

TRIBUNALE DI PADOVA
SEZIONE PRIMA CIVILE

CAUSA CIVILE R.G. N° 7949/2007

INTEGRAZIONE DI CTU.

PARTI / LEGALI

attore Principale: (con avv. Boato Martina)
convenuto principale:
convenuto secondario: (con avv. Zanon Domenico)
convenuto secondario: (con avv. Gemelli Gianluca)
convenuto secondario: (con avv. Marco Mossa)
convenuto secondario:
convenuto secondario:
convenuto secondario:
convenuto secondario:

GIUDICE :
Dott.ssa FRANCESCA ZANCAN

C.T.U. : Geom. PIERPAOLO VETTORE - via dei Salviati n° 7 - 35133 Padova

Telefono: 049 70379 – Mobile: 393 9173027 – Mail: vettorepierpaolo@libero.it

RAPPORTO INTRODUTTIVO

A seguito della procedura di cui in epigrafe, all'udienza del 14 aprile 2017 l'ill.mo sig. Giudice dott.ssa Francesca Zancan, nominava lo scrivente esperto d'Ufficio, conferendo al medesimo l'incarico di rispondere al seguente quesito:

“Letti gli atti e documenti di causa, visti gli elaborati peritali già depositati, eseguito sopralluogo, proceda il CTU a:

a) descrivere e stimare, al momento dell'apertura della successione e al valore attuale, l'appartamento al grezzo oggetto dell'atto datato 18.12.1986 e l'appezzamento di terreno oggetto dell'atto datato 19.09.1974;

b) aggiornare il valore dei beni descritti nella relazione 02.05.2011 e stimare il valore al momento dell'apertura della successione (14.03.2000);

c) ricostruita la massa come indicato in sentenza, determinare il valore della porzione disponibile (1/3) e il valore della quota di riserva spettante a _____ (1/21);

d) determinare le porzioni spettanti agli eredi secondo la successione legittima”

Ad espletamento del mandato su riportato, dopo aver esaminato la documentazione fornita ed allegata agli atti di causa, avendo compiuto le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova, la Conservatoria RR.II. della medesima provincia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoricco (PD), il C.T.U. , e dopo aver esperito sopralluogo presso i beni oggetto di causa siti in via Fratte, 24 a Borgoricco, frazione S. Michele delle Badesse, procedeva nella redazione della presente relazione basata sugli elaborati peritali precedentemente depositati.

RELAZIONE

DESCRIZIONE INTRODUTTIVA

Posizionati in prossimità della S.R. 308 denominata “Nuova statale del Santo”, i beni oggetto di causa sono ubicati in località San Michele delle Badesse, nel Comune di Borgoricco, in zona urbanistica a vocazione agricola e residenziale; detti beni in ordine al quesito su esposto, consistono in:

- IMMOBILE DI CUI ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 19.09.1974, con cui

vende al figlio _____ il terreno attualmente identificato al Catasto Terreni al foglio 4 particella 1519 (ex particella 560)

- IMMOBILE DI CUI ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18.12.1986, con cui

vende al figlio _____ l'appartamento al piano primo, ubicato nel Comune di Borgoricco in via

Fratta n. 24, così meglio individuato al Catasto Fabbricati, al foglio 4, particella 76 , (ex sezione A):
- sub. 3 - categoria A/3 - Classe 1 - consistenza 6,0 vani - sup. catastale 126 mq. - rendita €. 340,86

- IMMOBILI DI CUI ALLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DEL 14.03.2000, di
, attualmente così catastalmente identificati:

Catasto Terreni : Foglio 4

- particella 731 di mq. 4157

- particella 76 Ente Urbano di 1586 mq. (proveniente dalla soppressione/variazione delle ex particelle 77-76-732)

Catasto Fabbricati: Foglio 4 - Particella 76 (ex sez. A):

- sub. 2 - categoria A/3 - Classe 1 - consistenza 6,5 vani - sup. catastale 122 mq. - rendita €. 369,27

- sub. 4 - categoria C/2 - Classe 1 - consistenza 119 mq. - sup. catastale 126 mq. - rendita €. 208,96



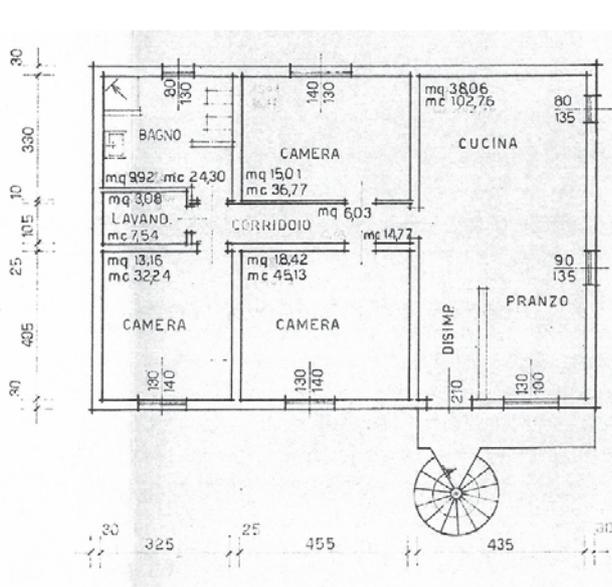
Nell'immagine su riportata, si è evidenziato in tratteggio giallo l'appezzamento di terreno di cui all'atto di compravendita del 19.09.1974 (attualmente intestato a ditta non coinvolta nella presente procedura giudiziale) oggi identificato con il numero di particella terreni 1519 (ex 560), ed in tratteggio rosso il compendio che comprende gli immobili oggetto della successione del 14.03.2000 nel quale è compreso l'appartamento al piano primo oggetto della compravendita del 18.12.1986. Sulla base di dette identificazioni si procederà ora a dare risposta ai quesiti formulati dal giudice.

