

## **TRIBUNALE DI VARESE**

**Procedimento R.G. 4689/2015**  
**Giudice Istruttore Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

con Avv. [REDACTED] e c.t.p. geom. [REDACTED]  
contro

con Avv. [REDACTED] e Avv. [REDACTED] e c.t.p. Arch. [REDACTED]  
e

con Avv. [REDACTED] e Avv. [REDACTED]

Io sottoscritto geom. Giuseppe Ribera con studio in Varese via Sabotino n. 11 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della provincia di Varese al n. 1893 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 720, ad espletamento dell'incarico assunto con giuramento trasmesso in forma telematica in data 15 maggio 2020 conferito dal Giudice il giorno 11 maggio 2020 unitamente a istanza con indicazione della data di inizio delle operazioni peritali, relaziono quanto segue.

### **1) QUESITO**

*Il CTU, letti gli atti ed i documenti di causa, effettuati i necessari sopralluoghi, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:*

- *formi la massa di tutti i beni che appartenevano al defunto al tempo della morte detraendone i debiti;*
- *descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima nonché al valore al momento dell'apertura della successione;*
- *dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;*
- *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei conviventi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- *computi il valore dei beni donati ad alcuni coeredi, senza dispensa da collazione;*
- *stabilisca, sempre con riguardo al valore sub. 5), i beni che ciascuno degli altri coeredi non donatari debba prelevare in proporzione della propria quota (da determinarsi in base all'art. 565 c.c.) dalla massa ereditaria, per conseguire un trattamento pari a quello effettuato in*



- favore dei coeredi donatari;*
- predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altra dei conviventi, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- tenti la conciliazione delle parti.*

Il Giudice con ordinanza del 23 giugno 2020, confermata il 21 luglio 2020, ha fissato inizio delle operazioni peritali per il giorno 9 settembre 2020 in loco, termine per il CTU sino al 9 dicembre 2020 per far pervenire alle parti la prima stesura della relazione peritale, alle parti termine sino al 15 gennaio 2021 per presentare osservazioni, come termine per il deposito della versione definitiva della C.T.U. la data del 15 febbraio 2021.

Termini poi prorogati per rinvii a causa dell'emergenza sanitaria Coronavirus al 28 febbraio 2021, 29 marzo 2021 e 29 aprile 2021.

A seguito di ulteriore richiesta riferita all'esame di documentazione bancaria, il Giudice fissava nuovi termini al 30 aprile 2021, 31 maggio 2021 e primo luglio 2021.

## **2) OGGETTO DEL CONTENZIOSO**

Il Giudice con Sentenza in data 23 gennaio 2020 non definitivamente pronunciando, ha così provveduto.

- dichiara aperta la successione di [REDACTED] deceduta in [REDACTED] il [REDACTED] lasciando eredi [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];
- dichiara caduto nella successione di [REDACTED] e nella comunione ereditaria incidentale tra l'attrice e le convenute il capannone industriale censito al NCEU dell'Ufficio del territorio di Varese comune di Cavarina con Premezzo al foglio CA/2, part. 1290 e 1595;
- dichiara caduti nella successione di [REDACTED] e nella comunione ereditaria incidentale tra l'attrice e le convenute il conto corrente n. [REDACTED] presso la [REDACTED] per euro [REDACTED] oltre gli interessi legali maturati dal giorno del decesso sino al saldo;
- obbliga [REDACTED] alla collazione della somma di euro [REDACTED] oltre interessi dalla data del decesso sino al 23.01.2020 accertando il diritto a prelevamenti in sede di ripartizione proporzionalmente minori del denaro e eventualmente dei mobili e degli immobili ereditari;
- obbliga [REDACTED] alla collazione della somma di Lire [REDACTED] al tasso di cambio in euro alla data di decesso della madre oltre gli interessi legali sino al 23.01.2020 accertando il diritto a prelevamenti in sede di ripartizione proporzionalmente minori del denaro e eventualmente dei mobili e degli immobili ereditari;
- ordina a [REDACTED] di rendere il conto ex art. 263 c.p.c. relativamente al conto corrente n. [REDACTED] presso la [REDACTED];



- rigetta ogni altra domanda volta alla restituzione di beni nell'asse ereditario materno;
- rimette parti e causa sul ruolo istruttorio come da separata ordinanza;
- compensa le spese della presente fase.

### **3) OPERAZIONI PERITALI**

Sono iniziate il giorno 1 ottobre 2020 in loco, e non il 9 settembre come disposto in udienza, per poter consentire a parte convenuta [REDACTED] la nomina di proprio c.t.p., come da disposizione del Giudice del 16 settembre 2020.

Presenti, oltre al sottoscritto c.t.u., l'attrice signora [REDACTED] con c.t.p. geom. [REDACTED], Arch. [REDACTED] in sostituzione del c.t.p. della signora [REDACTED] Ing. [REDACTED], autorizzata dal legale di parte attrice, con delega allegata al verbale, la signora [REDACTED] figlia della convenuta [REDACTED] in possesso delle chiavi per l'apertura dello stabile. Letto il quesito, in contraddittorio con i tecnici presenti si rilevava l'immobile nelle parti interne ed esterne, scattando fotografie. Si procedeva sempre in contraddittorio ad una sommaria descrizione dello stabile. La signora [REDACTED] comunicava di essere a conoscenza dell'esistenza nell'area pertinenziale di cisterna interrata per gasolio.

Informavo al riguardo di presentazione nei giorni successivi di istanza di accesso agli atti tecnici del comune di Cavarina con Premezzo.

Da ricerche catastali svolte in precedenza avevo acquisito copia delle planimetrie catastali dell'immobile.

Il giorno 5 novembre 2020 eseguivo accesso agli atti presso il comune di Cavarina con Premezzo, visionando ed acquisendo copia di parti delle pratiche edilizie inerenti il fabbricato oggetto di perizia.

Il successivo incontro con i c.t.p. programmato per il giorno 23 ottobre 2020, veniva rinviato per forte malessere che mi aveva colpito e la nuova data indicata 6 novembre 2020, veniva poi rinviata a data da destinare a seguito dei limiti di D.P.C.M. per emergenza sanitaria Coronavirus.

Trasmettevo ai c.t.p. la documentazione nel frattempo raccolta.

Operazioni peritali proseguite in ufficio il 4 dicembre 2020 presenti i due c.t.p. geom. [REDACTED] e Arch. [REDACTED], nel corso della quale si riepilogavano gli accertamenti svolti e i documenti acquisiti.

Altro incontro con i due c.t.p. si svolgeva in ufficio il giorno 8 gennaio 2021 nel corso del quale, si approfondivano le tematiche riferite alle domande del quesito per individuare il totale della massa da dividere. I tecnici di parte venivano invitati ad un confronto con i rispettivi assistiti per una eventuale soluzione conciliativa.

Il 29 gennaio 2021 c.t.p. Arch. [REDACTED] trasmetteva mail nella quale con riferimento ai discorsi intercorsi sulla formazione dei tre lotti, non entrando nel merito ai dettagli ancora in definizione delle cifre e quantificazioni, comunicava di ritenere rischiosa l'attribuzione dell'immobile ad un solo lotto, chiunque sia il destinatario, con la creazione di una disparità tra gli assegnatari, in quanto valore nominalmente equilibrato ma sostanzialmente diseguale. Pertanto la nostra proposta di una ripartizione



identica per liquidità mantenendo la comproprietà dell'immobile per il quale potrebbero essere definite, modalità e condizioni della futura vendita. Eventualmente, se ne potrebbe discutere anche con i legali delle parti in un'eventuale sede transattiva.

Preso atto di tale comunicazione, convocavo incontro per il giorno il 15 febbraio 2021 ore 15,30, presso Hotel Europa di Varese, presenti legali e c.t.p. per valutare una eventuale soluzione conciliativa della vertenza. Relazionavo al riguardo degli accertamenti svolti con i c.t.p.

██████████ prima di esprimersi al riguardo di eventuale conciliazione chiedeva il deposito di rendiconto come da sentenza parziale.

██████████ dichiarava che come richiesto dalla sentenza la rendicontazione sarebbe stata depositata quanto prima nel fascicolo elettronico di Cancelleria.

Prendevo atto di quanto precisato ed in considerazione della tempistica per il deposito della perizia e delle possibili sue difficoltà operative per la valutazione dei conti che sarebbero stati trasmessi, informavo sulla presentazione di istanza al Giudice per la proroga dei termini per il deposito della perizia e nomina di ausiliario.

