.1 Coefficienti utilizzati dal CTU per il calcolo delle superfici ragguagliate

Il CTP di parte convenuta [REDACTED], osserva che avendo lo scrivente fatto riferimento a valori estratti da prezziari "ufficiali" *si chiede se non fosse più corretto utilizzare anche per il calcolo delle superfici degli immobili coefficienti di ragguaglio "normati" da OMI in modo da rendere congruente il valore a mq. proposto da OMI (preso anche a riferimento dal CTU per la stima del valore degli immobili), con le superfici delle due unità immobiliari calcolate con i rispettivi coefficienti di ragguaglio;*

A questo proposito il CTP propone un approfondimento dedicato (comprensivo del "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" allegato nella versione integrale alle

- Progettazione territoriale civile e industriale
- Consulenza e pratiche cave, pratiche catastali, rilievi topografici
- Lavori pubblici e consulenze con Amm.ni Comunali
- Consulenze primari istituti di Credito Fondiario

controdeduzioni del Consulente di Parte) sulla base dell'applicazione dei criteri OMI, di fatto riconducibili al D.P.R. 23.03.1998 n° 138 il quale, pur recepito dall'OMI, stabilisce i criteri per la **classificazione catastale** degli immobili urbani, con l'obiettivo di uniformare le modalità di accertamento e attribuzione della rendita catastale per ogni unità immobiliare urbana divenendo la base della tassazione immobiliare italiana e ha come obiettivo principale quello di garantire equità fiscale e uniformità nelle valutazioni catastali.

Applicando tale metodo il CTP procede nella rideterminazione della consistenza delle due differenti unità immobiliari come di seguito meglio specificato:

Comune di Desenzano del Garda Via Rambotti n° 65 Appartamento a Piano TERRA		Superficie lorda in m ²	Calcolo della superficie equivalente			
ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)			Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	105,11	1,00			105,11
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	0	0,50			0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	20	0,25			5,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	0	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00	0,00
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	0	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.	0	0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	0	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.	76,4	0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	7,64	7,64
			0,02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	0	
			totale superficie ragguagliata mq			117,75

Comune di Desenzano del Garda Via Rambotti n° 65 – Appartamento a Piano PRIMO		Superficie lorda in m ²	Coefficiente Moltiplicatore	Calcolo della superficie equivalente		Superficie equivalente
ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)			(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	105,11	1,00			105,11
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	97,5	0,50			48,75
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25			0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	7,2	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	2,16	2,16
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	0	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.	0	0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	0	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.	76,4	0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	7,64	7,64
			0,02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	0	
				totale superficie ragguagliata mq		163,66

- Progettazione territoriale civile e industriale
- Consulenza e pratiche cave, pratiche catastali, rilievi topografici
- Lavori pubblici e consulenze con Amm.ni Comunali
- Consulenze primari istituti di Credito Fondiario

