

Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

*Sezione I civile*

### **Causa n° 4426/2020 R.G.**

Promossa da

[REDACTED]

Con l'Avv. Sambugaro Elisa Donata

Contro

[REDACTED]

Contumace

*All'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Virginia Manfroni*

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **Premessa**

Il sottoscritto geometra Flavio Raffaello Segattini, libero professionista in Bosco Chiesanuova (VR) Contrada Pianura n. 19, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con il n° 1132 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona con il n° 568, è stato nominato quale C.T.U. per la vertenza sopra indicata.

All'udienza del 22 settembre 2022 il Giudice conferiva il seguente incarico peritale: “ *Esaminati gli atti di causa, compiute le indagini del caso ed assunte le necessarie informazioni, anche presso la Pubblica Amministrazione, verifichi lo stato di fatto e di diritto del compendio in oggetto (con riferimento ai titoli di provenienza e alla continuità delle trascrizioni al ventennio), nonché l'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.*”

**Geometra Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavioraffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavioraffaello@virgilio.it) – PEC: [flavioraffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavioraffaello.segattini@geopec.it)

*Descriva il CTU gli immobili oggetto di causa e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali), accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia.*

*Nel caso vengano accertate delle violazioni della normativa urbanistico edilizia specifichi il CTU se queste attengano all'immobile in sé con riferimento alla sua costruzione o a interventi di ristrutturazione successivamente eseguiti sullo stesso.*

*In entrambi i casi chiarisca il CTU se le violazioni della normativa urbanistico edilizia riscontrate attengano all'assenza del titolo abilitativo richiesto o alla mera difformità tra il titolo (esistente) e lo stato dei fatti riscontrato.*

*Solo nel primo caso, ovvero in totale assenza del titolo edilizio inerente alla costruzione in sé o alla ristrutturazione eseguita, chiarisca il CTU, nel caso di ristrutturazione, se i lavori eseguiti abbiano le caratteristiche stabilite da una delle ipotesi previste dalla norma di cui all'art. 10 comma 1 dpr 380/2001.*

*Nel caso di riscontro positivo, interrompa l'indagine e rimetta il fascicolo al Giudice per i successivi provvedimenti, altrimenti proceda nell'indagine.*

*Specifichi quindi il CTU se gli immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche, tenuto anche conto degli eventuali diritti reali gravanti sugli immobili, ed indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo. Effettui inoltre la stima del valore degli immobili all'attualità, tenuto conto del diritto di ipoteca eventualmente iscritto, nonché dei beni mobili caduti in successione e predisponga due progetti di divisione uno con riferimento alla successione della sig.ra [REDACTED]*

*[REDACTED] deceduta in data [REDACTED] e uno con riferimento alla successione del sig. [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]*

*Elabori i due progetti divisionali separati sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali*

**Geometra Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886  
Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

*conguagli. Indichi infine il valore d'uso".*

Il Giudice disponeva la trattazione scritta ex art. all'art. 221 comma 4 l. 77/20 per l'udienza del 10/11/2002 in cui il Giudice adoterà i provvedimenti del caso, senza la presenza delle parti, dei difensori e del CTU, dopo aver dato conto di aver ricevuto le note d'udienza previamente depositate dalle parti e della dichiarazione di giuramento del CTU.

Visto il comma 8 dell'art. 221 l. 77/20

Invita

Il CTU a prestare il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate in ordine a quesito di cui al presente verbale d'udienza, con dichiarazione sottoscritta con firma digitale da depositare nel fascicolo telematico entro il termine di 7 giorni prima dell'udienza, nella quale il CTU indicherà anche il giorno e il luogo di inizio delle operazioni peritali, l'eventuale fondo spese richiesto, l'eventuale necessità di avvalersi di un ausiliario e il primo termine per la trasmissione alle parti della bozza dell'elaborato peritale.

In data 28.10.2022, lo scrivente CTU depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico conferito, con il seguente giuramento: " lo scrivente giura di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate in ordine al quesito di cui all'ordinanza del 21.09.2022 (i cui contenuti sono sopra riportati) al solo fine di far conoscere alla Magistratura la verità".

Il CTU indicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 novembre 2022 ore 15,00 presso i luoghi di causa in Via Cà Brusà n. 13/A a Bovolone (VR) e contestualmente indicava l'importo di € 1.000,00 per il fondo spese e la data del 23 gennaio 2023 per l'invio della bozza alle parti.

