

TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE N. 22286/2013

[REDACTED]

G.I.: DOTT. ANGELICA NOLLI

UDIENZA: 01.10.2020

PREMESSA

L'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Angelica Nolli nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia Consulente Tecnico d'Ufficio e fissava per la sua comparizione e la prestazione del giuramento di rito la data 16 febbraio 2020.

In tale udienza il Signor Giudice affidava al sottoscritto l'incarico di rispondere al seguente

QUESITO

“Esperito il tentativo di conciliazione, letti gli atti di causa, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti (i



quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, prendendo le mosse dalle statuizioni di cui alla sentenza parziale depositata, provveda il ctu a stimare il bene immobile facente parte della massa relitta di [REDACTED] secondo il più probabile valore di mercato all'attualità, nonché i beni mobili pure compresi nell'asse ereditario (come meglio descritti nel verbale di sequestro oltre al contenuto della cassetta di sicurezza), e predisponga progetto di comoda divisione con indicazione di eventuali conguagli in denaro, tenendo conto delle quote di spettanza delle parti”.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Successivamente il sottoscritto effettuava in data 03.03.2020 alla presenza dell'unico C.T.P. nominato e del custode giudiziario dott. Scotti un sopralluogo in comune di Salò ove sono ubicati gli immobili caduti in successione; in concomitanza è stata presa visione anche dei beni mobili (mobilio e gioielli) presenti nell'appartamento e riportati nel verbale di sequestro agli atti.

In data 11 maggio 2020 e in data 03.06.2020 presso la [REDACTED] [REDACTED] si è provveduto all'apertura della cassetta di sicurezza dei de cuius alla presenza del custode giudiziario e del gioielliere Tranquilli incaricato per la specifica stima.

Per la stima del mobilio ci si è avvalsi della collaborazione dell'antiquario Luca Borelli di Brescia.



Compiuti tutti gli accertamenti necessari, il CTU ha predisposto la bozza dell'elaborato peritale ed inviata ai CTP la seguente:

RELAZIONE

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE E CRITERIO DI STIMA

Si ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta ad una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili, tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite.

Il procrastinarsi della crisi economica globale ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente discrepanza tra il valore degli immobili ed il relativo prezzo di vendita; infatti se il valore di un immobile viene stimato considerando tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione (costo del terreno, costo di costruzione, spese tecniche, oneri urbanistici, oneri finanziari, utile d'impresa, vetustà dei fabbricati), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accesso al credito bancario e l'elevata quantità di immobili sul mercato; ciò si traduce in una inevitabile dilatazione dei tempi di



vendita, pertanto il prezzo di alienazione può variare anche in modo sensibile in relazione all'orizzonte temporale.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

IMMOBILI DEL PATRIMONIO DI [REDACTED]

1. APPARTAMENTI CON POSTI AUTO IN SALO' VIA SILVIO

PELLICO N. 10/A

Gli immobili sono censiti come segue:

Comune di Salò (BS)

- **C.F. Fg. 16/SAL** – sezione urbana Salò, Via Silvio Pellico, mappali:

6312/ 9	P.S1.2.	Cat. A/2	Cl. 5 Vani	6,0 RC	€ 1.053,57
6312/10	P.S1.3.	Cat. A/2	Cl. 4 Vani	3,5 RC	€ 524,20
6312/16	P.S1	Cat. C/6	Cl. 1 Mq	17 RC	€ 62,34
6312/19	P.S1	Cat. C/6	Cl. 1 Mq	15 RC	€ 55,00
6312/27	P.S1	Cat. C/6	Cl. 1 Mq	19 RC	€ 69,67

PROPRIETA'

Gli immobili erano di piena proprietà (quota 1/1) della de cuius

[REDACTED]
[REDACTED].

DESCRIZIONE

Trattasi di due appartamenti di cui uno nel sottotetto, un posto auto

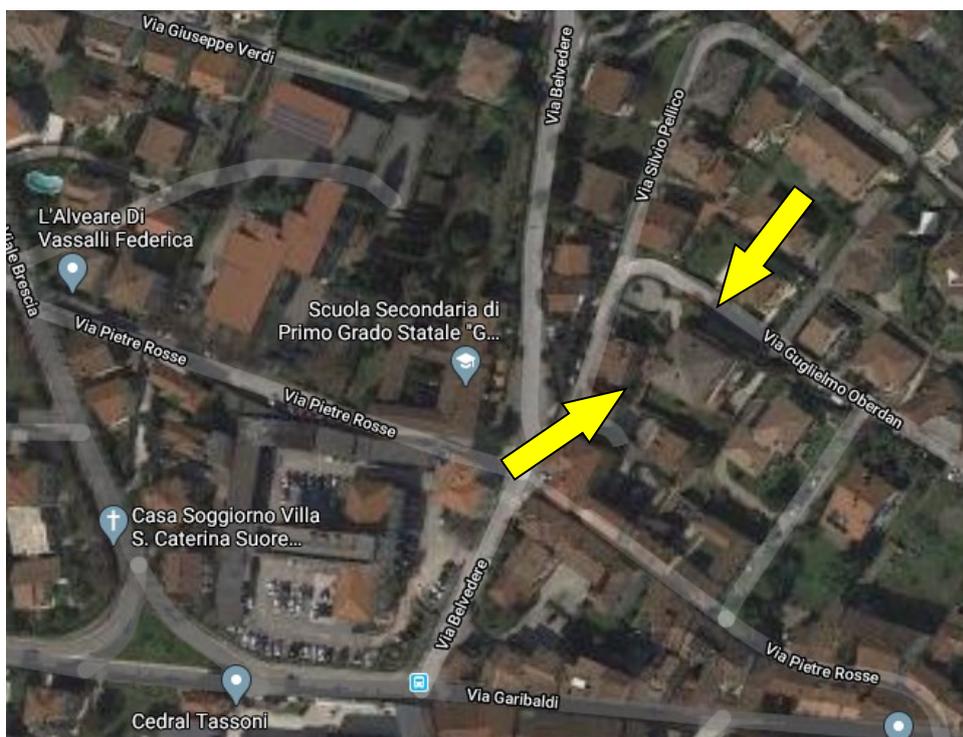


nel piano interrato e due posti auto nella corte, facenti parte di un più ampio condominio di tre piani edificato tra la fine degli anni 60 e gli inizi degli anni 70.

Zona:

Il condominio di cui fanno parte gli appartamenti e i posti auto è situato nel centro abitato del paese di Salò (BS) in via Silvio Pellico n. 10/A, in un contesto principalmente residenziale, nelle immediate vicinanze dei fondamentali servizi e delle principali vie di comunicazione, limitrofi all'abitazione vi sono alcuni posti auto pubblici riservati ai soli residenti.

Mappa geografica



Vista aerea di Salò Via Silvio Pellico n. 10/A

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un condominio risalente



agli anni 70 e in particole di due appartamenti al piano secondo e terzo, un posto auto al piano interrato e due posti auto nella corte.