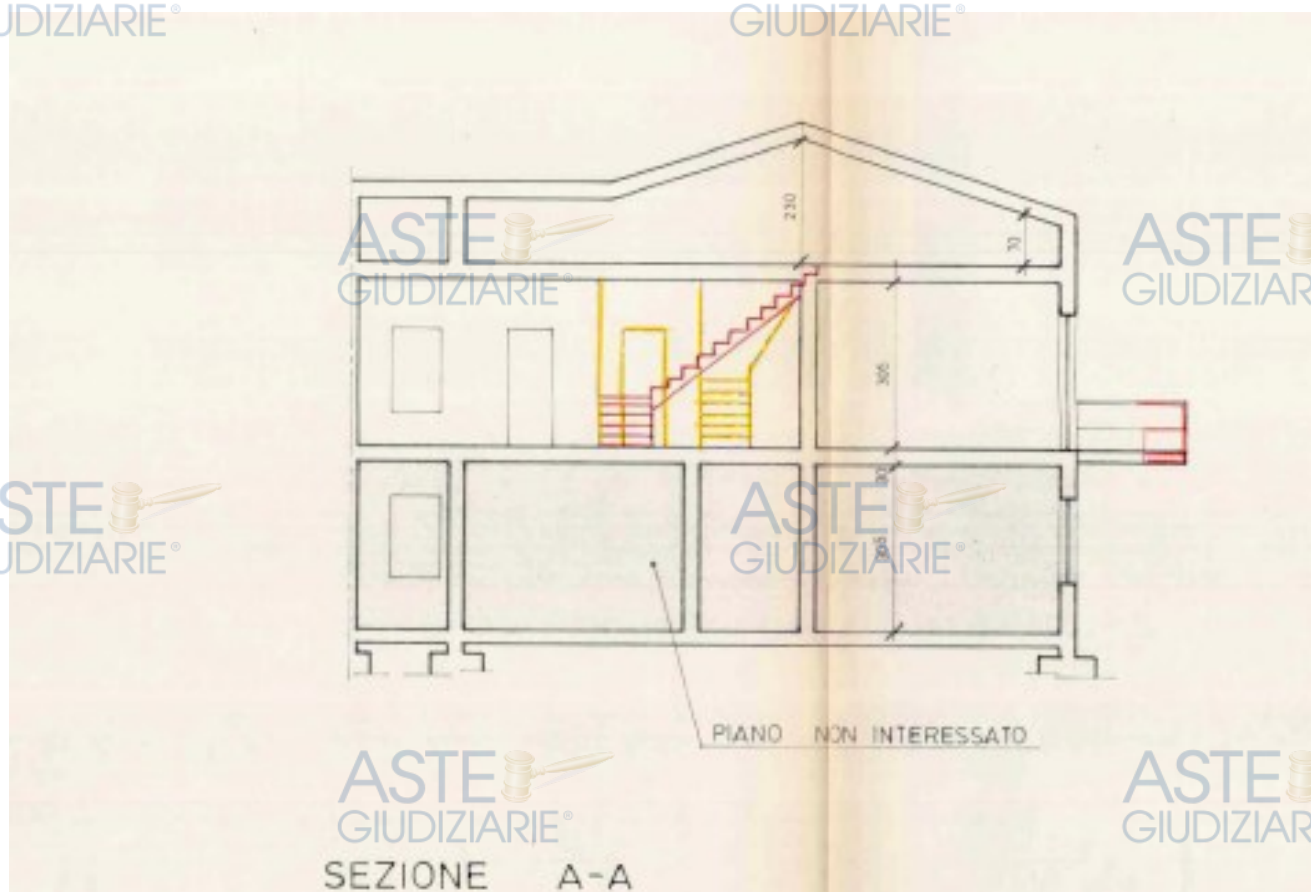
La consistenza immobiliare così come sopra determinata è differente da quella a suo tempo stabilita dallo scrivente con conseguente rideterminazione dei valori economici facenti riferimento allo specifico patrimonio immobiliare.

Sullo specifico punto lo scrivente non concorda con quanto proposto dal CTP per le seguenti ragioni:

L'altezza del vano sottotetto ubicato al piano secondo, parte integrante del mappale 140 sub. 8 è catastalmente indicata (così come nei progetti acquisiti dall' UTC del Comune di Desenzano del Garda) in mt. 0,70 in gronda e 2,30 in mezzeria.

Non è stato possibile in sede di sopralluogo accedere a tale vano in quanto appartenente ad altra proprietà m si ritengono tali dati attendibili.

L'altezza media del locale sottotetto è perciò la seguente: $\text{mt. } (0,70 + 2,30 + 0,70) / 3 = 1,23 \text{ mt.}$, in realtà tale altezza si riduce ulteriormente su tutta la porzione antistante (Prospetto sud) per la presenza di tetto a padiglione come visibile da sezione estratta da elaborato grafico parte integrante della C.E. 6586/1992 inclusa tra gli allegati a cui si fa esplicito riferimento.



Il manuale OMI per locali con altezza inferiore a mt. 1,50 testualmente recita: *la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza inferiore a mt. 1,50 non entra nel computo salvo particolari soluzioni architettoniche che vanno valutate caso per caso.*

Ora ragguagliare al 50% la superficie del vano soffitta è quanto mai eccessivo e fuorviante in quanto consente di aumentare in modo spropositato la superficie di una unità immobiliare aumentandone di conseguenza in modo altrettanto eccessivo il valore.

Lo scrivente diversamente da ciò, come già indicato in relazione per quanto all'aspetto prezzo, ha tenuto conto in principalità del contesto specifico di riferimento ossia la Piazza di Brescia e Provincia riferita al Comune di Desenzano del Garda.