DEI QUESITI FORMULATI

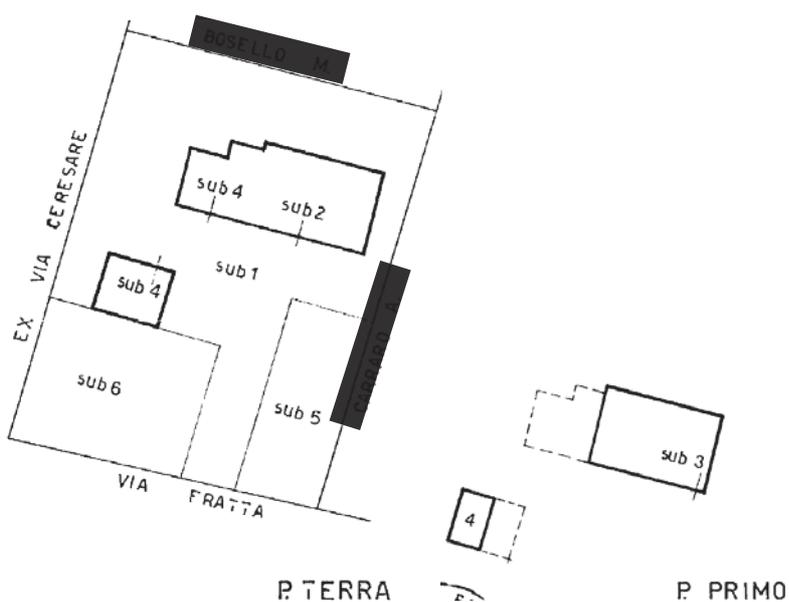
a) descrivere e stimare, al momento dell'apertura della successione e al valore attuale, l'appartamento al grezzo oggetto dell'atto datato 18.12.1986 e ...

L'appartamento di cui all'atto datato 18.12.1986 all. doc. 01, meglio identificato al catasto Fabbricati al foglio 4 - particella 76 - sub. 3 (all. doc. 06) - consiste in un immobile edificato in forza della concessione edilizia n. 205.84 prot. n. 5052 rilasciata dal sindaco di Borgoriccio in data 26.02.1985 e successiva Variante n. 194/86 prot. 6255 rilasciata in data 29.10.1986, con la quale

ottenne il permesso di ampliare il vecchio fabbricato esistente e di realizzare una scala esterna per accedere ai vani costituiti al piano primo.



Detta porzione di fabbricato, come si evince dalle immagini su riportate è accessibile tramite una rampa di scale esterne che si diparte dal bene comune non censibile (sub. 1 - cortile comune);



- sub 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE ~ cortile
- sub 2 APPARTAMENTO PT
- sub 3 APPARTAMENTO P1°
- sub 4 ANNESSI RUSTICI PT - P1°
- sub 5 CORTE ESCLUSIVA DEL sub 3
- sub 6 CORTE ESCLUSIVA DEL sub 2

La porzione di fabbricato oggetto di valutazione ha una superficie di 120 mq., un'altezza media di 2,45 m., quindi un volume di 294 mc., e detiene caratteristiche strutturali riconducibili a fabbricati di tipologia economica con struttura di tipo scatolare, struttura del tetto in latero cemento e manto superiore in tegole curve.

Sulla base delle analisi di mercato condotte, consultando operatori di zona, e sulla base dell'esperienza personale del CTU, maturata operando quale tecnico impiegato presso impresa edile operante nell'area nord ovest della provincia di Padova (tra gli anni 1996 e 2001), con incarichi

relativi alla redazione di capitolati, preventivi, contratti e nell'attività cantieristica, e sulla base dell'analisi dei prezzi del mercato di zona, si è potuto determinare un costo al mc. di fabbricati al grezzo riconducibili all'oggetto di stima.

Calcestruzzo		Rbk 150 (S.C.)	80.000 €/mc.	
		Rbk 250 (S.C.)	35.000 €/mc.	
		Rbk 300 (S.C.)	38.000 €/mc.	
		Rbk 200 (S.C.)	88.000 €/mc.	
1998/1999				
DEMOLIZIONI:				
-	In situazioni non difficoltose in assenza di grosse quantità di cemento armato;	€/mc.	25.000	
-	In presenza di quantità sostanziose di cementi armati;	€/mc.	55.000	
SCAVI:				
-	Scavo di sbancamento;	€/mc.	12.000	
-	Scavo di fondazione a sezione obbligata;	€/mc.	19.000	
-	Scavo di fondazione a platea;	€/mc.	14.000	
CALCESTRUZZI (fornitura eposa in opera):				
-	Calcestruzzo dosato a q.li 1,50 per sottofondazioni (magrone)	€/mc.	120.000	
-	Calcestruzzo per fondazioni Rbk 250 - con ausilio di casseforme	€/mc.	160.000	
	- senza utilizzo di casseforme	€/mc.	140.000	
-	Calcestruzzo per opere in elevazione quali:			
	- travi armate	450.000		
	- travi a spessore			
FORMAZIONE DI SCALE:				
-	Considerando piedi d'oca e lavorazioni particolari;	€/mc.	2.300.000	
-	Cosiderate a corpo per piano;	€/mc.	3.200.000	
FORNITURA DI FERRO (compresa la lavorazione):				
-	Ferro tondo per C.A. ad aderenza migliorata Feb44K controllato;			
	- prezzo minimo	€/Kg	1.550	
	- prezzo massimo	€/Kg	1.750	
	- rete	€/Kg	1.100	
IMPERMEABILIZZAZIONE - ISOLANTI				
-	Guaina elastomerizzata da 3 mm.	€/mq	15.000	
-	Pannelli di Styrodur 3000 S da cm4	€/mq	16.500	
FORMAZIONE DI MURATURA				
-	Doppia muratura con intercapedine composta formata da 20+4+13;	€/mc.	290.000	
-	Muratura in poroton;	€/mc.	290.000	
-	Tramezze per divisori spessore 8 cm.;	€/mq	29.000	
SOLAI IN LATERO-CEMENTO (tipo Bausta compreso il getto)				
-	Spessore 16+4	€/mq	64.000	
-	Spessore 20+4	€/mq	70.000	
-	Spessore 24+5	€/mq	84.000	
COPERTURE				
-	Solaio inclinato 20+4 (in sviluppo, senza armamenti particolari, compresi sbalzi)	€/mq	78.000	
-	Manto di copertura in tegole	€/mq	34.000	
-	Manto di copertura in Coppi	€/mq	37.000	

quantità	Kg./mc.	fondazioni	
di ferro per			60
mc. di calcestr.	Kg./mc.	120	travi, cordoli, scale.