Il lotto condominiale è delimitato da muri con sovrastanti ringhiere in ferro verniciato, l'edificio è caratterizzato da struttura in muratura portante, tetto in laterocemento con copertura in tegole, balconi in calcestruzzo con ringhiere in ferro; il fabbricato appare in buone condizioni con facciate intonacate e tinteggiate (prive di cappotto isolante), canali di gronda e pluviali in lamiera, avvolgibili in legno e banchine di marmo alle finestre, portoncino esterno in alluminio e vetro. (vedasi fotografie da 1 a 3)

Le corti protette da cancelli sia pedonale sia carraio in ferro si presentano in parte inghiaiate e in parte a verde; al seminterrato si accede attraverso uno scivolo pavimentato in battuto di cemento.

Dalla via principale l'entrata avviene direttamente nella corte e poi tramite un portoncino di ingresso in ferro e vetro; agli appartamenti e al garage si giunge attraverso un atrio di ingresso e una scala rivestita in marmo con ringhiera in ferro; il condominio è dotato di ascensore.

Il patrimonio immobiliare della cuius è composto dalle seguenti unità immobiliari:

Mappale 6312/ 9: Trattasi di appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, ampia sala soggiorno, corridoio, ripostiglio due camere e un bagno per complessivi mq 135,00 circa, oltre a tre balconi di complessivi mq 29,00, una cantina al piano interrato di mq 3,00 circa e un ripostiglio al piano terzo (sottotetto) di



mq 4,00 circa.

Le finiture dell'appartamento sono caratterizzate da porta di ingresso in legno, pareti intonacate e tinteggiate o ricoperte con tappezzeria, pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica; nelle zone giorno è presente pavimento in parquet, nelle camere moquette, alle finestre serramenti in legno e vetro semplice più serramento esterno in alluminio (doppi serramenti); il riscaldamento è centralizzato tramite radiatori in ghisa, nella sola zona notte è presente impianto di climatizzazione; il bagno per finiture e rubinetteria risale agli anni 70; i balconi presentano pavimento in piastrelle di ceramica.

L'appartamento è attualmente libero.

La cantina presenta porta in lamiera e pavimento in battuto di cemento. (vedasi fotografie da 4 a 11).

Mappale 6312/10: Trattasi di piccolo appartamento al piano terzo (sottotetto/mansarda) composto da ingresso, cucina, una stanza, due ripostigli e un bagno per complessivi mq 63,00 circa (si segnala che l'altezza media in gronda è di circa ml 1,40 e quella massima in colmo di circa ml 2,60).

Le finiture dell'appartamento sono caratterizzate da porta di ingresso in legno, pareti intonacate con tappezzeria, pavimenti e rivestimenti del bagno e della zona cucina in ceramica, alle finestre serramenti in legno e vetrocamera, sono presenti anche delle finestre tipo velux nel tetto; il riscaldamento è centralizzato tramite radiatori in ghisa; il bagno per finiture e rubinetteria risale agli anni 70. (vedasi fotografie



da 12 a 15)

L'appartamento è attualmente libero.

Mappale 6312/16: Trattasi di posto auto coperto di mq 17,00 circa al piano interrato, presenta ingresso protetto da basculante in lamiera verniciata, pavimento in battuto di cemento, impianto di illuminazione e forza motrice. (vedasi fotografia 16)

Mappali 6312/19 e 6312/27: Trattasi di due posti auto scoperti per complessivi mq 34,00 circa situati nella corte al piano terra, si presentano inghiaciati o con prato. (vedasi fotografie 17 e 18)

La planimetrie catastali corrispondono esattamente allo stato di fatto.

Calcolo della superficie commerciale:

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti:

- per l'**appartamento al piano secondo** si computerà il **100%**;
- per l'**appartamento in mansarda al piano terzo** si computerà il **60%** in relazione dell'esigua altezza (detto appartamento è stato oggetto di condono edilizio);
- per i **balconi** si computerà il **25%**;
- per la **cantina e il ripostiglio** si computerà il **33%**;
- si precisa che i posti auto sia coperto che scoperti verranno stimati a corpo in relazioni alla particolare ubicazione in una zona molto appetibile vicina al Lago di Garda.

Si ottiene:



Tipologia di superficie	Superficie Mq	Coefficiente %	Sup. commerciale mq
Appartamento al piano secondo mappale 6312/9	135,00	100%	135,00
Balconi P.2.	29,00	25%	7,25
Cantina e ripostiglio	7,0	33%	2,33
Superficie commerciale appartamento mq 144,58			
Appartamento in mansarda mappale 6312/10	63,00	60%	37,80
Superficie commerciale appartamento in mansarda mq 37,80			

PROVENIENZA

Gli immobili erano pervenuti ai de cuius per i seguenti titoli:

- Atto del Notaio [REDACTED] Rep. 6503 del 18.12.1956, trascritto a Salò in data 14.01.1957 ai n. 104/90, compravendita.
- Atto del Notaio [REDACTED] Rep. 20583 del 13.04.1968, trascritto a Salò in data 09.05.1968 ai n. 1366/1068, compravendita.
- Atto del Notaio [REDACTED] Rep. 11260-11265 del 24.02.1970, trascritto a Salò in data 04.03.1970 ai n. 612/493, cessione di quote.



- Atto del Notaio [REDACTED] Rep. 17913 del 02.10.1972, trascritto a Salò in data 18.10.1972 ai n. 293/2754, compravendita.
- Atto del Notaio [REDACTED] Rep. 90744 del 22.12.2003, trascritto a Salò in data 15.01.2004 ai n. 226/161, divisione.
- Certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Salò il 23.06.2011 e registrata al n. 390 Vol.9990/11, trascritta a Salò in data 18.08.2011 ai n. 5288/3522.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

Licenza di costruzione del 09.07.1969 n. 21 P.E. 124/68

Variante della facciate del 27.08.1971 Prot. 8639/70

Autorizzazione all'agibilità del 17.12.1971

Condono edilizio per la mansarda del 30.01.1996 n.46/95 Prot. 2687.

La opere realizzate corrispondono a quanto autorizzato eccezion

fatta per:

- una differente distribuzione delle tramezzature interne al piano secondo, una differente realizzazione dei balconi e delle finestrate.

STIMA

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi



della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio che per appartamenti agibili 1 (vetustà 30 – 40 anni) in Salò indica un valore da 2.515,00 a 2.035,00 €/mq;
- il bollettino O.M.I. curato dall'Agenzia delle Entrate che per abitazioni civili di tipo economico in condizioni normali indica un valore da 2.100,00 a 2.600,00 €/mq
- vari annunci immobiliari relativi ad appartamenti in vendita in comune di Salò con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione, destinazione e vetustà;
- Informazioni reperite presso agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Salò.

Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate



ANALISI DEI BOLLETTINI			
Tipologia analizzata	Valore Minimo	Valore Massimo	
Bollettino Probrixia	2.035,00	2.515,00	
Bollettino O.M.I.	2.100,00	2.600,00	
Media dei valori dai bollettini	<u>2.067,50</u>	<u>2.557,50</u>	
ANALISI DEGLI ANNUNCI INTERNET			
Tipologia analizzata	Superficie mq	Valore €	Incidenza al €/mq
Annuncio Studio Frugoni	105,00	160.000,00	1.523,81
Annuncio Imm. Benaco	80,00	95.000,00	1.187,50
Annuncio Imm. Benaco	85,00	175.000,00	2.058,82
Annuncio Quecchia	99,00	170.000,00	1.717,17
Annuncio Studio Casa	90,00	169.000,00	1.877,78
Annuncio Studio Casa	90,00	179.000,00	1.988,89
Annuncio Studio Casa	125,00	270.000,00	2.160,00
Annuncio RE/Max	125,00	280.000,00	2.240,00
Media dei valori dagli annunci			1.844,25
<u>Riduzione 10 % per margine di trattativa</u>			<u>1.659,82</u>

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona che per appartamenti agibili con caratteristiche simili, tenuto conto della tipologia, della dimensione, dell'ubicazione e delle finiture si ritiene di adottare per gli appartamenti al piano secondo e nella mansarda valori derivanti dalla media tra i valori minimi riportati dai bollettini immobiliari e la media dei prezzi ricavati dagli annunci immobiliari ridotta del 10 % in virtù del margine di trattativa tra il prezzo richiesto e il prezzo effettivo di vendita; si ottiene pertanto:



(€ 2.067,50 + 1.659,82) : 2 = €/mq di superficie commerciale
1.863,66

Appartamento al piano secondo mappale 6312 sub. 9

mq 144,58 X €/mq 1.863,66 = € 269.447,96

Valore appartamento al piano secondo arrotondato a € 270.000,00.

Mansarda nel sottotetto mappale 6312 sub. 10

mq 37,80 X €/mq 1.863,66 = € 70.446,35

Valore appartamento in mansarda arrotondato a € 70.000,00.

Il posto auto coperto mappale 6312 sub. 16 viene stimato a corpo in
€ 25.000,00.

I posti auto nelle corti mappale 6312 sub. 19 e 27 vengono stimati a
corpo in € 15.000,00 ciascuno.

Si ottiene pertanto:

Appartamento piano secondo = € 270.000,00

Mansarda sottotetto = € 70.000,00

Posto auto coperto = € 25.000,00

Posto auto scoperti = € 30.000,00

Totale = € 395.000,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO STIMATO € 395.000,00

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con ispezioni ipotecarie effettuate per entrambe i de cuius presso la
Conservatoria dei RR.II di Salò, aggiornata al 23.07.2020, si è



accertato risultano **liberi** da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

BENI MOBILI RESIDUI

In data 17.02.2013 decedeva la [REDACTED], del patrimonio relitto fanno parte i beni immobili situati nel comune di Salò descritti e valutati nel paragrafo precedente e molti beni mobili (denaro, mobilio e gioielli) descritti e stimati nella seguente tabella.

Si precisa che la stima dei gioielli è stata effettuata dal gioielliere Tranquilli di Salò (vedasi allegato 8) e la stima del mobilio è stata effettuata dall'antiquario Luca Borelli di Brescia (vedasi allegato 9).

BENI MOBILI				
	Descrizione	Quantità	Note Varie	Valore
	NELL'ABITAZIONE			
	SALA			
1	Mobile il legno a 2 ante e 2 cassetti con alzata a 2 ante e vetro	1	Fotografia 19	900,00 €
2	Tavolo rotondo allungabile in legno con gamba centrale a 3 piedi	1	Fotografie 20 e 21	700,00 €
3	Sedie in legno con seduta in velluto Verde	6	Fotografia 22	750,00 €
4	Divano in legno stessa fattura, materiale e colore delle sedie	1	Fotografia 23	550,00 €
5	Divano 4 posti in stoffa fantasia floreale con frange	1	Valore nullo non fotografato	
6	Scrittoio a tre cassetti e mensolina estraibile in legno circa 1,50 x 0,45	1	Fotografie 24 e 25	600,00 €
7	Comò bombato a 3 cassetti più 3 cassettoni, con vari inserti di legni diversi che danno un effetto policromo	1	Fotografia 26	350,00 €



8	Vetrinetta a 2 ante alta circa 1 metro	1	Fotografia 27	200,00 €
9	Poltrone stessa fattura del divano in stoffa floreale	2	Valore nullo non fotografato	
10	Lampadario a gocce stile impero a 8 luci	1	Fotografia 28	800,00 €
11	Tavolino da salotto in legno circa 1,20 x 0,45	1	Fotografia 29	150,00 €
12	Dipinto a olio a firma Garosio 6 uomini con mantelle e cappelli 50 x 70	1	Fotografia 30	400,00 €
13	Dipinto a olio a firma Garosio raffigurante mercato in paese 70 x 50	1	Fotografia 31	450,00 €
14	Dipinto a olio su tavola privo di firma raffigurante un mazzo di rose 70 x 90		Fotografia 32	240,00 €
15	Acquarello su carta datato 12.1991 firma illeggibile raffigurante persone sedute ad un tavolino 46 x 36	1	Fotografia 59	65,00 €
INGRESSO				
1	Cassapanca in legno con chiave	1	Fotografia 33	375,00 €
2	Mobiletto con specchio, a due ante e ripiano di marmo grigio e cassetto	1	Fotografia 34	350,00 €
3	Sedie in legno con schienale cesellato	2	Fotografia 33	250,00 €
4	Dipinto a olio raffigurante un pagliaccio a firma Romano Mussolini	1	Fotografia 35	250,00 €
5	Piastra in ottone o bronzo incorniciata raffigurante donna con sullo sfondo trulli a firma Mazzarelli	1	Fotografia 36	175,00 €
6	Acquarello datato 4.1992 stessa firma illeggibile precedente (Monica ?) 45 x 35	1	Fotografia 60	70,00 €
7	Piccolo olio su carta a firma V. De Tomaso raffigurante contadina che raccoglie fieno	1	Fotografia 37	160,00 €
CAMERA DA LETTO				
1	Comò a 4 cassetti in legno	1	Fotografia 38	350,00 €
2	Armadio in legno h. 2,00 ml a 4 ante e 2 cassetti interni	1	Fotografia 39	550,00 €



