

**TRIBUNALE DELLA SPEZIA**

**CAUSA CIVILE R.G. n. 275/2019**

██████████ ██████████

**contro**

██████████ ██████████

██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ ██████████

██████████ ██████████

██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ ██████████

-----

**1. PREMESSA**

L'Ill.mo Sig. Giudice, a scioglimento della riserva, disponeva, nell'ambito della procedura in oggetto, una consulenza tecnica d'ufficio nominando, all'uopo, il sottoscritto Geom. Mauro LENZI, con studio alla Spezia, Piazza Beverini n. 4, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia della Spezia al n. 809 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale.

In data 25 ottobre 2022, prestato giuramento di rito, al sottoscritto C.T.U. veniva dato mandato di rispondere per iscritto al seguente quesito:

*“Dica il CTU Esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita se ritenuta necessaria ulteriore documentazione presso gli Enti preposti, effettuati i sopralluoghi necessari presso gli immobili di cui è causa, sentite le parti e i Consulenti, descriva il CTU i beni costituenti l'asse ereditario, accertate le conformità degli immobili alle normative urbanistiche ed eventuali iscrizione e/o trascrizione pregiudizievoli, il tutto*

*alla data della morte del de cuius, senza valutazione alcuna delle eventuali modifiche apportate successivamente ed unilateralmente da uno degli eredi, indicando il valore attuale del compendio per cui è causa.*

*Accertare se tale compendio così valutato possa essere divisibile in lotti di valore omogeneo e corrispondente al numero dei condividenti ed eventualmente indicare gli eventuali conguagli al fine di determinarne la relativa assegnazione.*

*Nel caso in cui si rendano necessarie azioni e/o opere al fine di ottenere la materiale divisione del compendio indichi il CTU quali esse siano, le modalità di realizzazione nonché la spesa delle stesse.*

*Nell'ipotesi di indivisibilità dei beni oggetto di compendio ereditario, indichi il CTU l'esatto ammontare della vendita degli stessi per l'eventuale distribuzione del ricavato ai comproprietari secondo le rispettive quote di spettanza".*

**Il Giudice disponeva altresì di effettuare un tentativo di conciliazione.**

Inoltre, concedeva termine di 120 giorni, per il deposito della perizia definitiva, a far data dall'inizio delle operazioni peritali, fissate per il 08/11/2022, alle ore 17.30, in modalità remoto

Nell'ambito della stessa udienza [REDACTED]  
[REDACTED] quale consulente tecnico di parte attorea,  
[REDACTED], quale  
consulente tecnico di parte convenuta, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] quale consulente tecnico di  
parte convenuta, [REDACTED] [REDACTED]



relativo verbale peritale; nessuno si presentava per i convenuti [REDACTED]

[REDACTED]

In tale occasione veniva presa visione della porzione di compendio, oggetto di causa, interessata dalla maggior parte delle particelle, identificate al catasto fabbricati, documentandola con puntuali riprese fotografiche; in merito al riconoscimento dei terreni veniva concordato di individuarli attraverso la georeferenziazione satellitare.

In seguito, ricostruita la massa oggetto di scioglimento di comunione, il sottoscritto C.T.U. ha avuto modo di raccogliere le richieste delle Parti in causa attraverso il contraddittorio con i relativi Consulenti Tecnici per poter proporre un progetto divisionale, in un ambito di esperimento conciliativo.

Pertanto, compiuti il sopralluogo, in contraddittorio tra le Parti, e l'accesso agli atti, del Catasto e del Comune, ascoltati i Consulenti Tecnici, oltre che esaminata tutta la documentazione di causa, il sottoscritto C.T.U. ha rassegnato la seguente

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **IN PRIMA STESURA**

### **3. ANTEFATTO**

Dalla lettura degli atti di causa si riassume la seguente narrativa.

[REDACTED], al decesso della madre [REDACTED], ha ereditato, unitamente a tutti i convenuti ed ognuno per la propria quota di competenza, i beni caduti in successione, siti nel comune di Zignago (SP) e nel comune di Zeri (MS).