MANTONI	INDICCHIARI	deserti	660000 Kg.
			860000 Kg.

minimo da 26 cm.	280.000 €.
1° PIANO	120.000 €.
2° PIANO	280.000 €.

Alcuni appunti del CTU risalenti anni '98/'99

Sulla base di detta analisi, si è valutato che nell'anno 2000, epoca cioè in cui si è aperta la successione di (deceduto il 14.03.2000), il valore unitario al mc. di un fabbricato al grezzo, delle caratteristiche riconducibili all'oggetto di stima (subjet), si attestava sulle 100.000 £/mc; in considerazione alla consistenza del fabbricato in oggetto (294 mc.) e al valore unitario (£./mc. 100.000), si deduce che il valore del fabbricato al grezzo, al momento dell'apertura della successione (14.03.2000) si attestava sui 29.400.000 £. (pari ad €. 15.183,83).

Ad oggi (2018), il medesimo valore, rapportato al metro cubo per fabbricati al grezzo riconducibili all'oggetto di stima, sulla base di indagini di mercato condotte interpellando operatori del settore, e sulla base dell'esperienza personale del CTU, si attesta sui 125 €/mc. da cui un valore attuale dell'appartamento, considerato al grezzo, di 36.750 €.; da ciò:

Valore appartamento grezzo, al <u>momento dell'apertura della successione</u> (14.03.2000) = 29.400.000 £. paria a 15.183,83 €.
Valore <u>attuale</u> dell'appartamento al grezzo= 36.750,00 €.

... l'appezzamento di terreno oggetto dell'atto datato 19.09.1974;

L'appezzamento di terreno di cui all'atto 19.09.1974 - all. doc. 02 (oggi intestato a ditta estranea alla presente procedura giudiziale), ad oggi individuato al catasto terreni al foglio 4 - particella 1519 (corrispondente all'ex particella n. 560 - all. doc. 07 , consisteva in un fondo agricolo, catastalmente allibrato come seminativo arborato, di modeste dimensioni (pari a 1170 mq.), forma regolare, posizionato fronte strada, e di ordinaria qualità geologica, il cui valore nel 1974, secondo i valori medi annui (VAM) dettati dall'agenzia delle entrate (vedi all. doc. 04, pag.4), si attestava sulle 3.500.000 £. per ettaro pari a 350 £. al mq. (da cui un valore all'epoca della compravendita - secondo i VAM - di 409.500 £. derivante dal prodotto 1170 mq. x 350 £/mq.)

Nell'anno 2000 (epoca dell'apertura della successione di _____), il valore dei terreni agricoli ubicati nel comune di Borgoricco, simili, per caratteristiche geologiche e di coltura, al subietto oggetto di stima, secondo quanto stabilito dai VAM (regione agraria 3 della Provincia di Padova) si attestava sui 70.000.000 £. per ettaro (vedi all. doc. 04, pag.2), pari a 7.000 £. per metro quadrato (1 Ha=10.000 mq.); da ciò si desume un valore all'epoca dell'apertura della successione (14.03.2000) di 8.190.000 £. pari a 4.229,00 €. (derivante dal prodotto 1170 mq. x 7.000 £/mq.).

Per la determinazione del valore **attuale** del terreno, lo scrivente, avendo a disposizione fonti recenti, nuovi strumenti e nuovi criteri analitici di stima, utilizzerà il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach), basato sugli IVS (acronimo di International Valuation Standards - standard internazionali di metodo del confronto di mercato), cioè un procedimento di stima determinato attraverso il confronto tra l'immobile in oggetto (subietto) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables) contrattati di recente, il cui prezzo è noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in considerazione alle loro caratteristiche tecnico-economiche, basata su un insieme di aggiustamenti dei prezzi delle caratteristiche dei beni, che possono essere espressi in termini percentuali o in termini di valore.

In particolare, il lotto di terreno di cui all'atto datato 19.09.1974 come suddetto, va considerato nella sua natura e consistenza originaria, cioè di terreno agricolo di medio impasto che sviluppava una superficie di 1170 mq. Siffatta tale deduzione, in considerazione al segmento di mercato e alle

caratteristiche immobiliari del subject, si sono ricercati e scelti tre immobili recentemente trattati commercialmente, il cui prezzo noto verrà comparato con l'oggetto di stima (*vedi all. doc. 5*); per sintetizzare, tali dati sono immessi nella tabella di seguito riportata:

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Borgoricco	Borgoricco	Campodarsego	via Fratta	Via
Distanza dal soggetto di stima	1500	1200	2000	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	terreno agricolo	terreno agricolo	terreno agricolo	terreno agricolo	----
Prezzo rilevato	500.000,00	200.000,00	58.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	5	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	5,00%	-----	%
Prezzo adottato	450.000,00	180.000,00	55.100,00	-----	Euro
Superficie principale/raggiungibile (*)	62.279,00	18.736,00	8.277,00	1.170,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	0	0	0	0	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1-cadente; 2-traccurata; 3-normale; 4-buona; 5-ottima</small>	3	3	3	1	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	1	2	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	6	-5	0	n.

Si procederà ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; in sintesi, tali dati sono riportati di seguito:

STATO DI MANUTENZIONE: Costo per passaggio di stato : 3.000 €.

Zona - saggio di incremento (%) : 2%

Qualità saggio di incremento (%): 4%

Nella valutazione della qualità del terreno agricolo si è tenuto in considerazione l'estensione dei beni considerati quindi la produttività dei medesimi in ragione della loro consistenza e destinazione.

