

Tribunale di Lucca

Giudice: Dott. Alice CROCI

Causa R.G. 2903/2007

Relazione del CTU (2° incarico)

Danilo Evangelisti
geometra

Via Tonelli, 61
S. Anna
55100 - Lucca

Tel. / Fax: 0583 418090
e-mail: info@daniloevangelisti.it

2^ RELAZIONE CTU R.G. 2903/07 - pag. 1

Il sottoscritto Geom. Danilo EVANGELISTI con studio in Lucca, Via Tonelli n. 61 - S. Anna, nominato CTU per il procedimento di cui in epigrafe, dopo aver svolto tutte le indagini, visure ed accertamenti all'uopo necessari, riferisce a mezzo della seguente relazione in risposta ai quesiti posti.

Tenendo altresì conto delle finalità della presente perizia, anche in considerazione dei successivi atti della procedura, risponde come segue per distinti capitoli aventi la seguente composizione:

- 1) Affidamento incarico e quesito.
- 2) Svolgimento delle operazioni peritali e tentativo di conciliazione.
- 3) Rapporto di valutazione:
 - 3.1 Descrizione dei beni
 - 3.2 Confini
 - 3.3 Referenze catastali
 - 3.4 Titolarità
 - 3.5 Situazione Urbanistica ed Edilizia
 - 3.6 Situazione del possesso
 - 3.7 Gravami o comodi
 - 3.8 Valutazioni e stime
 - 3.9 Limiti ed assunzioni
- 4) Prezzo di vendita all'asta giudiziaria
- 5) Divisione
 - 4.1 Parere sulla comoda divisibilità
 - 4.2 Progetto divisionale
 - 4.3 Conguagli
 - 4.4 Patti divisorii
- 6) Invio della relazione in prima stesura alle parti
- 7) Osservazioni delle Parti
- 8) Risposta alle osservazioni e conclusioni

[REDACTED]
CAP. 1**Affidamento incarico e quesito**

Con dispositivo del 27.03.2019 al sottoscritto CTU veniva assegnato il seguente incarico:

“Il Giudice conferisce al Geom. Evangelisti Danilo, sotto il vincolo del prestato giuramento, l’incarico di ridefinire le quote spettanti agli eredi, a seguito dell’esclusione dei chiamati sopra indicati [REDACTED] (1)

[REDACTED]
[REDACTED] - n.d.r.), provvedendo ad eventualmente correggere l’errore individuato dal geom. [REDACTED] di cui al documento depositato all’odierna udienza dall’Avv. [REDACTED] ad aggiornare il valore del compendio, alla luce del tempo trascorso e della situazione del mercato immobiliare.

Gli Avv. [REDACTED] e [REDACTED] riservano la nomina del c.t.p.

L’Avv. [REDACTED] nomina quale c.t.p. il Geom. [REDACTED]

Il Giudice concede al c.t.u. termine per l’invio della bozza alle parti fino al 31 maggio 2019; a queste, per l’invio delle osservazioni, fino al 15 giugno 2019; al c.t.u., per il deposito della relazione definitiva, fino al 30 giugno 2019.

(1) Sul dispositivo giudiziale vi è un errore dattilografico poiché il sig. [REDACTED] è identificato col cognome errato “[REDACTED]” mentre quello corretto è “[REDACTED]”

CAP. 2**Svolgimento delle operazioni peritali**

- In data 17.04.2019 il CTU convocava il nuovo inizio delle operazioni peritali mediante comunicazione a mezzo posta elettronica certificata.
- In data 03.05.2019 il CTU dava nuovo inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio. Alla riunione erano presenti, oltre al CTU, i sigg.:
 - per parte attrice nessuno compare;

- per parte convenuta [redacted] il CTP Geom. [redacted]
- per parte convenuta [redacted] il CTP Geom. [redacted]
- per parte convenuta eredi di [redacted] nessuno compare.

Alla continua presenza dei suddetti, è stata data lettura del quesito posto al C.T.U. dal Giudice così come sono stati esaminati e letti gli atti di causa con particolare riferimento alle quote ereditarie ed ai cespiti immobiliari.

Dall'esame di tali atti si conveniva circa la correttezza delle quote determinate dal CTU, fatta salva la necessità di ripartire agli altri coeredi le quote dei chiamati all'eredità che il Magistrato ha dichiarato decaduti dal diritto di accettare l'eredità.

E' stato inoltre chiarito che l'immobile di Capannori era bene personale di [redacted] e non attiene pertanto alla divisione ereditaria invocata dall'attore [redacted]

Del che veniva redatto verbale che viene **allegato sub. A.**

- In pari data il CTU convocava il seguito delle operazioni peritali mediante comunicazione a mezzo di posta elettronica certificata.
- In data 13.05.2019 ad ore 10:00 venivano proseguite le operazioni peritali come comunicato. Alla riunione erano presenti, oltre al CTU, i sigg.:

- per parte attrice nessuno compare;
- per parte convenuta [redacted] il CTP Geom. [redacted]
- per parte convenuta [redacted] il CTP Geom. [redacted]
- per parte convenuta eredi di [redacted] TP Geom. [redacted]

Alla continua presenza dei suddetti, sono proseguite le operazioni peritali di cui è causa. In particolare si è discusso della formazione delle quote ereditarie e

dell'aggiornamento dei valori di stima degli immobili. Si dava atto che la consultazione dei valori dell'OMI ha fornito risultati invariati rispetto a quanto già accertato dal CTU in fase di stesura del primo rapporto di valutazione. Ne seguiva ampia discussione in esito alla quale si decideva di convocare un'ulteriore riunione nella quale sarà esperito un tentativo di conciliazione, alla presenza anche dei Legali

Veniva pertanto fissata una riunione per il seguito delle operazioni per il giorno di mercoledì 22 maggio 2019 ad ore 15:30 presso il Collegio dei Geometri di Lucca. Del che veniva redatto verbale che viene **allegato sub. B.**

- In data 22.05.2019 si celebrava la riunione per il tentativo di conciliazione come concordata. Alla sessione, oltre al CTU partecipavano i sigg.:
 - Avv. [redacted] sia per i propri assistiti [redacted]
 - L'Avv. [redacted] riferisce di agire anche in sostituzione dell'Avv. [redacted] per i suoi assistiti [redacted]
 - Avv. [redacted]
 - il CTP Geom. [redacted]
 - il CTP Geom. [redacted]
 - il CTP Geom. [redacted]

Il sottoscritto CTU esprimeva alcune perplessità circa la formazione delle quote e dell'albero genealogico anche in relazione alla acclarata presenza di fratelli del sig. [redacted]. Evidenziava inoltre i possibili effetti della mancata accettazione dell'eredità da parte dei sigg. [redacted] che all'epoca della morte del padre erano minorenni, così come lo erano all'atto della rinuncia all'eredità di [redacted] effettuata dal loro padre [redacted]

Venivano quindi ricalcolate le quote tenendo conto delle predette variazioni ed avanzate ipotesi conciliatorie/transattive a seguito delle quali di apriva ampia discussione. In esito alla discussione i Legali si riservavano di conferire con i propri clienti. Il CTU avvisava che avrebbe proceduto alla stesura della propria relazione. Del che veniva redatto verbale che viene **allegato sub. C.**

CAP. 3

Rapporto di valutazione**3.1 Descrizione:**

In Lucca, frazione Sorbano del Giudice, Via Santeschi in località detta "██████████"
Complesso immobiliare composto da porzioni di fabbricato di corte, un fabbricato accessorio poco discosto e vari appezzamenti di terreno.

Vi si accede dalla via Santeschi (già via vicinale delle ██████████) mediante un primo tratto di stradello identificato in catasto dal mapp. 364, a comune con altri fabbricati di corte, e successivo ulteriore tratto di stradello sterrato, non riportato sulle mappe catastali, che insiste in parte sui terreni del compendio immobiliare ed in parte su terreni di terzi.

A) **I fabbricati** sono così costituiti:

1. Due abitazioni contigue ad altre di corte, dislocate complessivamente da terra a tetto su tre piani con la precisazione che l'abitazione di dimensioni inferiori è dislocata al solo piano terreno e primo mentre l'altra oltre ai piani terreno e primo si estende al secondo piano anche sulla zona sovrastante l'altra unità. Le strutture delle due abitazioni sono pericolanti ed in condizioni di notevole fatiscenza e degrado; tanto da sconsigliarne l'accesso. Le due unità sono prive di infissi e la muratura presenta evidenti segni di cedimento così come la copertura. Sul fronte si trova una piccola porzione di terreno recintato, invaso dalle sterpaglie. Sulla facciata è affisso il civico n. 23 mentre in catasto l'indirizzo risulta al civico n. 41.
2. Un fabbricato collabente ex rurale, probabilmente ad uso stalla con sovrastante fienile, ormai in stato di rovina, che costituisce la porzione ad estremità Ovest del fabbricato di corte, in aderenza alle abitazioni di cui sopra.
3. Un ulteriore piccolo fabbricato isolato, poco discosto dagli altri già descritti, elevato a due piani fuori terra e destinato a rimessa. In aderenza sul lato Ovest risulta realizzato, con materiali compositi e di recupero, un tirasotto, elevato al solo piano terreno.

I fabbricati sono corredati da resede comune tra loro e tramite questa si raggiunge lo stradello di accesso.

E' inoltre presente un passo pedonale che originariamente poteva collegare la resede ad altre proprietà ma attualmente è impraticabile essendo invaso da sterpi e rifiuti di vario genere.

- B) **I terreni** sono costituiti da lotti di terra di conformazione quadrangolare pressoché rettangolare, adiacenti l'un l'altro a formare un unico corpo fondiario della superficie catastale complessiva di mq. 9.840 in parte inserito in zona "aree a prevalente uso agricolo" di cui all'art. 27.3 delle N.T.A. comunali ed in parte interessato da tracciato di progetto di strada pubblica e quindi soggetto a futuro esproprio. A margine del tracciato stradale sono previste le relative fasce di rispetto di cui all'art. 133 delle predette norme. I terreni sono dislocati in zona umida ad alta probabilità di inondazione.