3	Letti singoli in ottone	2	Valore nullo non fotografato	
4	Lampadario stile Maria Teresa a 6 luci	1	Fotografia 40	250,00 €
CORRIDOIO				
1	Mobile con ribaltina e 3 cassettini	1	Fotografia 41	900,00 €
2	Inginocchiatoio con ante e cassetto	1	Fotografia 42	450,00 €
3	Piccola cassaforte a parete	1	Valore nullo non fotografato	
STUDIO				
1	Divano a due posti in legno e seduta in stoffa floreale	1	Fotografia 43	300,00 €
2	Scrittoio con due ante e cassetto	1	Fotografia 44	600,00 €
3	Lampadario a gocce con 8 luci	1	Fotografia 45	400,00 €
4	Olio su tela a firma Zubani	1	Fotografia 46	200,00 €
CUCINA				
1	Cucina	1	Valore nullo non fotografato	
2	Oggetti in rame, pentole, brocche, Tegami	Vari	Fotografie 68 – 69 - 70	500,00 €
MANSARDA				
1	Piccolo mobile con alzata stile inglese	1	Fotografia 47	500,00 €
BENI MOBILI NON INVENTARIATI				
1	Cassettone con 4 cassetti mansarda	1	Fotografia 48	500,00 €
2	Comodino in studio	1	Fotografia 49	175,00 €
3	Stampe in soggiorno 50 x 60	2	Fotografie 50 - 51	200,00 €
4	Lampade sullo scrittoio	2	Fotografia 52	80,00 €
5	Orologio sullo scrittoio	1	Fotografia 53	250,00 €
6	Tavolino tondo in soggiorno	1	Fotografia 54	250,00 €
7	Specchio ingresso	1	Fotografia 55	200,00 €
8	Sedie in legno floreali	6	Fotografia 56	750,00 €
9	Sedie in legno floreali in studio	2	Fotografia 57	250,00 €
10	Sedia in legno tessuto rosa in camera	1	Fotografia 58	100,00 €
11	Mensolina in legno salotto	1	Fotografia 61	135,00 €
12	Orologi da tasca	4	Fotografia 62	350,00 €
13	Dipinto con chiesetta 22 x 14	1	Fotografia 63	145,00 €



14	Quadri con bastioni 22 x 16	2	Fotografie 64 e 65	350,00 €
15	Stampa Lamour Desareme' 75 x 55	1	Fotografia 66	125,00 €
16	Tavolini tre gambe in soggiorno	2	Fotografia 67	55,00 €
17	Tappeto floreale rosso e blu 100 x 160	1	Fotografia 71	250,00 €
18	Tappeto floreale azzurro 220 x 220	1	Fotografia 72	450,00 €
19	Argenteria varia			1.500,00 €
	CONTENUTO MOBILI			
1	Suppellettili		Valore nullo non fotografato	0,00 €
2	Servizi da caffè		Valore nullo non fotografato	0,00 €
3	Piccola argenteria		Valore nullo non fotografato	0,00 €
	CONTENUTO CASSA FORTE IN CASA			
1	Collana con n°44 perle sintetiche e n° 1 perla sintetica più piccola bianca (senza chiusura)	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
2	Collana con chiusura rotta in argento e piccola perlina bianca che sorregge due fili (di cui uno staccato dalla chiusura) a scalare di perle sintetiche grigie n° 39 + n° 44	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
3	Collana con chiusura metallo e pietre sintetiche bianche che sorregge tre fili di perle bianche a scalare	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
4	Collana chiusura metallo (rotta) con torchon di n°7 fili di perle di fiume bianche	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
5	Collarino/doppio braccialetto con chiusura metallo e n°3 marcassiti che sorregge n°2 fili di piccole perline sintetiche	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
6	Pezzo di collana metallo color oro	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
7	Spilla in argento con motivo floreale di pietre dure colorate su base di piccoli pezzetti di onice nero	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
8	Spilla metallo color oro giallo con pietre dure colorate	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
9	Braccialetto rigido composto da chiusura oro bianco 750 (18 kt) e con 10 diamanti taglio huit-huit, n° 4 inserti separatori e fili interni in oro bianco 750 (18 kt) + n° 3 fili di perle bianche di coltivazione (rovinata) per un totale di n° 72 perle (24 perle per filo)	1		800,00 €
10	Coppia di gemelli argento 925 con smalti, peso totale di gr 10,20	1		90,00 €
11	Bracciale fascia alta metallo color oro giallo	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
12	Orologio imitazione Omega placcato oro	1	Nessun valore commerciale	0,00 €



13	Orologio Eberhard cassa e cinturino (applicato in un secondo tempo e non originale) in oro 750 (18kt)	1		2.300,00 €
14	Orologio Wilhelm donna con cassa oro giallo 750 (18 kt), cinturino placcato oro giallo e applicato in un secondo tempo, senza vetro, carica manuale, valore del solo oro della cassa	1		300,00 €
15	Orologio imitazione Rolex, cassa e cinturino placcati oro giallo, quarzo	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
16	Orologio Citizen, cassa e cinturini placcati oro giallo, quarzo	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
17	Orologio Citizen, cassa e cinturini placcati oro giallo, quarzo	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
18	Spilla in metallo color oro giallo raffigurante testa di leone, con smalti e pietre bianche sintetiche	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
19	Coppia di orecchini fissi con clip in metallo color oro giallo e corallini verdi	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
20	Coppia di orecchini fissi con clip in lega simil argento, smalti azzurri con pietre rosa e bianche	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
21	Catenina maglia veneta in argento peso gr 4,90	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
22	Fermacravatta metallo color oro giallo	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
23	Coppia di orecchini fissi con clip metallo e perle grigie	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
24	Anello oro bianco 750 (18 kt) con smeraldo centrale (rovinato) e n° 14 diamanti di varie misure e tagli alcuni rovinati	1		1.800,00 €
25	Anello oro bianco 750 con zaffiro blu ovale (scheggiato su un lato) e n°21 diamanti di varie misure e tagli (quasi tutti rovinati)	1		1.100,00 €
26	Anello oro giallo 750 (18 kt) con granato rotondo	1		150,00 €
27	Anello oro giallo 750 (18 kt) con n° 2 ciondoli applicati e con topazio citrino ed ametista	1		330,00 €
28	Coppia di orecchini oro giallo 750 (18kt) con lapislazzuli (senza chiusura)	1		250,00 €
29	Coppia di gemelli oro giallo e oro bianco 750 (18 kt) con diamantino taglio brillante centrale	1		380,00 €
30	Coppia di orecchini oro giallo 750 (18 kt) con granato centrale (solo una chiusura)	1		100,00 €
31	Anello solitario oro bianco 750 (18 kt) con diamante taglio brillante di colore tendente al giallino e non di ottima qualità (anche un po' rovinato)	1		1.300,00 €
32	orecchini metallo color giallo con clip, smalti verdi e neri e pietre bianche	1	Nessun valore commerciale	0,00 €