Per la misurazione delle superfici immobiliari "Commerciali" riguardanti il libero mercato Immobiliare ordinario e standardizzato si è fatto esplicito fondamento alle determinazioni assunte in seno alla Borsa immobiliare di Brescia che ha adottato un modo univoco fatto proprio da Probrixia azienda speciale della C.C.I.A.A. di Brescia.

Il metodo di misurazione è scaturito dal lavoro svolto da una Commissione tecnica della Borsa immobiliare, che è stato successivamente oggetto di confronto con le associazioni di categoria degli agenti immobiliari e con il Collegio dei Costruttori Edili.

La proposta licenziata è stata poi sottoposta all'attenzione ed approvazione dell'Osservatorio per il Mercato Immobiliare e per le Locazioni in quanto quest'ultimo accoglie tutte le categorie professionali che costituiscono la filiera immobiliare nonché le organizzazioni dei consumatori.

Il lavoro, approvato all'unanimità è divenuto parte integrante e sostanziale della "Raccolta degli Usi e Consuetudini della Provincia di Brescia" come "Criteri di misurazione delle superfici immobiliari commerciali riguardanti il libero mercato ordinario e standardizzato" contribuendo a completare il contesto di riferimento sulla base di metodologie scientifiche che tengono conto del mercato e degli usi locali con suddivisione degli immobili in quattro grandi comparti: residenziale, direzionale, uffici, produttivo e commerciale.

Nell'ambito dei quattro comparti si sono individuate le varie tipologie di locali assegnando ad ognuna di esse il metodo di misurazione, tenendo altresì conto delle differenze tra la realtà della città capoluogo e dei vari comuni della Provincia.

Si riporta a seguire un estratto facente riferimento al comparto residenza.

A) RESIDENZA

LOCALI PRINCIPALI:

- Residenza: 100% della SLP.
- Mansarde con altezza minima oltre mt. 1,70: misurazione al 100% della SLP.
- Mansarde con altezza inferiore a mt. 1,70, e fino a 1 mt.: misurazione al 50% della SLP.
- Soppalchi aventi altezza media di mt. 2,70: misurazione al 75% della SLP (finiti al civile).
- Soppalchi aventi altezza media da mt. 2,10 fino a mt. 2,70: misurazione al 50% della SLP (finiti al civile).

LOCALI ACCESSORI:

- Bagni, ingressi, corridoi e ripostigli: misurazione al 100% della SLP.
- Porticati e verande facenti volume: misurazione al 60% della SLP.
- Porticati e verande non facenti volume: misurazione al 35% della SLP.
- Superfici non residenziali seminterrate, interrate, e solaio/soffitte: misurazione dal 25% al 50% della SLP, secondo il grado di finitura.
- Balconi: secondo le dimensioni, misurazione dal 35% al 50% della SLP.
- Terrazze con dimensioni fino al 25% della SLP della residenza: misurazione al 35%.
- Terrazze con dimensioni eccedenti il 25% e fino al 50% della SLP della residenza: misurazione al 25%.
- Terrazze con dimensioni eccedenti il 50% e fino al 100% della SLP della residenza: misurazione al 15%.
- Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della SLP della residenza: misurazione al 10%.
- Verde privato (esclusa piantumazione): con dimensioni fino al 100% della SLP di Ville, Villini ed Appartamenti, misurazione al 10%.
- Verde privato (esclusa piantumazione): con dimensioni eccedenti il 100% della SLP di Ville, Villini ed Appartamenti, misurazione al 5%.
- Garage di pertinenza all'abitazione nel centro storico del capoluogo di provincia: misurazione al 100% della SLP.
- Garage di pertinenza all'abitazione di altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia: misurazione al 60% della SLP.
- Garage di pertinenza all'abitazione di altri comuni: misurazione al 50% della SLP.
- Garage di pertinenza all'abitazione di altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia e di altri comuni con superficie eccedente 40 mq.: misurazione al 35% della SLP eccedente.
- Posti auto coperti, centro storico del capoluogo: misurazione al 80% della SLP.
- Posti auto coperti, di altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia e di altri comuni: misurazione al 35% della SLP.
- Posti auto scoperti, centro storico del capoluogo: misurazione al 50% della SLP.
- Posti auto scoperti di altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia e di altri comuni: misurazione al 25% della SLP.