Su tali terreni sono realizzati alcuni manufatti abusivi, realizzati con materiali compositi e di recupero, per il ricovero di attrezzi agricoli. Tali manufatti dovranno essere demoliti per ripristinare la condizione antecedente.

3.2 Confini:

Gli immobili confinano nel complesso con argine del fosso pubblico confluyente nel canale Ozzeri, terreni distinti in Catasto nel Fg. 161 dai mapp. 350, 243, 518, 519, 225, 224, 692, 693 e 354 nonché con immobili urbani distinti in catasto nello stesso foglio dai mapp. 504, 934 e 355, salvo se altri o meglio di fatto.

3.3 Referenze catastali:

Gli immobili risultano censiti al Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Lucca nel Comune di Lucca al **Foglio 161** come in appresso specificato.

Al Catasto Fabbricati:

– quanto alle due abitazioni più innanzi descritte sub lettera "A.1" :

- **mapp. 351 sub. 3** – F/2 Unità Collabente – priva di dati censuari, così identificata a seguito di Denuncia di Variazione in data 10/08/2018 protocollo n. LU0061579 in atti dal 13/08/2018 (n. 15648.1/2018). Deriva da due unità immobiliari in precedenza identificate dai mapp. 351 sub, 1 e mapp. 351 sub. 2.

– quanto ai fabbricati accessori più innanzi descritti sub. lettere “A.2” e “A.3”:

- **mapp. 1433**, F/2 unità collabente, priva di dati censuari.

Si precisa che il mapp. 1433 deriva dal mapp. 933, Fabbricato rurale di mq. 400, esente da Rendita ed a sua volta il mapp. 933 deriva dalla soppressione della particella 451, Fabbricato rurale con diritto alla corte n. 364.

Al Catasto Terreni:

– quanto ai terreni innanzi descritti sub. lettera “B”:

- **mapp. 863**, semin. irriguo, cl. 2 mq. 3.428 RD €. 25,62 RA €. 23,09;
- **mapp. 864**, semin. irriguo, cl. 2 mq. 2.142 RD €. 16,01 RA €. 14,93;
- **mapp. 865**, semin. irriguo, cl. 2 mq. 2.142 RD €. 16,01 RA €. 14,93;
- **mapp. 866**, semin. irriguo, cl. 2 mq. 2.128 RD €. 15,90 RA €. 14,84.

Per un totale di mq. 9.840 e RD €. 73,54 e RA €. 68,60.

Si precisa che le predette particelle derivano tutte da frazionamento dell'originario mapp. 352 a seguito di Tipo di Frazionamento n. 39928/2005 del 23.03.2005 (prot. LU0039928) valido ai soli fini della divisione ereditaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 10 del D.P.R. 380/2001.



(estratto di mappa indicativo – fuori scala)

NOTE CIRCA LA SITUAZIONE CATASTALE:

- Le planimetrie depositate agli atti del Catasto Fabbricati NON corrispondono allo stato dei luoghi.
- Anche la mappa catastale non corrisponde allo stato dei luoghi poiché non risulta inserito in mappa l'ampliamento del fabbricato accessorio descritto sub. A.3; ampliamento che insiste sull'adiacente terreno identificato dal mapp. 863.
- La ditta intestataria dei beni dianzi descritti non corrisponde alle parti in causa.

N.B.: E' necessario regolarizzare gli atti catastali anche ai fini di eventuali futuri atti divisorii.

Firmato Da: EVANGELISTI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36ef11f8683c2ce8da97926a37326324

3.4 Titolarità:

In via preliminare si evidenzia che, per facilità di lettura, il sottoscritto CTU ha riassunto l'albero genealogico dei titolari dei diritti ereditari in un elaborato grafico che viene **allegato sub. "D"** alla presente relazione. Su tale elaborato i diritti sono stati riportati tutti con denominatore comune espresso in 432^{mi} per uniformità di quote.

Ciò premesso si esplicitano i passaggi che hanno determinato le quote ereditarie.

Passaggi avvenuti con atti formali:

- Pervenne originariamente ai coniugi [redacted] fu [redacted] nato a [redacted] per ½ e [redacted] per ½ e quindi solidalmente per l'interno, in forza di compravendita ai rogiti Notaio Ferdinando Stefani di Lucca in data 30.12.1937 rep. 2028 trascritto a Lucca il 04.01.1938 al n. 24 vol. 864 di formalità.
- In data 21.10.1962 si aprì la successione di [redacted], regolata da testamento ricevuto da Notaio Gino Velani di Lucca in data [redacted] rep. [redacted] pubblicato con verbale dello stesso Notaio in data [redacted] registrato a Lucca al n. [redacted] e trascritto in data [redacted] n. [redacted] di formalità, giusta Denuncia di Successione n. [redacted] vol. [redacted] registrata all'Ufficio del Registro di Lucca in data [redacted] ed ivi trascritta in data [redacted] al n. [redacted] di formalità.
In virtù di tale testamento il *de cuius* disponeva lasciando l'usufrutto [redacted] e nominava erede universale [redacted] legittimari gli altri figli: [redacted]
- In data 11.06.1972 si aprì la successione di [redacted] regolata da testamento ricevuto dal Notaio Gino Velani di Lucca in data [redacted] rep. [redacted] pubblicato con verbale dello stesso Notaio in data [redacted] rep. [redacted] registrato a Lucca il [redacted] al n. [redacted] e non trascritto, giusta Denuncia di Successione n. [redacted] vol. [redacted] registrata all'Ufficio del Registro di Modena in data [redacted] e trascritta in Lucca in data [redacted] al n. [redacted] di formalità. In virtù di tale testamento la *de cuius* disponeva lasciando erede universale il [redacted] già notato, e legittimari gli altri figli [redacted]

➤ A seguito di tali successioni vennero a crearsi le seguenti quote: [redacted] per 216/432 (3/6); [redacted] 72/432 (1/6); [redacted] per 72/432 (1/6); [redacted] per 72/432 (1/6).

- In data 12.06.2001 con atto di donazione ai rogiti Notaio Giuseppe Beccari di Castelnuovo Ne' Monti (RE) rep. [redacted] trascritto a Lucca il [redacted] al n. [redacted] di formalità nonché successivo atto dello stesso Notaio in data 13.06.2006 rep. 225020/36273 trascritto a Lucca in data [redacted] al n. [redacted] il sig. [redacted] donava al sig. [redacted] nato il [redacted] a Lucca la propria quota di 216/432 (1/2) della proprietà sui beni di cui trattasi.

- In data 23.09.2003 si aprì la successione di Belluomini Maria Argia, regolata per legge, come risulta da Denuncia di Successione n. [redacted] vol. [redacted] registrata all'Ufficio del Registro di Lucca in data [redacted] e trascritta in Lucca in data [redacted] al n. [redacted] di formalità. Tale dichiarazione riporta l'elencazione dei beni identificati in Catasto di Lucca nel Fg. 161 dai mapp. 351 subb. 1 e 2 e mapp. 352 ed indica come chiamati all'eredità i sigg. [redacted] per 1/72 ciascuno, nonché i [redacted] [redacted] per 1/288 ciascuno.

- In data 12.06.2017 si aprì la successione di [redacted], regolata per legge, come risulta da Denuncia di Successione n. [redacted] registrata all'Ufficio del Registro di Lucca in data [redacted] e trascritta in Lucca in data [redacted] al n. 6265 di formalità. Tale dichiarazione riporta l'elencazione dei beni identificati in Catasto di Lucca nel Fg. 161 dai mapp. 351 subb. 1 e 2 e mapp. 1433 nonché i mapp. 863, 864, 865 e 866 ed indica come chiamati all'eredità i [redacted] per 11/648 ciascuno.

Quanto sopra emerge dalla consultazione degli atti pubblici presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca alla data del 28/05/2019.

N.B.: Si precisa che a seguito di quanto verrà esposto nella relazione che segue le quote sopra indicate dovranno esser modificate.

Passaggi ricostituiti:

A seguito dell'estromissione dei soggetti più innanzi elencati al **Capitolo I**, le quote ad essi spettanti vanno ad accrescere le quote dei fratelli [redacted] come se gli eredi di [redacted] non fossero mai esistiti.

Anche in questa occasione con le indicazioni dei CTP e delle Parti, in occasione delle riunioni celebrate durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato possibile ricostruire in modo condiviso e concorde gli ulteriori passaggi di proprietà avvenuti mortis causa ma non formalizzati da atti trascritti, accettazioni o dichiarazioni di successione.

Tra l'altro, a modifica dei dati assunti in occasione della precedente perizia, è emerso quanto segue:

- il sig. [redacted] è deceduto lasciando eredi la [redacted]
- il sig. [redacted] ha tre fratelli ([redacted]) di cui allo stato non si conoscono le generalità.

Ricalcolando quindi le quote accresciute a causa dell'estromissione già detta avremo:

1. All'atto dell'apertura della successione di [redacted] (anno [redacted]), titolare dei diritti di $\frac{1}{2}$, risultavano eredi [redacted] - [redacted] per $\frac{4}{12}$, [redacted] per $\frac{2}{12}$ e [redacted]
2. All'atto dell'apertura della successione di [redacted] a (anno [redacted]), titolare dei diritti di $\frac{1}{2}$ oltre l'usufrutto uxorio, risultavano eredi [redacted] per $\frac{4}{12}$, [redacted]

All'esito delle predette successioni venivano dunque a crearsi le seguenti quote:

- [redacted] $\frac{8}{12}$ pari a $\frac{288}{432}$;
- [redacted] $\frac{4}{12}$ pari a $\frac{144}{432}$.