33	Coppia di orecchini metallo forma a nodo, clip (di cui una rotta)	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
34	Coppia di orecchini argento 800 placcato oro (scolorito) con clip e quarzi rosa	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
35	Coppia di orecchini pendenti in metallo color giallo (una chiusura rotta9 e con vetri color arancio	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
36	Coppia di orecchini argento 800 placcato oro col clip e simil coralli rosa	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
37	N° 6 orecchini con clip, spaiati, in metallo e pietre sintetiche	6	Nessun valore commerciale	0,00 €
38	N° 1 chiusura di orologio acciaio	1	Nessun valore commerciale	0,00 €
	CONTENUTO CASSETTA DI SICUREZZA N° 260/A			
1	Orologio Casio da donna	1	Nessun valore commerciale	
2	Orologio d'oro Omega da donna gr.11,90	1		250,00 €
3	Orologio d'oro Pierce da donna gr. 16,10	1		640,00 €
4	Orologio d'oro Lanco da uomo gr. 32,00	1		450,00 €
5	Moneta d'oro 50 Pesos gr. 37,50	1		2.112,00 €
6	Moneta d'oro 20 Fr. Svizzeri gr. 6,50	1		295,00 €
7	Spilla in oro con granate gr.12,00	1		450,00 €
8	Spilla nodo con 6 ciondoli in perle gr. 13,20	1		370,00 €
9	Spilla due rondini con 8 diamantini gr. 9,10	1		350,00 €
10	Spilla G.G. in oro gr. 3,40	1		130,00 €
11	Spilla in metallo a barretta con due perline	1	Nessun valore commerciale	
12	Spillina in metallo mamma Gianni	1	Nessun valore commerciale	
13	Spillina a fiore antica con pietra verde sintetica e diamanti taglio rosetta (non oro)	1		400,00 €
14	Orecchini in oro con granate gr. 10,80	1		410,00 €
15	Orecchini in oro nodo gr. 8,40	1		320,00 €
16	Orecchini antichi in argento	1		650,00 €
17	Orecchini con orlo nero	1	Nessun valore commerciale	
18	Anello in oro con quarzo azzurro gr. 10,00	1		285,00 €
19	Anello antico con due perline gr. 3,60	1		100,00 €
20	Anello con zirconi gr. 8,20	1		300,00 €
21	Anello a foglia in oro con 5 diamantini taglio huite-huite gr. 9,20	1		340,00 €
22	Anello Gianni G e G	1	Nessun valore commerciale	
23	Vera in oro gr. 2,40	1		90,00 €



24	Ciondolo in oro con pietra verde gr. 7,00	1		100,00 €
25	Ciondolo in oro con madreperla gr. 3,00	1		60,00 €
26	Ciondolo in oro porta fotografie gr. 7,30	1		240,00 €
27	Ciondolo in oro a forma di cuore gr. 6,90	1		260,00 €
28	Ciondolo antico in oro mamma Mary gr. 4,40	1		300,00 €
29	Bracciale d'oro maglia calza gr. 106,80 (916 titolo)	1		4.100,00 €
30	Bracciale con 5 sterline gr. 96 complessivi, di cui gr. 40 Sterline e gr. 56 bracciale	1		4.000,00 €
31	Bracciale oro bianco con n.6 diamanti huitte-huite gr. 44,30	1		1.750,00 €
32	Porta chiavi con medaglia in oro gr. 20,05	1		760,00 €
33	Fermacravatte papà Gianni	1	Nessun valore commerciale	
34	Catenina rotta in oro gr. 6,20	1		220,00 €
35	Vari pezzi di gioielli rotti	1	Nessun valore commerciale	
	IN BANCA			
1	Dossier Titoli UBI 3 investimenti			78.954,59 €
2	G P F evoluzione 0161477			252.135,73 €
3	C.C. Ubi 21820			84.801,36 €
	Totale			463.423,68 €

ALBERO GENEALOGICO DI LIGASACCHI MARIA

<p>██████████ (de cuius di cui si chiede la divisione della massa, deceduta il 17.02.2013)</p>	<p>██████████ Sorella</p>
	<p>██████████ Fratello</p>
	<p>██████████ Sorella</p>



<p>██████████ Deceduta 07.07.2005</p>	<p>██████████ Figlio</p>
<p>██████████ Deceduto il 03.01.2005</p>	<p>██████████ Figlio</p> <p>██████████ Figlio</p>
	<p>██████████ Figlia</p> <p>██████████ Figlio</p>
	<p>██████████ Figlia</p> <p>██████████ Figlia</p> <p>██████████ Figlia</p> <p>██████████ Figlio</p> <p>██████████ Figlia</p>
<p>██████████ Deceduta il 28.05.1984</p>	<p>██████████ Figlio</p>
	<p>██████████ Figlio</p> <p>██████████ Figlio</p>



	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlia</p>
	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlio</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>Deceduta 19.08.1974</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlio</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>Deceduto 02.05.1993</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlio</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>Deceduto 06.08.1989</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlio riconosciuto</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>Deceduto 09.08.1984</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlia</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>Deceduto 06.11.2005</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlia</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>Deceduta 16.06.1990</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlia</p>
	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlio</p>
	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlio</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>Deceduto il 27.02.1976</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlio</p>
	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlia</p>
	<p>[REDACTED]</p> <p>Figlio</p>



ELENCO EREDI LEGITTIMI DI [REDACTED]

CON QUOTE DI SPETTANZA

[REDACTED] nipote per quota 1/3 (1/1 x 1/3)	<i>in rappresentanza della sorella [REDACTED] deceduta in data 07.07.2005)</i>
[REDACTED] nipote per quota 1/12 (1/1 x 1/3 x 1/4)	<i>(in rappresentanza del fratello [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 03.01.2005)</i>
[REDACTED] nipote per quota 1/12 (1/1 x 1/3 x 1/4)	<i>(in rappresentanza del fratello [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 03.01.2005)</i>
[REDACTED] nipote per quota 1/12 (1/1 x 1/3 x 1/4)	<i>(in rappresentanza del fratello [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 03.01.2005)</i>
[REDACTED] nipote per quota 1/12 (1/1 x 1/3 x 1/4)	<i>(in rappresentanza del fratello [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 03.01.2005)</i>
[REDACTED] nipote per quota 1/33 (1/1 x 1/3 x 1/11)	<i>(in rappresentanza della sorella [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data 28.05.1984)</i>
[REDACTED] nipote per quota 1/33 (1/1 x 1/3 x 1/11)	<i>(in rappresentanza della sorella [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data 28.05.1984)</i>
[REDACTED] nipote per quota 1/33 (1/1 x 1/3 x 1/11)	<i>(in rappresentanza della sorella [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data 28.05.1984)</i>
[REDACTED] nipote per quota 1/33 (1/1 x 1/3 x 1/11)	<i>(in rappresentanza della sorella [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data 28.05.1984)</i>
[REDACTED] pronipote per quota 1/33 (1/1 x 1/3 x 1/11)	<i>(in rappresentanza della nipote [REDACTED] deceduta in data</i>