Sulla base dei dati raccolti è ora possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche (mercantili e strumentali), tra cui il prezzo marginale superficiale che è calcolato dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente raggiunti con i coefficienti mercantili su esposti, da cui risulta:

comparabile 1	sup. commerciale	62.279,00	prezzo marginale	€ 7,23
comparabile 2	sup. commerciale	18.736,00	prezzo marginale	€ 9,61
comparabile 3	sup. commerciale	8.277,00	prezzo marginale	€ 6,66
soggetto di stima	sup. commerciale	1.170,00		
prezzo marginale assunto		€ 6,66		

Il prezzo marginale assunto, con riferimento alla superficie complessiva, è il minore tra quelli _

calcolati (€ 6,66) e sulla base di tale valore, riferito alla superficie complessiva, si potranno ora calcolare i prezzi marginali delle eventuali superfici secondarie.

Nella tabella che di seguito si riporta vengono sintetizzati i prezzi marginali calcolati:

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	6,66	6,66	6,66
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Zona	9.000,00	3.600,00	1.102,00
Qualità	18.000,00	7.200,00	2.204,00

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il valore corretto dei singoli comparabili (prezzo ipotetico del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con il comparables); detto procedimento è così sintetizzato nella tabella di valutazione che segue:

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	450.000,00	180.000,00	55.100,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-406.802,69	-116.936,89	-47.311,31
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
Zona	-9.000,00	-3.600,00	-2.204,00
Qualità	-18.000,00	-43.200,00	11.020,00
Prezzo corretto (€.)	10.197,31	10.263,11	10.604,69

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore del bene oggetto di stima; detta analisi è così sintetizzata:

<i>Prezzo corretto medio = Valore Stimato</i>	€ 10.355,00
---	-------------

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della

componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei medesimi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere. La presenza di divergenze nei prezzi corretti, si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo al prezzo minimo in termini percentuali; da cui:

errore medio % sui prezzi corretti divergenza % media assoluta $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	4,00 %	errore < 6% accettabile
---	---------------	---

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera superato se tale divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard fissata al 6%.

Quindi, riassumendo:

Valore terreno di cui all'atto del 19.09.1974 <u>alla data della successione</u> :	£. 8.190.000
	€. 4.229,00
Valore <u>attuale</u> dell'appezzamento di terreno di cui all'atto del 19.09.1974 :	€. 10.355,00

b) aggiornare il valore dei beni descritti nella relazione 02.05.2011 e stimare il valore al momento dell'apertura della successione (14.03.2000);

INDIVIDUAZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DELLA RELAZIONE DEL 02.05.2011 (vedi all. doc. 09)

Catasto Terreni: Foglio 4 - Particella 731 - superficie 4157 mq. (terreno agricolo)

Catasto Fabbricati: Foglio 4 - particella 76:

- sub. 2 - Appartamento al piano terra di 122,36 mq.
- sub. 5, 6 - Scoperto di pertinenza di 295 mq.
- sub. 4: Annessi Rurali (adiacente all'abitazione 52 mq. , staccato dall'abitazione di 53 mq.)

STIMA DEL CESPITE ALLA DATA DELL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE:

Per la valutazione dei fabbricati di cui alla relazione del 02.05.2011 lo scrivente ha recuperato delle vecchie fonti dal proprio archivio, ed in particolare un inserto tecnico della rivista il Sole 24 ore specifico per la valutazione degli immobili (all. doc. 10), nel quale venivano indicati i valori medi degli immobili per tutti i comuni delle provincie Italiane. Nella fattispecie venivano indicati i valori unitari in milioni di lire per metro quadrato commerciale, riferiti ad immobili nuovi o completamente ristrutturati, ubicati in zone pregiate, in zone semicentrali o in zone periferiche.

Nella fattispecie, sulla base della tabella di seguito riportata, considerata la zona di apparenza che dista circa 4 km. dal centro del Comune di appartenenza, in zona a vocazione rurale (periferica) il

valore unitario di fabbricati nuovi o completamente ristrutturati si attestava su 1.300.000 £./mq.

Padova prov.			
Abano Terme	3.0/2.5/2.2	nq/nq/nq	nq/nq/nq
Albignasego	2.1/1.9/1.8	3.0/2.7/2.4	80/72/70
Arzergrande	1.6/1.4/1.3	1.9/1.7/1.6	60/50/50
Battaglia Terme	2.2/1.9/1.7	2.5/2.2/2.0	60/58/56
Borgoricco	1.6/1.5/1.3	2.0/1.8/1.6	60/50/50
Campodarsego	1.9/1.7/1.6	2.6/2.1/1.8	68/60/54
Cittadella	3.9/3.3/2.7	4.6/3.0/2.2	144/136/120

Considerato che i beni oggetto di stima consistono in fabbricati il cui impianto risale alla prima metà del secolo scorso, si evince che i medesimi nell'anno 2000 avevano almeno 50 anni, e giacché stabilmente abitati, gli stessi, fossero in buone condizioni di manutenzione. Considerata quindi la qualità degli edifici e la loro età, si applicherà al valore unitario su indicato (1.300.000£/mq. per fabbricati nuovi o completamente ristrutturati) un giusto coefficiente, che nella fattispecie per immobili la cui età è compresa tra i 41 e i 60 anni, era di 0,65 come meglio evidenziato nella tabella che segue.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi

Fonte: Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

Età e qualità dell'edificio	Stato			
	<i>ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>mediocre</i>	<i>pessimo</i>
Edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Sulla base di quanto dedotto, si ottiene un valore unitario per il fabbricato residenziale (appartamento al piano terra) che si attestava sulle 845.000 £./mq. (£./mq. 1.300.000 x 0,65), da cui un valore complessivo di 103.394.200 £. (£/mq. 845.000 x 122,36 mq.) pari ad €. 53.398,64 .

Il valore dell'area scoperta destinata a giardino (295 mq.), ragguagliata al 5% del valore unitario dei fabbricati residenziali, all'epoca dell'apertura della successione, assumeva un valore che si poteva attestare sui 19.175.000 £. (1.300.000 £/mq. x 5% x 295 mq.) pari ad €. 9.903,06 .