3. **Successione di** [REDACTED] (apertasi nell'anno [REDACTED]). In forza di tale successione la quota di [REDACTED] pari a 144/432 (4/12), è passata [REDACTED] per 48/432 ed ai [REDACTED] ciascuno per 24/432.

In conseguenza della rinuncia del [REDACTED] (anno [REDACTED]) sarebbero subentrati per rappresentazione nella quota ad esso spettante i figli:

A causa della minore età di questi ultimi, chiamati alla rappresentazione, gli stessi avrebbero dovuto accettare con beneficio di inventario. Il che non è avvenuto. E' dunque da considerare che tale quota vada ad accrescere quella dei fratelli di [REDACTED] e [REDACTED] per 8/432 ciascuno.

4. **Successione di** [REDACTED] (apertasi nell'anno [REDACTED]). In forza di tale successione la quota di [REDACTED] è passata a [REDACTED] ciascuno per 12/432.

Essendo [REDACTED] (anno [REDACTED]) alla [REDACTED] subentrano per rappresentazione i figli, all'epoca divenuti [REDACTED] per 3/432 ciascuno.

5. **Successione di** [REDACTED] (apertasi nell'anno [REDACTED]) a seguito della donazione effettuata a favore di [REDACTED] restano relitti i diritti di 72/432 allo stesso "retrocessi" con l'accrescimento derivante dall'estromissione dei già menzionati chiamati all'eredità.

Il sig. [REDACTED] ha chiamato all'eredità la [REDACTED] per 24/432 ed i figli [REDACTED] ed altri tre figli di cui allo stato non si conoscono le generalità, per 12/432 ciascuno. Si sa solo della loro esistenza per informazioni (parziali) assunte direttamente dal sig. [REDACTED]. Nel quadro sinottico **Allegato sub. D** detti chiamati all'eredità sono genericamente indicati con la scritta Fratello 1, Fratello 2 e Fratello 3.

6. **Successione di** [redacted] (apertasi nell'anno [redacted] i cui diritti di [redacted] 24/432 passano ai figli [redacted] e gli altri [redacted] per 6/432 ciascuno.

7. **Successione di** [redacted] (apertasi nell'anno [redacted] i cui diritti di [redacted] 44/432 passano alla [redacted] per 81/2400 ed ai [redacted] [redacted] 81/2400 ciascuna.

Tutti i passaggi dianzi esposti sono riassunti nel già più volte menzionato quadro sinottico **Allegato sub. D.**

N.B.: E' necessario regolarizzare i predetti passaggi per ricostituire la continuità storica ipocatastale.

3.5 Situazione Urbanistica ed Edilizia

Terreni:

I terreni oggetto di valutazione sono inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca nelle zone urbanistiche di seguito specificate, come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 11/04/2016.

- **Fg. 161 mapp. 351 e 1433** sono inseriti in zona urbanistica di cui all'art. 42 - [redacted] delle Norme Tecniche di Attuazione, specificatamente descritta come "42.4 [redacted] i parzialmente alterate (4.2)".
- **Fg. 161 mapp. 863** è inserito in parte in zona urbanistica di cui all'art. 42.4 di cui sopra; parte in zona di cui all'art. 27.3 specificatamente descritta come "Aree a prevalente uso agricolo" ed in parte in zona di cui all'art. 133 "Fasce di rispetto stradale, autostradale e fasce di arretramento".
- **Fg. 161 mapp. 864, 865 e 866** sono inseriti in parte in zona urbanistica di cui all'art. 27.3 di cui sopra; in parte in zona di cui all'art. 133 di cui sopra ed in parte in zona di viabilità (sede stradale).



(estratto del R.U. - fuori scala)

Fabbricati:

I fabbricati di cui trattasi non risultano dotati di certificazione di agibilità/abitabilità e si presentano in condizione di fatiscenza con porzioni già crollate ed altre in imminente pericolo di crollo.

I fabbricati stessi risultano inseriti, nella loro area di sedime, nelle mappe di impianto del triennio 1939-41 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Lucca; inoltre, visto lo stato di conservazione degli stessi e la loro tipologia costruttiva, si può ritenere accertato che gli stessi siano originariamente edificati in data antecedente il 1° settembre 1967. Successivamente a tale data non appaiono essere state eseguite opere o lavori che avrebbero richiesto permesso edilizio o altro titolo abilitativo ad eccezione delle seguenti opere:

- Realizzazione di ampliamento del fabbricato accessorio descritto alla lettera "A" punto 3 paragrafo 3.1 del capitolo 1 della presente relazione;
- Realizzazione di manufatti in struttura precaria in legno ed altri materiali di recupero, per il ricovero di attrezzi agricoli, di cui alla lettera "B" paragrafo 3.1 del capitolo 1 della presente relazione.

Trattandosi di difformità edilizie site in zona vincolata, che riguardano tra l'altro la sagoma dell'edificio e la sua volumetria, il proprietario deve procedere alla remissione in pristino dei luoghi mediante la demolizione delle opere abusive oppure, valutata la fattibilità e convenienza, avrà facoltà di adire a propria cura ed onere alle procedure per l'ottenimento della sanatoria edilizia previa acquisizione dei Nulla Osta da parte degli Enti preposti alla tutela dei vincoli involgenti i beni immobili. Sono fatti salvi ed impregiudicati gli esiti dell'Istruttoria di competenza degli Enti proposti alla tutela dei Vincoli involgenti i beni.

Gli abusi comportano la irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dalle norme urbanistiche e territoriali. A tal uopo si tenga conto che il dettato del quesito affidato:

"...verificherà la eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, la normativa in base alla quale l'istanza di condono è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e quant'altro previsto dall'art. 173 bis n. 7;..." ed ancora:

"..... preciserà analiticamente, ove necessario, eventuali riduzioni praticate per: A) oneri di regolarizzazione urbanistica;"

comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo Valutazione" e/o apportando un decremento percentuale sul più probabile valore di mercato.

Manufatti in legno e lamiera:

Risultano realizzati, sui terreni in esame, alcuni manufatti in struttura composita e materiali di recupero. Tali manufatti risultano privi di titolo abilitativo e, considerata la mediocre qualità della costruzione nonché il quadro normativo vigente in loco, non risultano sanabili o legittimabili.

Ne consegue che sarà necessaria la loro demolizione e remissione in pristino stato dei luoghi.

Per inciso si noti che ai fini valutativi tali manufatti non sono stati presi in considerazione dal sottoscritto ed anzi l'onere della loro demolizione è stato considerato nel novero delle decurtazioni sui valori di stima.

Serre:

A parere del sottoscritto non rilevano ai fini urbanistici le serre presenti in loco poiché alla data del sopralluogo presentavano caratteristiche di "serra stagionale" di cui all'art.

Art. 136 - Attività edilizia libera - della L.R.T. 65/2014 ove recita:

"e) l'installazione di serre temporanee stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;"

Resta valida la considerazione di cui sopra a condizione che le predette serre siano effettivamente rimosse al termine della stagione agricola.

In relazione alle condizioni degli immobili si precisa inoltre quanto segue:

- Gli immobili non dispongono del certificato di agibilità/abitabilità.
- Non è stato possibile accertare se gli immobili siano allacciati alle reti pubbliche di acqua, luce, gas e fognatura.
- L'impianto elettrico non dispone del certificato di conformità e non è conforme alle disposizioni normative vigenti.

- Non è presente impianto termico e del gas.
- Gli immobili sono stati edificati in data antecedente l'emanazione della vigente normativa in materia di requisiti acustici passivi degli edifici.
- Gli immobili non dispongono dell'Attestato di Certificazione Energetica e comunque, sulla base dell'esperienza maturata dal sottoscritto CTU, paiono presentare caratteristiche costruttive tali da dover essere inseriti nella Classe Energetica "G", i cui costi di gestione sono molto alti.
- Le strutture dei corpi fabbricati sono state edificate in data antecedente l'emanazione delle norme antisismiche delle costruzioni.
- Al momento del sopralluogo non sono stati eseguiti rilievi o accertamenti sulle coperture per stabilire se potessero contenere amianto in fibre.
- Non è stata esperita l'azione di riconfinazione dei beni.
- Non sono state esperite indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni.

3.6 Situazione del possesso ed altre notizie:

Parte dei fabbricati sono liberi da cose e persone e risultano semidiroccati. I terreni e la restante parte dei fabbricati sono invece occupati dalla signora [REDACTED] [REDACTED] che li conduce in virtù di un contratto di affitto datato 11/11/2015 registrato a Lucca il 15/12/2015 al n. 15121510401167623 mostrato spontaneamente dal CTP Geom. [REDACTED] in corso di operazioni peritali della prima relazione peritale ma non depositato agli atti.

Gli immobili non fanno parte di condominio.

Delle condizioni di occupazione del fondo ne è stato tenuto conto in fase di stima.

3.7 Vincoli, gravami, oneri, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

Non sono stati rilevati vincoli di natura edilizia, urbanistica o storico-artistica che siano involgenti il bene in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca alla data del 10/10/2016 sono state rilevate le seguenti note pregiudizievoli.

- 1) TRASCR. n. 2699 del 06/03/2009 DOMANDA DI DIVISIONE GIUDIZIALE del 12.03.2008 rep. 2903 presso il Tribunale di Lucca.

3.8 Stima:

Considerazioni estimative:

Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è sito, le qualità intrinseche ed estrinseche, la posizione e l'esposizione, la distanza dai servizi primari, la relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona. Il tutto sulla scorta delle esperienze maturate dal sottoscritto in incarichi precedentemente svolti e per comparazione con gli stessi.