Il 2 marzo 2021 trasmettevo istanza al Giudice per comunicare che a seguito dell'incontro del 15 febbraio 2021, il giorno 1 marzo 2021 ██████████ aveva trasmesso la documentazione di rendicontazione bancaria costituita da relazione di deposito di rendiconto con inerenti 11 fascicoli di documentazione bancaria, alcuni dei quali costituiti da un considerevole numero di estratti conto, dei quali, eseguito un sommario esame, comunicavo di non essere in grado di poter estrapolare i necessari elementi contabili per dare giuste risposte al Giudice. Chiedevo di essere autorizzato alla nomina di ausiliario esperto in materia di documentazione bancaria, che il Giudice in data 6 marzo 2021 autorizzava.

Contattavo il Dottore Commercialista ██████████, con studio in ██████████ ██████████, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e Degli Esperti Contabili di Busto Arsizio al n. ██████████ e Revisore Legale dei Conti, al quale il 9 marzo 2021 conferivo l'inerente incarico, che accettava.

Ricevuta l'inerente prima stesura del suo elaborato peritale, il 29 marzo 2021 lo trasmettevo ai legali e c.t.p., chiedendo se le risultanze potevano essere ritenute esaustive, oppure se era richiesta la necessità di approfondimenti, per convocare i c.t.p. per la prosecuzione e chiusura della fase di accertamento della c.t.u., e consegna di bozza della perizia entro il 30 aprile 2021. Non avendo ricevuto inerenti risposte la fase di accertamento poteva ritenersi essere stata conclusa.

#### **4) DEPOSITO DI RENDICONTO**

██████████ ██████████ ██████████, il giorno primo marzo 2021 ha fatto pervenire, unitamente a documentazione bancaria costituita da 11 fascicoli, rendiconto della gestione dei conti correnti e/o titoli riferibili alla de cuius a far data dalla morte e fino al 18 febbraio 2021, nel quale è scritto.

A1) Saldo su C/C ██████████ presso ██████████ al 30 giugno 2013



€ [REDACTED], dal quale sono state dedotte spese nel periodo 28 giugno 2013  
1 agosto 2013 per rette casa di riposo mese di giugno (€ [REDACTED]) mese di  
luglio (€ [REDACTED]) addebito commissioni di bonifico (€ [REDACTED]) addebito  
competenze liquidazione (€ [REDACTED]), addebito tassazione rendita finanziaria  
(€ [REDACTED]), accredito pensione INPS (€ [REDACTED]).

A2) Saldo su C/C [REDACTED] al 30 settembre 2013 € [REDACTED]

A3) Saldo su C/C [REDACTED] al 30 settembre 2020 € [REDACTED]

Il tutto come da allegati A parti 1, 2, 3.

B Portafoglio Titoli alla data del 31 maggio 2013 per totali € [REDACTED]  
(come da allegato B parte 1).

Conseguentemente al 30 settembre 2013 valorizzazione complessiva di € [REDACTED].

Segue descrizione di avvenuti movimenti conto titoli collegato ad altro  
apposito conto corrente n. [REDACTED] presso la medesima banca per accredito  
delle cedole maturate.

Allegati sub. C, D, E, (parti 1, 2 e 3),

- estratto conto corrente n. [REDACTED]

- estratto conto titoli [REDACTED]

- estratto conto corrente [REDACTED]

Tutti presso [REDACTED]

Sintesi del patrimonio al 30 settembre 2010

Conti correnti:

1) [REDACTED] € [REDACTED]

2) [REDACTED] € [REDACTED]

3) [REDACTED] € [REDACTED]

Per totali € [REDACTED]

Valorizzazione titoli in linea capitale € [REDACTED]

Totale € [REDACTED]

Sono elencate sotto sei voci le spese di conto corrente [REDACTED] (funerali,  
trasporto ceneri, commissioni bonifici, ravvedimento IMU, imposta di  
successione, fattura commercialista, saldo IMU 2014 e 2015 signore  
[REDACTED])

Allegato F Stampe dei saldi aggiornati dei conti correnti al 18 febbraio 2021

n. [REDACTED] € [REDACTED]

n. [REDACTED] € [REDACTED]

n. [REDACTED] € [REDACTED]

Elenco allegati.

## **5) RELAZIONE DEL DOTT. [REDACTED]**

In via preliminare annota che la documentazione a corredo del rendiconto



prodotto e oggetto di esame è relativa a rapporti finanziari costituiti da 3 conti correnti e 3 dossier titoli.

Dall'esame svolto ha rilevato che alcuni documenti non sono stati prodotti.

Punto 1 Analisi movimentazioni intercorse sul conto corrente [REDACTED] intestato a [REDACTED].

Saldo di fine periodo al 30 settembre 2013 € [REDACTED]

Saldo di fine periodo al 18 febbraio 2021 € [REDACTED]

Con evidenza di questi documenti non prodotti

- Estratto conto al 30 giugno 2015
- Estratto conto al 31 marzo 2016
- Estratto conto al 31 marzo 2017
- Estratto conto al 30 settembre 2020
- Estratto conto al 31 dicembre 2020

In data 29 luglio 2013 (data della morte della signora [REDACTED] il saldo di conto corrente era pari ad € [REDACTED]

L'estratto conto al 18 febbraio 2021 espone un saldo attivo di € [REDACTED]

Le movimentazioni sono riassumibili:

- accrediti di € [REDACTED] (accrediti bancari e interessi attivi maturati)
- addebiti € [REDACTED] (di cui € [REDACTED] per spese bancarie, € [REDACTED] per imposte e tasse, € [REDACTED] per disposizioni di somme).
- € [REDACTED] per addebiti presumibili spese bancarie per le quali non vi è dettaglio e quantificati in base alla variazione dei saldi di fine/inizio periodo.

Gli addebiti di € [REDACTED] sono riconducibili ai seguenti pagamenti

- 1 agosto 2013 Bonifico di € [REDACTED]
- 1 agosto 2013 Bonifico di € [REDACTED]
- 1 agosto 2013 € [REDACTED] commissioni di bonifico.

Il rendiconto riporta che tali pagamenti sono relativi alle rette di casa di riposo nei mesi di giugno e luglio 2013.

L'esame delle movimentazioni a far data dal 29 luglio 2013 sul conto corrente [REDACTED] non evidenzia utilizzi di somme per disposizioni diverse da quelle oggetto di rendicontazione.

2) Analisi movimentazione dossier titoli n. [REDACTED] intestato a [REDACTED] e [REDACTED]

Quantità € [REDACTED] Controvalore € [REDACTED]

Precisa che i relativi titoli, ad eccezione dei valori [REDACTED] (ceduti in data 20 giugno 2013 con controvalore accreditato sul conto corrente [REDACTED] sono stati oggetto di trasferimento in data 20 giugno 2013 (epoca anteriore alla morte della signora [REDACTED] al dossier n. [REDACTED] collegato al conto corrente n. [REDACTED] rapporti finanziari entrambi intestati alla signora [REDACTED]

Nei successivi paragrafi saranno esaminate le movimentazioni intercorse.

3) Analisi movimentazioni intercorse sul conto corrente [REDACTED]

Prima movimentazione 20 giugno 2013 Accredito titoli € [REDACTED]

Saldo finale al 18 febbraio 2021 € [REDACTED]



Le movimentazioni intercorse sono così riassumibili

- € [redacted] accreditati derivanti da:

€ [redacted] gestione cedole; € [redacted] rimborso titoli giunti a scadenza,

€ [redacted] accreditati diversi, € [redacted]

- € [redacted] per addebiti così classificabili

€ [redacted] per spese di gestione portafoglio titoli, € [redacted] per rimposte e tasse, € [redacted] per spese bancarie, € [redacted] per acquisto titoli, € [redacted] per disposizioni di somme.

Gli accrediti e addebiti relativi al portafoglio titoli trovano riscontro negli estratti conto prodotti.