	19.08.1974)
██████████ pronipote per quota 1/33 (1/1 x 1/3 x 1/11)	(in rappresentanza del nipote ██████████ deceduto in data 02.05.1993)
██████████ pronipote per quota 1/33 (1/1 x 1/3 x 1/11)	(in rappresentanza del nipote ██████████ deceduto in data 06.08.1989)
██████████ pronipote per quota 1/33 (1/1 x 1/3 x 1/11)	(in rappresentanza del nipote ██████████ deceduto in data 09.08.1984)
██████████ pronipote per quota 1/33 (1/1 x 1/3 x 1/11)	(in rappresentanza del nipote ██████████ in data 06.11.2005)
██████████ pronipote per quota 1/66 (1/1 x 1/3 x 1/11 x 1/2)	(in rappresentanza della nipote ██████████ deceduta in data 16.06.1990)
██████████ pronipote per quota 1/66 (1/1 x 1/3 x 1/11 x 1/2)	(in rappresentanza della nipote ██████████ deceduta in data 16.06.1990)
██████████ pronipote per quota 1/132 (1/1 x 1/3 x 1/11 x 1/4)	(in rappresentanza del nipote ██████████ deceduto in data 27.02.1976)
██████████ pronipote per quota 1/132 (1/1 x 1/3 x 1/11 x 1/4)	(in rappresentanza del nipote ██████████ deceduto in data 27.02.1976)
██████████ pronipote per quota 1/132 (1/1 x 1/3 x 1/11 x 1/4)	(in rappresentanza del nipote ██████████ deceduto in data 27.02.1976)
██████████ pronipote per quota 1/132 (1/1 x 1/3 x 1/11 x 1/4)	(in rappresentanza del nipote ██████████ deceduto in data 27.02.1976)



MASSA EREDITARIA E QUOTE DI SPETTANZA

La massa ereditaria della signora [REDACTED] è costituita dalla somma dei beni immobili e mobili relitti e riassunta nella seguente tabella:

MASSA EREDITARIA DI LIGASACCHI MARIA	
Descrizione	Valore in €
Appartamenti con posti auto a Salò	€ 395.000,00
Mobilio inventariato	€ 12.785,00
Mobilio non inventariato	€ 6.115,00
Gioielli e preziosi presenti nell'abitazione	€ 8.900,00
Gioielli costuditi in cassetta di sicurezza	€ 19.732,00
Dossier Titoli UBI 3 investimenti	€ 78.954,59
G P F evoluzione 0161477	€ 252.135,73
C.C. Ubi 21820	€ 84.801,36
Totale massa ereditaria	€ 858.423,68

I valori delle quote di diritto spettanti ai nipoti e pronipoti calcolate sulla base dell'asse ereditario di [REDACTED] vengono riassunte nella seguente tabella.

Erede	Quota di diritto	Grado di parentela	Valore quota di diritto €
1 [REDACTED]	Quota 1/3	Nipote	286.141,23 €
2 [REDACTED]	Quota 1/12	Nipote	71.535,31 €
3 [REDACTED]	Quota 1/12	Nipote	71.535,31 €



4	[REDACTED]	Quota 1/12	Nipote	71.535,31 €
5	[REDACTED]	Quota 1/12	Nipote	71.535,31 €
6	[REDACTED]	Quota 1/33	Nipote	26.012,84 €
7	[REDACTED]	Quota 1/33	Nipote	26.012,84 €
8	[REDACTED]	Quota 1/33	Nipote	26.012,84 €
9	[REDACTED]	Quota 1/33	Nipote	26.012,84 €
10	[REDACTED]	Quota 1/33	Pronipote	26.012,84 €
11	[REDACTED]	Quota 1/33	Pronipote	26.012,84 €
12	[REDACTED]	Quota 1/33	Pronipote	26.012,84 €
13	[REDACTED]	Quota 1/33	Pronipote	26.012,84 €
14	[REDACTED]	Quota 1/33	Pronipote	26.012,84 €
15	[REDACTED]	Quota 1/66	Pronipote	13.006,42 €
16	[REDACTED]	Quota 1/66	Pronipote	13.006,42 €
17	[REDACTED]	Quota 1/132	Pronipote	6.503,21 €
18	[REDACTED]	Quota 1/132	Pronipote	6.503,21 €
19	[REDACTED]	Quota 1/132	Pronipote	6.503,21 €
20	[REDACTED]	Quota 1/132	Pronipote	6.503,21 €
Totale massa				858.423,68 €



PROGETTO DIVISIONALE

Il patrimonio di [REDACTED] è composto da un appartamento al piano secondo, un piccolo appartamento in mansarda, tre posti auto esclusivi e vari beni mobili (mobilio, preziosi, denaro e titoli); dividere i due immobili in quote appare impossibile in virtù dell'ingente numero di eredi;

il valore dell'appartamento al secondo piano, cui deve necessariamente essere unito il posto auto nell'interrato ed il posto auto esterno (per non svilire la commerciabilità del bene proprio in relazione alla zona dove è ubicato e alle difficoltà di parcheggio in zona) eccede il valore della quota di diritto maggiore (1/3) spettante a [REDACTED]; per questo motivo detto immobile deve considerarsi **non comodamente divisibile** in relazione alle quote di spettanza e dovrà essere alienato dividendo il ricavato secondo le quote; al contrario l'appartamento il mansarda può essere assegnato, unitamente ad un posto auto scoperto al sig. [REDACTED], unico dividente con quota di diritto in immobili capiente.

Il progetto divisionale è poi relativo agli altri beni (arredi, gioielli, denaro e titoli) dove si è cercato di assegnare ad ogni piede beni di ciascuna natura in modo equilibrato azzerando di fatto i conguagli.

PROGETTO DIVISIONALE BENI MOBILI

PIEDE PRIMO [REDACTED] **Quota di Diritto 1/3 (in sua rappresentanza la quota va assegnata in parti uguali 1/6 cad (1/3 x 1/2) alle di lui eredi [REDACTED])**

€ 463.423,68 : 3 =

€ 154.474,56



Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	C.C. Ubi 21820	84.801,36 €
2	G P F evoluzione 0161477	53.761,20 €
3	Orologio Eberhard	2.300,00 €
4	Bracciale d'oro maglia	4.100,00 €
5	Anello oro bianco 750	1.800,00 €
6	Mobile con ribaltina	900,00 €
7	Moneta d'oro 50 Pesos	2.112,00 €
8	Cassettone con 4 cassetti	500,00 €
9	Specchio ingresso	200,00 €
10	Bracciale con 5 sterline	4.000,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		154.474,56 €

PIEDI DA SECONDO A QUINTO A ESTRAZIONE TRA [REDACTED]

[REDACTED] **Quote di Diritto 1/12 Ciascuno.**

PIEDE SECONDO

€ 463.423,68 : 12 =

€ 38.618,64

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	G P F evoluzione 0161477	34.658,64 €
2	Bracciale oro bianco	1.750,00 €
3	Porta chiavi con medaglia d'oro gr. 20,05	760,00 €
4	Scrittoio	600,00 €
5	Comò bombato	350,00 €
6	Oggetti in rame	500,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		38.618,64 €



