

dichiarazione presentata il 24/02/2025 e registrata al volume 88888, numero 068755, anno 2025, il 24/02/2025, è risultato che la massa ereditaria sia composta, all'attualità del presente aggiornamento, dai beni, identificati come segue:

Comune di Zignago – Catasto Fabbricati

Intestatari: [REDACTED]

- **Fg. 3 particelle graffate 158 sub. 4 – 225** categoria A/4, cl. 2[^], 2 vani, superficie catastale Totale 37 mq, Totale escluse aree scoperte 34 mq, r.c. € 46,48, Località Costacavallara snc piano S1-T;
- **Fg. 3 particelle graffate 158 sub. 5 – 224** categoria A/4, cl. 2[^], 6,5 vani, superficie catastale Totale 117 mq, Totale escluse aree scoperte 105 mq, r.c. € 151,06, Località Costacavallara snc piano T-1;
- **Fg. 3 part. 78 sub. 1** categoria C/6, cl. 1[^], 51 mq, superficie catastale Totale 75 mq, r.c. € 65,85, Località Costacavallara piano T-1;
- **Fg. 3 part. 204** categoria C/6, cl. 1[^], 250 mq, superficie catastale Totale 266 mq, r.c. € 322,79, Via Monte, piano T-1;
- **Fg. 3 part. 205** categoria C/6, cl. 1[^], 37 mq, superficie catastale Totale 40 mq, r.c. € 47,77, Via Monte, piano T;
- **Fg. 3 part. 222** categoria F/2 (unità collabente), Località Costacavallara snc piano T.

Comune di Zignago – Catasto Terreni

Intestatari: [REDACTED]

[REDACTED]

- **Fg. 3 part. 120**, bosco misto di cl. 2[^], 17.810 mq, r.d. € 7,36 r.a. € 2,76;

- **Fg. 3 part. 226**, Fabbricato diruto, 58 mq;

- **Fg. 3 part. 227**, AA pascolo di cl. 1[^], 204 mq, r.d. € 0,21 r.a. € 0,11;

AB Fabbricato diruto, 88 mq;

Comune di Zeri – Catasto Terreni

Intestatari: [REDACTED]

[REDACTED]

- **Fg. 58 part. 97**, pascolo di cl. 2[^], 3.807 mq, r.d. € 0,59 r.a. € 0,39;

- **Fg. 58 part. 100**, AA pascolo di cl. 2[^], 4.357 mq, r.d. € 0,68 r.a. € 0,45;

AB pasc. arb. cl. 2[^], 1.094 mq, r.d. € 0,28 r.a. € 0,11.

progetto divisionale aggiornato

Nella considerazione delle risultanze della perizia definitiva, depositata agli atti, il sottoscritto C.T.U., anche in questo ambito, ribadisce “che l'intero compendio, formante la massa ereditaria, non sia divisibile in lotti di valore omogeneo e corrispondente al numero dei dividendi” e che una lottizzazione, con tale scopo, comporterebbe impegnative attività urbanistico-catastali, antieconomiche in riferimento anche al valore stimato del compendio ed alla relativa ubicazione.

Pertanto, viste le diverse posizioni espresse da ciascuna delle Parti circa l'assegnazione delle varie porzioni immobiliari, il sottoscritto C.T.U. aggiorna il *progetto divisionale* come di seguito:

Valore Totale della Massa Ereditaria € 139.864,66

(cfr. All. 04_ *Valutazione della Massa Ereditaria*, alla perizia depositata)

Quota di Spettanza ai Comproprietari: € 139.864,66 x 1/7 = € 19.980,67

Lotto 1 – ██████████

Comune di Zignago

| | | |
|--------------------------|---|---------------|
| - Fg. 3 part. 78 sub. 1 | € | 3.500,00 |
| - Fg. 2 part. 6 | € | 4.086,00 |
| - Fg. 3 part. 110 | € | 3.475,10 |
| - Fg. 3 part. 147 | € | 1.272,00 |
| - <u>Fg. 3 part. 153</u> | € | <u>790,60</u> |

Sommano € 13.123,70

Quota di spettanza € 19.980,67

Deve ricevere € 6.856,97

Lotto 2 – ██████████

Comune di Zignago

| | | |
|--------------------------|---|----------|
| - Fg. 2 part. 66 | € | 4.910,00 |
| - Fg. 3 part. 116 | € | 2.865,00 |
| - Fg. 3 part. 117 | € | 47,50 |
| - Fg. 3 part. 118 | € | 1.495,00 |
| - Fg. 3 part. 119 | € | 678,50 |
| - Fg. 5 part. 5 | € | 802,50 |
| - Fg. 3 part. 120 (7/28) | € | 2.626,98 |