Demandando alla consultazione integrale semplicemente cliccando sul link a seguire:

[allegato 1_MisurazioneSuperficiImm.pdf](#)

I parametri così come standardizzati sono stati poi applicati, con compensazione dettata dalla circostanza e dalla tipologia di immobile periziato ed hanno portato alla determinazione della consistenza immobiliare che si conferma così come a suo tempo determinata ossia:

Appartamento a Piano Terra di cui al Mapp. 140 Sub. 7 Fg. 15: Superficie raggiuntiata = 120,75 mq. leggermente arrotondata per eccesso a **mq. 121,00**;

Appartamento a Piano Primo di cui al Mapp. 140 Sub. 8 Fg. 15 Superficie raggiuntiata = 144,01 mq. leggermente arrotondata per difetto a **mq. 144,00**;

c) Paragrafo 4.2: Osservazione in merito a quanto rappresentato dal CTU alla lettera b) del paragrafo apposito

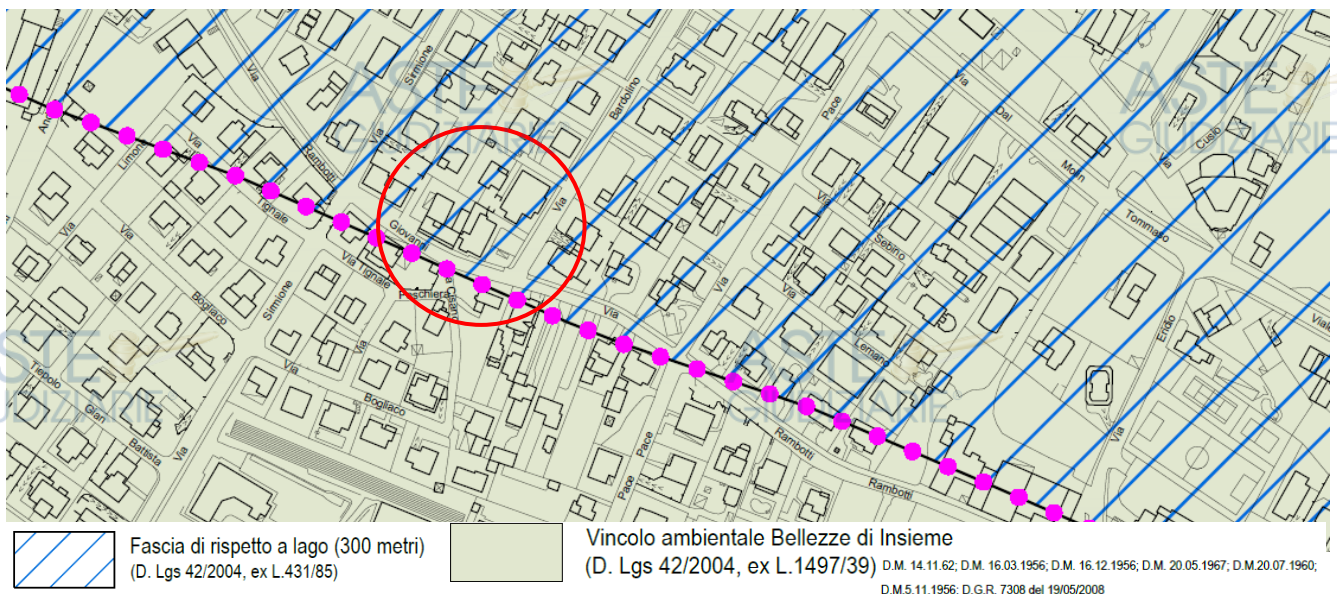
Il CTP di Parte convenuta [REDACTED] osserva nel merito di quanto asserito dallo scrivente alla lettera b) del paragrafo 4.2 quando si afferma *“avendo la medesima [REDACTED] disposto nel proprio Testamento pubblicato con atto Notaio [REDACTED] Rep. 117841/16387 del 30.01.2008 di riservare ai nipoti [REDACTED] figli del premorto di lei figlio [REDACTED] la sola quota legittima del proprio patrimonio relitto”* eliminando dalla frase il riferimento al “patrimonio relitto”.