Segue elenco addebiti per disposizioni di somme ammontanti ad € [redacted]

Precisa che nel rendiconto prodotto sono annotati i seguenti pagamenti disposti dal conto corrente [redacted]

a) € [redacted]; b) € [redacted]

commissione bonifici; c) € [redacted] F24 [redacted]; d) € [redacted]

imposta di successione e bolli; e) € [redacted] saldo fattura commercialista; f) € [redacted]

saldo IMU 2014 e 2015 sul capannone per conto delle signore [redacted]

Preso atto delle voci di spesa indicate nel rendiconto (delle quali non è allegato giustificativo) per complessivi € [redacted] e preso atto dell'ammontare delle disposizioni di pagamento per complessivi € [redacted] non risultano rendicontate spese per complessivi € [redacted]

4) Analisi movimentazioni dossier titoli n. [redacted] e [redacted] intestati a [redacted]

#### Punto 1

La composizione del dossier titoli n. [redacted] intestato a [redacted] e [redacted] è stato oggetto di trasferimento in data 20 giugno 2013 alla signora [redacted] (dossier n. [redacted])

[redacted] al 31 maggio 2013 Quantità € [redacted] Controvalore € [redacted]

Dossier titoli n. [redacted] risultante dall'estratto al 30 giugno 2013.

Quantità € [redacted] Controvalore € [redacted]

Dossier nel quale sono stati trasferiti tutti i titoli dal n. [redacted] ad eccezione dei valori [redacted] che sono stati oggetto di cessione in data 20 giugno 2013 con controvalore accreditato sul n. [redacted]

#### Punto 2

Movimentazioni intercorse nel dossier titoli n. [redacted]

Quantità € [redacted] Controvalore € [redacted]

Precisato che il trasferimento di titoli [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] eseguito in data 26 gennaio 2017 ha comportato l'apertura del [redacted]



nuovo dossier titoli n. [REDACTED] e collegato al nuovo c/c [REDACTED] le cui movimentazioni sono analizzate nel successivo paragrafo.

5) Analisi movimentazioni intercorse sul c/c [REDACTED] intestato a [REDACTED]

Prima movimentazione 26 gennaio 2017 Accredito titoli € [REDACTED] Saldo finale al 18 febbraio 2021 € [REDACTED]

Le movimentazioni intercorse sono così riassumibili

- € [REDACTED] per accrediti derivanti da:

€ [REDACTED] per cedole gestione titoli; € [REDACTED] per accrediti di cui non si dispone dettaglio

- € [REDACTED] per addebiti derivanti da:

€ [REDACTED] per spese gestione titoli; € [REDACTED] per imposte e tasse; € [REDACTED] per spese bancarie.

6) Conclusioni

Risulta totale di € [REDACTED] così nel dettaglio:

Conto corrente [REDACTED]	€	[REDACTED]
Dossier [REDACTED] (chiuso il 20 giugno 2013)	€	---
Conto corrente [REDACTED]	€	[REDACTED]
Dossier n. [REDACTED] (al nominale)	€	[REDACTED]
Conto corrente n. [REDACTED]	€	[REDACTED]
Dossier n. [REDACTED]	€	[REDACTED]
Totale	€	[REDACTED]

Precisa che gli utilizzi delle somme disponibili su detti conti correnti (utilizzi non riconducibili a spese di gestione portafoglio titoli, spese bancarie, imposte e tasse) quantificati in € [REDACTED] e in € [REDACTED] non hanno trovato riscontro nel rendiconto prodotto da parte convenuta per l'importo di € [REDACTED] come dettagliatamente indicato nella relazione.

#### **6) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA**

Nel comune di Cavarina con Premazzo, via Diaz n. 11, immobile di tipo industriale composto da due unità immobiliari, così descritto ed identificato nei registri censuari.

Comune di Cavarina con Premazzo - Catasto Fabbricati

#### **Intestate**

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/3

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/6

[REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] Proprietà per 1/6

#### **Dati identificativi e di classamento**





Sezione CA Foglio 2 mappale 1290 via Armando Diaz n. 7 Piano T  
Categoria D/1 Rendita € 6.453,13

Planimetria catastale per denuncia in data 5 settembre 1986 prot. 114

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 29 settembre 2011 richiesta dal comune (n. 183806.1/2011)
- variazione del 5 settembre 1986 in atti dal 12 gennaio 1999 P.F. 1998 CLS (n. 114.1/1998)
- ampliamento del 5 settembre 1986 in atti dal 12 aprile 1990 VAR (n. 114/1986).

Porzione di immobile descritto a Catasto Terreni con area pertinenziale a Catasto Terreni della sezione censuaria di Cavarina Foglio 1 mappale 1290 Ente Urbano della superficie di Are 12,15.

Comune di Cavarina con Premesso - Catasto Fabbricati

Intestate

■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ Enfiteusi per 1/3  
■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ Enfiteusi per 1/3  
■■■■■ Diritto del concedente  
■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ Enfiteusi per 1/6  
■■■■■ nata a ■■■■■ il giorno ■■■■■ Enfiteusi per 1/6

Dati identificativi e di classamento

Sezione CA Foglio 2 mappale 1595 via Armando Diaz n. 11 Piano T  
Categoria D/1 Rendita € 1.013,00

Planimetria catastale per denuncia in data 5 settembre 1986 prot. 113

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 20 settembre 2011 richiesta dal comune (n. 183815.1/2011)
- variazione del 5 settembre 1986 in atti dal 12 gennaio 1999 P.F. 1998 CLS (n. 113.1/1998)

Porzione di immobile descritto a Catasto Terreni con area pertinenziale a Catasto Terreni della sezione censuaria di Cavarina Foglio 1 mappale 1595 Ente Urbano della superficie di Are 2,30.

Coerenze in corpo: mappale 1339, dal quale si accede e si scarica, mappale 328, 1219, 1218, 2557, 1402, 1607, 1596, 2793, 342, 1339.



## **7) PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE**

Attuale intestazione per successione di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il [REDACTED] [REDACTED]. Dichiarazione registrata a Gallarate il 24 luglio 2015 al numero 897/9990/15 trascritta a Milano 2 il 5 ottobre 2015 ai numeri 96737/63025.

Acquisto della signora [REDACTED] da [REDACTED] con atto in data 4 ottobre 1979 repertorio n. 2367 del dott. Franco Zito registrato a Gavirate il 19 ottobre 1979 al n. 2367 volume 198 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 25 ottobre 1978 ai numeri 53627/43832.

Atto nel quale è precisato che l'accesso e lo scarico si praticano dalla via Diaz attraverso stradina privata come attualmente in fatto e fin qui praticato.

Pertanto si evidenzia che detta stradina, in mappa corrispondente al mappale 1339 a Catasto Terreni risulta intestata a [REDACTED] usufrutto, [REDACTED] proprietà per 4/8, [REDACTED] proprietà per 2/6, [REDACTED] proprietà per 2/6, [REDACTED] Comproprietario, [REDACTED] comproprietaria, [REDACTED] comproprietario e usufruttuario parziale subentrante.

Si evidenzia che al riguardo della successione della signora [REDACTED] non risulta trascritta accettazione di eredità.

## **8) TITOLI EDILIZI**

Da accesso svolto presso l'ufficio tecnico del comune di Cavaria con Premezzo sono risultate le seguenti pratiche edilizie.

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n. 58 in data 28 ottobre 1958 a nome [REDACTED] per costruzione di tettoia in sostituzione i altra in legno perché cadente;
- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili Pratica n. 58 in data primo luglio 1966 a nome [REDACTED] per ampliamento capannone;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 134/P.C.E. in data 12 aprile 1994, Condono Edilizio a seguito di domanda 30 aprile 1986 da [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] per Formazione di Locale Mensa e ampliamento laboratorio.
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 19 aprile 1996 da [REDACTED] [REDACTED] Pratica 47/96 per installazione di impianto di riscaldamento;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 20 giugno 1997 da [REDACTED] [REDACTED] Pratica 69/97 per formazione di tettuccio per la copertura di serbatoi c/o laboratorio.

Documenti dal cui esame è risultata la sostanziale regolarità urbanistica dell'immobile.

## **9) DATI URBANISTICI**

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Cavaria con Premezzo immobile attualmente ubicato in zona B1 residenziale



intensiva consolidata disciplinata dall'articolo 19 del Piano delle Regole, ove tra l'altro è prescritto quanto segue.

Questa zona ricomprende le parti del territorio interessate da edificazione prevalentemente residenziale, con indice di utilizzazione intensiva.

Le aree di pertinenza devono garantire al verde la massima ampiezza; non è consentita l'utilizzazione di depositi permanenti di materiali; gli interventi di pavimentazione esterna devono in ogni caso garantire un rapporto di permeabilità pari al almeno il 30% dell'area.