Comune di Zeri

| | | |
|-------------------|---|--------|
| - Fg. 58 part. 97 | € | 951,75 |
|-------------------|---|--------|

| | | |
|---------------------------|---|-----------------|
| - <u>Fg. 58 part. 100</u> | € | <u>1.362,75</u> |
|---------------------------|---|-----------------|

| | | |
|---------|---|-----------|
| Sommano | € | 15.739,98 |
|---------|---|-----------|

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| Quota di spettanza | € | 19.980,67 |
|--------------------|---|-----------|

| | | |
|----------------------|----------|-----------------|
| Deve ricevere | € | 4.240,69 |
|----------------------|----------|-----------------|

Lotto 3 – ██████████

Comune di Zignago

| | | |
|------------------|---|----------|
| - Fg. 2 part. 68 | € | 3.260,00 |
|------------------|---|----------|

| | | |
|------------------|---|----------|
| - Fg. 3 part. 29 | € | 1.505,00 |
|------------------|---|----------|

| | | |
|--------------------------|---|---------------|
| - <u>Fg. 3 part. 175</u> | € | <u>427,50</u> |
|--------------------------|---|---------------|

| | | |
|---------|---|----------|
| Sommano | € | 5.192,50 |
|---------|---|----------|

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| Quota di spettanza | € | 19.980,67 |
|--------------------|---|-----------|

| | | |
|----------------------|----------|------------------|
| Deve ricevere | € | 14.788,17 |
|----------------------|----------|------------------|

Lotto 4 – ██████████

Comune di Zignago

| | | |
|--------------------------------|---|-----------|
| - Fg. 3 part. 158 sub. 5 - 224 | € | 15.000,00 |
|--------------------------------|---|-----------|

| | | |
|--------------------------------|---|----------|
| - Fg. 3 part. 158 sub. 4 - 225 | € | 2.000,00 |
|--------------------------------|---|----------|

| | | |
|-------------------|---|-----------|
| - Fg. 3 part. 204 | € | 66.500,00 |
|-------------------|---|-----------|

| | | |
|-------------------|---|-----------|
| - Fg. 3 part. 205 | € | 10.000,00 |
|-------------------|---|-----------|

| | | |
|-------------------|---|--------|
| - Fg. 3 part. 222 | € | 500,00 |
|-------------------|---|--------|

| | | |
|------------------|---|----------|
| - Fg. 3 part. 69 | € | 1.374,70 |
|------------------|---|----------|

| | | |
|-------------------|---|--------|
| - Fg. 3 part. 146 | € | 842,50 |
|-------------------|---|--------|

| | | |
|-------------------|---|----------|
| - Fg. 3 part. 203 | € | 9.391,03 |
|-------------------|---|----------|

- Fg. 3 part. 226 (7/28) € 62,50

- Fg. 3 part. 227 (7/28) € 137,75

Sommano € 105.808,48

Quota di spettanza € 19.980,67

Deve dare € 85.827,81

Lotto 5 – [REDACTED]

Quota di spettanza € 19.980,67

Deve ricevere € 19.980,67

Lotto 6 – [REDACTED]

Quota di spettanza € 19.980,67

Deve ricevere € 19.980,67

Lotto 7 – [REDACTED]

Quota di spettanza € 19.980,67

Deve ricevere € 19.980,67

NOTA: [REDACTED] hanno espresso, come da verbale del 12 gennaio 2024, la volontà di rinunciare alle relative quote di spettanza in favore di [REDACTED] [REDACTED], nel non manifestare interesse all’assegnazione di porzioni immobiliari, ha richiesto, attraverso il proprio Legale, un rimborso spese.

Inoltre, il sottoscritto C.T.U. rammenta come il progetto divisionale,

per lo scioglimento della comunione ereditaria, sia comunque condizionato dalla necessità di regolarizzare le difformità urbanistiche riguardanti i fabbricati, come di seguito viene riportato all'attenzione (cfr. pagg. 11-12-13-14 della perizia depositata):

- la stalla, di cui alla particella 204, presente difformità prospettiche;
- entrambi i manufatti, di cui alle particelle 204 – 205, presentano difformità di altezze dichiarate, a progetto ed ai fini catastali, oltre che incongruenze dei sedimi delle due stesse costruzioni rispetto alle rappresentazioni grafiche, di cui ai titoli.