Per quanto riguarda i fabbricati accessori (annessi rurali), il loro valore, date le loro peculiarità costruttive, è relegato alla loro capacità edificatoria e ai valori unitari dell'epoca.

Da analisi di mercato condotte consultando operatori del settore, e sulla base dell'esperienza personale dello scrivente, come su scritto, operante nel settore edilizio in quell'epoca, il valore unitario per volume edificabile corrente nella zona di appartenenza (Borgoricco - periferia - area rurale) all'epoca dell'apertura della successione (anno 2000), si attestava mediamente sulle 120.000 £/mc.; da ciò, considerato che il volume dell'annesso adiacente all'abitazione, di 150 mc., può essere utilizzato come accessorio diretto e quello dell'annesso staccato di 324 mc. come accessorio indiretto, si può ipotizzare un valore unitario dell'annesso rustico attaccato all'abitazione di 120.000 £/mc. (da cui un valore del bene di **18.000.000 £** = mc 150 x £/mc 120.000 pari a 9.296,22 €.), ed un valore unitario dell'annesso rustico staccato di 100.000 £./mc. (da cui un valore del bene di **32.400.000 £** = mc 324 x £/mc 100.000 pari a 16.733,20 €.).

Per la determinazione del valore del terreno agricolo (di cui alla particella n. 731), alla data dell'apertura della successione, si richiamano i valori unitari indicati nelle analisi riportate nelle pagine precedenti (basate sui VAM della regione agraria 3 della provincia di Padova), che desumono un valore unitario nell'anno 2000 di 7.000 £/mq. (circa 25.000.000 £. a campo Padovano); considerata la consistenza del lotto di terreno (mq. 4157), le sue caratteristiche e la sua posizione, il valore del medesimo all'epoca dell'apertura della successione si poteva attestare sui 29.099.000 £. (mq. 4157 x 7.000 £/mq.) pari a 14.977,25 €.

Sulla base di quanto su relazionato si produce la seguente tabella di stima di sintesi :

DESTINAZIONE	CONSISTENZA		COSTO UNITARIO		VALORE (in £)	VALORE (in €)
Terreno Agricolo	mq.	4.157,00	£./mq.	£ 7.000,00	£ 29.099.000	€ 15.028,38
Appartamento PT	mq.	122,36	£./mq.	£ 845.000,00	£ 103.394.200,00	€ 53.398,65
Giardino	mq.	295,00	£./mq.	£ 65.000,00	£ 19.175.000,00	€ 9.903,06
Annesso Rustico adiacente	mc.	150,00	£./mq.	£ 120.000,00	£ 18.000.000,00	€ 9.296,22
Annesso Rustico staccato	mc.	324,00	£./mq.	£ 100.000,00	£ 32.400.000,00	€ 16.733,20
Valore degli immobili di cui alla relazione del 02.05.2011 all'epoca dell'apertura della successione (14.03.2000)					£ 202.068.200	€ 104.359,52

nota: L'euro entro ufficialmente in circolazione il 01.01.2002

STIMA ATTUALE DEL CESPITE:

Gli strumenti a disposizione del CTU per la determinazione del valore attuale degli immobili sono ben diversi da quelli utilizzati per la determinazione dei valori regressi, quindi anche i metodi che si utilizzeranno saranno diversi; nella fattispecie per la valutazione ad oggi si riutilizzerà il metodo MCA indicato a pagina 5 della presente relazione.

Nello specifico, si andranno a valutare l'appartamento al piano terra allo stato attuale, dotato di accessori diretti ed indiretti (annessi) e di giardino, compendio che verrà comparato con un insieme

di immobili di confronto, simili e contrattati di recente, il cui prezzo è noto.

Siffatta tale deduzione si sono ricercati e scelti tre immobili recentemente trattati commercialmente, (*all.doc.11*) le cui caratteristiche e valori sono stati immessi nella tabella di seguito riportata:

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	viale Europa	via Canaletto	via Piovega	via Fratta	Via
Distanza dal soggetto di stima	2100	400	700	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	108.000,00	280.000,00	230.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	23	3	2	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	5,00%	5,00%	-----	%
Prezzo adottato	108.000,00	266.000,00	218.500,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	85,00	149,00	190,00	122,36	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina		15,00		52,00	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori				53,00	mq.
Superficie giardino		220,00		295,00	mq.
Superficie autorimessa	38,00	63,00	20,00		mq.
Posto auto				1	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	0	0	0	n.
Servizi igienici	2	2	2	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=cedente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buona; 5=ottima</small>	3	4	2	1	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	4	4	0	n.

Si procederà ora con la *determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali); in sintesi, tali dati sono riportati nella tabella seguente:*

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze	0,40	
logge		
cantina	0,50	
soffitta	0,60	
loc. accessori	0,40	
giardino	0,10	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	25,00	
Posto auto (€/cad.)	5.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	10.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	1
	vita utile di un servizio igienico (anni)	40
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (%)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	25.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Sulla base dei dati raccolti è possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche (mercantili e strumentali) tra cui il prezzo marginale superficiale che è calcolato dividendo il prezzo di

mercato totale per la superficie complessiva opportunamente ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti, da cui risulta:

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	104,00	Prezzo marginale	€ 1.038,46	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	210,00	Prezzo marginale	€ 1.266,67	Prezzo marginale assunto € 1.038,46
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	200,00	Prezzo marginale	€ 1.092,50	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	199,06			

Il prezzo marginale assunto, con riferimento alla superficie complessiva ragguagliata, è il minore tra quelli calcolati, sulla base del quale, riferito alla superficie lorda complessiva, si potranno calcolare i prezzi marginali delle superfici secondarie (giardino, ripostigli, garage, ecc.) utilizzando i rapporti mercantili su indicati; utilizzando invece i rapporti strumentali, si potranno determinare i prezzi marginali delle altre caratteristiche degli immobili a confronto.