PIEDE TERZO

€ 463.423,68 : 12 =

€ 38.618,64

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	G P F evoluzione 0161477	34.668,64 €
2	Argenteria varia	1.500,00 €
3	Orologio d'oro Lanco	450,00 €
4	Sedie in legno floreali	750,00 €
5	Mobile il legno a 2 ante	900,00 €
6	Spilla due rondini	350,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		38.618,64 €

PIEDE QUARTO

€ 463.423,68 : 12 =

€ 38.618,64

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	G P F evoluzione 0161477	34.648,64 €
2	Anello solitario oro bianco 750	1.300,00 €
3	Tavolo rotondo allungabile	700,00 €
4	Sedie in legno e velluto	750,00 €
5	Divano in legno come sedie	550,00 €
6	Ciondolo antico in oro mamma	300,00 €
7	Spilla nodo con 6 ciondoli	370,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		38.618,64 €

PIEDE QUINTO

€ 463.423,68 : 12 =

€ 38.618,64

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	G P F evoluzione 0161477	34.643,64 €
2	Bracciale rigido in oro bianco	800,00 €
3	Anello oro bianco con zaffiro blu	1.100,00 €
4	Lampadario a gocce stile impero	800,00 €
5	Dipinto a olio a firma Garosio	450,00 €
6	Cassapanca in legno con chiave	375,00 €
7	Inginocchiatoio con ante e cassetto	450,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		38.618,64 €



PIEDI DA SESTO A QUATTORDICESIMO A ESTRAZIONE tra

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] quote di diritto 1/33 ciascuno.

PIEDE SESTO

€ 463.423,68 : 33 =

€ 14.043,14

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	G P F evoluzione 0161477	12.608,14 €
2	Anello a foglia in oro	340,00 €
3	Catenina rotta gr. 6,20	220,00 €
4	Dipinto a olio a firma Garosio	400,00 €
5	Acquarello su carta datato 12.1991	65,00 €
6	Orecchini con granate gr. 10,80	410,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		14.043,14 €

PIEDE SETTIMO

€ 463.423,68 : 33 =

€ 14.043,14

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	G P F evoluzione 0161477	12.593,14 €
2	Orologio Wilhelm donna	300,00 €
3	Vetrinetta a 2 ante alta circa	200,00 €
4	Mobiletto con specchio, a due ante	350,00 €
5	Spillina a fiore antica con diamanti	400,00 €
6	Olio su tela a firma Zubani	200,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		14.043,14 €



PIEDE OTTAVO

€ 463.423,68 : 33 =

€ 14.043,14

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	G P F evoluzione 0161477	12.608,14 €
2	Orecchini antichi in argento	650,00 €
3	Orologio d'oro Pierce da donna	640,00 €
4	Dipinto con chiesetta 22 x 14	145,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		14.043,14 €

PIEDE NONO

€ 463.423,68 : 33 =

€ 14.043,14

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	G P F evoluzione 0161477	12.613,14 €
2	Coppia di gemelli oro giallo e oro bianco	380,00 €
3	Sedie legno schienale cesellato	250,00 €
4	Spilla con granata gr.12,00	450,00 €
5	Orologi da tasca	350,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		14.043,14 €

PIEDE DECIMO

€ 463.423,68 : 33 =

€ 14.043,14

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	G P F evoluzione 0161477	9.332,41 €
2	Dossier Titoli UBI 3 investimenti	3.270,73 €
3	Ciondolo in oro a forma di cuore gr. 6,90	260,00 €
4	Anello con zirconi gr. 8,20	300,00 €
5	Scrittoio con due ante e cassetto	600,00 €
6	Stampe in soggiorno 50 x 60	200,00 €
7	Lampade sullo scrittoio	80,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		14.043,14 €



PIEDE UNDICESIMO

€ 463.423,68 : 33 =

€ 14.043,14

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	Dossier Titoli UBI 3 investimenti	12.603,14 €
2	Ciondolo porta fotografie gr. 7,30	240,00 €
3	Anello in oro con quarzo azzurro gr. 10,00	285,00 €
4	Dipinto a olio su tavola rose rosse	240,00 €
5	Armadio in legno h. 2,00	550,00 €
6	Stampa Lamour Desareme' 75 x 55	125,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		14.043,14 €

PIEDE DODICESIMO

€ 463.423,68 : 33 =

€ 14.043,14

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	Dossier Titoli UBI 3 investimenti	12.603,14 €
2	Dipinto a olio raffigurante un pagliaccio	250,00 €
3	Piccolo olio su carta a firma V. De Tomaso	160,00 €
4	Orologio sullo scrittoio	250,00 €
5	Ciondolo in oro con pietra verde gr. 7,00	100,00 €
6	Anello oro giallo con granato rotondo	150,00 €
7	Coppia di gemelli argento 925 con smalti	90,00 €
8	Quadri con bastioni 22 x 16	350,00 €
9	Vera in oro gr. 2,40	90,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		14.043,14 €



PIEDE TREDICESIMO

€ 463.423,68 : 33 =

€ 14.043,14

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	Dossier Titoli UBI 3 investimenti	12.638,14 €
2	Piccolo mobile con alzata	500,00 €
3	Lampadario a gocce con 8 luci	400,00 €
4	Anello oro giallo con n° 2 ciondoli	330,00 €
5	Piastra in ottone o bronzo	175,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		14.043,14 €

PIEDE QUATTORDICESIMO

€ 463.423,68 : 33 =

€ 14.043,14

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	Dossier Titoli UBI 3 investimenti	12.578,14 €
2	Comò a 4 cassetti in legno	350,00 €
3	Divano a due posti in legno	300,00 €
4	Tappeto floreale azzurro 220 x 220	450,00 €
5	Moneta d'oro 20 Franchi Svizzeri gr. 6,50	295,00 €
6	Acquarello datato 4.1992 stessa	70,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		14.043,14 €

Piedi quindicesimo e sedicesimo a estrazione tra [REDACTED]

[REDACTED] quote di diritto 1/66 ciascuno.

PIEDE QUINDICESIMO

€ 463.423,68 : 66 =

€ 7.021,57

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	Dossier Titoli UBI 3 investimenti	6.301,57 €
2	Orecchini d'oro nodo gr. 8,40	320,00 €
3	Lampadario stile Maria Teresa a	250,00 €
4	Tavolino da salotto in legno circa	150,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		7.021,57 €



PIEDE SEDICESIMO

€ 463.423,68 : 66 =

€ 7.021,57

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	Dossier Titoli UBI 3 investimenti	6.246,57 €
2	Comodino in studio	175,00 €
3	Tavolino tondo in soggiorno	250,00 €
4	Tappeto floreale rosso e blu 100 x 160	250,00 €
5	Anello antico con due perline gr. 3,60	100,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		7.021,57 €

Piedi da diciassettesimo a ventesimo a estrazione tra

quote di diritto 1/132

ciascuno.