In data 10/11/2022 il Giudice Virginia Manfroni procedeva alla trattazione scritta della causa secondo le modalità di cui ai commi 4 e 8 dell'art. 21 della L. 17.07.20 n. 77, conferendo al CTU l'incarico di rispondere al quesito di cui al verbale di udienza del 22.9.2022 fissando l'inizio delle operazioni peritali al 22.11.2022 alle ore 15.00 presso i luoghi di causa in Bovolone, Via Cà Brusà, assegnando

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886  
Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

fondo spese di € 1.000,00 e assegnando termine fino al 23.1.2023 per la trasmissione alle parti della relazione peritale, termine alle parti al 15.02.2023 per la trasmissione al CTU delle eventuali osservazioni tecniche sull'elaborato e al CTU termine fino al 1.3.2023 per il deposito in forma telematica della relazione, delle osservazioni delle parti e di una valutazione sulle stesse.

Per l'esame della CTU veniva fissata l'udienza del 23.3.2023 ore 10,45.

### OPERAZIONI PERITALI

In seguito a richiesta della parte [REDACTED] le operazioni peritali, con contestuale sopralluogo, venivano aggiornate per il giorno 30.11.2022 alle ore 15, sempre presso i luoghi di causa. All'incontro erano presenti il signor [REDACTED] l'avvocato Elisa Donata Sambugaro per le ricorrenti; nell'occasione è stata data lettura del quesito posto all'udienza del 22.09.2022 ed eseguiti i rilievi del caso.

### DAGLI ATTI DI CAUSA

Mediante atto di citazione in data 01.06.2020, avente ad oggetto scioglimento della comunione ereditaria e divisione ex artt. 713 e ss.c.c., il proc. di parte attrice, avvocato Elisa Donata Sambugaro espone quanto segue:

in data 24.05.2010 decedeva in Legnago (VR) la signora [REDACTED] e residente in [REDACTED] senza lasciare alcuna disposizione testamentaria, per cui la successione *ex lege* si apriva a favore dei coeredi: [REDACTED]

Alla data del decesso (20.05.2010) la stessa risultava cointestatataria, con il figlio [REDACTED] di conto corrente, presso Unicredit spa Agenzia di Bovolone, avente un saldo di € 114,082,81 e sullo stesso conto, sino al 30.07.2015, veniva accreditate ulteriori somme per un totale di € 2.513,25.

La dichiarazione di successione, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavioraffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavioraffaello@virgilio.it) – PEC: [flavioraffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavioraffaello.segattini@geopec.it)

28.10.2015 al n. 2608 – Volume 990, riportava che in successione cadeva unicamente l'importo di € 114.082,81 relativo al saldo del suddetto rapporto bancario alla data di apertura della successione (24.05.2010).

Successivamente il signor [REDACTED] effettuava sul conto corrente cointestato con la madre, operazioni per accredito di somme di denaro.

All'apertura della successione la *de cuius* [REDACTED] era titolare dei seguenti diritti reali immobiliari: in Comune di Bovolone (VR) – Catasto Terreni – Foglio 16 – mappali 822, 825, 840, 844.

In data 08.02.2019 decedeva in Bovolone (VR) il marito della *de cuius* [REDACTED] il signor [REDACTED]

[REDACTED] il quale non lasciava alcuna disposizione testamentaria, pertanto si apriva la successione *ex lege*, nell'interesse dei coeredi [REDACTED]

Alla data del decesso il signor [REDACTED] risultava essere cointestatario con le figlie [REDACTED] di conto corrente presso Unicredit spa di Bovolone, avente un saldo, al decesso, di € 2.111,03, oltre che proprietario esclusivo dei seguenti immobili: in Comune di Bovolone (VR) – Catasto Fabbricati – Foglio 16 – mappali 341 sub. 1-2-3-4 e Catasto Terreni – Foglio 16 – mappali 824, 842,822,825,840,844.

In data 06.02.2020 le figlie presentavano la dichiarazione di successione del padre e anticipavano spese riguardanti le successioni dei due genitori.

Infine si fa presente che il signor [REDACTED] che occupa in maniera esclusiva tutti i beni immobili, caduti in successione, si è sempre rifiutato di addivenire ad una spontanea divisione stragiudiziale.