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.038,46	1.038,46	1.038,46
Superficie balconi	259,62	259,62	259,62
Superficie terrazze	415,38	415,38	415,38
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	519,23	519,23	519,23
Superficie soffitta	623,08	623,08	623,08
Superficie loc. accessori	415,38	415,38	415,38
Giardino	25,00	25,00	25,00
Autorimessa	519,23	519,23	519,23
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Servizi igienici	9.750,00	9.750,00	9.750,00
Livello di piano	1.069,31	2.660,00	2.185,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	5.400,00	13.300,00	10.925,00
Qualità	5.400,00	13.300,00	10.925,00

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il prezzo corretto dei singoli comparabili (prezzo ipotetico del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con i comparables), così sintetizzato nella tabella di valutazione che segue:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	108.000,00	266.000,00	218.500,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	38.796,92	-27.664,62	-70.241,54
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	27.000,00	19.211,54	27.000,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	22.015,38	22.015,38	22.015,38
Giardino	7.375,00	1.875,00	7.375,00
Autorimessa	-19.730,77	-32.711,54	-10.384,62
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-2.138,61	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-50.000,00	-75.000,00	-25.000,00
Zona	-5.400,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	-53.200,00	-43.700,00
Prezzo corretto (€.)	130.917,92	125.525,77	130.564,23

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore del bene

oggetto di stima; detta analisi è così sintetizzata:

Prezzo corretto medio = Valore Stimato	€. 129.003,00
---	----------------------

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei medesimi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere. La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo corretto al prezzo minimo corretto in termini percentuali; da cui:

errore medio % sui prezzi corretti divergenza % media assoluta (Vmax - Vmin) / Vmin x 100	4,30 %	errore < 6% accettabile
--	---------------	---------------------------------------

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera superato se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard fissata al 6%.

Per la determinazione del valore del terreno agricolo indicato nella relazione estimativa del 02.05.2011, si utilizzerà lo stesso metodo estimativo (**MCA**) utilizzato per la determinazione dei valori attuali; quindi considerata la consistenza (mq. 4157), la natura e la posizione del lotto di terreno agricolo (subject), scelti tre immobili di riferimento (comparables), si è proceduto all'elaborazione della tabella di seguito riportata:

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Borgoriccio	Borgoriccio	Campodarsego	via Fratta	Via
Distanza dal soggetto di stima	1500	1200	2000	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	terreno agricolo	terreno agricolo	terreno agricolo	terreno agricolo	----
Prezzo rilevato	500.000,00	200.000,00	58.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	5	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	5,00%	-----	%
Prezzo adottato	450.000,00	180.000,00	55.100,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	62.279,00	18.736,00	8.277,00	4.157,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	0	0	0	0	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=cedente; 2=trascurata; 3=normale; 4=buona; 5=ottima</small>	3	3	3	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	2	1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	4	-4	0	n.

Si procederà ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; in sintesi, tali dati sono riportati di seguito:

STATO DI MANUTENZIONE: Costo per passaggio di stato : 3.000 €.

Zona - saggio di incremento 3% / Qualità saggio di incremento 4%

Nella valutazione della qualità del terreno agricolo si è tenuto in considerazione l'estensione del

subject quindi la produttività del medesimo in ragione della sua consistenza e destinazione; considerati i dati raccolti, si determineranno i prezzi marginali delle singole caratteristiche (mercantili e strumentali) tra cui il prezzo marginale superficiale, calcolato dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti, da cui risulta:

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-375,00	-150,00	-45,92
Superficie principale/ragguagliata (*)	6,66	6,66	6,66
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Zona	13.500,00	5.400,00	1.653,00
Qualità	22.500,00	9.000,00	2.755,00

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il prezzo corretto dei singoli comparabili, così come sintetizzato nella tabella che segue:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	450.000,00	180.000,00	55.100,00
Data	1.875,00	150,00	45,92
Superficie principale/ragguagliata (*)	-386.918,23	-97.052,42	-27.426,85
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-27.000,00	-10.800,00	-1.653,00
Qualità	0,00	-36.000,00	11.020,00
Prezzo corretto (€.)	37.956,77	36.297,58	37.086,07

La media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore del bene oggetto di stima; detta analisi è così sintetizzata:

<i>Prezzo corretto medio = Valore Stimato</i>	€. 37.113,00
---	--------------

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente causale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei medesimi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere. La presenza di divergenze nei

prezzi corretti, si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo al prezzo minimo in termini percentuali; da cui:

errore medio % sui prezzi corretti divergenza % media assoluta $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	4,57 %	errore < 6% accettabile
---	---------------	---

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera superato se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard fissata al 6%.

Quindi in risposta al quesito b) e in sintesi a quanto relazionato:

- valore aggiornato ad oggi, dei beni descritti nella relazione 02.05.2011 = 166.116,00 €.
- valore dei beni descritti nella relazione 02.05.2011 all'epoca della successione = 104.359,52 €.
202.068.200 £.

c) ricostruita la massa come indicato in sentenza, determinare il valore della porzione disponibile (1/3) e il valore della quota di riserva spettante a (1/21);

Secondo quanto indicato nella sentenza n. 613/2017 pubbl. il 06.03.2017 (*all.doc.12*), la massa ereditaria da ricostruire è composta dai beni di cui alla successione del 14.03.2000 e dai beni oggetto di collazione che consistono nell'appezzamento di terreno di cui all'atto del 18.12.1986, nell'appartamento allo stato di grezzo di cui all'atto datato 18.12.1986 nonché delle donazioni a favore del figlio (£. 15.000.000), della figlia (£. 25.000.000), della figlia (£. 25.000.000) e del nipote (£. 16.000.000); ciò detto vanno considerate le opportune rivalutazioni delle somme di denaro donate in ragione della data di donazione, rapportandola all'epoca della successione e all'attualità, per poterle opportunamente aggiungere alla massa ereditaria.