A fronte della volontà espressa dalla stessa [REDACTED] di voler

sciogliere la comunione dei suddetti beni, per divenire proprietaria esclusiva della propria quota di spettanza, fallito il tentativo di accordo esperito innanzi all'Organismo di Mediazione presso l'Ordine degli Avvocati della Spezia, citava [REDACTED] [REDACTED] allo scopo di far nominare un consulente tecnico d'ufficio, per la formazione della massa ereditaria e l'individuazione delle singole quote, ed ordinare la divisione dei cespiti ereditari e la relativa attribuzione; in caso di accertata indivisibilità del compendio ereditario disporre la vendita per la distribuzione del ricavato ai comproprietari, secondo spettanza.

[REDACTED], si costituivano in giudizio accogliendo, ognuno con le proprie comparse, le domande di parte attrice finalizzate allo scioglimento della comunione ereditaria, alla formazione di un progetto divisionale, ed in caso di indivisibilità del compendio, alla vendita dello stesso con distribuzione del ricavato ai comproprietari secondo le rispettive quote, il tutto come determinato da un consulente tecnico d'ufficio all'uopo nominato.

#### **4. RISPOSTA AI QUESITI**

##### **4.1. Quanto al primo quesito:**

*“ Dica il CTU Esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita se ritenuta necessaria ulteriore documentazione presso gli Enti preposti, effettuati i sopralluoghi necessari presso gli immobili di cui è causa, sentite le parti e i Consulenti, descriva il CTU i beni costituenti l'asse ereditario, accertate le conformità degli immobili alle normative*

*urbanistiche ed eventuali iscrizione e/o trascrizione pregiudizievoli, il tutto alla data della morte del de cuius, senza valutazione alcuna delle eventuali modifiche apportate successivamente ed unilateralmente da uno degli eredi, indicando il valore attuale del compendio per cui è causa ...”*

La massa ereditaria, derivante dalla successione della quota di [REDACTED], madre dell'attrice [REDACTED] e dei convenuti ([REDACTED], nipote della de cuius, subentrato al padre [REDACTED]), deceduta a Zignago il 03/02/2003, risulta essere composta dai seguenti beni (cfr. All. 03\_Doc. catastale, alla presente perizia), identificati, all'attualità della perizia, come segue:

**Comune di Zignago – Catasto Urbano**

**intestati a** [REDACTED]

- **Fg. 3 particelle graffate 158 sub. 5 – 224**, cat. A/4, cl. 2<sup>^</sup>, 6,5 vani, sup. catastale Totale 117 mq, Tot. escluse aree scoperte 105 mq, r.c. € 151,06, Località Costacavallara snc piano T-1;

**NOTA:** la particella 224 deriva dalla soppressione della particella 159 a seguito di Tipo Mappale del 05/07/2012, pratica n. SP0120340, e successiva costituzione, al Catasto Fabbricati, dell'unità immobiliare, di cui alle particelle 224 – 225 – 158 sub. 2, del 09/08/2012 pratica n. SP0138061; in seguito è stata separata la porzione, di cui alla particella 225, con denuncia di variazione del 09/08/2012, pratica n. SP0138077, definendosi gli attuali identificativi **particelle graffate 158 sub. 5 – 224**.

- **Fg. 3 particelle graffate 158 sub. 4 – 225**, cat. A/4, cl. 2<sup>^</sup>, 2 vani, sup.

catastale Totale 37 mq, Tot. escluse aree scoperte 34 mq, r.c. € 46,48,

Località Costacavallara snc piano S1-T;

**NOTA:** la particella 225 deriva dalla soppressione della particella 160 a seguito del Tipo Mappale del 05/07/2012, pratica n. SP0120340, e successiva costituzione, al Catasto Fabbricati, dell'unità immobiliare, di cui alle particelle 224 – 225 – 158 sub. 2, del 09/08/2012 pratica n. SP0138061; in seguito è stata separata la porzione, di cui alla particella 224, con denuncia di variazione del 09/08/2012, pratica n. SP0138077, definendosi gli attuali identificativi **particelle graffate 158 sub. 4 – 225.**

Trattasi, quest'ultime, di porzioni immobiliari, all'attualità, unite senza soluzione di continuità, alla particella 158 sub. 3, di proprietà, per l'intero, di ██████████, per la cui indipendenza, si apprende in contraddittorio, non è ancora stata fatta alcuna attività edilizia.