Valutazione:

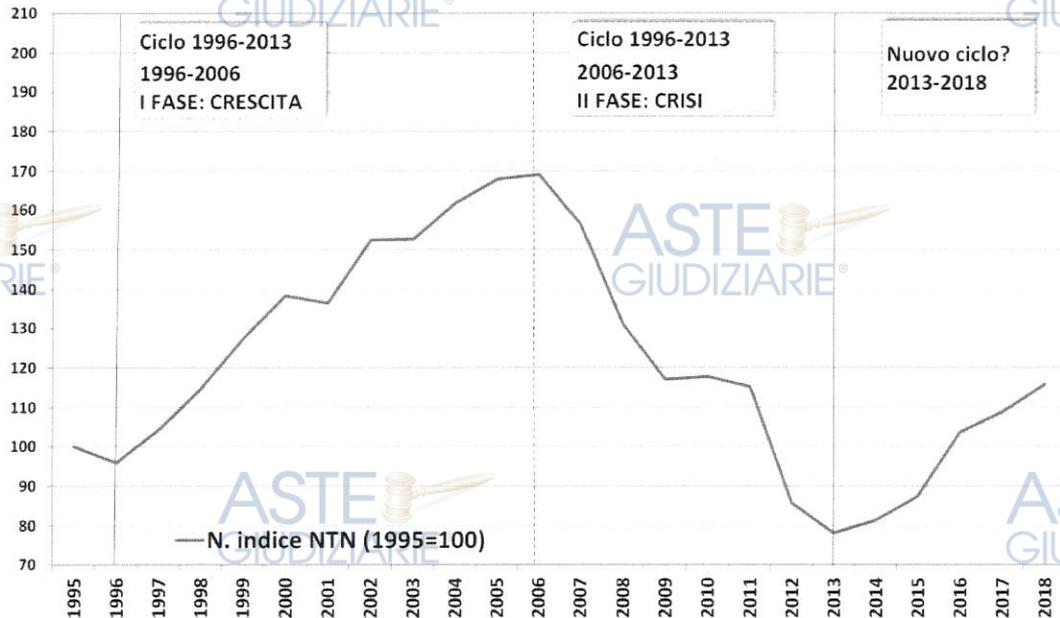
Gli immobili oggetto di valutazione non hanno comparabili validi in zona e pertanto il sottoscritto non si è potuto avvalere del metodo di valutazione del M.C.A. – Market Comparison Approach. Si è dunque avvalso della consultazione di periodici specializzati del settore (cfr Consulente Immobiliare) e di altre informazioni liberamente reperibili sul mercato immobiliare (Osservatorio Mercato Immobiliare - OMI ecc.) nonché, in particolare per quanto attiene la determinazione degli oneri e costi di ristrutturazione a quanto pubblicato sulla specifica materia dalle Edizioni “DEI – Tipografie del Genio Civile” per i “Prezzi Tipologie Edilizie”.

Sulla base delle pubblicazioni periodiche consultate dal sottoscritto CTU, in contraddittorio con i CTP durante le operazioni peritali, non sono emersi elementi di variazione dei prezzi medi di mercato. A giudizio del sottoscritto CTU si possono confermare i parametri estimativi esposti nella prima valutazione.

Fonte OMI - Rapporto Immobiliare 2018:

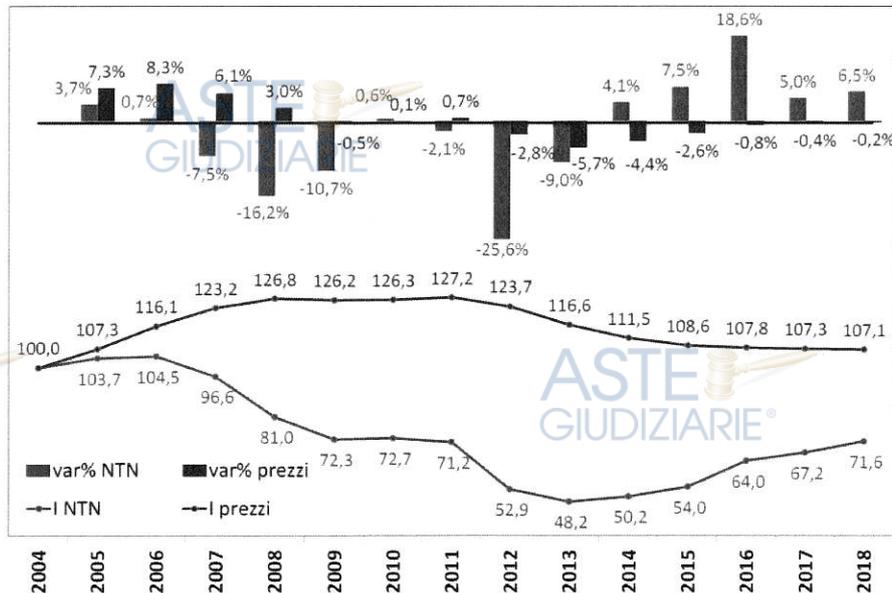
Se si osserva il ciclo dal lato del numero di abitazioni compravendute, in termini di numero indice del NTN con base (pari a 100) nel 1995, l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 169) precipitando poi nel 2013 a quota 78, nettamente al di sotto del livello iniziale della serie. Dal 2014 è in corso la ripresa del numero delle case compravendute che raggiunge nel 2018 quota 115,8 (Figura 1).

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN⁵) in Italia dal 1995



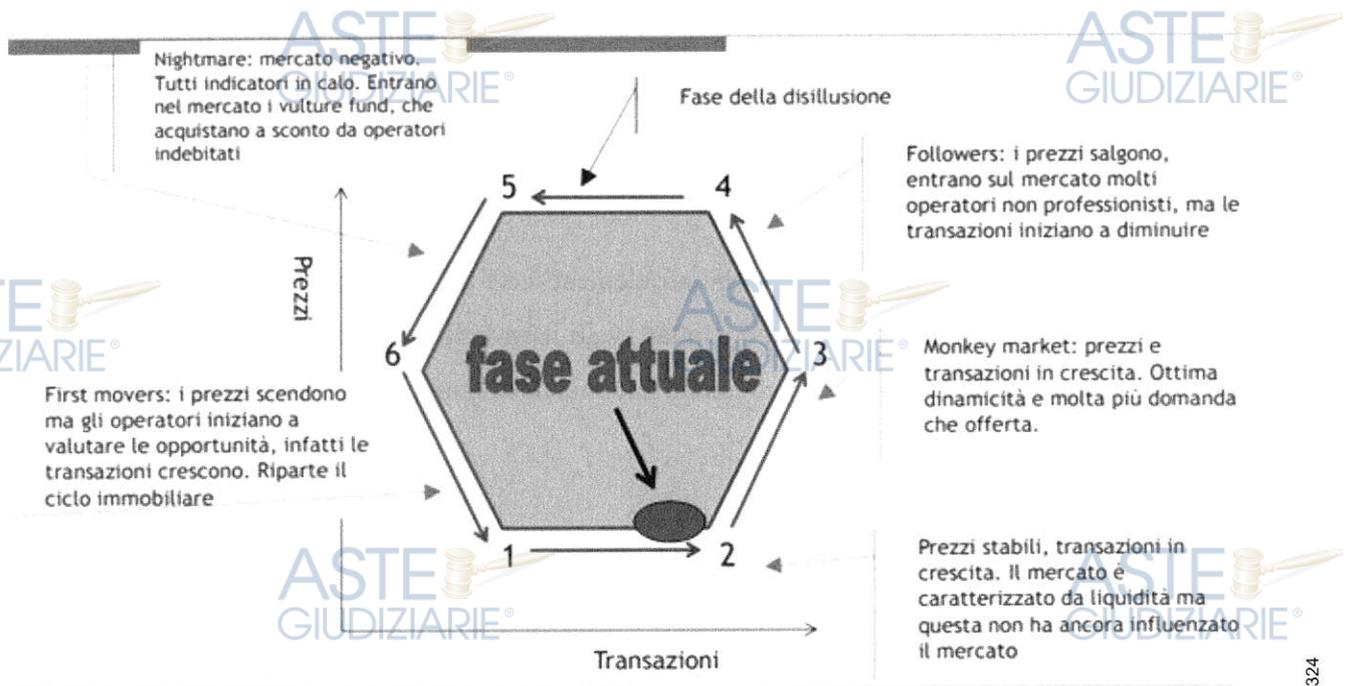
“Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2018 (vedi Figura 2). In effetti, tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei paesi europei i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari. Solo dal 2012 iniziano a scendere significativamente, seppure negli ultimi due anni a ritmi più blandi. Nel resto d'Europa i prezzi delle abitazioni sono invece in crescita a partire dal 2014.”

Figura 2: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004



Se ne deduce che negli ultimi due anni a fronte di un aumento del numero delle compravendite (indici 67,2 – 71,6) i prezzi sono rimasti stabili (indici 107,3 – 107,1).

Possiamo riassumere l'attuale fase di mercato come segue:



Per quanto attiene la consistenza immobiliare si riferisce che le superfici commerciali sono state calcolate dai rilievi effettuati in loco e, ove impossibile accedere agli immobili dalle planimetrie catastali con metodo grafico, tenendo in considerazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) come prevede il Codice delle Valutazioni Immobiliari. Per la quantificazione dei rapporti mercantili si è fatto riferimento ai parametri di cui al Sistema Italiano di Misurazione.

Tenendo conto di quanto sopra esaminato, il sottoscritto CTU ha formato il proprio giudizio di stima valutando dapprima un valore "ordinario" al quale sono state successivamente apportate opportune deduzioni dovute agli oneri di "trasformazione" necessari alla ristrutturazione che si renderebbe indispensabile a portare in condizione di "ordinarietà" i beni immobili.

In sintesi il procedimento di stima adottato è quello a "Valore di Trasformazione".

Tra le deduzioni si è tenuto in particolare conto la condizione del possesso e la condizione urbanistico-amministrativa dei beni nonché le previsioni del Regolamento Urbanistico ed i vincoli territoriali involgenti la zona.