Con prima memoria ex art. 183 VI CO.CPC il proc. di parte attrice chiede: dichiarare aperta la

**Geometra Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886  
Mail: [segattini.flavoraffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavoraffaello@virgilio.it) – PEC: [flavoraffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavoraffaello.segattini@geopec.it)

successione dei *de cuius* signori: [REDACTED] e disporre lo scioglimento delle comunioni ereditarie previa ricostruzione delle due masse ereditarie.

Con seconda memoria ex art. 183 VI CO. CPC il proc. di parte attrice chiede di disporsi idonea CTU per la predisposizione di progetto divisionale tenendo conto dei movimenti bancari effettuati dal signor [REDACTED] sul conto cointestato con la madre, nonché del fatto che lo stesso abita sin dalla nascita nei fabbricati caduti in successione del *de cuius* [REDACTED]

**IN RISPOSTA AL QUESITO**

Individuazione catastale del compendio in oggetto (con riferimento ai titoli di provenienza e alla continuità delle trascrizioni al ventennio) nonché l'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone (Vr) – **Foglio 16**

**Mappale 341 sub. 1** – Via Cà Brusà n. 13/A – p.T-1 – cat. A/2 – cl. 4 – vani 8,5 – sup. cat. mq 269  
Rendita € 329,24.

**Mappale 341 sub. 2** – Via Cà Brusà n. 13/A – p.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq 249 – Rendita € 218,62.

**Mappale 341 sub. 3** – Via Cà Brusà n. 13/A – p. T – cat. C/6 – cl. 4 – mq 39 – Rendita € 55,39.

Il suddetto fabbricato sorge sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Bovolone (Vr) al foglio 16 con il mappale 341 (Ente Urbano).

Catasto Terreni del Comune di Bovolone (Vr) – **Foglio 16**

**Mappale 824** – Semin. Irrig. – cl. 2 – ha 0.05.30 – R.D. € 4,11 – R.A. € 3,15.

**Mappale 842** – Semin. Irrig. – cl. 2 – ha 0.00.66 – R.D. € 0,51 – R.A. € 0,39.

**Mappale 822** – Semin. Irrig. – cl. 2 – ha 0.05.50 – R.D. € 4,26 – R.A. € 3,27.

**Mappale 825** – Semin. Irrig. – cl. 2 – ha 0.09.14 – R.D. € 7,08 – R.A. € 5,43.

**Mappale 840** – Semin. Irrig. – cl. 2 – ha 0.00.61 – R.D. € 0,47 – R.A. € 0,36.

**Mappale 844** – Semin. Irrig. – cl. 2 – ha 0.00.41 – R.D. € 0,32 – R.A. € 0,24

Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavioraffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavioraffaello@virgilio.it) – PEC: [flavioraffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavioraffaello.segattini@geopec.it)

Intestazione

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
ai suddetti i beni sono così pervenuti:

. per la quota 2/18 ciascuno dei **mappali 822, 825, 840, 844** del **Foglio 16** del Catasto Terreni del Comune di Bovolone (Vr), per successione legittima in morte della madre [REDACTED]

[REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Verona 2 in data 30/01/2020 n. 9 Vol. 9990 e trascritta a Verona il 16/04/2020 ai nn. 12115/8611 integrativa della dichiarazione di successione n. 20608 vol. 9990); [REDACTED]

hanno accettato espressamente l'eredità giusta atto in data 26/11/2019 a rogito del Notaio Elena Bertazzi n. 1647/933 di rep. registrato a Brescia 2 il 04/12/2019 al n. 27579 Serie 1T trascritto a Verona il 05/12 2019 ai nn. 48898/33310;

. la restante quota indivisa di 12/54 ciascuno dei **mappali 822, 825, 840, 844** del **Foglio 16** del Catasto Terreni del Comune di Bovolone (Vr) oltre la quota indivisa di 1/3 ciascuno dei **mappali 824, 842** del **Foglio 16** del Catasto Terreni del Comune di Bovolone (Vr) e dei **mappali 341 sub. 1-2-3** del **Foglio 16** del Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone (Vr), per successione legittima in