- **Fg. 3 part. 78 sub. 1**, cat. C/6, cl. 1<sup>^</sup>, 51 mq, sup. catastale Totale 75 mq, r.c. € 65,85, Località Costacavallara piano T-1;

**NOTA:** porzione di ex fabbricato rurale, ad uso stalla e fienile, che con costituzione del 14/06/2012, pratica n. SP0109353, è stata censita al Catasto Fabbricati.

- **Fg. 3 part. 204**, cat. C/6, cl. 1<sup>^</sup>, 250 mq, sup. catastale Totale 266 mq, r.c. € 322,79, Via Monte, piano T-1;

- **Fg. 3 part. 205**, cat. C/6, cl. 1<sup>^</sup>, 37 mq, sup. catastale Totale 40 mq, r.c. € 47,77, Via Monte, piano T;

**NOTA:**

**1.** ex particella 111, già censita al Catasto Terreni, oggetto di edificazione, e variazione in forza di Tipo Mappale del 30/07/2001,

pratica n. 71996 in atti dal 30/07/2001, mediante la quale è stata soppressa generando le attuali particelle 203 (terreno residuale all'edificato) – 204 (stalla) – 205 (ricovero attrezzi agricoli); successivamente le particelle 204 – 205 sono state censite al Catasto Fabbricati, mediante Costituzione, del 24/09/2001 pratica n. 109777 in atti dal 24/09/2001;

2. per i due immobili suddetti risulta che [REDACTED] sia proprietario per la quota di 1/8 mentre per tutti gli altri sette [REDACTED] è riportata la dicitura, “*Oneri ciascuno per i propri diritti*”; pertanto è necessaria la rettifica, nell'intestazione, della quota di diritto, come da titolo di provenienza.

- **Fg. 3 part. 222**, cat. F/2, Località Costacavallara snc piano T.

**NOTA:** ex particella 157, fabbricato rurale, variata nell'attuale particella 222, passando al Catasto Fabbricati, con la qualità F/2 (unità collabente), con Tipo Mappale dell'8/06/2012, pratica n. SP0103846, e costituzione dell'11/06/2012, pratica n. SP0105342.

**Comune di Zignago – Catasto Terreni**

intestato a [REDACTED]

- **Fg. 2 part. 6**, AA seminativo di cl. 4<sup>^</sup>, 2.600 mq, r.d. € 2,42 r.a. € 6,04;

AB prato di cl. 3<sup>^</sup>, 310 mq, r.d. € 0,40 r.a. € 0,56;

- **Fg. 2 part. 66**, pascolo di cl. 3<sup>^</sup>, 19.640 mq, r.d. € 5,07 r.a. € 4,06;

- **Fg. 2 part. 68**, AA pascolo di cl. 1<sup>^</sup>, 8.000 mq, r.d. € 8,26 r.a. € 4,13;

AB prato di cl. 3<sup>^</sup>, 2.100 mq, r.d. € 2,71 r.a. € 3,80;

- **Fg. 3 part. 29**, pascolo di cl. 1<sup>^</sup>, 6.020 mq, r.d. € 6,22 r.a. € 3,11;

- **Fg. 3 part. 69**, bosco ceduo di cl. 3<sup>^</sup>, 2.330 mq, r.d. € 0,48 r.a. € 0,12;

- **Fg. 3 part. 110**, bosco ceduo di cl. 4<sup>^</sup>, 5.890 mq, r.d. € 0,61 r.a. € 0,30;

- **Fg. 3 part. 116**, seminativo di cl. 4<sup>^</sup>, 1.910 mq, r.d. € 1,78 r.a. € 4,44;

- **Fg. 3 part. 117**, pascolo di cl. 1<sup>^</sup>, 190 mq, r.d. € 0,20 r.a. € 0,10;

- **Fg. 3 part. 118**, AA prato di cl. 3<sup>^</sup>, 2.000 mq, r.d. € 2,58 r.a. € 3,62;