Il senso di quanto rappresentato dal sottoscritto è sostanzialmente lo stesso di quello richiesto dal CTP perché il testamento fa riferimento al patrimonio detenuto dal Testatore alla data del testamento (25.04.1994), che altro non è se non quanto rimasto rispetto alla sostanza originaria ovvero il solo appartamento posto a Piano terra del fabbricato sito in Desenzano del Garda Via Rambotti 65 catastalmente identificato al mapp. 140 sub 7 fg. 15 avendo il Testatore in precedenza (il 13.05.1989) donato alla propria figlia Olivetti Carla il mapp. 140 sub 8 fg. 15.

d) Paragrafo 4.4: Spese previste per la regolarizzazione delle difformità.

Il CTP concorda sulla stima delle spese tecniche ma non sull'importo delle sanzioni affermando che queste dovrebbero essere limitate a quanto usualmente posto in essere dal Comune di Desenzano del Garda che in casi analoghi avrebbe sempre applicato i 516 €.

A questo proposito corre l'obbligo per lo scrivente di precisare che ci troviamo nella condizione di dover regolarizzare una difformità relativa ad una modifica che interagisce con l'aspetto esterno di un immobile sito in zona vincolata dal punto di vista paesaggistico.



La sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.lgs 42/2004 e art. 83 della L.R. 12/2005 e s.m.e.i. è di norma calcolata sulla base del costo teorico di realizzazione delle opere e/o lavori abusivi realizzati desumibile dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della C.C.I.A.A. della provincia con abbattimento del totale risultante del 20%.

Questa prima sanzione è stata dallo scrivente stimata in poco meno di 1.000 €.

Per quanto al profilo urbanistico edilizio si ritiene che la (seconda) sanzione possa rientrare nel disposto di cui all'art. 37 del D.P.R. 380 2021 così come nel tempo più volte riformato da norme specifiche, articolo che si trascrive a seguire nella sua versione testuale:

"Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro".

Per quanto sopra rappresentato si ritiene che le sanzioni così come previste non vadano modificate e conseguentemente i costi per la regolarizzazione si confermano in 4.670,00 €.

e) Paragrafo 4.5: Stato di occupazione degli immobili

Si accoglie la precisazione del CTP riferita all'appartamento al piano primo ancorché non facente parte del patrimonio relitto essendo essere stato ceduto da tempo antecedente e compravenduto per ben due volte, questo stesso è abitato dagli attuali suoi proprietari.

f) Paragrafo 4.6 indicazione del valore di mercato

Il CTP di parte convenuta [REDACTED] ritiene che vada riconosciuto all'appartamento posto al piano primo, fg. 15 - Mapp. 140 Sub. 8 - un valore unitario (per ogni metro quadro di superficie equivalente) maggiore rispetto a quello indicato dal CTU con conseguente implementazione del valore finale.

Le ragioni addotte a supporto dell'osservazione, ben esplicitate nelle osservazioni dalla CTP sono in sintesi le seguenti:

- Possibilità di recupero ai fini abitativi del sottotetto come avvenuto per l'edificio contermina,
- Minor degrado e migliori condizioni dell'appartamento posto a piano primo in quanto abitato con miglior efficientamento degli impianti.

In ragione di ciò il CTP propone l'assunzione per l'unità abitativa posta a piano primo di un valore unitario pari a 1.980 € al metro quadrato contro i 1.800 €/mq. indicati invece dallo scrivente.

Quanto sopra anche perché il periodo di riferimento della valutazione dovrebbe essere il luglio 2022 coincidente con la notifica dell'atto di citazione.

Il tutto applicato alle consistenze così come definite dallo stesso CTP (quindi differenti da quelle stabilite dal CTU di cui si è già detto alla precedente lettera (b) del presente paragrafo) con sensibile variazione delle quote rispetto a quanto originariamente determinato dal CTU e con le seguenti nuove risultanze:

Identificativo	Valore stimato dal CTP €	Valore Stimato dal CTU €
App.to Piano Terra Mapp. 140 sub. 7 fg. 15	212.400,00	(1) 213.100,00
App.to Piano Primo Mapp. 140 sub 8 fg. 15	324.720,00	(2) 259.200,00
TOTALE	537.120,00	466.900,00

Nota (1) valore modificato a seguito di mero errore di calcolo a seguito della giusta rilevazione del CTP.