PIEDE DICIASSETTESIMO

€ 463.423,68 : 132=

€ 3.510,79

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	Dossier Titoli UBI 3 investimenti	3.130,79 €
2	Sedie in legno floreali in studio	250,00 €
3	Spilla G.G. gr. 3,40	130,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		3.510,79 €

PIEDE DICOTTESIMO

€ 463.423,68 : 132=

€ 3.510,79

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	Dossier Titoli UBI 3 investimenti	3.215,79 €
2	Mensolina in legno salotto	135,00 €
3	Coppia di orecchini oro giallo con granato	100,00 €
4	Ciondolo in oro con madreperla gr. 3,00	60,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		3.510,79 €



PIEDE DICIANNOVESIMO

€ 463.423,68 : 132=

€ 3.510,79

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	Dossier Titoli UBI 3 investimenti	3.205,79 €
2	Orologio d'oro Omega da donna gr. 11,90	250,00 €
3	Tavolini 3 gambe	55,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		3.510,79 €

PIEDE VENTESIMO

€ 463.423,68 : 132=

€ 3.510,79

Beni Mobili	Descrizione assegno	Valore assegno
1	Dossier Titoli UBI 3 investimenti	3.160,79 €
2	Coppia di orecchini oro con lapislazzuli	250,00 €
3	Sedia in legno tessuto rosa in camera	100,00 €
TOTALE BENI MOBILI ASSEGNATI		3.510,79 €

Verifica assegni

Piede 1	€ 154.474,56
Piede da 2 a 5	€ 38.618,64 x 4
Piede da 6 a 14	€ 14.043,14 x 9
Piede da 15 a 16	€ 7.021,57 x 2
Piede da 17 a 20	€ 3.510,79 x 4
Sommano	€ 463.423,68 pari alla massa da dividere

* * *

PROGETTO DIVISIONALE IMMOBILI

Assegno a [REDACTED] (ovvero in sua rappresentanza a [REDACTED]
[REDACTED] in parti uguali) della mansarda mapp.
6312/10 + posto auto scoperto mapp. 6312/19 valore complessivo €



85.000,00; le rimanenti quote da soddisfare con la vendita alloggio piano 2°.

Erede	Quota di diritto	Valore quota	Assegno	Quota da vendita
1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	1/3	131.666,67 €	85.000,00 €	46.666,67 €
2 [REDACTED]	1/12	32.916,67 €		32.916,67 €
3 [REDACTED]	1/12	32.916,67 €		32.916,67 €
4 [REDACTED]	1/12	32.916,67 €		32.916,67 €
5 [REDACTED]	1/12	32.916,67 €		32.916,67 €
6 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	1/33	11.969,70 €		11.969,70 €
7 [REDACTED]	1/33	11.969,70 €		11.969,70 €
8 [REDACTED]	1/33	11.969,70 €		11.969,70 €
9 [REDACTED]	1/33	11.969,70 €		11.969,70 €
10 [REDACTED]	1/33	11.969,70 €		11.969,70 €
11 [REDACTED]	1/33	11.969,70 €		11.969,70 €
12 [REDACTED]	1/33	11.969,70 €		11.969,70 €
13 [REDACTED]	1/33	11.969,70 €		11.969,70 €
14 [REDACTED]	1/33	11.969,70 €		11.969,70 €
15 [REDACTED] [REDACTED]	1/66	5.984,85 €		5.984,85 €
16 [REDACTED]	1/66	5.984,85 €		5.984,85 €



17 [REDACTED]	1/132	2.992,42 €		2.992,42 €
18 [REDACTED]	1/132	2.992,42 €		2.992,42 €
19 [REDACTED]	1/132	2.992,42 €		2.992,42 €
20 [REDACTED]	1/132	2.992,42 €		2.992,42 €
Totale		395.000,00 €	85.000,00	310.000,00

ULTERIORE IPOTESI DIVISIONALE

Per omogeneità di assegni secondo la natura dei beni l'unico progetto divisionale possibile è quello sopra esposto; unica altra ipotesi consiste nella divisione dei beni mobili come da progetto senza assegnazione della mansarda al piede primo, con vendita di tutti gli immobili e divisione del ricavato secondo le quote di diritto.

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

- Osservazioni Avv. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

condivide il progetto divisionale proposto dal CTU e segnala alcuni errori materiali nell'indicazione di cognomi.

Il CTU accoglie l'osservazione e corregge.

- Osservazioni CTP [REDACTED]



██████████

Il ctp segnala un errore di calcolo nella media dei valori.

Il CTU accoglie l'osservazione e corregge l'errore di calcolo evidenziando che la media non è stata effettuata come indica il ctp (somma di tutti i valori di vendita diviso per il totale mq) ma ricavando il valore unitario di ogni vendita e mediando fra loro i risultati ottenuti; in tal modo si ottiene una media ponderale e non aritmetica dando a ciascun annuncio il medesimo peso;

Il ctp contesta il valore attribuito agli immobili in quanto ritenuto eccessivamente basso in virtù del pregio degli stessi e propone una propria stima (420.000 valore complessivo immobili a fronte di una stima del ctu rettificata di € 395.000).

Il CTU non accoglie l'osservazione e replica che l'andamento e i valori del mercato si rilevano o dai bollettini specializzati o dagli annunci di vendita di immobili simili (ridotti per un margine di trattativa sempre presente); tra la valutazione del CTP e quella del CTU per quanto riguarda l'appartamento grande vi è una differenza di circa il 7% mentre per quanto riguarda l'appartamento piccolo è sostanzialmente coincidente (variazioni così basse rientrano ampiamente della discrezionalità della stima);

Il CTU ha peraltro adottato un valore prudenziale in quanto trattandosi di una divisione e dovendo procedere alla alienazione all'asta del bene di valore maggiore si tratterà poi di dividere semplicemente il ricavato della vendita (alto o basso che sia);

nel caso di assegnazione agli eredi di ██████████



dell'appartamento in mansarda e di un posto auto i valori stimati dal CTP e dal CTU sono sostanzialmente coincidenti.

Si precisa inoltre che nella divisione sono state tenute separate la massa immobiliare da quella mobiliare e quindi non vi è commistione tra le due.

Vengono segnalati alcuni errori materiali nell'indicazione di cognomi.

Il CTU accoglie l'osservazione e corregge gli errori.

- **Osservazioni Avv. [REDACTED]**

Vengono segnalati alcuni errori materiali nell'indicazione di nomi.

Il CTU accoglie l'osservazione e corregge gli errori.

Brescia, 17.09.2020

- 1) Documentazione fotografica appartamenti in Salò
- 2) Catasto
- 3) Concessioni Edilizie
- 4) Estratti conti e posizione attuale investimenti
- 5) Stima della gioielleria Tranquilli
- 6) Stima del mobilio del perito Luca Borelli
- 7) Bollettini e annunci immobiliari
- 8) Ispezioni ipotecarie sui de cuius
- 9) Verbali
- 10) Osservazioni