Tutto ciò ha comportato una serie di decurtazioni, che più avanti verranno quantificate, che hanno portato a determinare un valore “attuale” che rappresenti il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

E' necessario infine precisare che gli elementi ed i parametri oggettivi riportati nella presente valutazione sono stati adottati quali meri indizi che concorrono solo in parte alla formazione del giudizio di stima che rimane comunque espresso “a corpo e non a misura”.

Quantificando:

Fabbricati:

Prezzi dei comparabili di zona secondo l'OMI (quotazione del 2° semestre 2018 per le abitazioni economiche) **INVARIATO RISPETTO AL VALORE DEL 2°**

SEMESTRE 2015:

prezzo minimo	€/mq 1.400,00
prezzo massimo	€/mq 1.700,00

Considerando l'ubicazione dei beni il sottoscritto ritiene equo e congruo adottare il prezzo medio del “bene futuro” ipotizzato a ristrutturazione eseguita, pari a:

- Prezzo unitario medio del bene futuro	€/mq 1.550,00
---	---------------

Da cui dovremo detrarre gli oneri di trasformazione.

Secondo le tabelle DEI – Prezzi delle Tipologie Edilizie, i costi di una ristrutturazione edilizia di tipo residenziale si attestano attorno alla somma di

- Prezzo di ristrutturazione dei fabbricati	€/mq. 991,00
---	--------------

Ne deriva che nelle condizioni attuali i fabbricati posso mediamente costituire un valore unitario di stima pari al più probabile valore del bene futuro meno i costi di costruzione. In cifre:

$$1.550,00 - 991,00 = \text{€/mq. } 559,00$$

E dunque sviluppando i calcoli avremo:

$$\text{SEL fabbricati con accessori} = \text{circa mq. } 388 \times \text{€/mq. } 559,00 = \text{€. } 216.892,00$$

Da tale cifra dovranno essere ulteriormente detratti e/o aggiunti tutti i più innanzi esposti elementi costitutivi i pregi e difetti degli immobili (possesso, situazione urbanistica, condizione ipocatastale ecc.), con evidente, sensibile, prevalenza dei difetti sui pregi.

Ulteriori deduzioni possono essere quantificate solo in via approssimata per le ragioni più innanzi espresse e perché in parte dipendenti da onorari professionali che sfuggono ad una precisa concretazione a causa dell'abolizione delle tariffe professionali.

E' possibile comunque esporre un elenco dei costi al fine di meglio dettagliare le voci negative della formula:

$$V_t = V_{bf} - C$$

dove:

V_t = Valore di trasformazione

V_{bf} = Valore bene futuro

C = costi

Nel caso di specie si è già determinato il costo di costruzione (€/mq. 559,00) e quindi nella voce "C" si dovranno aggiungere gli ulteriori costi per oneri di acquisto, onorari di progettazione, oneri di urbanizzazione, costi della sicurezza, direzione lavori,

interessi passivi e tornaconto d'impresa. Infine si dovrà valutare il bilancio tra pregi e difetti apportando le opportune correzioni al valore ricavato.

Il tutto si può qui di seguito meglio specificare rispetto alla prima relazione:

Imposte, tasse ed onorari di acquisto	circa €.	12.000,00
Progetto, Permesso Edilizio e Autorizz. Ambientale	circa €.	4.000,00
Oneri Urbanizzazione	circa €.	3.000,00
Piano Sicurezza Prog. ed Esec.	circa €.	2.000,00
Deposito Autorizzazione Pratica U.R.T.A.T.	circa €.	2.000,00
Direzione Lavori	circa €.	6.000,00
Interessi passivi (capitale 150 K€ in 2 anni)	<u>circa €.</u>	<u>15.000,00</u>
SOMMANO	circa €.	44.000,00

che rappresentano quindi circa il 20% del prezzo di mercato del bene futuro.

A ciò si deve aggiungere, come voce ulteriormente in detrazione sul valore, l'utile che l'investitore vuole ricavare dall'operazione immobiliare nonché la valutazione del bilancio tra pregi e difetti. Il tutto per un'ulteriore quota di non meno del 15% .

Tutto ciò considerato, svolgendo le opportune considerazioni estimative, il sottoscritto conferma la decurtazione sul valore dianzi espresso nella percentuale complessiva pari al 35% .

Sviluppando i calcoli offre il seguente risultato:

Più probabile valore di mercato attuale €. 216.892,00 – 35% = €. 140.979,80

Manufatti:

Per le ragioni più innanzi espresse in merito alla condizione di illegittimità delle costruzioni, il sottoscritto valuta pari a ZERO il valore dei manufatti esistenti sui fondi.

Terreni:

Per quanto attiene la stima dei terreni si deve tenere conto di diversi fattori tra cui assume particolare importanza la destinazione urbanistica, la coltura in atto e lo stato di possesso.

Per quanto attiene la destinazione urbanistica si rileva che i terreni sono in gran parte interessati da una previsione di Regolamento Urbanistico che assoggetta una superficie di circa mq. 1.100 a viabilità (e quindi soggetta ad esproprio) nonché una superficie di circa mq. 4.000 a fascia di rispetto stradale mentre la restante parte di circa mq. 4.740 è coltivata intensivamente con serre per prodotti orticoli. Ne consegue che la valutazione dovrà differenziarsi tenendo conto di tre diversi più probabili valori di stima.

Come parametri di riferimento a comparazione il sottoscritto ha assunto i “Valori Agricoli Medi” emanati dalla Provincia di Lucca per la Regione Agraria n. 7 apportando opportune riduzioni in special modo per quelle porzioni di terreno che, essendo con vocazione espropriativa, avrebbero una appetibilità di mercato praticamente nulla.

In cifre:

Terreni a orto irriguo (zona serre stagionali)	€/ha 70.000,00
Terreni seminativi irrigui e fasce di rispetto stradale	€/ha 41.000,00
Terreni assoggettati a viabilità (seminativo)	€/ha 29.400,00

E giungendo dunque alla quantificazione dei terreni:

Terreni coltivati intensivamente (zona serre)	$70.000 \times 0,4709 =$	€.	32.963,00
Terreni seminativi e fasce di rispetto	$41.000 \times 0,3937 =$	€.	16.141,70
Terreni a viabilità (vocazione espropriativa)	$29.400 \times 0,1194 =$	€.	<u>3.510,36</u>
SOMMANO			€. 52.615,06

Da tale cifra dovranno essere ulteriormente detratti e/o aggiunti tutti i più innanzi esposti elementi costitutivi i pregi e difetti degli immobili (possessione, situazione urbanistica, vincoli territoriali, condizione ipocatastale ecc.), con risultante prevalenza dei difetti sui pregi.

Vale in sintesi quanto già evidenziato relativamente ai fabbricati.

Sviluppando le opportune considerazioni estimative il sottoscritto reputa equa e congrua una decurtazione sul valore dianzi espresso della percentuale complessiva pari al 20% che sviluppando i calcoli offre il seguente risultato:

Più probabile valore di mercato attuale €. 52.615,06 - 20% = €. 42.092,05

E dunque, riepilogando, il valore complessivo della massa immobiliare sarà:

Fabbricati	€. 140.979,80	
Terreni	€. 42.092,05	
		TOTALE €. 183.071,85

Da questo si giunge alla determinazione del più probabile valore di mercato da adottarsi al fine della presente valutazione peritale, in cifra tonda, in caso di vendita

il sottoscritto CTU stima in
€. 183.000,00 (diconsi euro centottantatremila/00)

il più probabile valore di mercato, a corpo e non a misura, del compendio immobiliare in discorso.

3.9 Limiti e assunzioni

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi dei dati immobiliari pubblicati dalle fonti citate;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Giudice sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

CAP 4

Prezzo di vendita all'asta giudiziaria

In ossequio al dettato Giudiziale conferito nel quesito ed incarico al CTU, si evidenzia che in caso di vendita all'asta giudiziaria del compendio immobiliare di cui sopra sarà applicata una riduzione del 20% sul valore dianzi determinato, in ragione della mancanza di garanzia sui vizi occulti e delle altre peculiarità della vendita giudiziaria che determinano un minor valore.

Per tale motivo si espone il prezzo di vendita all'asta giudiziaria ricavato come segue:

$$\text{€. 183.000,00} - 20\% = \text{€. 146.400,00}$$

(diconsi euro centoquarantaseimilaquattrocento/00)

Divisione**4.1 Parere sulla comoda divisibilità**

Come ben si evince dalla consultazione dell'albero genealogico **allegato sub. D** alla presente relazione le quote ereditarie di ciascun erede sono estremamente frazionate; tanto che la concretazione in beni immobili di ciascuna quota comporterebbe una "polverizzazione" della proprietà che pare al sottoscritto contraria al concetto di comoda divisibilità del codice civile; ove per comoda si deve intendere anche la conveniente e razionale divisione.

Basti considerare che la quota degli eredi [REDACTED] è pari a 3/432 ciascuno. In pratica la loro quota, assommando ad euro 1.270,00 (183.000,00 x 3/432) si tradurrebbe in pochissimi metri quadrati di terreno seminativo (poco più di 200 mq.).

Ciò appare al sottoscritto contrario al principio di creazione di quote che abbiano una propria, autonoma identità e ragionevolezza. Inoltre la vocazione prettamente agricola del fondo induce alla ricerca della conservazione dell'unitarietà del corpo fondiario.

Ne deriva pertanto che il sottoscritto esprime in prima ipotesi, secondo scienza e coscienza, il proprio parere di NON COMODA DIVISIBILITA' in natura del compendio immobiliare.

4.2. Progetto divisionale

D'altra parte, ove si volesse evitare l'avvio dei beni ad asta giudiziaria e comporre la lite con una ipotesi divisionale dettata dall'opportunità, si riterrebbe possibile trovare una soluzione che raggruppi alcuni coeredi per formare un numero limitato di *insiemi* omogenei per familiarità, rapporti personali, collocazione e affinità elettive in genere.