(2) valore modificato dal CTU a seguito di refuso nella trascrizione della consistenza dell'immobile al capitolo 4.6

In relazione allo specifico argomento lo scrivente ritiene giusta l'osservazione riguardante il calcolo errato del valore finale dell'appartamento sito a piano terra laddove erroneamente l'importo per la regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale è stato aggiunto anziché tolto ed in conseguenza di ciò, già nella tabella di pagina precedente è stato corretto l'importo di riferimento.

Per quanto invece attiene i valori unitari da applicare alle due differenti consistenze immobiliari lo scrivente conferma la propria originaria determinazione per le ragioni che seguono:

Vero è che l'unità sita a piano primo ha oggi una potenzialità edificatoria maggiore ma questa passa per un intervento edilizio i cui costi saranno assunti dal legittimo proprietario a cui competeranno anche eventuali rinforzi strutturali fors'anche coinvolgenti l'intero corpo di fabbrica quand'anche riferito all'unità sottostante la quale ha comunque una voce in capitolo sul tetto che copre le due unità così come sulle murature di perimetro trattandosi di fabbricato plurifamigliare di tipologia condominiale.

Per quanto invece attiene lo stato di miglior conservazione dell'immobile in quanto abitato e mantenuto in efficienza si ritiene che questo non possa divenire un elemento per accrescere il valore di un bene che oggi appartiene ad altri, che proprio perché lo vivono ne hanno sicuramente migliorato le condizioni e gli standard abitativi, per farne ricadere i frutti positivi nel contenzioso ereditario coinvolgente altri soggetti, discendenti dagli originari proprietari che non vantano più la proprietà di quel dato bene da oltre 28 anni.

La valutazione va esperita tenendo conto della tipologia edilizia, della consistenza, dello stato del bene ma depurata da elementi che appartengono e/o sono riferibili ad altri.

Sul punto specifico lo scrivente ha voluto approfondire ulteriormente l'argomento ed ha richiesto agli archivi Notarili di Verona e Cremona i due atti notarili relativi alle altrettante compravendite che nel tempo hanno avuto come oggetto l'appartamento a piano primo del fabbricato di Via Rambotti.

Tali atti sono inclusi quali ultimi due documenti a formare l'allegato 3 provenienze notarili, non sono stati esibiti preliminarmente al CTP in quanto acquisiti dopo il deposito delle Sue osservazioni.

Con Atto Notaio [REDACTED] in data 29.03.1996 rep. 77604 racc. 4108 [REDACTED], figlia di [REDACTED] vende al Sig. [REDACTED] l'Appartamento costituente l'intero piano primo (secondo fuori terra) composto di tre locali e servizi, con annesso sottotetto e solaio ed annessi orto e rampa scale al piano terra (l'odierno Mapp. 140 sub. 8 Fg. 15) al prezzo di 80.000.000 di vecchie lire corrispondenti agli odierni 41.316,55 € che rivalutati da allora al luglio 2022 attraverso la funzione Rivaluta di ISTAT (Coefficiente 1,594) corrispondono ad € 65.858,58 €.

Con atto Notaio [REDACTED] rep. 78274/19324 del 14.01.2013 il Sig. [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] l'appartamento nel fabbricato condominiale di via Rambotti 63 sezione urbana NCT Fg. 15 particella 140 sub. 8 al prezzo di 150.000,00 € che attualizzati al luglio del 2022 sempre attraverso la funzione Rivaluta di Istat (Coefficiente 1,129) corrispondono ad € 169.350,00 €.

L'ulteriore approfondimento ha posto in risalto che la stima eseguita dal CTU è ampiamente congrua e non necessita di ulteriori implementi che sarebbero fondamentalmente errati quanto capaci di apportare ulteriori elementi di squilibrio.

g) paragrafo 4.7: divisibilità/indivisibilità del bene e progetto divisionale.

Concordemente a quanto asserito anche dal CTP si conferma l'indivisibilità del bene in un numero di lotti corrispondenti agli attuali comproprietari e comunque anche in altro modo senza incidere negativamente sul valore del bene medesimo.