[REDACTED]  
(dichiarazione di successione registrata a Verona il 06/02/2020 n. 44182 vol. 88888 e trascritta a Verona in data 04/03/2020 ai nn. 8321/5817) ed accettazione [REDACTED] giusto atto in data 26/11/2019 a rogito del Notaio Elena Bertazzi n. 1647/933 di rep. registrato a Brescia 2 il 04/12/2019 al n. 27579 Serie 1T trascritto a Verona il 05/12/2019 ai nn. 48899/33311;

. [REDACTED] all'epoca dell'acquisto coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, i **mappali 822, 825, 840, 844** del **Foglio 16** del Catasto

Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

Terreni del Comune di Bovolone (Vr), erano pervenute in pari quota, per atto di permuta di data 17/11/2004 a rogito Notaio Cristiano Casalini n. 3950 di rep. trascritto a Verona il 26/11/2004 ai nn. 52658/31695 dal Comune di Bovolone;

al Comune di Bovolone i **mappali 822, 825, 840, 844 del Foglio 16** del Catasto Terreni del Comune di Bovolone (all'epoca censiti con i mappali 638 e 80 del Foglio 16) erano pervenuti per atto in data 29/01/2002 del Notaio Cristiano Casalini di rep. n. 1679 trascritto a Verona il 06/02/2002 ai nn. 4234/2963 da Ferrero Carlo Alberto nato a Verona il 04/09/1935 proprietario al ventennio;

. [REDACTED] i **mappali 824 e 842 del Foglio 16** del Catasto Terreni del Comune di Bovolone ed i **mappali 342 sub. 1-2-3 del Foglio 16** del Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone erano pervenuti in epoca anteriore al ventennio per atto di compravendita in data 04/04/1967 a rogito Notaio Angelo Mauro n. 32425/3192 di rep. registrato a Isola della Scala il 14/04/1967 al n. 286 Vol. 79 Mod. I° e trascritto a Verona il 27/04/1967 ai nn. 6999/4333 [REDACTED]

--- In seguito all'interrogazione effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona, in si è accertato che relativamente ai nominativi delle parti in causa, non esistono trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

Descrizione degli immobili oggetto di causa ed accertamento di conformità alla normativa urbanistico edilizia.

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una casa di abitazione, con annessi terreni su parte dei quali insistono strutture a servizio di un'attività che in passato consisteva nell'allevamento di suini, in posizione adiacente alla casa di abitazione.

Il tutto è situato nel Comune di Bovolone in provincia di Verona, in Via Cà Brusà n. 13/A, in una zona decentrata rispetto al centro del paese ed edificata con tipologie industriali ed abitative e mediamente trafficata.

La casa di abitazione è stata edificata a metà degli anni sessanta e si sviluppa a due piani fuori terra,



## Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

catastalmente si individua con il **mappale 341 sub. 1**, da una scaletta esterna, situata sul lato sud del fabbricato, si accede ad un piccolo ballatoio dove è situato l'accesso all'abitazione, il piano terra è distribuito su una zona entrata, un ampio soggiorno (di fatto usato a magazzino) che è accessibile anche da una scaletta situata a est del fabbricato, su una zona pranzo con retro ed una stanza; attraverso una scala interna si raggiunge il piano primo distribuito su una zona disimpegno, una stanza indicata progettualmente e catastalmente come camera da letto, ma di fatto destinata a magazzino con pareti allo stato grezzo, due camere da letto e bagno.

La struttura del fabbricato, edificato a metà degli anni sessanta, è del tipo tradizionale, con muratura in mattoni, solai e scale interne in cls; le finiture interne ed esterne presentano caratteristiche e stato di conservazione mediocri/scadenti con serramenti interni in legno ed esterni pure in legno con vetro semplice, la pavimentazione è in marmette, in corrispondenza di alcune porzioni di soffitto al piano primo, vi sono ampie infiltrazioni.

La struttura esterna del fabbricato presenta ampie zone di ammaloramento per presenza di umidità.

Del complesso immobiliare fanno parte altre strutture che si individuano con il **mappale 341 sub. 2**, che si presentano in uno stato di scadente/pessima conservazione, destinate a deposito materiali agricoli ed un tempo ad allevamento suini, le partizioni interne restituiscono sei stanze oltre ad una centrale termica, che è a servizio della casa di abitazione, vi è inoltre un portico ed al piano primo un fienile.