La destinazione d'uso principale di zona è quella residenziale e relativi accessori; all'interno degli edifici residenziali è ammesso l'inserimento di attività considerate compatibili quali negozi di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, uffici privati, banche; è altresì ammesso l'inserimento di attività artigianali al servizio e piccoli laboratori artigianali, la cui attività benché non classificata o classificabile nell'ambito della 1<sup>a</sup> classe (D.M. 05/09/1994 abbia la superficie complessiva (S.L.P.) non sia superiore a mq 150; sono inoltre tassativamente escluse le attività produttive le quali, pur non rientrando tra quelle della classe 1<sup>a</sup> del D.M. sopra citato, risultino moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori fumi o altre cause; sono inoltre tassativamente vietate le attività direzionali e commerciali, quali sale per lo spettacolo, sale da gioco aventi superficie maggiore a 200 mq. Le destinazioni d'uso diverse dalla principale non potranno superare il 20% della S.U. e S.n.r. residenziali come definite dal D.M. 10 maggio 1977 n. 810. Le destinazioni considerate compatibili non potranno in ogni caso avere una concentrazione monofunzionale maggiore a 150 mq di S.L.P.

#### **10) IMMOBILE**

Fabbricato posto a piano terra, al quale si accede da stradina che si diparte da via Diaz. Cannello con passo carraio immette in piccola area dalla quale si entra nel suo interno, zona uffici, dalla quale si entra in magazzino ed a tre zone laboratorio tra loro direttamente unite senza divisioni; piccoli magazzini con soprastanti altri ripostigli di difficile accesso, e servizi igienici.

Fabbricato che è apparso costruito in muratura tradizionale, senza interrato, è composto da più corpi che formano unico complesso, presenta differenti tipologie di copertura, in parte piana e in parte a volta. Copertura della parte iniziale ove vi sono gli uffici in struttura di legno e tegole di laterizio, mentre per la restante parte copertura piana catramata e nel seguito in cemento a volta, già ricoperto di eternit, ora rimosso, e lasciata senza finitura. Pavimenti parte ufficio in ceramica 20 x 20 e per le restanti zone in cemento bocciardato. Presenza di ambienti interni delimitati da pareriti mobili. Porta di ingresso uffici in alluminio, come i due serramenti sulla testata. Finestre con vetro singolo ed alcune di vetrocemento. Impianti idrico ed elettrico sottotraccia. Riscaldamento in ufficio con apparecchiatura FanCoil elettrico e Robur a gas metano, rimossi. Nei servizi boiler elettrici per riscaldamento acqua.

Area esterna pavimentata in asfalto. Cannello di ingresso metallico.

Fabbricato di forma lunga metri 73,75, fronte di ingresso largo metri 10,20; rientranza di metri 1,50 a circa metà lunghezza e parte verso fondo interno



corposo ambiente delle dimensioni di metri 16,80 x 20,20.

Dimensioni che determinano superficie lorda complessiva di m<sup>2</sup> 879,70.

Altezze interne metri 3,50, metri 3,75 e parte finale metri 4,30.

La parte dell'immobile con concedente [REDACTED] è di superficie di circa m<sup>2</sup> 141,12.

Nel fondo della proprietà ed in leggero distacco dal fabbricato principale vi è accessorio, già destinazione mensa, in palese stato di decadimento e demolizione, realizzato con struttura di ferro, delle dimensioni di metri 15,40 x (3,40 + 3,50) / 2. Superficie di m<sup>2</sup> 53,90.

Superficie complessiva dei due mappali 1290 e 1595 m<sup>2</sup> 1.445.

Superficie totale area coperta m<sup>2</sup> 879,70 + m<sup>2</sup> 53,90 = m<sup>2</sup> 933,60.

Area libera m<sup>2</sup> 1.445 - m<sup>2</sup> 933,60 = m<sup>2</sup> 511,40.

#### **11) RISPOSTA ALLE DOMANDE DEL QUESITO**

E' stato chiesto di rispondere alle seguenti domande.

*Il CTU, letti gli atti ed i documenti di causa, effettuati i necessari sopralluoghi, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:*

- *formi la massa di tutti i beni che appartenevano al defunto al tempo della morte detraendone i debiti;*
- *descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima nonché al valore al momento dell'apertura della successione;*
- *dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;*
- *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- *computi il valore dei beni donati ad alcuni coeredi, senza dispensa da collazione;*
- *stabilisca, sempre con riguardo al valore sub. 5), i beni che ciascuno degli altri coeredi non donatari debba prelevare in proporzione della propria quota (da determinarsi in base all'art. 565 c.c.) dalla massa ereditaria, per conseguire un trattamento pari a quello effettuato in favore dei coeredi donatari;*
- *predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altra dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- *tenti la conciliazione delle parti.*



Alle quali per punti sono date le seguenti risposte.

*Il CTU, letti gli atti ed i documenti di causa, effettuati i necessari sopralluoghi, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione*

Gli atti contenuti nel fascicolo telematico sono stati letti, è stato svolto sopralluogo con visione e rilievo dell'immobile da valutare, durante gli incontri le parti ed i consulenti sono stati sentiti, nell'incontro del 6 novembre 2020 i c.t.p. sono stati invitati ad approfondire con le rispettive assistite la possibilità di una conciliazione per la quale non sono pervenute risposte dalle quali poter definire la vertenza.

*9.1 formi la massa di tutti i beni che appartenevano al defunto al tempo della morte detraendone i debiti*

La massa dei beni che appartenevano alla defunta al tempo della morte, ■■■■■■■■■■, erano costituiti:

1) Capannone industriale in comune di Cavarina con Premezzo via Diaz 11, mappali 1290 e 1595 nella sezione censuaria di Cavarina, così descritto nei registri censuari.

Comune di Cavarina con Premezzo - Catasto Fabbricati

Intestate

■■■■■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ proprietà per 1/3  
■■■■■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ Proprietà per 1/3  
■■■■■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ Proprietà per 1/6  
■■■■■■■■■ nata a ■■■■■ il giorno ■■■■■ Proprietà per 1/6

Dati identificativi e di classamento

Sezione CA Foglio 2 mappale 1290 via Armando Diaz n. 7 Piano T  
Categoria D/1 Rendita € 6.453,13

Porzione di immobile descritto a Catasto Terreni con area pertinenziale a  
Catasto Terreni della sezione censuaria di Cavarina Foglio 1 mappale 1290  
Ente Urbano della superficie di Are 12,15.

Comune di Cavarina con Premezzo - Catasto Fabbricati

Intestate

■■■■■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ Enfiteusi per 1/3  
■■■■■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ Enfiteusi per 1/3  
■■■■■■■■■ Diritto del concedente  
■■■■■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ Enfiteusi per 1/6  
■■■■■■■■■ a ■■■■■ il giorno ■■■■■ Enfiteusi per 1/6



Dati identificativi e di classamento

Sezione CA Foglio 2 mappale 1595 via Armando Diaz n. 11 Piano T  
Categoria D/1 Rendita € 1.013,00

Porzione di immobile descritto a Catasto Terreni con area pertinenziale a  
Catasto Terreni della sezione censuaria di Cavarina Foglio 1 mappale 1595  
Ente Urbano della superficie di Are 2,30.

Coerenze in corpo: mappale 1339, dal quale si accede e si scarica, mappale  
328, 1219, 1218, 2557, 1402, 1607, 1596, 2793, 342, 1339.

Si rileva che una parte non è in piena proprietà in quanto l'unità verso il  
fondo, mappale 1595, risulta per il diritto di enfiteusi, concedente [REDACTED]

Allo scopo si precisa che con Decreto del Presidente della Repubblica 2  
settembre 1963 n. 1342, [REDACTED] è stata dichiarata estinta ed i  
residui patrimoni sono stati devoluti all'Ente Comunale di Assistenza di  
Gallarate. Ai sensi dell'art. 25 del Decreto del Presidente della Repubblica  
24 luglio 1977 n. 616 e della legge regionale 9 marzo 1978 n. 23, gli enti  
comunalì di assistenza sono stati soppressi e le loro funzioni, competenze,  
personale e beni sono trasferiti al comune in cui l'ente stesso ha sede.