Quindi:

- rivalutazione della somma donata a in data 29.02.1984
alla data della successione **all'attualità**

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Febbraio 2019

Aggr.ne Indice generale (senza tabacchi)

Territorio Italia

Da mese: **Da anno:**

A mese: **A anno:**

Somma: Euro Lire

Calcola

Febbraio 1984 - Marzo 2000

Coefficiente	Euro	Lire
2,095	16.229,66	31.425.000

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Febbraio 2019

Aggr.ne Indice generale (senza tabacchi)

Territorio Italia

Da mese: **Da anno:**

A mese: **A anno:**

Somma: Euro Lire

Calcola

Febbraio 1984 - Febbraio 2019

Coefficiente	Euro	Lire
2,831	21.931,34	42.465.000

- rivalutazione della somma donata a
alla data della successione

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Febbraio 2019
 Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio **Italia**

Da mese: Da anno:
 A mese: A anno:
 Somma: Euro Lire

Calcola

Marzo 2000 - Marzo 2000

Coefficiente	Euro	Lire
<input type="text" value="1,000"/>	<input type="text" value="12.911,42"/>	<input type="text" value="25.000.000"/>

in data 23.03.2000

all'attualità

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Febbraio 2019
 Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio **Italia**

Da mese: Da anno:
 A mese: A anno:
 Somma: Euro Lire

Calcola

Marzo 2000 - Febbraio 2019

Coefficiente	Euro	Lire
<input type="text" value="1,352"/>	<input type="text" value="17.456,24"/>	<input type="text" value="33.800.000"/>

- rivalutazione della somma donata a
alla data della successione

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Febbraio 2019
 Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio **Italia**

Da mese: Da anno:
 A mese: A anno:
 Somma: Euro Lire

Calcola

Marzo 2000 - Marzo 2000

Coefficiente	Euro	Lire
<input type="text" value="1,000"/>	<input type="text" value="12.911,42"/>	<input type="text" value="25.000.000"/>

in data 23.03.2000

all'attualità

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Febbraio 2019
 Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio **Italia**

Da mese: Da anno:
 A mese: A anno:
 Somma: Euro Lire

Calcola

Marzo 2000 - Febbraio 2019

Coefficiente	Euro	Lire
<input type="text" value="1,352"/>	<input type="text" value="17.456,24"/>	<input type="text" value="33.800.000"/>

- rivalutazione della somma donata a
alla data della successione

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Febbraio 2019
 Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio **Italia**

Da mese: Da anno:
 A mese: A anno:
 Somma: Euro Lire

Calcola

Marzo 1992 - Marzo 2000

Coefficiente	Euro	Lire
<input type="text" value="1,286"/>	<input type="text" value="10.626,62"/>	<input type="text" value="20.576.000"/>

nel marzo del 1992

all'attualità

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Febbraio 2019
 Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio **Italia**

Da mese: Da anno:
 A mese: A anno:
 Somma: Euro Lire

Calcola

Marzo 1992 - Febbraio 2019

Coefficiente	Euro	Lire
<input type="text" value="1,738"/>	<input type="text" value="14.361,63"/>	<input type="text" value="27.808.000"/>

Fatte quindi le dovute rivalutazioni, il valore dell'intera massa ereditaria è pari alla somma del valore

dei beni oggetto di collazione più le somme donate, da cui un valore di £. 341.659.200 (€.
176.452,25) se rapportato all'epoca dell'apertura della successione (14.03.2000) e di €.
284.406,35 se rapportato all'attualità.

Valore all'apertura della successione 14.03.2000 = **£. 341.659.200** (paria a 176.452,25 €.)

Valore attuale = **€. 284.406,35**

- determinare il valore della porzione disponibile (1/3)

Valore all'apertura della successione 14.03.2000 = £. 341.59.200 x 1/3 = **113.886.400 £.** (€.
58.817,42)

Valore attuale = €.
284.406,35 x 1/3 = **94.802,12 €.**

- e il valore della quota di riserva spettante a (1/21);

Valore all'apertura della successione 14.03.2000 = £. 341.659.200 x 1/21 = **16.269.485 £.** (€.
8.402,49)

Valore attuale = €.
284.406,35 x 1/21 = **13.543,16 €.**

d) determinare le porzioni spettanti agli eredi secondo la successione legittima”

Il compendio costituente la massa ereditaria, in riferimento alla quale determinare le porzioni spettanti agli eredi secondo la successione legittima, è quella che deriva dal patrimonio di

deceduto il 14.03.2000; a tale data risultavano deceduti anche la moglie

ed il figlio (padre premorto di). Ciò detto, gli eredi

legittimi di alla data del suo decesso, rimanevano i sei figli ancora in vita,

la cui quota di spettanza è 2/14 ciascuno, e i nipoti in forza del

loro diritto di rappresentazione (giacché figli di , erede premorto, di),

cui ne spetta 1/14 ciascuno.

EREDE	NOTE	QUOTA	VALORE MASSA EREDITARIA AL 14.03.2000	VALORE DELLA MASSA EREDITARIA COMPRESSE LE SOMME DI DENARO RIVALUTATE	PORZIONE DI SPETTANZA SECONDO LA SUCCESSIONE LEGITTIMA AL 14.03.2000	PORZIONE DI SPETTANZA SECONDO LA SUCCESSIONE LEGITTIMA ATTUALE
		1/14	£ 341.659.200	€ 284.406,35	£ 24.404.229	€ 20.314,74
		1/14			€ 12.603,73	€ 20.314,74
		2/14			£ 48.808.457	€ 40.629,48
		2/14			€ 25.207,46	€ 40.629,48
		2/14	€ 176.452,25		£ 48.808.457	€ 40.629,48
		2/14			€ 25.207,46	€ 40.629,48
		2/14			£ 48.808.457	€ 40.629,48
		2/14			€ 25.207,46	€ 40.629,48
		2/14		£ 48.808.457	€ 40.629,48	
				€ 25.207,46	€ 40.629,48	

Dalle su riportate quote di spettanza si dovranno detrarre le somme o dei valori degli immobili già

ricevuti in donazione ed in particolare :

RIVALUTAZIONE DELLE SOMME DI DENARO DONATE				
soggetto	data di donazione	somma donata	rivalutazione al 14/03/2000	rivalutazione alla data attuale
	29/02/1984	£ 15.000.000	£ 31.425.000	€ 21.931,24
	mar-92	£ 16.000.000	£ 20.576.000	€ 14.361,63
	23/03/2000	£ 25.000.000	£ 25.000.000	€ 17.456,24
	23/03/2000	£ 25.000.000	£ 25.000.000	€ 17.456,24

Valore dell'appartamento allo stato di grezzo attribuito a _____ consistente in £. 29.400.000 (€ 15.183,83) in riferimento alla data della successione ed € 36.750,00 ad oggi.