Ed ancora, i beni, di cui al compendio ereditario, oggetto di causa, risultano interessati dalla trascrizione della domanda giudiziale, a favore di BENELLI Dirce contro i restanti comproprietari, trascritta il 03/09/2021 alla Spezia, al n. 5872 R.P.

NOTA: ai fini della trascrizione suddetta non risulta indicata la particella 117 del fg. 3, mentre le particelle 157 - 158 - 159 - 160 - 76 - 78 - 133 del fg. 3, alla data della stessa trascrizione, erano già variate come puntualmente descritto alle pagg. 10 -11 della perizia depositata.

La Spezia, 25/02/2025

Il C.T.U.

Geom. Mauro LENZI

Allegati:

- Dichiarazione di successione di ██████████

3. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI

TECNICI DI PARTE

A seguito della trasmissione dell'elaborato peritale integrativo, *“relativo all'aggiornamento del progetto divisionale”*, hanno risposto, il C.T.P. di parte attrice, [REDACTED]

[REDACTED]; nulla è pervenuto da parte dei restanti convenuti.

Per parte attrice, [REDACTED] ha comunicato al sottoscritto di non aver *“nessuna osservazione”* da formulare circa il contenuto della perizia integrativa suddetta.

Per le parti convenute, [REDACTED], lo stesso [REDACTED] ha comunicato di *“... condividere quanto già espresso dal C.T.U. nella sua prima Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ed anche nella sua successiva integrazione... conferma inoltre la possibilità di far utilizzare al [REDACTED] i terreni assegnati... per il pascolo del bestiame, si conferma tale eventualità senza togliere al futuro proprietario... la possibilità di utilizzarli “in primis” ed a proprio piacimento. Il [REDACTED] non potrà concedere in affitto od in uso a terzi, detti terreni e non potrà trasferire tale concessione di utilizzo a suoi eredi o successori...”*. Inoltre, lo stesso C.T.P. ribadisce la posizione di entrambe le parti convenute rappresentate *“... relativamente alla insussistenza del diritto da parte del [REDACTED] di poter utilizzare in via esclusiva i terreni oggetto di divisione, in quanto ad oggi, ancora di proprietà indivisa di tutti gli eredi... conferma altresì di rigettare la*

proposta di conguaglio formulata dal ██████████ di € 4.000,00 a compensazione della quota di spettanza dell'eredità, ritenendola offensiva ed iniqua rispetto al valore della singola quota determinata dal C.T.U. ...”.

Per quanto riguarda la necessità, prospettata dal sottoscritto C.T.U., di regolarizzare le difformità urbanistiche riguardanti i fabbricati (*stalla e ricovero attrezzature*), ai fini dello scioglimento della comunione, ██████████ non ne condivide l'occorrenza ritenendo che “... *non infici sulla procedura di divisione dei beni in quanto gestibile, dall'erede che ne prenderà possesso, anche posteriormente alla successione...*”.

Infine, nel confermare la posizione assunta dalle parti convenute rappresentate, il C.T.P. conclude accettando, per entrambe, la proposta di lottizzazione, rinnovata dal sottoscritto C.T.U., con assegnazione di terreni e conguagli economici, per come risultanti da calcolo.

Per parte convenuta, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ha comunicato di “... *confermare quanto già espresso... ai soli fini transattivi e senza che ciò costituisca rinuncia alcuna alle proprie domande e/o eccezioni e/o ai propri legittimi interessi e/o diritti in caso di prosieguo del giudizio...*” con intenzione di “... *accettare esclusivamente il rimborso delle spese sinora sostenute nel corso del pendente procedimento...*”.

Il sottoscritto C.T.U., preso atto delle comunicazioni suddette, che allega alla presente per una lettura integrale, conferma il contenuto della perizia integrativa “***relativo all'aggiornamento del progetto divisionale***”.

La Spezia, 17/03/2025

Il C.T.U.

Geom. Mauro LENZI

Allegati:

- Invio perizia integrativa – PEC del 25-02-2025;
- Osservazioni [REDACTED];
- Osservazioni [REDACTED];
- Osservazioni [REDACTED].