Da quanto appreso durante le operazioni peritali un raggruppamento potrebbe essere il seguente:

1° insieme:	[REDACTED]	quota 288/432
2° insieme:	[REDACTED]	quota 88/432
3° insieme:	[REDACTED]	quota 44/432
4° insieme:	[REDACTED]	quota 12/432

E dunque attribuendo agli insiemi il rispettivo valore:

1° insieme:	[REDACTED]	€. 122.000,00
2° insieme:	[REDACTED]	€. 37.277,78
3° insieme:	[REDACTED]	€. 18.638,89
4° insieme:	[REDACTED]	€. 5.083,33
Sommano		€. 183.000,00 c.v.d.

Con tali premesse si potrebbe realizzare, tra le svariate possibili, la seguente **IPOTESI**:

1^ Quota a [REDACTED]

- a) Assegnazione dell'intero fabbricato abitativo su tre piani (mapp. 351 subb. 1 e 2) oltre all'adiacente capanna su due piani (porzione del mapp. 1433) corredati dalla comunanza della resede. Il tutto come sarà meglio censito in catasto con variazioni da depositarsi prima dell'atto.

$$\text{Valore: } \text{mq. } 302 \times \text{€}/\text{mq } 559 = \text{€. } 168.818,00 - 35\% = \text{€. } 109.731,70$$

- b) Assegnazione dell'intero mapp. 863 che ricade in gran parte in zona a coltura intensiva (mq. 3147 circa) ed in piccola parte in fascia di rispetto (mq. 265 circa).

$$\begin{aligned} \text{Valore: } & (\text{mq. } 3147 \times \text{€}/\text{mq } 7) + (\text{mq. } 265 \times \text{€}/\text{mq } 4,10) = \text{€. } 23.259,40 \\ \text{continuando: } & \text{€. } 23.115,50 - 20\% = \text{€. } 18.492,40 \end{aligned}$$

$$\text{Sommano (a +b)} \quad 109.731,70 + 18.492,40 = \text{€. } 128.224,10$$

$$\text{In cifra tonda} \quad \text{€. } 128.200,00$$

Salvo conguaglio

2^ Quota a [REDACTED]

Assegnazione del fabbricato ex agricolo per porcilata e fienile a due piani (porzione del mapp. 1433) corredato dalla comunanza della resede. Il tutto come sarà meglio censito in catasto con variazioni da depositarsi prima dell'atto.

Valore: mq. 86 x €/mq 559 = €. 48.074,00 – 35% = €. 31.248,10
 In cifra tonda €. 31.200,00

Salvo conguaglio

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3^ Quota [REDACTED]

Assegnazione degli interi terreni identificati dai mapp. 865 e 866 che ricadono in parte in zona a seminativo (mq. 754 circa); in parte in fascia di rispetto stradale (mq. 2578 circa) ed in parte in zona di viabilità (mq. 947 circa).

Valore: (mq. 754 x €/mq 7) + (mq. 2578 x €/mq. 4,10) + (mq. 947 x 2,94) =
 = €. 18.631,98 – 20% = €. 14.905,58

In cifra tonda €. 14.900,00

Salvo conguaglio

4^ Quota a [REDACTED]

Assegnazione dell'intero mapp. 864 che ricade in parte in zona a coltura intensiva (mq. 807 circa); in parte in fascia di rispetto stradale (mq. 1094 circa) ed in parte in zona di viabilità (mq. 247 circa).

Valore: (mq. 807 x €/mq 7) + (mq. 1094 x €/mq. 4,10) + (mq. 247 x 2,94) =
 = €. 10.860,58 – 20% = €. 8.688,46

In cifra tonda €. 8.700,00

Salvo conguaglio



4.3 Conguagli:

Possiamo quindi concludere con i conguagli derivanti dalla predetta ipotesi.

QUOTA	ASSEGNATARIO	VALORE QUOTA	VALORE BENI ASSEGNATI	CONGUAGLIO	
1	[REDACTED]	€ 122.000,00	€ 128.200,00	-€ 6.200,00	DA DARE
2	[REDACTED]	€ 37.277,78	€ 31.200,00	€ 6.077,78	DA AVERE
3	[REDACTED]	€ 18.638,89	€ 14.900,00	€ 3.738,89	DA AVERE
4	[REDACTED]	€ 5.083,33	€ 8.700,00	-€ 3.616,67	DA DARE
		€ 183.000,00	€ 183.000,00	€ 0,00	c.v.d.

4.4 Patti divisori

In caso di applicazione del sopraesposto progetto divisionale dovranno crearsi alcune servitù di passaggio, con ogni mezzo ed in ogni tempo, compreso il diritto di interrimento impianti come su strada pubblica, per accedere ai terreni oggetto di divisione.

La resede del mapp. 1433 resterà Bene Comune Non Censibile.

I manufatti e l'ampliamento del fabbricato accessorio dovranno essere demoliti e rimossi al fine di ricostituire il pristino stato dei luoghi.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Copia della presente relazione viene inviata a mezzo "pec" alle Parti, per le loro eventuali osservazioni da far pervenire, in forma digitalizzata, al CTU entro e non oltre giorni 15 (quindici) dalla data di consegna, come risulta dai rapporti del server di gestione del messaggio di posta elettronica certificata.

CAP 6

Osservazioni delle Parti

Si riportano qui di seguito le osservazioni delle Parti alla relazione peritale.

AVV. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI LUCCA

CAUSA CIVILE N. 2903/2007 – G.I. DR.SSA CROCI

NOTE PER [REDACTED]

§§§§

CONTINUITA' STORICA IPO-CATASTALE.

All'udienza del 19/10/18 il G.I. dichiarò inammissibile l'istanza ex art.481 cpc "nei confronti delle parti convenute e costituite in giudizio, non essendovi per costoro alcuna situazione di incertezza da risolvere con il procedimento in questione", sul presupposto che le stesse avessero accettato tacitamente l'eredità loro devoluta in conseguenza della loro costituzione in causa.

Parti costituite in giudizio sono:

[REDACTED] quali [REDACTED]

[REDACTED] a ministero dell'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] a ministero dell'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] a ministero dell'Avv. [REDACTED]

Pertanto, ai fini della continuità storica ipo-catastale, necessaria per procedere con la vendita dei beni in comunione, il CTU dovrebbe essere autorizzato dal G.I. a compiere le attività necessarie alla regolarizzazione con riferimento alle predette parti costituite, o su propria istanza, o su istanza di parte.

REGOLARIZZAZIONE ATTI CATASTALI.

Ai fini della divisione il CTU dovrebbe essere autorizzato dal G.I. a compiere le attività necessarie alla predetta regolarizzazione, o su propria istanza, o su istanza di parte.

LITISCONSORZIO.

È necessaria l'identificazione dei fratelli dell'attore [REDACTED]

VALORE DEGLI IMMOBILI.

Si producono alcune fotografie degli immobili, che rammostrano il loro stato di decadimento.

Da informazioni assunte da prezziari dell'Ordine degli Architetti, i costi di **ristrutturazione totale** degli immobili (data la condizione del compendio) sono determinati in € 1.388,00 al metro quadrato; deve essere pertanto rivista la stima effettuata, come da seguente calcolo:

$$€ 1.550,00 - € 1.388,00 = € 162,00$$

$$€ 162,00 \times \text{mq } 388 = € 62.856,00.$$

Dovranno poi essere calcolati gli ulteriori oneri.

Si allega:

- 1) Verbale di udienza 19/10/18;
- 2) Verbale di udienza 27/3/19;

- 3) Fotografie dei luoghi
- 4) Prezzo ristrutturazioni in Lucca.

Lucca, 13/6/19

Con ossequio

Avv. [redacted]

2.0.0 - RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI -

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno	€/mq.
sup.utile(§)		
2.1.1 --Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960.....	[redacted]	396,00
2.1.2 --Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960.....	[redacted]	806,00
2.1.3 --Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati a partire dal 1960.....	[redacted]	1.163,00
2.2.1 --Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960.....	[redacted]	485,00
2.2.1 --Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960.....	[redacted]	949,00
2.2.1 --Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960.....	[redacted]	1.388,00

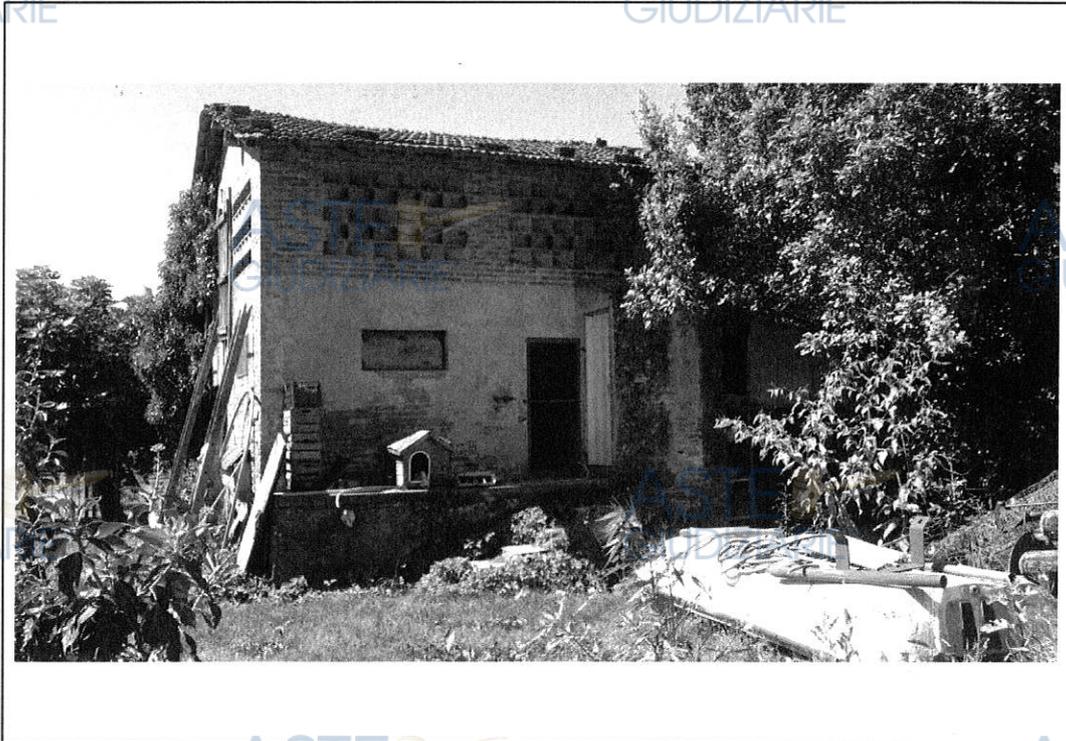
(**) Definizione di ristrutturazione (recupero) pesante, leggero e medio:

- a) la "ristrutturazione pesante", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;
- b) la "ristrutturazione leggera", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;
- c) la "ristrutturazione media", ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette, in particolare interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella leggera (rappresentati dagli elementi verticali ed orizzontali strutturali).