2) Conto corrente n. [REDACTED] presso la [REDACTED]  
[REDACTED] (BCC) per euro [REDACTED] oltre gli  
interessi legali maturati dal giorno del decesso sino al saldo.  
Saldo attuale, come da comunicazione della Banca, di € [REDACTED].  
Dall'approfondito esame eseguito dall'ausiliario Dott. Michele Altieri è  
risultato totale in conti correnti e titoli di € [REDACTED]

Non è risultato trascritto alcun debito, sia a nome della de cuius che delle  
eredi.

Dagli atti non sono risultati debiti per imposta IMU.

Un possibile debito della proprietà è costituito dal fatto che il mappale 1595,  
parte del capannone, non è in diritto di proprietà ma di enfiteusi, concedente  
[REDACTED], la quale, come già precisato, è stata soppressa e l'ente  
titolare del diritto è divenuto il comune di Gallarate. La legge 22 luglio 1966  
all'articolo 1 riporta che i canoni enfiteutici perpetui o temporanei e le altre  
prestazioni fondiari perpetue non possono comunque superare  
l'ammontare complessivo corrispondente al reddito dominicale del fondo sul  
quale gravano. Nel seguito del medesimo articolo è precisato che  
l'affrancazione dei canoni e delle prestazioni si opera in ogni caso mediante  
il pagamento di una somma corrispondente a quindici volte il loro valore  
come sopra determinato. Il mappale 1595 prima di assumere la qualità di  
Ente Urbano per Tipo Mappale in data 9 giugno 1986, aveva qualità di  
seminativo classe 1, Are 2,30 Reddito Dominicale Lire 3.335, che



moltiplicato per 15 volte, al cambio corrente, determina € 25,84, somma che dovrebbe essere corrisposta al concedente per l'affrancazione del diritto evidentemente a suo tempo costituito sull'area nuda e non sul fabbricato. Peraltro somma che il concedente potrà valutare di altra portata.

*9.2 descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima nonché al valore al momento dell'apertura della successione*

Si allegano le planimetrie catastali ed estratto di mappa che rappresentano in modo corretto l'immobile caduto in successione ai mappali 1290 e 1595 di Cavaria con Premezzo, e fotografie di esterni ed interni.

Fabbricato della complessiva superficie di m<sup>2</sup> 879,70, di cui m<sup>2</sup> 104,69 parte ufficio, accessorio in corpo staccato della superficie di m<sup>2</sup> 53,90 che insistono su terreno della complessiva superficie di m<sup>2</sup> 1.445 area libera di m<sup>2</sup> 511,40. Non si attribuisce alcuna superficie ai ripostigli interni al di sopra di altri ripostigli.

La valutazione di tale immobile deve considerare il fatto che secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Cavaria con Premezzo, l'immobile ricade in zona residenziale intensiva consolidata, con destinazione d'uso principale è la residenza e all'interno degli edifici residenziali è ammesso l'inserimento di attività considerate compatibili quali negozi di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, uffici privati, banche; è altresì ammesso l'inserimento di attività artigianali al servizio e piccoli laboratori artigianali, la cui attività benchè non classificata o classificabile nell'ambito della 1<sup>a</sup> classe (D.M. 05/09/1994) abbia la superficie complessiva (S.L.P.) non superiore a mq 150; sono inoltre tassativamente escluse le attività produttive le quali, pur non rientrando tra quelle della classe 1<sup>a</sup> del D.M. sopra citato, risultino moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori fumi o altre cause; sono inoltre tassativamente vietate le attività direzionali e commerciali, quali sale per lo spettacolo, sale da gioco aventi superficie maggiore a 200 mq. Le destinazioni d'uso diverse dalla principale non potranno superare il 20% della S.U. e S.n.r. residenziali come definite dal D.M. 10 maggio 1977 n. 810. Le destinazioni considerate compatibili non potranno in ogni caso avere una concentrazione monofunzionale maggiore a 150 mq di S.L.P.

Modalità di intervento, Permesso di costruire, Denuncia di Inizio Attività, Permesso di costruire convenzionato, Piano Attuativo di iniziativa privata previa delimitazione dell'ambito di intervento ricomprendente le pertinenze dirette e indirette.

E' precisato che all'interno del sistema residenziale in cui la zona è ricompresa vi sono le necessità e/o criticità di ordine generale che devono essere risolte con le modalità della trasformazione delle aree, pertanto nelle modalità di intervento valgono gli obblighi specifici come puntualmente esposti nell'ALL. P.d.R.-03.2, previo permesso di costruire convenzionato. Il ricorso ai permessi di costruire convenzionati si intende necessario per



risolvere ed eliminare le criticità evidenziate attraverso gli interventi realizzati dagli operatori principalmente sulle aree di proprietà degli stessi.

In allegato 02.2 (e non 03.2) la scheda B4-b riporta.

Criticità individuata. Area strategica per la sistemazione viabilistica e la formazione di attestamenti veicolari a supporto del polo scolastico e delle attrezzature generali di interesse pubblico.

Modalità d'intervento. Permesso di costruire convenzionato, Piano attuativo di iniziativa privata previa delimitazione dell'area di intervento ricomprendente le pertinenze dirette e indirette. Verifica sul rispetto dei con visuali da via Ticino sulle aree di monte attestate su via Monte Grappa.

Obblighi principali da convenzionare. Cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree per creazione del verde. Sistemazione della viabilità di attestamento all'area di intervento. Adeguamento/potenziamento dei servizi a rete. Realizzazione di parcheggio pubblico sull'area in cessione.

Dati dai quali risulta che l'utilizzo del bene è riservato alla residenza, previa esecuzione di tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa.

Ma ciò vuol dire, in termini realistici, che il valore del bene è costituito dal valore dell'area di risulta sulla quale costruire immobili abitativi.

Ai fini della valutazione deve essere considerato il fatto che la stessa risulterebbe essere costituita da una striscia di terreno lunga circa 90 metri, però per circa 70 metri larga circa 12 metri e solo nella parte finale delle dimensioni di circa metri 17 x 27. Per eventuali nuove costruzioni devono essere valutate le distanze da tenere dai confini, che rende la parte larga 12 metri di fatto non utilizzabile, ovvero una eventuale ricostruzione a residenza nell'esistente sedime potrebbe comportare problematiche per le distanze di pareti finestrate dai confini, pertanto non proponibile.

Altro elemento da non sottovalutare è costituito dal fatto che l'accesso principale avviene da stretta stradina che si distacca da via Diaz, di proprietà di terzi e sulla quale non è risultata costituzione di servitù, mentre nel retro si diparte da via Adda una stradina sterrata, che insiste sul mappale 1596 di terzi, che raggiunge il retro del fabbricato nel quale non vi sono aperture allo stesso piano per accedervi direttamente, e presumibilmente in precedenza utilizzata per il carico e scarico di automezzi. Anche per questo accesso non è risultata dall'atto di acquisto costituzione di servitù.

Valutazione allo stato attuale.

Superficie lorda commerciale determinata con l'applicazione dei seguenti parametri.

Immobile	Superficie m <sup>2</sup>	Parametro	m <sup>2</sup>
Capannone lavorazione	775,01	1,00	775,01
Capannone uffici	104,69	1,10	115,16
Accessorio	53,90	0,30	16,17
Area libera	511,40	0,03	15,34
		Totale m <sup>2</sup>	921,69





Per arrotondamento m<sup>2</sup> 920.

Rilevazione prezzi degli immobili di Camera di Commercio di Varese, per immobili industriali ed artigianali in zona Gallarate Malpensa e limitrofi, tra cui è inserito il comune di Cavarina Con Premezzo, per usato, riporta valori a m<sup>2</sup> da € 250,00 a € 400,00.

Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per capannoni industriali in Cavarina con Premezzo riporta valori a m<sup>2</sup> da € 400,00 a € 600,00.

Da ricerche di mercato per acquisizione di comparabili, sono risultati prezzi richiesti per capannoni in vendita ai prezzi a m<sup>2</sup> di € 217,00 € 295,00 € 253,00 € 391,00.

Considerate le caratteristiche sopra indicate si ritiene che al momento il valore attuale da attribuire è di € 250,00 a m<sup>2</sup>.

Da cui il seguente valore: m<sup>2</sup> 920 x € 250,00 = € 230.000,00.

Costo di demolizione

Fabbricati del complessivo volume di circa 3.800 m<sup>3</sup>.