Adiacente a quanto sopra descritto, vi è un garage che si individua catastalmente con il **mappale 341 sub 3**.

La struttura dei **mappali 341 sub. 2-3** presenta caratteristiche di fatiscenza, su murature in elevazione ammalorate e presenza di eternit sulle coperture.

Del compendio fanno parte appezzamenti di terreno che si individuano con i **mappali 824-842-822-825-840-844** di totali mq 2.162,00.

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886  
Mail: [segattini.flavioraffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavioraffaello@virgilio.it) – PEC: [flavioraffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavioraffaello.segattini@geopec.it)

. Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico è stato effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bovolone (Vr), accertando quanto segue:

. in data 31/07/1967 è stata rilasciata la licenza per costruire un nuovo edificio ad uso abitazione, in località Cà Brusà, vista la domanda presentata il 28/06/1967 [REDACTED] (Reg. Costruz. Edil. n. 112/1967 e n. 321 Prot.), alla quale ha fatto seguito certificato di abitabilità in data 09/06/1970;

. in data 27/03/1986 è stata presentata la pratica di condono edilizio m. 0465 (prot. gen. N. 003529), vista la domanda presentata da [REDACTED] per costruzione annessi rustici e variazioni prospettiche

. in data 07/11/1996 è stata protocollata al n. 020899 la Denuncia di Attività n. 54 per interventi esterni al fabbricato (ripristino massetto, recinzione).

Esaminate le tavole progettuali, allegate alle suddette concessioni, con il riscontro delle planimetrie catastali, si è accertato che vi è conformità.

### ***Calcolo delle superfici***

La superficie commerciale è la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazzi, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini) calcolate secondo dei parametri e coefficienti.

Nella prassi comune la superficie commerciale è equiparata alla superficie catastale, così come stabilito dal DPR 138/1998.

Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili viene effettuato con il seguente criterio:

#### SUPERFICI PRINCIPALI

Superfici pareti divisorie interne (non portanti)	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolati fino allo spessore massimo di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolati fino allo spessore massimo di 25 cm

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

### SUPERFICI DI ORNAMENTO E VANI ACCESSORI

Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e portici	35%	Applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 10%
Cantine soffitte e locali accessori	20%	Altezza minima di mt 1,50
Box auto	50%	
Locali accessori	35%	Altezza minima mt 2,40

#### *Superfici*

**Mappale 341 sub. 1** = mq 269,00

**Mappale 341 sub. 2** = mq 249,00

**Mappale 341 sub. 3** = mq 39,00

#### Della stima: metodo di stima

Per la stima del compendio immobiliare in oggetto, si adotta la seguente metodologia: per la scelta del criterio di stima è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di segnare l'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene, sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato *“nel più probabile valore di mercato”* riferito all'attualità.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato, due diversi procedimenti aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico ed il secondo indiretto o analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del *“confronto”* con prezzi di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza di alcuni presupposti

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886  
Mail: [segattini.flavioraffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavioraffaello@virgilio.it) – PEC: [flavioraffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavioraffaello.segattini@geopec.it)

propri della stima sintetica:

prezzi di mercato di immobili analoghi;

- . che l'immobile da stimare e quelli assunti a confronto siano situati in zone circostanti;
- . che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati;
- . che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti a comparazione.

Il metodo indiretto può trovare razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Viste le caratteristiche del compendio da stimare si ritiene che il metodo diretto sia il più consono per la stima del compendio in esame, soprattutto alla luce del positivo reperimento degli elementi di confronto ed infine considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi da stimare. Tutto quanto sopra esposto, rappresenta gli elementi di indagini di mercato, è quindi però doveroso annotare che per la determinazione del valore di mercato del compendio in esame, verranno presi in considerazione ulteriori dati per integrare la ricerca, ovvero quanto indicato nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e quanto indicato dall'Agenzia Immobiliare Borsino Immobiliare.

Per la consistenza immobiliare verrà presa come parametro la superficie, come sopra calcolata, opportunamente moltiplicata per un valore al metro quadro, dedotto dalle sopraccitate indagini.

Si precisa, comunque, che le superfici riportate sono indicative e servono solo da parametro per il calcolo ed il valore del compendio è da intendersi a corpo.