(§) La superficie utile, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo, deve essere computata considerando la sola superficie oggetto di intervento professionale al netto di murature esterne ed interne (compreso eventuali pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, tenditoi, sottotetti.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrato vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.





[REDACTED]

GEOMETRA [REDACTED]

Avv. [REDACTED]

[REDACTED]

**OSSERVAZIONE ALLA PRIMA BOZZA DI CTU
DEL GEOM. EVANGELISTI DANILO**
nella
Causa n. 2903/2007 Rg. Tribunale di Lucca
Giudice Dott.ssa Alice Croci

**MEMORIA TECNICA
IN FAVORE DI**

[REDACTED]

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] libero professionista, iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n° 1857, con studio in [REDACTED] via [REDACTED] tel. [REDACTED] [REDACTED] presenta le seguenti osservazioni alla bozza della relazione redatta dal CTU Danilo Evangelisti,

le quali vengono sottoscritte anche dall'Avv. [REDACTED] sempre per le comuni Parti rappresentate e difese. **Signori [REDACTED]** [REDACTED] ed anche al fine di farle proprie ad ogni fine procedurale e di legge.

[REDACTED]



Avv. [REDACTED]

1. A pagina 22-23-24 della relazione del CTU determina un prezzo medio unitario del bene futuro utilizzando i dati forniti dall'OMI (Euro/mq 1.550,00).
2. Successivamente a tale valore il CTU decurta il costo della ristrutturazione determinato secondo le tabelle DEI (prezzi delle tipologie edilizie) riportando nella perizia un costo unitario pari ad Euro/mq 991,00.
3. Continuando la lettura della CTU segue ulteriore detrazione determinata in stima analitica comprensiva anche di tornaconto impresa ed interessi passivi ed altre voci varie, fino ad arrivare a stabilire un'ulteriore detrazione del 20% del valore precedentemente determinato.
4. La CTU segue successivamente alla detrazione di un ulteriore 15% per ulteriori pregi e difetti.

II

5. Premesso quanto detto al precedente Capo I.

SI OSSERVA che

A

6. Il prezzo unitario medio dell'OMI è un prezzo di stima sintetico, e appunto, unitario nel quale sono già stati

Avv. [REDACTED]

considerati i pregi e difetti dell'immobile, pertanto non si comprendono né si condividono nessuna delle ulteriori detrazioni operate dal Ctu nel corpo della c.d. Prima Bozza di Ctu e ciò in particolare per la ulteriore detrazione del 15% determinata e operata dal CTU come valutazione tra e/o di pregi e difetti.

7. In altri termini ed in sintesi, tratterebbesi e così operando si arriverebbe a non condivisibili plurime e sequenziali detrazioni che vanno a svilire al massimo il valore dei beni e/o porzioni e relative quote di cui trattasi.

B

8. Merita anche rilevare che le detrazioni sequenziali in generale e come sopra operate comportano una sorta di ultra – svalutazione del singolo bene, in quanto la seconda, la terza e la quarta (e così via) svalutazione – detrazione percentuale, avviene in realtà con conteggio operato su bene già svalutato, quindi la svalutazione – detrazione di valore, ad es., del 15 % operata sul bene, non corrisponde alla mera svalutazione del 15 % matematico rispetto al valore iniziale e/o originario del bene, ma ad una svalutazione assai maggiore, essendo il

Avv. [REDACTED]

11. A parere della difesa, procedere in altro modo, significherebbe anche arrivare ad una operazione non solo antiggiuridica ma anche antieconomica e illegittimamente penalizzante per il proprietario pro quota e/o per il debitore, mutatis mutandis.

12. *Comprova del succitato modus operandi del resto si apprezza con riferimento alle vendite immobiliari a seguito di procedure esecutive, relativamente alle quali è stato introdotto il limite del numero massimo di tornate di vendita al fine di impedire eccesso di ribasso e/o acquisto a prezzo irrisorio del bene oggetto della procedura esecutiva a tutto vantaggio dell'acquirente del bene all'asta e con infinito svantaggio in particolare per il debitore esecutato il quale finirebbe di trovarsi privato magari dell'unico proprio bene a costo zero o quasi, e con la beffa di vedere quasi intatto il credito originario che quasi non verrebbe intaccato dal ricavato della vendita all'asta.*

D

13. Il CTU non pare allegare nella propria Prima Bozza di Relazione Peritale copia della tabella DEI che asserisce

Avv. [REDACTED]

[REDACTED]

presenti nella zona (che di tali finiture sono prive) con rispettive condizioni parametrate al bene oggetto di stima.

18. La conseguenza ulteriore di tale modus operandi e di concepire in tal modo la c.d. ristrutturazione sarebbe quello di *arrivare ad una maggiore appetibilità commerciale del bene oggetto di divisione.*

F

19. Riguardo al c.d. al "tornaconto impresa", lo stesso in realtà e' e/o dovrebbe essere già stato considerato e determinato nel costo unitario di ristrutturazione (Euro/mq 991,00). Infatti, questa è la prassi, tanto è vero che di solito ivi si riportano i relativi prezziari presenti in commercio (bollettino ingegneri, ecc..).

20. Pertanto si ritiene che "l'utile impresa" non debba essere detratto dal valore unitario determinato precedentemente dal CTU stesso.

G

21. Il CTU a pagina 24 della sua Prima Bozza di Relazione Peritale, parla di e/o dice di riferirsi agli "interessi passivi" [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

Avv. [REDACTED]

[REDACTED]

22. Tuttavia, quanto asserito dal Ctu a tale riguardo ed in detta sede non risulta comprensibile o perlomeno chiaro ed inequivoco.

23. Pertanto, si chiede al Ctu di fornire le specifiche richieste a tale proposito, quindi dettagliata spiegazione sul significato dei termini ed espressioni utilizzate e/o a cosa ha inteso riferirsi.

Il tutto si osserva e si chiede con ogni più ampia riserva, anche al fine che il Ctu Geom. Danilo Evangelisti risponda alle presenti Osservazioni e sia se del caso chiamato a fornire chiarimenti, ed il tutto con ogni consequenziale pronunzia.

Con ossequi.

Lucca, li 14 giugno 2019

Il C.T.P.
Geom. [REDACTED]

Il Difensore
Avv. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



CAP 7

Risposte alle osservazioni e conclusioni

Delle osservazioni dell' [REDACTED]

L'Avv. [REDACTED] in via preliminare espone un elenco delle Parti in causa che conferma in sintesi quanto esposto dal sottoscritto CTU nella propria perizia.

Evidenzia inoltre la necessità di ricostituire la continuità storica ipo-catastale dei passaggi di proprietà al fine della vendita dei beni in comunione.

Sul punto il sottoscritto CTU si rende disponibile ad esperire un ulteriore incarico rappresentando sommessamente fin d'ora che in tal caso sarebbe forse opportuna, per rendere più agile la volturazione ipo-catastale, una determinazione giudiziale (*una sorta di "sentenza intermedia"*) che ratificasse le quote esposte dal CTU nella relazione. Ciò in considerazione del fatto che le predette quote sono state determinate in base a considerazioni tecnico-giuridiche che il Magistrato, quale *perito peritorum* può condividere o modificare.

In merito al litisconsorzio si prende atto che l'Avv. [REDACTED] riporta un elenco dei fratelli del sig. [REDACTED] che dunque dovranno essere introdotti nel procedimento.

Sul punto non si può che condividere l'identificazione dei fratelli dell'attore [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Infine, in merito alla valutazione degli immobili operata dal sottoscritto, l'Avv. [REDACTED] propone una tabella, assunta dai prezziari dell'Ordine degli Architetti, secondo la quale *"i costi di ristrutturazione totale degli immobili (data la condizione del compendio) sono determinati in € 1.388,00 al metro quadrato"*.

Sul punto il sottoscritto replica che l'importo unitario che l'Avv. [redacted] propone è solo uno dei 6 valori esposti nella tabella riportata, ed è il più alto, corrispondente alla ristrutturazione "pesante".

Il sottoscritto ha adottato, come detto, il valore espresso dalle tabelle DEI - Tipografia del Genio Civile - alle quali pare corretto dare quanto meno pari dignità rispetto a quanto pubblicato dall'Ordine degli Architetti.

Il valore adottato dal sottoscritto, pari a 991,00 €/mq. peraltro è leggermente più alto di quello previsto per la ristrutturazione "media" (949,00 €/mq.) della tabella esposta dall'Avv. [redacted] e pertanto il sottoscritto CTU non ravvisa motivi concludenti che inducano a modificare quanto già calcolato.

Delle osservazioni dell'Avv. [redacted]

Il Legale ed il CTP della sig.ra [redacted] sono articolati in più punti ai quali il sottoscritto risponde come in appresso.