Costo medio di demolizione considerate le parti strutturali € 15,00 a m<sup>3</sup>.

m<sup>3</sup> 3.800 x € 15,00 = € 57.000,00.

Altro elemento che deve essere considerato è quello relativo alla sanabilità del terreno per molti anni utilizzato in termini industriali, in questa fase non quantificabile in quanto da determinare solo a seguito di ricerche, rilievi ed esame di geologo.

In termini prudenziali ed in termini presuntivi, tuttavia si indica per tale intervento percentuale in diminuzione del 10% sul valore attribuito.

Da cui il seguente valore:

€ 230.000,00 x 0,90 = € 207.000,00 - € 57.000,00 = € 150.000,00.

Essendo minimo il corrispettivo per il concedente come da disposizioni di legge, € 23,84, al momento non si considera il costo di questo aggravio.

Medesimo valore attribuibile anche alla data [REDACTED] di apertura della successione della signora [REDACTED], in quanto a tale data era già vigente il Piano di Governo del Territorio entrato in vigore nel marzo 2013.

Risulta valore dell'area nuda di € 150.000,00 (€ 103,81 a m<sup>2</sup>) simile al prezzo a m<sup>2</sup> di solito richiesto per la compravendita di terreni edificabili per utilizzo residenziale in Cavarina con Premezzo.

*9.3 dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti*



*di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52*

Da accesso agli atti svolto presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cavarina con Premezzo è risultata la sostanziale regolarità edilizia dell'immobile oggetto di valutazione.

*9.4 dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene*

Non si rileva la possibilità di comoda divisione dell'area sia per la sua figura planimetrica che per l'unico accesso che limiterebbe ancora la formazione di eventuali singoli lotti.

*9.5 computi il valore dei beni donati ad alcuni coeredi, senza dispensa da collazione*

Nella pronunciata sentenza non definitiva, nel capitolo sulle donazioni poste in vita dalla [REDACTED], al punto 1 risulta che non è emersa alcuna traslazione di denaro dalla [REDACTED] all'attrice né alcun intervento della de cuius all'atto di acquisto del bene immobile sito in Bodio Lomnago.

Al punto 2 sull'asserita donazione effettuata in favore di [REDACTED] relativamente al pagamento della liquidazione della quota del 50% della [REDACTED] nella società, obbliga [REDACTED] alla collazione della somma pari a Lire [REDACTED] al tasso di cambio in euro alla data del decesso della madre oltre gli interessi legali sino al 23 gennaio 2020.

Da cui valore in € [REDACTED] (cambio pari a 1.936,27) maggiorato di interessi legali dalla data della morte della signora [REDACTED] [REDACTED] fino al 23 gennaio 2020 pari ad € [REDACTED] per totali € [REDACTED]

Al punto 3 sulla donazione dell'importo contenuto nel dossier titoli n. [REDACTED] collegato al conto corrente n. [REDACTED] presso la [REDACTED], obbliga [REDACTED] alla collazione della somma di € [REDACTED] oltre interessi dalla data del decesso sino al 23 gennaio 2020 accertando il diritto a prelevamenti in sede di ripartizione proporzionalmente minori del denaro ed eventualmente dei mobili e degli immobili ereditari.

*9.6 stabilisca, sempre con riguardo al valore sub. 5), i beni che ciascuno degli altri coeredi non donatari debba prelevare in proporzione della propria quota (da determinarsi in base all'art. 565 c.c.) dalla massa ereditaria, per conseguire un trattamento pari a quello effettuato in favore dei coeredi donatari*

Secondo l'articolo 565 del codice civile l'eredità della signora [REDACTED] è devoluta in ragione di due sesti alla signora [REDACTED], due sesti alla signora [REDACTED], un sesto alla signora [REDACTED] ed un sesto alla signora [REDACTED].



Il valore complessivo dell'eredità, beni lasciati dalla defunta madre e dalla stessa donati alla figlia [REDACTED], risulta essere il seguente.

Immobile € 150.000,00

Conto corrente [REDACTED]

Dal totale di € [REDACTED] sono detratte le spese pagate per retta casa di riposo pari ad € [REDACTED] spese bancarie per € [REDACTED] spese per imposte e tasse € [REDACTED] e ulteriori addebiti riconducibili a spese bancarie per € [REDACTED] accrediti per interessi attivi di € [REDACTED]

Risultano € [REDACTED] pari al saldo al 18 febbraio 2021 come da pagina 6 perizia dott. [REDACTED] somma per la quale non si conteggiano interessi in quanto già calcolati dall'Istituto di Credito sulle somme giacenti in conto corrente.

Dossier Titoli n. [REDACTED] risulta estinto in data 20 giugno 2013 per trasferimento al nuovo dossier n. [REDACTED] intestato alla sola [REDACTED] (vedere pagine 7 e 16 perizia dott. [REDACTED])

Sul nuovo dossier titoli alla data del 29 giugno 2013 risulta valore nominale di € [REDACTED] contro € [REDACTED] del valore nominale del dossier titoli n. [REDACTED] in quanto € [REDACTED] di titoli sono stati oggetto di cessione in pari data (20 giugno 2013) e accreditati sul conto corrente n. [REDACTED] con la formazione del saldo finale sopra indicato (vedere pagina 16 perizia dott. [REDACTED])

La gestione (cedole maturate e accreditate sui relativi conti correnti collegati, acquisti e rimborsi di titoli) del nuovo dossier titoli numero [REDACTED] ha permesso al patrimonio finanziario di raggiungere una valorizzazione (la più recente disponibile sulla base della documentazione fornita) di € [REDACTED] (pagina 20 perizia dott. [REDACTED] € [REDACTED] + € [REDACTED] + € [REDACTED] + € [REDACTED] Pare non corretto attribuire interessi alle suddette somme in quanto le stesse sono già state fruttifere tramite la maturazione di cedole accreditate in conto corrente.

Risulta inoltre doversi precisare che il patrimonio finanziario è da maggiorarsi dell'importo di € [REDACTED] (corretta in € [REDACTED] quali utilizzi di somme non oggetto di rendicontazione.

Ulteriore somma è costituita dall'oggetto di collazione per donazione quota di società di Lire [REDACTED] pari ad € [REDACTED] che maggiorato di interessi legali dalla data del 29 luglio 2013 alla data del 23 gennaio 2020 risulta essere di € [REDACTED]

Bene	Valore €
Immobile	150.000,00
Conto corrente [REDACTED]	[REDACTED]
Interessi	[REDACTED]
Patrimonio finanziario derivato da donazioni a [REDACTED]	[REDACTED]



Spese non rendicontate (corrette rispetto bozza a )	
Donazione a [REDACTED] quota 50% società €	
Totale corretto rispetto alla bozza	

Quota di competenza di ciascun erede

Erede	Quota	Valore €
[REDACTED]	2/6	[REDACTED]
[REDACTED]	2/6	[REDACTED]
[REDACTED]	1/6	[REDACTED]
[REDACTED]	1/6	[REDACTED]
	Totale	[REDACTED]

La signora [REDACTED] dovrà far confluire nella massa la complessiva somma di € [REDACTED].

Quindi si potrà procedere alla divisione con assegnazione ad ogni erede di beni del valore della sopra indicata somma come segue.

*9.7 predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altra dei conviventi, secondo le rispettive quote di comproprietà*

Si ribadisce che il fabbricato, ragionevolmente, non è divisibile, in quanto non è utilizzabile per scopi produttivi ed è da demolire.

Si ipotizzano due possibili divisioni, considerato quello attribuibile alle signore [REDACTED] e [REDACTED] come lotto unico.

#### PRIMA IPOTESI DI DIVISIONE

Lotto Uno	Immobile in Cavaria con Premezzo €	150.000,00
	Somma di denaro €	[REDACTED]
	Totale €	[REDACTED]
Lotto Due	Somma di denaro €	[REDACTED]
Lotto Tre	Somma di denaro €	[REDACTED]

#### SECONDA IPOTESI DI DIVISIONE

Le proprietarie trattengono l'immobile per la vendita dividendo in parti uguali il ricavato netto e procedono alla divisione della somma di denaro pari ad € [REDACTED] come segue

Lotto Uno	Somma di denaro €	[REDACTED]
Lotto Due	Somma di denaro €	[REDACTED]
Lotto Tre	Somma di denaro €	[REDACTED]

In ogni caso la signora [REDACTED] dovrà conferire la somma di € [REDACTED].