Come ampiamente dimostrato nei paragrafi precedenti, diversamente da quanto osservato dal CTP, si ritiene di confermare valori unitari degli immobili, consistenza dei medesimi ed importo delle spese da

accantonare per la regolarizzazione urbanistico edilizia le quali a differenza di quanto indicato nel paragrafo 4.7 vanno sottratte e non aggiunte al valore dell'appartamento posto a piano terra.

Il tutto così come meglio dettagliato nella seguente tabella

Identificativo	Sup. mq.	Prezzo €/mq.	Valore Appartamento	Spese Sanatoria	Valore al netto delle spese di sanatoria
Piano terra	121	1.800	217.800,00	4.700,00	213.100,00
Piano primo	144	1.800,00	259.200,00	0	259.200,00
VALORE TOTALE PATRIMONIO					472.300,00 €

Dagli importi finali così come sopra correttamente rettificati si aggiornano e ribadiscono le due proposte già esplicitate al paragrafo 4.7 della presente.

1° IPOTESI

Vendita al pubblico incanto dell'appartamento catastalmente identificato al Mapp. 140 sub. 7 Fg. 15 Comune Amministrativo e Censuario di Desenzano del Garda con prezzo a base d'asta coincidente con quello della valutazione esperita (**€ 213.100,00**) e suddivisione del ricavato tra i cointestatori in funzione delle quote a questi stessi facenti riferimento.

Poiché non è possibile conoscere con certezza il prezzo di cessione del bene a seguito di procedura concorsuale nella tabella che segue si simulano le quote di spettanza in capo ad ogni cointestatario con riferimento al valore indicato in perizia.

Soggetto	Quota comproprietà	Q.P. spettanza €
[REDACTED]	12/54	47.355,56
[REDACTED]	12/54	47.355,56
[REDACTED]	12/54	47.355,56
[REDACTED]	9/54	35.516,66
[REDACTED]	9/54	35.516,66
TOTALE	54/54	213.100,00

Determinazione Valore delle singole quote di comproprietà indivisa, "alla data di notifica dell'atto di citazione", facenti riferimento al Mapp. 140 sub. 8 Fg. 15 Comune di Desenzano del Garda (Ex Mapp. 6201 sub8 fg. 13) oggetto di donazione da parte di [REDACTED] a [REDACTED] (madre di [REDACTED]), giusto l'atto Notaio [REDACTED] in data 13.05.1989 rep. 63653, e da quest'ultima venduto in data 29.03.1996 al Sig. [REDACTED] (Atto Notaio [REDACTED] rep 77604).

Soggetto	Quota comproprietà	Q.P. spettanza €
[REDACTED]	12/54	57.600,00
[REDACTED]	12/54	57.600,00
[REDACTED]	12/54	57.600,00
[REDACTED]	9/54	43.200,00
[REDACTED]	9/54	43.200,00
TOTALE	54/54	259.200,00

Ora, a fronte della vendita del patrimonio relitto al prezzo di 213.100,00 la quota legittima sull'originario patrimonio ereditario è pari a $(35.516,66 \text{ €} \times 2) + (43.200,00 \text{ €} \times 2) = 157.433,32 \text{ €}$ da dividere equamente tra i due fratelli [REDACTED], ovvero ad [REDACTED] € 78.716,66 e ad [REDACTED] € 78.716,66.

Quanto sopra si potrà ridurre o aumentare proporzionalmente all'effettivo prezzo di vendita al pubblico incanto dell'appartamento di cui al mapp. 140 sub 7 fg. 15 tutt'ora in proprietà indivisa ai condividenti utilizzando lo stesso parametro di compensazione anche per il mappale 140 sub. 8.

La riconferma di questo ultimo aspetto, sebbene non condivisa dal CTP, si ritiene corretta e basilare in quanto a fronte di una vendita a l pubblico incanto potrebbero verificarsi scostamenti anche significativi del prezzo di cessione che i quali a loro volta potrebbero gratificare maggiormente quanto penalizzare le parti, da qui l'esigenza oggettiva di riparametrare il valore di ogni singola quota al ricavato effettivo.