- Punti da 1 a 5: Si ripete quanto riferito dal CTU nella propria relazione.

- Punti da 6 a 12: Dato che è vero che i valori OMI sono valori medi, si deve convenire che lo stato dei beni oggetto di stima è macroscopicamente inferiore alla media e pertanto entrambe le deduzioni sono da considerarsi eque a parere del CTU e giustificate dalle considerazioni già a suo tempo svolte.

- Punti da 13 a 18: Le tabelle DEI sono edite dalla Tipografia del Genio Civile

- Roma e recano ben evidente il divieto di "traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento, totale o parziale, con qualsiasi mezzo, compreso i microfilm e le copie fotostatiche...." per questo motivo il CTU non ha allegato alcuna copia delle stesse. Al pari delle Norme UNI possono consultare tali pubblicazioni unicamente coloro che le abbiano acquistate. E' comunque da evidenziare che tali importi non sono stati assunti acriticamente dal sottoscritto ma sono stati ponderati alla luce delle esperienze maturate in incarichi precedentemente svolti per varia committenza.

- Punti 19 e 20: Gli esponenti confondono l'utile dell'impresario (edile) con l'utile dell'imprenditore. Le due cose in dottrina estimativa sono ben note e distinte l'una dall'altra. E' ovvio che l'utile dell'impresario edile sia compreso nei costi di costruzione ma è altrettanto evidente che l'imprenditore immobiliare (cioè colui che investe il capitale per effettuare l'intervento edilizio) deve ritagliarsi un margine di guadagno dall'operazione finanziata. Sul punto pare di non doversi dilungare oltre.

Punti da 21 a 23: Anche in questo caso la qualità dei lettori rende facilmente comprensibile che una operazione immobiliare come quella ipotizzata avrà una durata che si può preventivare in un arco temporale che varia da due a tre anni. Alla luce del quadro normativo vigente si può ben dire che tra acquisto, progettazione, permessi edilizi, cantierizzazione, svolgimento delle opere, accatastamento, agibilità e vendita, tali tempistiche sono da considerarsi perfino ottimistiche. Gli interessi passivi sono dunque proporzionati alla mancata redditività delle somme impiegate nell'operazione immobiliare ipotizzata, qualora eseguita in autofinanziamento, oppure agli interessi passivi dovuti in caso di finanziamento bancario.

Conclusioni:

Alla luce di quanto osservato dalle Parti il sottoscritto, tenuto conto delle precisazioni e delle risposte alle osservazioni addotte, non ritiene di ravvisare motivi di cambiamento a quanto già riferito.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione al gradito incarico ricevuto e con osservanza saluta e firma.

Lucca, 25.06.2019.

IL CTU
Geom. Danilo Evangelisti






Procedimento : CONTENZIOSO CIVILE

Parti: [REDACTED]

Giudice Istruttore: DOTT. ALICE CROCI

~~~~~

### VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Addì 03/05/2016 ad ore convenute, in Lucca presso lo studio del C.T.U. Geom Danilo Evangelisti ed avanti al medesimo, come stabilito in udienza, è stato dato nuovo inizio alle operazioni peritali per perizia suppletiva relativa al procedimento in oggetto.

Oltre al CTU nominato sono presenti:

- per parte attrice nessuno compare;
- per parte convenuta [REDACTED] CTP

Geom. [REDACTED]

[REDACTED] per parte convenuta [REDACTED] il CTP

Geom. [REDACTED]

email: [REDACTED]

- per parte convenuta eredi di [REDACTED] nessuno compare.

Alla continua presenza dei suddetti, è stata data lettura del quesito posto al C.T.U. dal Giudice così come sono stati esaminati e letti gli atti di causa con particolare riferimento alle quote ereditarie ed ai cespiti immobiliari.

Dall'esame di tali atti si conviene che le quote determinate dal CTU sono corrette, fatta salva la necessità di ripartire agli altri coeredi le quote dei chiamati all'eredità che il Magistrato ha dichiarato decaduti dal diritto di accettare l'eredità.



E' stato inoltre chiarito che l'immobile di Capannori era bene personale di [REDACTED]

[REDACTED] e non attiene la divisione ereditaria invocata dall'attore [REDACTED]

Si discute sul metodo di ripartizione delle quote da ricalcolare e sia il CTU che i CTP concludono riservandosi di approfondire l'argomento.

Viene fin d'ora fissata una riunione per il seguito delle operazioni per il giorno di lunedì 13 maggio 2019 ad ore 11:00 presso lo studio del Geom. Evangelisti.

Null'altro avendo da dichiarare o eccepire viene redatto il presente verbale che previa lettura si approva e sottoscrive ad ore 13:00.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Procedimento : CONTENZIOSO CIVILE

Parti: [REDACTED]

Giudice Istruttore: DOTT. ALICE CROCI

~~~~~

VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Addì 13/05/2016 ad ore convenute, in Lucca presso lo studio del C.T.U. Geom Danilo Evangelisti ed avanti al medesimo, come stabilito, sono proseguite le operazioni peritali per perizia suppletiva relativa al procedimento in oggetto.

Oltre al CTU nominato sono presenti:

- per parte attrice nessuno compare;
- per parte convenuta [REDACTED] CTP

[REDACTED]

- per parte convenuta [REDACTED] il CTP

email: [REDACTED]

- per parte convenuta eredi di [REDACTED] la CTP Geom [REDACTED]

[REDACTED]

Alla continua presenza dei suddetti, sono proseguite le operazioni peritali di cui è causa. In particolare si è discusso della formazione delle quote ereditarie e dell'aggiornamento dei valori di stima degli immobili. Si dà atto che la consultazione dei valori dell'OMI ha fornito risultati invariati rispetto a quanto già accertato dal CTU in fase di stesura della primo rapporto di valutazione.

Ne è seguita ampia discussione in esito alla quale si decide di convocare un



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ulteriore riunione nella quale sarà esperito un tentativo di conciliazione, alla

presenza anche dei Legali

Viene pertanto fin d'ora fissata una riunione per il seguito delle operazioni per

il giorno di mercoledì 22 maggio 2019 ad ore 15:30 presso il Collegio dei

Geometri di Lucca.

Null'altro avendo da dichiarare o eccepire viene redatto il presente verbale che

previa lettura si approva e sottoscrive ad ore 13:10.

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LUCCA

R.G. 2903/07

VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI
Addì 22/05/2019 ad ore convenute
sono proseguite le operazioni peritali di cui è causa e si è celebrato un tentativo di conciliazione.

Oltre al CTU sono presenti i Sigg.:

- [redacted] anche in sostituzione dell'Avv. [redacted]
- Avv. [redacted];
- Geom. [redacted];
- Geom. [redacted];
- Geom. [redacted].

Alla continua presenza dei suddetti il CTU espone alcune perplessità circa la formazione delle quote e dell'albero genealogico anche in relazione alla presenza di fratelli del Sig. [redacted] e degli effetti della mancata accettazione dell'eredità da parte dei Sigg. [redacted] e [redacted] e

[redacted] all'epoca della morte del
padre [redacted], [redacted] [redacted]
ereditari minoranti, così come lo
ereditario all'atto della rinuncia
all'eredità effettuata da [redacted]
per la successione di [redacted]

Vengono di seguito ricalcolate
le quote ed evauzate ipotesi
conciliatorie/transattive a seguito
delle quali si apre cupia
discussione.

In caso della discussione i Legali
si riservano di conferire con
i propri clienti

Il CTU [redacted] che procederà allo
stesso delle proprie relazione.

Nient'altro succedo da verbalizza
zione viene redatto il presente
verbale de premie lettura si
appross

[redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted]

Tribunale di Lucca

Giudice: Dott. Alice CROCI

Causa R.G. 2903/2007

Relazione del CTU

ERRATA CORRIGE QUOTE

(3° incarico)

Danilo Evangelisti
geometra

Via Tonelli, 61
S. Anna
55100 - Lucca

Tel. / Fax: 0583 418090
e-mail: info@daniloevangelisti.it

ERRATA CORRIGE CTU R.G. 2903/07 - pag. 1

Tanto doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Con osservanza

Lucca, 09 settembre 2020.

IL CTU
Geom. Danilo Evangelisti



CAUSA R.G. 2903/07
Albero genealogico (errata corrige)

SOMMATORIA QUOTE

ALLEGATO "A"

Avv. [redacted]
Avv. C [redacted]
Avv. G [redacted]
Avv. [redacted]

648/1296 +
36/1296 +
18/1296 =
702/1296

36/1296 +
18/1296 =
54/1296

36/1296 +
18/1296 =
54/1296

36/1296 +
18/1296 =
54/1296

72/1296 +
36/1296 =
108/1296

72/1296 +
36/1296 =
108/1296

72/1296 +
36/1296 =
108/1296

72/1296 +
36/1296 =
108/1296

72/1296
+ 24/04/2018

216/1296
+ 2013

216/1296
+ 2000

216/1296
+ 1999

72/1296 +
36/1296 =
108/1296

72/1296 +
36/1296 =
108/1296

72/1296 +
36/1296 =
108/1296

72/1296 +
36/1296 =
108/1296

1

da testamento 648/1296
216/1296
864/1296

216/1296
+ 1962
1/2

216/1296
+ 1972
1/2 + Usufrutto 1/2

legittima da 216/1296
216/1296
432/1296

144/1296
+ 2003

18/1296
9/1296
27/1296

18/1296
9/1296
27/1296

18/1296
9/1296
27/1296

18/1296
9/1296
27/1296

18/1296
9/1296
27/1296

18/1296
9/1296
27/1296

18/1296
9/1296
27/1296

18/1296
9/1296
27/1296

18/1296
9/1296
27/1296

18/1296
9/1296
27/1296

36/1296
36/1296
36/1296

36/1296
36/1296
36/1296

36/1296
36/1296
36/1296