Per quanto riguarda i terreni, pur allineandosi alle sopraccitate considerazioni, si dovrà tenere in debito conto del fatto che sono pertinenti al contesto edificato e la loro valutazione verrà effettuata considerando la superficie catastale.

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

Con quanto sopra premesso si **STIMA** il compendio immobiliare come segue:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore</i>	<i>Valore complessivo</i>
Mappale 341 sub. 1	Mq 269,00	€/mq 700,00	€ 188.300,00
Mappale 341 sub. 2	Mq 249,00	€/mq 150,00	€ 37.350,00
Mappale 341 sub. 3	Mq 39,00	€/mq 150,00	€ 5.850,00
Terreni mappali 824-842-822-825- 840-844	Mq 2.162,00	€/mq 10,00	€ 21.620,00

**Valore totale** \_\_\_\_\_ **€ 253.120,00**

### Della comoda divisibilità

Considerando la consistenza dell'intero compendio immobiliare e viste le quote di appartenenza degli intestatari si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile per i seguenti motivi:

. la suddivisione in tre quote di ugual valore non è attualmente possibile, vista la distribuzione degli spazi esterni ed interni, e pur considerando la remota circostanza di effettuare dei lavori per addivenire ad una divisione equa, i costi sarebbero molto elevati, e di conseguenza sconvenienti ed inoltre si creerebbero situazioni di promiscuità, che penalizzerebbero il valore dei singoli beni che si verrebbero a realizzare.

### Dei beni mobili

Nell'asse ereditario, in prospettiva di predisporre i progetti di divisione, rientrano, oltre ai beni immobili, beni mobili costituiti da depositi bancari quantificati alla data del decesso \_\_\_\_\_

ovvero:

. relativamente a \_\_\_\_\_ quindi con eredi \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ come risulta dalla dichiarazione di successione n. 2608 vol. 9990

(data di apertura della successione 24/05/2010) deposito bancario di **€ 114.082,81** presso Unicredit

Banca;

. relativamente \_\_\_\_\_: quindi con eredi \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ come risulta dalla dichiarazione Unicredit, deposito bancario sul conto n.

Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

104070492, alla data del decesso € **2.111,03**.

Progetti divisionali

I progetti divisionali riguardano le successioni [REDACTED]

Prima successione

. Per successione legittima in morte di [REDACTED]

apertasi in data 24/05/2010, sono caduti in successione i seguenti beni:

a) Catasto Terreni del Comune di Bovolone (Vr) – **Foglio 16 - mappali 822, 825, 840, 844**, della superficie totale di mq 1.566 del valore stimato pari ad € **15.660,00**.

b) Deposito bancario pari ad € **114.082,81**

Al tempo, eredi erano il marito [REDACTED] per la quota 1/3 ed i figli [REDACTED] [REDACTED] per la complessiva quota di 2/3.

I suddetti beni venivano quindi come di seguito ripartiti secondo le quote di valore, relativamente ai terreni:

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

Relativamente al deposito bancario

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

**Geometra Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavioraffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavioraffaello@virgilio.it) – PEC: [flavioraffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavioraffaello.segattini@geopec.it)

Seconda successione

Per successione legittima in morte di [REDACTED]  
apertasi in data 08/02/1936, sono caduti in successione i seguenti beni:

- a) Catasto Terreni del Comune di Bovolone (Vr) – Foglio 16 – mappali 822, 825, 840, 844 della  
della superficie totale di mq 1.566 del valore stimato di € **15.660,00**.
- b) Catasto Terreni del Comune di Bovolone (Vr) – Foglio 16 – mappali 824, 842  
della superficie totale di mq 596 del valore stimato di € **5.960,00**.
- c) Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone (Vr) – Foglio 16 – mappali 341 sub. 1 – 2 – 3  
del valore stimato di € **231.500,00**
- d) Deposito bancario pari ad € **2.111,03**

Al tempo erano eredi [REDACTED] con le seguenti quote:

relativamente al punto a) [REDACTED] 12/54 pari ad € 3.480,00

[REDACTED] 12/54 pari ad € 3.480,00

[REDACTED] 12/54 pari ad € 3.480,00

relativamente ai punti b) e c): [REDACTED] 1/3 pari ad € 79.153,00

[REDACTED] 1/3 pari ad € 79.153,00

[REDACTED] 1/3 pari ad € 79.153,00

relativamente al punto d): [REDACTED] 1/3 pari ad € 703,67

[REDACTED] 1/3 pari ad € 703,67

[REDACTED] 1/3 pari ad € 703,67

Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

Valore d'uso

Al fine di calcolare il valore d'uso si adotta la formula per il calcolo dell'usufrutto vitalizio:

Valore piena proprietà: € 253.120,00

Età usufruttuario: 57 anni

Tasso interesse legale: 5%

Coefficiente moltiplicatore: 12

Il presente elaborato peritale, in forma di bozza viene inviato alle parti per le osservazioni.