Si fa presente che sulla quota di _____ di 2/14 (1/7), in riferimento agli immobili indicati nella relazione peritale del 02.05.2011 e nella dichiarazione di successione del 14.03.2000 (Catasto Terreni: Foglio 4 particella 731 e Catasto Fabbricati: Foglio 4 - Particella 76 - Subalterni 2 e 4), è subentrata _____ a cui vengono attribuiti i beni a seguito di atto giudiziario di trasferimento immobili del 06.11.2006 n. di rep. 21100/2006 - nota trascritta il 09.11.2006 ai n.ri 60828 di RG e 32911 di RP; è d'uopo evidenziare che parte ricorrente ha fatto osservare, allo scrivente che _____ subentra per la sola quota di beni caduti in successione, ma non per quelli oggetto di collazione, giacché la medesima non è erede di

Condividendo tale considerazione, lo scrivente ritiene che la quota di spettanza di debba essere così dipartita:

- a _____ 2/14 della parte di _____ riferita ai soli beni indicati nella successione, da cui una quota di spettanza pari a 2/14 di 202.068.200 Lire (€ 104.359,52) pari a £. 28.866.886 (€ 14.908,50) se rapportati alla data della successione e 2/14 di 166.116,00 €. pari a 23.730,86 €. se rapportati all'attualità;

- a _____ (deceduto), la differenza tra il valore di spettanza derivante dalla collazione e il valore attribuito a _____, differenza che andrà altresì decurtata del valore dell'immobile percepito nel 1974 e poi venduto, in considerazione alle giuste rivalutazioni; da cui una quota pari a 11.751.571 £. (€ 6.069,18) (48.808.457,14 £. - £. 28.866.886 - £. 8.190.000) se il valore è rapportato all'epoca della successione e una quota di valore pari a 6.563,62 €. (40.629,48 €. - 23.730,86 €. - 10.335,00 €.) se rapportata all'attualità.

Quindi, in ragione delle quote di spettanza su indicate, del valore dei beni stimati, dei beni e delle somme già donati e considerate le opportune rivalutazioni, si può riassumere quanto segue:

Quote di spettanza valorizzate alla data di apertura della successione (14.03.2000)

	Quota di spettanza all'epoca della successione	Somme/Valori già percepiti	Quota dovuta all'epoca della successione
	€ 12.603,73	€ -	€ 12.603,73
	€ 12.603,73	€ 10.626,62	€ 1.977,12
	€ 25.207,46	€ 12.911,42	€ 12.296,04
	€ 25.207,46	€ 16.229,66	€ 8.977,81
	€ 25.207,46	€ -	€ 25.207,46
	€ 25.207,46	€ 15.183,83	€ 10.023,63
	€ 25.207,46	€ 12.911,42	€ 12.296,04
	€ 10.298,96	€ 10.301,90	-€ 2,93
	€ 14.908,50	€ -	€ 14.908,50
totali	€ 176.452,25	€ 78.164,85	€ 98.287,40
		€	176.452,25

Quote di spettanza valorizzate alla data attuale

	Quota attuale di spettanza	Somme/Valori già percepiti	Quota attuale dovuta
	€ 20.314,74	€ -	€ 20.314,74
	€ 20.314,74	€ 14.361,63	€ 5.953,11
	€ 40.629,48	€ 17.456,24	€ 23.173,24
	€ 40.629,48	€ 21.931,24	€ 18.698,24
	€ 40.629,48	€ -	€ 40.629,48
	€ 40.629,48	€ 36.750,00	€ 3.879,48
	€ 40.629,48	€ 17.456,24	€ 23.173,24
	€ 16.898,62	€ 10.335,00	€ 6.563,62
	€ 23.730,86	€ -	€ 23.730,86
totali	€ 284.406,35	€ 118.290,35	€ 166.116,00
		€	284.406,35

CONCLUDENDO

Avendo risposto ai quesiti formulati, e tenute in giusta considerazione le osservazioni di parte recepite, che hanno indotto a integrare, correggere e rettificare in parte la bozza di relazione peritale trasmessa, lo scrivente C.T.U. deposita il proprio elaborato peritale rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con osservanza distintamente ossequia.

II C.T.U.
geom. Vettore Pierpaolo



ALLEGATI

- Doc. 01 – Atto di compravendita del 12.12.1986
- Doc. 02 – Atto di compravendita del 19.09.1974
- Doc. 03 – Dichiarazione di successione di sig. deceduto il 14.03.2000
- Doc. 04 – Valori agricoli di mercato
- Doc. 05 – Comparabili terreni agricoli
- Doc. 06 – Individuazione catastale appartamento di cui all'atto di compravendita del 12.12.1986
- Doc. 07 – Individuazione catastale terreno di cui all'atto di compravendita del 19.09.1974
- Doc. 08 – Catasto terreni: Individuazione immobili di cui alla relazione del 02.05.2011
- Doc. 09 – Catasto Fabbricati: Individuazione immobili di cui alla relazione del 02.05.2011
- Doc. 10 – Quotazione valori immobiliari anno 2000 - estratto consulente immobiliare
- Doc. 11 – Comparabili residenziali
- Doc. 12 - Sentenza n. 613/2017 pubbl. il 06.03.2017
- Doc. 13 - Replica del CTU. alle osservazioni prodotte
 - Doc. A - Recensioni sull'andamento dei prezzi degli immobili
 - Doc. B - Analisi dei prezzi degli immobili di Tecnocasa
- Doc. 14 - Osservazioni recepite