AB pascolo di cl. 2<sup>^</sup>, 1.180 mq, r.d. € 0,61 r.a. € 0,37;

- **Fg. 3 part. 119**, bosco ceduo di cl. 3<sup>^</sup>, 1.150 mq, r.d. € 0,24 r.a. € 0,06;

- **Fg. 3 part. 146**, AA pascolo di cl. 1<sup>^</sup>, 3.275 mq, r.d. € 3,38 r.a. € 1,69;

AB pascolo arb. di cl. 1<sup>^</sup>, 95 mq, r.d. € 0,10 r.a. € 0,05;

- **Fg. 3 part. 147**, AA seminativo di cl. 4<sup>^</sup>, 800 mq, r.d. € 0,74 r.a. € 1,86;

AB prato di cl. 3<sup>^</sup>, 120 mq, r.d. € 0,15 r.a. € 0,22;

- **Fg. 3 part. 153**, bosco ceduo di cl. 3<sup>^</sup>, 1.340 mq, r.d. € 0,28 r.a. € 0,07;

- **Fg. 3 part. 175**, pascolo di cl. 1<sup>^</sup>, 1.710 mq, r.d. € 1,77 r.a. € 0,88;

- **Fg. 3 part. 203**, bosco ceduo di cl. 4<sup>^</sup>, 15.917 mq, r.d. € 1,64 r.a. € 0,82;

- **Fg. 5 part. 5**, pascolo di cl. 1<sup>^</sup>, 3.210 mq, r.d. € 3,32 r.a. € 1,66;

intestato a

[REDACTED]

[REDACTED] oltre che ad

altri soggetti, terzi estranei alla procedura

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

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

NOTA: ex particella 133, fabbricato rurale, variata nell'attuale particella 226 in forza di una bonifica catastale con la qualità di fabbricato diruto.

- **Fg. 3 part. 227**, AA pascolo di cl. 1<sup>^</sup>, 204 mq, r.d. € 0,21 r.a. € 0,11

AB Fabbricato diruto, 88 mq;

**NOTA:** ex particella 76, fabbricato rurale, variata nell'attuale particella 227 in forza di una bonifica catastale con la suddivisione colturale in fabbricato diruto e pascolo.

-----  
Pertanto il sottoscritto C.T.U. per quanto attiene le particelle 157 – 158 – 159 – 160 – 76 – 78 – 133 del Fg. 3 di Zignago, indicate come tali nell'elenco degli immobili, ai fini dell'atto di citazione, riassume precisando quanto segue:

- Fg. 3 part. 157, ex fabbricato rurale, è stata variata nell'attuale part. 222 passando al Catasto Fabbricati, con la qualità F/2 (unità collabente), con Tipo Mappale dell'8/06/2012 e costituzione dell'11/06/2012;
- Fg. 3 part. 158, ex fabbricato rurale, diviso nei sub. 1 – 2, è passata al Catasto Fabbricati con la costituzione dei subb. 3 – 4 – 5, di cui il 4 ed il 5 sono stati censiti unendoli, rispettivamente, alle particelle 225 e 224, mentre il sub. 3 risulta intestato per l'intero al solo ██████████;
- Fg. 3 part. 159 è stata variata nell'attuale particella 224, passando al Catasto Fabbricati con Tipo Mappale del 05/07/2012, e censita quale corte nella consistenza della particella 158 sub. 5;
- Fg. 3 part. 160, ex area rurale, è stata variata nell'attuale particella 225, passando al Catasto Fabbricati con Tipo Mappale del 05/07/2012, censita quale corte nella consistenza della particella 158 sub. 4;
- Fg. 3 part. 76, ex fabbricato rurale, è stata variata nell'attuale part. 227 in forza di una bonifica catastale con la suddivisione colturale in fabbricato diruto e pascolo;

- Fg.3 part. 78, porzione di ex fabbricato rurale, ad uso stalla e fienile, già censito ai terreni con il sub. 1 che con costituzione del 14/06/2012 è stata censita al Catasto Fabbricati part. 78 sub. 1;
- Fg. 3 part. 133, ex fabbricato rurale, è stata variata nell'attuale part. 226 in forza di una bonifica catastale con la qualità di fabbricato diruto.