2° IPOTESI

Fermi i valori di perizia così come sopra indicati;

Stante il riconoscimento della quota legittima nella somma di 157.433,32 € comprensiva della quota parte facente riferimento al bene dismesso;

Assunto come valore del patrimonio relitto corrispondente a 213.100,00 €

Ai Sigg. [REDACTED] (all'unisono parte convenuta), su loro conforme accettazione, potrebbe essere assegnato l'appartamento al piano terra del fabbricato sito in via Rambotti, 65 del Comune di Desenzano del Garda con conguaglio economico da questi stessi contestualmente disposto in favore dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED] come di seguito meglio riassunto:

Valore del patrimonio originario alla data di notifica dell'atto di citazione= € 472.300,00 (213.100 + 259.200);

Valore della quota legittima pari ad $1/3 = € 157.433,32$;

Valore del Patrimonio ereditario relitto (mapp. 140 sub 7 fg. 15) = € 213.100,00;

Differenza complessiva da conguagliare agli altri comproprietari $(213.100,00 - 157.433,32) = € 55.666,68$;

Così ulteriormente suddivisa:

A [REDACTED] € 18.555,56;

A [REDACTED] € 18.555,56;

A [REDACTED] € 18.555,56;

Come già affermato al capitolo 4.7 Potrebbe sussistere in proposito un'ulteriore ipotesi che lo scrivente ritiene però assai più difficile da concretizzare ovvero che sia uno solo dei F.lli [REDACTED] a ritirare volontariamente il bene oggi rimasto in comproprietà indivisa forte della sua quota di 12/54 corrispondenti a 57.600,00 € e corrispondendo ai F.lli [REDACTED] € 157.433,32 complessivi (78.716,56 € cad.) e conguagliando agli altri due F.lli [REDACTED] € 18.555,56 $[(213.100 - 157.433,32)/3]$.

Come già più volte affermato i valori indicati andranno proporzionalmente ridefiniti in caso di aggiudicazione dell'immobile costituente il patrimonio relitto a mezzo pubblico incanto ad un prezzo di vendita differente.

Tale ridefinizione, nel solo caso di vendita al ribasso del bene rimasto, riguarderà anche la valorizzazione facente riferimento al Mapp. 140 sub. 8, risultando il valore di perizia ampiamente congruo al verificarsi di scenari differenti, questo perché le quote ereditarie (legittima e disponibile) si rimodulano in funzione del prezzo di effettiva cessione dell'immobile oggi in comproprietà ed anche, si ritiene, per quello precedentemente ceduto stante i prezzi di cessione ancorché rivalutati ed il valore dato dalla perizia.

Sarebbe infatti sbagliato e per certi aspetti anche penalizzante considerare il valore delle quote secondo quanto analiticamente determinato in sede di CTU a fronte di una valorizzazione della dismissione a seguito di pubblico incanto, maggiore o minore.

- Progettazione territoriale civile e industriale
- Consulenza e pratiche cave, pratiche catastali, rilievi topografici
- Lavori pubblici e consulenze con Amm.ni Comunali
- Consulenze primari istituti di Credito Fondiario

In conclusione di capitolo e come del resto già ben affermato nello stesso lo scrivente conferma le proprie due soluzioni proposte, nelle quali sono stati corretti i due errori presenti (sottrazione delle spese di sanatoria e errata trascrizione della consistenza riferita al mapp. 140 sub. 8) con conseguente ricalcolo dei valori delle varie quote e compensazioni, che rimette all'attenzione dell'III.mo Sig. Giudice per le decisioni di competenza rimanendo a disposizione dello stesso per ogni e qualsiasi ulteriore necessità.

Da ultimo il CTU evidenzia di aver sollecitato in due differenti occasioni le parti costituite, per il tramite dei rispettivi avvocati, a ritirare le nuove chiavi dell'appartamento giacenti presso lo studio del medesimo e sostituite in occasione dell'accesso esperito in data 22.07.2024 su espressa autorizzazione del Giudice giusto il decreto 1484/2024 del 01.06.2024 e di essere tutt'ora in attesa.

Nel caso in cui entro 20 giorni dal deposito della presente i legali o le parti costituite non ritireranno quanto di loro competenza si provvederà ad inviare raccomandata ad ogni legittimo coproprietario invitando lo stesso a ritirare di persona la propria copia di chiavi con esonero espresso di ogni responsabilità in proposito.

Tanto si doveva in relazione all'incarico assunto.

Paitone li, 18.11.2024

Il CTU Incaricato
Geom. Mariano Agostini