Bosco Chiesanuova, 15/01/2023

Geom. Flavio Raffaello Segattini

In data 15/02/2023 sono pervenute le osservazioni da parte del legale di parte attrice, avvocato Elisa Donata Sambugaro, in merito alle quali lo scrivente CTU relaziona:

con riferimento al punto a): il valore dell'area (mappale 341 sub. 4 – ente urbano) sul quale insiste il fabbricato distinto ai mappali 341 sub. 1-2-3, viene considerato come incidenza sul valore totale dell'immobile, quantificato in € 231.500,00 per cui si conferma il **valore totale del compendio immobiliare in € 253.120,00** (duecentocinquantatremilacentoventi/00)

Con riferimento al punto b): il CTU concorda con quanto riportato nelle osservazioni, in merito ai terreni ed ai depositi bancari precisando però che la quota di € 1.760,00 (relativa ai terreni mappali 822 – 825 – 840 – 844) andrà corretta in € 1.740,00 per cui i **valori relativi alla prima successione**

saranno i seguenti:



**Geometra Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886  
Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

relativamente ai terreni (mappali 822 – 825 – 840 – 844 al foglio 16 del Catasto Terreni del

Comune di Bovolone - Vr):

[REDACTED]

relativamente al deposito bancario

[REDACTED]

**In merito alla seconda successione di** [REDACTED]

Con riferimento al punto c): il CTU fa presente che, relativamente ai terreni (mappali 822 – 825 – 840 – 844) ha già considerato la quota di 12/54 ciascuno i [REDACTED]

[REDACTED] come indicato nelle osservazioni.

Il CTU concorda sulla somma spettante riguardante i depositi bancari, per cui la consistenza dei **beni**

[REDACTED] **duti in successione** è la seguente:

relativamente ai terreni (mappali 822 – 825 – 840 – 844 al foglio 16 del Catasto Terreni del

Comune di Bovolone – Vr)

[REDACTED]

relativamente ai terreni (mappali 824 – 842 al foglio 16 del Catasto Terreni del Comune di

Bovolone – Vr) ed ai fabbricati (mappali 341 sub. 1 – 2 – 3 al foglio 16 del Catasto Fabbricati del

**Geometra Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886  
Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

Comune di Bovolone – Vr):

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

relativamente ai depositi bancari

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Con riferimento al punto d) delle osservazioni, si riportano i numeri del deposito bancario

Relativamente al prima successione [REDACTED]

. conto corrente n° 000004892085 presso Unicredit Spa di Bovolone, con saldo di € 114.082,81 + € 2.436,46 e quindi per un totale di € 116.519,27.

Relativamente alla seconda successione di [REDACTED]

. conto corrente n° 104070492 presso Unicredit Spa di Bovolone con saldo di € 2.111,03 a detta somma va aggiunto l'importo di € 38.839,76 [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**CONCLUSIONI**

Lo scrivente CTU confermando, integralmente i contenuti della bozza di consulenza tecnica, come sopra riportati, produce il presente elaborato peritale, completo delle controdeduzioni alle osservazione di parte ricorrente, e ritenendo di avere svolto in maniera esauriente l'incarico conferito, rimane a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (VR) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

### ALLEGATI:

- 1 – documentazione fotografica;
- 2 – planimetrie catastali;
- 3 – mappa catastale;
- 4 – verbale di inizio operazioni peritali;
- 5 – certificati storici catastali;
- 6 – documentazione edilizia;
- 7 – ricevute di trasmissione alle parti della bozza di consulenza tecnica;
- 8 – osservazioni di parte ricorrente.

Con osservanza

Bosco Chiesanuova, 19/02/2023



Geom. Flavio Raffaello Segattini

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.