-----  
 Fanno parte della massa, oggetto di divisione, anche i seguenti immobili identificati nel Comune di Zeri in provincia di Massa:

**Comune di Zeri – Catasto Terreni**

**intestato a** [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

- **Fg. 58 part. 97**, pascolo di cl. 2<sup>^</sup>, 3.807 mq, r.d. € 0,59 r.a. € 0,39;
- **Fg. 58 part. 100**, AA pascolo di cl. 2<sup>^</sup>, 4.357 mq, r.d. € 0,68 r.a. € 0,45  
 AB pasc. arb. cl. 2<sup>^</sup>, 1.094 mq, r.d. € 0,28 r.a. € 0,11.

-----  
*conformità degli immobili alle normative urbanistiche*  
 -----

Nell'ambito del sopralluogo peritale il sottoscritto C.T.U. ha potuto, in contraddittorio, prendere atto dello stato di fatto degli immobili, facenti parte della massa, ed assumere informazioni circa le situazioni edificatorie in essere per verificarne o meno, attraverso l'accesso agli atti del Comune, la conformità ai titoli edilizi concessi dallo stesso Ente.

In particolare i titoli reperiti riguardano attività edilizie, eseguite da [REDACTED], con delega dei comproprietari, prima del decesso di

██████████ (03/02/2003), madre di sette dei ██████████ in causa e nonna di ██████████.

Inoltre si fa presente che per alcune porzioni immobiliari, quali le due tettoie limitrofe, una, dietro alla stalla, l'altra, all'ingresso del fienile, rispettivamente al piano terra ed al primo piano del manufatto, di cui alla particella 204 del fg. 3, non siano stati reperiti i titoli edilizi

Riassumendo, dall'accesso agli atti del Comune, il sottoscritto C.T.U. ha potuto prendere visione dei seguenti documenti, relativi agli immobili di cui al:

- **Fg. 3 part. 78 sub. 1**

1. **C.E. n. 770/96 rilasciata il 07/06/1996** intestata a "... ██████████ ██████████ ... *comproprietario... delegato dagli altri comproprietari...*" relativa al *Progetto di Ristrutturazione di parte del fabbricato adibito ad uso agricolo in Località Casa del Monte* secondo la prescrizione che "*...nel ripristino esterno vengano usate pietre tipiche locali o sassi...*";

**Denuncia Inizio Lavori** depositata in data 15/10/1997, prot. n. 2703 inizio opere di demolizione 20/05/1997 ed inizio opere ricostruzione e strutture 13/10/1997;

**Attestato di deposito Zone Sismiche** pratica n. 7335 prot. n. 841/UT del 18/05/1996.

- **Fg. 3 part. ex 111 (attuali 204 – 205 – 203 terreno)**

1. **C.E. n. 567/92 rilasciata il 12/02/1992** intestata a ██████████ ██████████ relativa alla *Costruzione stalla e concimaia e muro di sostegno (attuale 204)*;

**Attestato di deposito Zone Sismiche** pratica n. 3697 e **C.A.** pratica

n. 4073, entrambe prot. n. 21379 del 22/08/1990 rilasciato in data 22/08/1990;

**Dichiarazione Regione Liguria Servizio Agro Alimentare (SP)**

prot. n. 2890 pos. N. 744 del 10/12/1991;

**Autorizzazione Comunità Montana Alta Valle del Vara** prot. n.

3898 del 20/12/1991 al fine del vincolo idrogeologico;

**Denuncia Inizio Lavori** dichiarata in data 09/03/1992 prot. n. 713

del 14/03/1992;

2. **C.E. n. 762/96 rilasciata il 01/03/1996** intestata a "... ██████████

██████████... *comproprietario... delegato dagli altri*

*comproprietari...*", relativa alla "*Costruzione, per sostituzione, di*

*vasca ad uso irriguo e zootecnico*" (**attuale 204**);

**Attestato di deposito Zone Sismiche** pratica n. 6468 e **C.A.** pratica

n. 6016, entrambe prot. n. 476 del 09/01/1995;