#### *9.8 tenti la conciliazione delle parti.*

E' stato chiesto alle parti di valutare la soluzione conciliativa della vertenza e nell'incontro del 15 febbraio 2021 per la quale non è pervenuta alcuna risposta.

#### **10) INVIO ALLE PARTI – OSSERVAZIONI – SINTETICHE VALUTAZIONI**

Come disposto dal Giudice la bozza di perizia con allegati è stata trasmessa a c.t.p. e legali per eventuali osservazioni da far pervenire entro il 31 maggio 2021, data entro la quale sono pervenute osservazioni da parte Avv. [REDACTED] per parte attrice [REDACTED] e di Arch. [REDACTED] c.t.p. della convenuta [REDACTED], che si allegano e per le quali si riportano sintetiche valutazioni, redatte con l'ausilio dell'Esperto nominato dott. [REDACTED].

Quale primo punto in entrambe le osservazioni è evidenziato che l'attrice signora [REDACTED] e la convenuta signora [REDACTED] condividono la valutazione dell'immobile ma ritengono eccessivamente aleatoria e penalizzante l'indicata prima ipotesi divisionale con assegnazione dell'immobile ad una parte convivente, per cui viene auspicata la sola seconda soluzione che prevede una ripartizione identica per liquidità mantenendo la proprietà dell'immobile.

#### Sintetica valutazione

Il quesito chiede di redigere un progetto divisionale della massa dei beni costituenti il patrimonio ereditario. Compito del c.t.u. è di indicare al Giudice le possibili soluzioni che risultano dallo svolgimento dell'incarico.

Tuttavia nulla vieta che nel prosieguo della causa le parti optino per mantenere la proprietà dell'immobile per eventuale sua vendita con divisione in tre del ricavato netto. E' però una scelta che può essere attuata solo con l'accordo di tutte le parti, ed in questa fase manca il parere delle altre convenute signore [REDACTED] e [REDACTED]. Se nel prosieguo tutte le parti concorderanno al merito, dall'attivo netto totale di tutti i beni riportati in perizia dovrà essere stralciato il valore del capannone e la divisione si attuerà per i soli beni mobili. Ovviamente dovranno essere preventivamente concordate e definite le modalità di vendita e gli eventuali ribassi che in sede di trattativa l'acquirente richiederà, per non far insorgere eventuali altri contenziosi.

Per tale motivo, pur in presenza delle sopra riportate osservazioni, si riportano ancora le due tabelle, fermo restando il fatto che le parti potranno considerare solo la seconda ed ignorare la prima, tenendo in considerazione quanto si dirà in seguito, con riferimento al patrimonio finanziario.

#### Osservazioni Avv. [REDACTED] per beni mobili

Sono suddivise in quattro punti precisamente:

- 1) le movimentazioni finanziarie dei conti correnti e dei rispettivi dossier titoli



n. [redacted] a [redacted] e [redacted] a cui era collegato il dossier titoli n. [redacted] di [redacted] confluito nel dossier titoli n. [redacted] n. [redacted] intestato a [redacted] a cui è collegato il dossier titoli n. [redacted] n. [redacted] intestato a [redacted] a cui è collegato il dossier titoli n. [redacted] in essere presso la [redacted] - [redacted];

- 2) collazione della somma di Lire [redacted] al tasso di cambio in euro alla data di decesso della madre oltre gli interessi legali sino al 23 gennaio 2020;
- 3) determinazione degli interessi legali sul saldo del conto corrente n. [redacted] con maturazione dal giorno del decesso sino al saldo;
- 4) cedole in scadenza.

#### Parte prima Punto 1)

Le osservazioni muovono principalmente sul fatto di non riconoscere le spese (anche quelle spese bancarie di tenuta conto e imposte) che sono state addebitate sui conti correnti aperti dalla signora [redacted] (in sostanza l'inerente ragionamento è che se la signora [redacted] avesse lasciato i fondi sul conto corrente intestato alla de cuius non ci sarebbe stata la triplicazione di spese e oneri bancari).

Nessuna osservazione ha riguardato il saldo del conto corrente [redacted] alla data del 18 febbraio 2021 di € [redacted]

Per quanto riguarda il conto corrente [redacted] il saldo al 18 febbraio 2021 di € [redacted] è stato rettificato sino all'importo di € [redacted]

Ulteriori rettifiche per tassazione capital gain in quanto se non si fossero trasferiti i titoli, i plusvalori realizzati sarebbero stati assorbiti dalle perdite di periodi precedenti, da cui saldo rettificato a € [redacted]

Conto corrente [redacted] intestato a [redacted] il saldo di € [redacted] è stato rettificato sino all'importo di € [redacted]

Per un totale generale di € [redacted]

#### Parte seconda Punto 1)

Viene effettuata la valorizzazione del portafoglio titoli alla data del 10 maggio 2021 per totali € [redacted] in luogo del nominale valore di € [redacted]

#### Riepilogo

A seguito delle rettifiche operate e delle quotazioni titoli, i conti correnti e i rispettivi dossier titoli n. [redacted] intestato a [redacted] cui era collegato il dossier titoli n. [redacted] di [redacted] confluito nel dossier titoli n. [redacted] intestato a [redacted], n. [redacted] intestato a [redacted] a cui è collegato il dossier titoli n. [redacted] n. [redacted] intestato a [redacted] a cui è collegato il dossier titoli n. [redacted] intrattenuti con la [redacted], assumono complessivamente la valorizzazione complessiva di € [redacted]

#### Sintetica valutazione

Preso atto di quanto è esposto in osservazioni, parrebbe incoerente il criterio adottato in quanto la rettifica dei saldi di conto corrente non è contrapposta



dalla rettifica dei frutti derivanti dalla gestione titoli (in altre parole non parrebbe coerente rettificare gli addebiti e non anche gli accrediti in quanto entrambi derivanti dalla medesima gestione svolta dalla signora [REDACTED] [REDACTED] Ad ogni buon conto vale la pena di annotare che nel medesimo periodo oggetto di rettifica riportata in osservazioni (4 luglio 2013 fino al 5 gennaio 2021) la gestione complessiva del patrimonio ha fruttato importi significativamente superiori.

Si annota tuttavia che le spese ritenute "non inerenti" (indicate in osservazioni) possano essere ritenute in parte ammissibili, in quanto non riconducibili alla gestione del patrimonio ereditario e pertanto lo stesso dovrà essere reintegrato dell'importo corrispondente di € [REDACTED] come sotto dettagliato.

Data	Causale	Categoria	Uscite
20/08/2014	Versamento delega	Pagamenti diversi	[REDACTED]
20/08/2014	Versamento delega	Pagamenti diversi	[REDACTED]
20/08/2014	Versamento delega	Pagamenti diversi	[REDACTED]
15/10/2014	Bonifico [REDACTED]	Pagamenti diversi	[REDACTED]
15/10/2014	Commissioni su bonifico	Pagamenti diversi	[REDACTED]
15/10/2014	Bonifico [REDACTED]	Pagamenti diversi	[REDACTED]
15/10/2014	Commissioni su bonifico	Pagamenti diversi	[REDACTED]
15/10/2014	Bonifico [REDACTED]	Pagamenti diversi	[REDACTED]
15/10/2014	Commissioni su bonifico	Pagamenti diversi	[REDACTED]
16/10/2014	Versamento delega	Pagamenti diversi	[REDACTED]
16/10/2014	Versamento delega	Pagamenti diversi	[REDACTED]
16/12/2014	Versamento delega	Pagamenti diversi	[REDACTED]
16/12/2014	Versamento delega	Pagamenti diversi	[REDACTED]
16/12/2014	Bonifico [REDACTED]	Pagamenti diversi	[REDACTED]
16/12/2014	Commissioni su bonifico	Pagamenti diversi	[REDACTED]
07/07/2015	Bonifico [REDACTED]	Pagamenti diversi	[REDACTED]
07/07/2015	Commissioni su bonifico	Pagamenti diversi	[REDACTED]
			[REDACTED]

Pertanto, l'importo di pagina 29 di € [REDACTED] viene corretto in € [REDACTED]

Al riguardo della valutazione dei titoli portata in osservazioni, poiché il loro valore subisce modifiche ogni giorno, parrebbe più opportuno, nell'interesse delle parti, tenuto anche conto della maturazione delle cedole, provvedere ad una consensuale liquidazione dei portafogli titoli per dividerne il ricavato. Ovviamente dovranno essere preventivamente concordate tra le parti le rispettive modalità.