3. **C.E. n. 763/96 rilasciata il 01/03/1996** intestata a "... ██████████

██████████... *comproprietario... delegato dagli altri*

*comproprietari...*", relativa alla "*Sopraelevazione di stalla esistente*

*da destinarsi a fienile deposito scorte*" (**attuale 204**);

**Denuncia Inizio Lavori** dichiarata in data 05/11/1996 prot. n. 2921

del 06/11/1996;

**Attestato di deposito Zone Sismiche** pratica n. 6468 e **C.A.** pratica

n. 6016, entrambe prot. n. 476 del 09/01/1995;

4. **C.E. n. 764/96 rilasciata il 01/03/1996** intestata a "... ██████████

██████████... *comproprietario... delegato dagli altri*

*comproprietari...”, relativa alla costruzione di un “fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli” (attuale 205)*

**Attestato di deposito Zone Sismiche** pratica n. 6468 e **C.A.** pratica n. 6016, entrambe prot. n. 476 del 09/01/1995.

~

Dall’esamina della documentazione comunale suddetta risultano, per quanto attiene la stalla, di cui alla particella 204, difformità prospettiche e, per entrambi i manufatti, di cui alle particelle 204 – 205, 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.

-----  
***eventuali iscrizione e/o trascrizione pregiudizievoli***  
-----

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

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.

-----  
***valore attuale del compendio per cui è causa***  
-----

Per quanto attiene la stima richiesta, il sottoscritto C.T.U. ha elaborato una tabella (cfr. All. 04\_ Valutazione della Massa Ereditaria) attribuendo ad ogni immobile, appartenente al compendio, la valutazione più congrua, all'attualità, al fine di ottenere dei valori equilibrati anche al fine di un progetto divisionale e nella considerazione delle caratteristiche intrinseche e dell'estensione dei beni immobili stessi.

Sempre in merito all'oggetto di stima si rammenta, in particolare, che le stalle (fg. 3 part. 204 – 205) siano state costruite, prima del decesso del de cuius, ██████████ (03/02/2003), sulla base di titoli edilizi intestati al convenuto, ██████████ (cfr. pagg. 11-12-13), per cui si ritiene di dovergli attribuire un valore, essendo dichiarate in successione nella loro consistenza ed identificazione attuale; mentre per quanto attiene le due tettoie, porzioni immobiliari, realizzate a ridosso di una stalla (fg. 3 part. 204), non possono essere oggetto di valutazione in quanto mancanti di documentazione attestante la relativa regolarità edilizia.

Inoltre, si fa presente come agli atti del procedimento non esistano produzioni che individuino e documentino spese inerenti le realizzazioni e/o manutenzioni ordinarie e straordinarie dei beni del compendio, detenuto da ██████████, come dichiarato ai fini della propria comparsa di costituzione.

#### **4.2. Quanto al secondo quesito:**

*“... Accertare se tale compendio così valutato possa essere divisibile in lotti di valore omogeneo e corrispondente al numero dei dividendi ed eventualmente indicare gli eventuali conguagli al fine di determinarne la relativa assegnazione...”*

A seguito di tutti gli accertamenti svolti, sui luoghi oltre che attraverso i documenti di causa ed agli atti, del Catasto e del Comune, il sottoscritto C.T.U. ha potuto, in contraddittorio tra le Parti, individuare i beni costituenti l'asse ereditario identificando, sul posto, principalmente, il compendio immobiliare, caratterizzato dalle costruzioni abitative, dalle stalle, dalle aree pertinenziali, e costituito dalla maggior parte delle particelle censite nel Catasto Fabbricati, oltre che di alcuni dei terreni limitrofi circostanziali; a completamento del riconoscimento della massa ereditaria i terreni ed i manufatti restanti sono stati localizzati attraverso la georeferenziazione satellitare.

In merito si ricorda che il convenuto ██████████ sostenga di essere nell'esclusivo possesso dei beni, formanti l'intera massa ereditaria, detenendoli ai fini dello svolgimento della propria attività agricola, per cui si è riservato, nell'ambito del presente procedimento, di *"... formulare istanza di assegnazione dei medesimi all'esito della CTU, con conguaglio in denaro agli altri eredi per le quote corrispondenti..."* (cfr. *"comparsa di costituzione e risposta"* dell'Avv. TARTARINI).