A titolo esemplificativo, le giornaliere valutazioni dei titoli, hanno comportato



una variazione della loro quotazione, solo come esempio, alla data del 16 giugno 2021 come segue:

██████ € ██████ primo febbraio 2037 valorizzata in osservazioni in € ██████ è variata in € ██████

██████ € ██████ primo settembre 2028 valorizzata in osservazione in € ██████ è variata in € ██████

Non si ha alcuna contezza di quale potrà essere il loro valore al momento della sentenza, per cui cosa migliore è procedersi alla liquidazione degli stessi.

In via meramente residuale potrebbe ipotizzarsi una divisione delle "quantità" dei titoli presenti nei diversi portafogli.

Premesso quanto sopra indicato, sarà valutazione del Giudice l'adozione del corretto criterio di divisione del patrimonio, tenuto anche conto che non sono note allo scrivente C.T.U. le ragioni che hanno portato all'apertura di diversi rapporti finanziari con il medesimo istituto di credito.

#### Punto 2)

Collazione della somma di Lire ██████ al tasso di cambio in € alla data di decesso della madre oltre gli interessi legali sino al 23 gennaio 2020.

Valore in € ██████

Importo che va maggiorato degli interessi legali, in quanto la sentenza afferma che gli interessi legali siano da determinarsi sino alla data del 23 gennaio 2020. La data dal quale far decorrere il periodo di maturazione degli interessi è quella in cui la signora ██████ ha percepito le donazioni indirette, pertanto dal 30 giugno 1994. Interessi che vengono calcolati dal 30 giugno 1994 al 23 gennaio 2020 utilizzando i tassi legali in vigore che ammontano ad € ██████ Da cui totale di € ██████

#### Sintetica valutazione

Precisato che a pagina 16 della sentenza è precisato "La ██████, quindi, dovrà conferire una somma pari a Lire ██████ al tasso di cambio in Euro alla data di decesso della madre oltre gli interessi legali sino al saldo".

Risulta pertanto che il Giudice indica la data del decesso della madre e non quella indicata in osservazione, 30 giugno 1994, anche perché a tale data non poteva essere effettuata la conversione in Euro.

Tuttavia se il Giudice riterrà corretta l'individuazione della data indicata in osservazioni, i conteggi prodotti sono da ritenersi corretti.

#### Punto 3)

Determinazione degli interessi legali sul saldo del conto corrente n. ██████ con maturazione dal giorno del decesso sino al saldo.

Gli stessi sono stati calcolati dalla data del decesso sino al 31 maggio 2021, in quanto la sentenza afferma che gli stessi sono dovuti dal giorno del decesso sino al saldo. E' stato considerato l'importo di € ██████ e cioè il saldo al 18 febbraio 2021 ritenendo giustificate le spese per tenuta conto e





l'imposta di bollo su detto conto corrente. Come evidenziato nei punti precedenti infatti ritiene che sussistano spese e imposte di tenuta conto solo per un conto corrente essendo gli altri due non giustificati.

Importi presunti di conto corrente € [REDACTED]

#### Sintetica valutazione

La sentenza precisa a pagina 19 che il saldo del conto corrente n. [REDACTED] deve essere incrementato degli interessi legali maturati dal giorno del decesso sino al saldo. Per cui si ritiene corretta l'osservazione e nella tabella di pagina 19 viene inserita la somma di € [REDACTED]

#### Punto 4)

Per i conti correnti n. [REDACTED] e [REDACTED] e per i dossier titoli ritiene di non dover calcolare interessi legali in quanto già alimentati dalle cedole ma di dover considerare le cedole che avranno prossima scadenza, assunte fino al primo agosto 2021, per totali € [REDACTED]

#### Sintetica valutazione

Si richiama la sintetica valutazione del Punto 1). Le cedole dei titoli saranno accreditate sui conti correnti alle rispettive scadenze per la suddivisione tra le eredi.

#### In conclusione

Pur non potendo entrare nel merito delle scelte operate per gli investimenti effettuati, è risultato che il patrimonio finanziario dalla data del decesso non ha subito perdite, la cui amministrazione ha comportato il sostenimento di spese, il cui ammontare è comunque inferiore ai frutti che sono stati percepiti.

La valutazione dei titoli, essendo soggetta a variazioni giornaliere secondo il mercato, qui non può essere considerata, per cui è da ritenere cosa opportuna (e agevolmente eseguibile) la relativa liquidazione con suddivisione dei ricavi.

Se non si procederà a preventiva divisione per "quantità" dei titoli, il ricavato della eventuale ed alternativa liquidazione potrà confluire nei conti correnti e il risultante patrimonio liquido dovrà essere necessariamente reintegrato dell'importo di € [REDACTED] relativo a spese ritenute non inerenti alla gestione del patrimonio ereditario, così come già dettagliatamente indicate in precedenza.

#### Osservazioni Arch. [REDACTED] per beni mobili

Ad integrazione di quanto riferito dall'ausiliario del c.t.u. dott. [REDACTED] in relazione al mancato giustificativo di uscite per complessivi € [REDACTED] produce come allegato G, quale rendicontazione del richiamato importo, i seguenti documenti:

- Fatture [REDACTED] n. [REDACTED] del 2013 per spese cimiteriali e relativa distinta di pagamento per totali € [REDACTED] più € [REDACTED] spese bonifico



- Fattura [ ] [ ] [ ] per spese cimiteriali e relativa distinta di pagamento per totali € [ ] più € [ ] spese bonifico;  
- Pagamento quota per conciliazione spettante alla signora [ ] € [ ] più € [ ] spese bonifico  
- Pagamento quota per conciliazione spettante alla signora [ ] € [ ] più € [ ] spese bonifico  
- Pagamento quota per conciliazione spettante alla signora [ ] [ ] per totali € [ ] più € [ ] spese bonifico  
Totale di tali importi € [ ]  
Trasmette con il doc. 1 i documenti comprovanti il pagamento del saldo IMU delle signore [ ] [ ] e [ ] che dalla relazione del dott. [ ] è di € [ ] mentre risulterebbe di € [ ]  
Pertanto l'importo delle spese in precedenza non rendicontate viene determinato come segue:  
€ [ ] - € [ ] Totale da rendicontare € [ ]

#### Sintetica valutazione

Documenti che integrano il rendiconto reso in precedenza.

In merito alle spese e disposizioni di somme il C.T.U. ha già sopra individuato importo di € [ ] quali spese non inerenti alla gestione del patrimonio in quanto sostenute a titolo personale (organismo di conciliazione, e IMU).

#### SINTESI FINALE

Si confermano tutte le risposte date alle domande del quesito come riportate da pagina 12 a pagina 19 con le seguenti modifiche:

Pagina 19 € [ ] in luogo di € [ ]

Nell'inerente tabella è stato aggiunto l'importo interessi di € [ ] e l'importo di € [ ] viene modificato in € [ ]

Da cui nuovo totale di [ ]

Occorre precisare che il suddetto importo è determinato considerando il valore nominale dei titoli e, richiamate le sintetiche valutazioni di cui al precedente punto 1, parrebbe opportuno procedersi ad una separata e concordata liquidazione per la successiva divisione del ricavato.

Medesima considerazione può essere effettuata con riferimento ai beni immobili.

#### 11) CONCLUSIONE

Avendo esaminato l'oggetto del contenzioso, risposto alle domande del quesito, trasmesso la bozza di perizia ai c.t.p. e legali, ricevute le relative osservazioni per le quali sono state redatte le sintetiche valutazioni sopra annotate, la perizia viene chiusa.

Nel seguito 3 fotografie di esterni e 3 fotografie di interni del fabbricato.

Allegati



- relazione dott. [REDACTED]
- rendiconto gestione finanziaria Avv. [REDACTED]
- grafico con schematica rappresentazione dell'immobile
- planimetrie catastali
- visure catastali
- estratto di mappa
- planimetria di PGT
- Norme tecniche comunali
- Concessione edilizia in sanatoria
- Grafico di progetto
- verbale delle operazioni peritali

Nonché:

- osservazioni Avv. [REDACTED] con allegati
- osservazioni Arch. [REDACTED] con allegati

Varese, 18 giugno 2021

Geom. Giuseppe Ribera