Tutto ciò premesso il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'intero compendio, formante la massa ereditaria, non sia *divisibile in lotti di valore omogeneo e corrispondente al numero dei condividenti* né secondo i criteri base, per la formazione degli stessi lotti, né per la conformazione delle costruzioni e la diversa natura dei terreni.

#### **4.3. Quanto al terzo quesito:**

*"... Nel caso in cui si rendano necessarie azioni e/o opere al fine di ottenere la materiale divisione del compendio indichi il CTU quali esse*

*siano, le modalità di realizzazione nonché la spesa delle stesse...”*

Alla luce dei valori di stima e della conformazione dei luoghi, il sottoscritto C.T.U. ritiene che nell’ipotizzare una mera lottizzazione *al fine di ottenere la materiale divisione del compendio* in otto parti, sia necessario adempiere ad un’attività urbanistico/catastale ed edilizia, sensibilmente incidente rispetto al valore dell’intero compendio stesso, su cui intervenire allo scopo, oltre a non incontrare l’interesse specifico delle Parti in causa, ottenendo situazioni improbabili, non omogenee e molto diverse tra loro.

Pertanto il compendio può ritenersi indivisibile, in un numero di lotti omogenei corrispondente a quello dei conviventi in causa, come già detto in risposta al paragrafo che precede.

#### **4.4. Quanto al quarto quesito:**

*“... Nell’ipotesi di indivisibilità dei beni oggetto di compendio ereditario, indichi il CTU l’esatto ammontare della vendita degli stessi per l’eventuale distribuzione del ricavato ai comproprietari secondo le rispettive quote di spettanza.”*

Il sottoscritto C.T.U., indicato il valore della massa ereditaria in € **139.864,66**, come da tabella allegata, fa presente che, conseguentemente, le quote spettanti risulterebbero, teoricamente, pari ad € **17.483,08**, per ciascun erede in causa (cfr. All. 04\_ Valutazione della Massa Ereditaria).

#### **4.5. Quanto al tentativo di conciliazione:**

Una volta stimati i *“beni oggetto di compendio ereditario”* il sottoscritto C.T.U., lette le posizioni legali di causa delle Parti e sentiti i Consulenti tecnici delle stesse, ha redatto uno schema di progetto divisionale, assegnando, ad alcuni tra i comproprietari, gli immobili secondo

le rispettive singole richieste, e congedando, gli stessi ed i restanti coeredi, con i corrispondenti conguagli, pro quota (cfr. All. 05\_ Progetto divisionale della Massa Ereditaria), da porre alla base della seguente

**Proposta conciliativa del C.T.U.**

Sulla base delle risultanze della bozza di perizia

fra l'attrice, [REDACTED], ed i convenuti, [REDACTED] (gli eredi), [REDACTED], si conviene di conciliare la causa civile, iscritta al R.G. n. 1718/2021, pendente davanti al Tribunale della Spezia, alle seguenti condizioni, da osservarsi ad ogni effetto di legge, nella sede di formazione giudiziale dei lotti assegnandi, per cui, le stesse Parti in causa, accettano ed acquistano, a transazione della lite in corso, dichiarandosi tacitate in ogni relativo diritto spettante verso la comunione, in piena proprietà e libera disponibilità, con le servitù attive e passive per come esistenti, quanto segue:

- a [REDACTED] viene assegnato un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Zignago al **Fg. 2 particella 6;**
- a [REDACTED] vengono assegnati i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Zignago al **Fg. 2 particella 68, Fg. 3 particella 29 ed al Fg. 3 particella 175;**
- a [REDACTED] vengono assegnati i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Zignago al **Fg. 2 particella 66, Fg. 3 particella 116, Fg. 3 particella 117, Fg. 3 particella 118, Fg. 3 particella 119, Fg.5 particella 5, la quota di 8/32 del Fg.3 particella 120, ed i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di ZERI al Fg. 58 particella 97 ed**

al **Fg. 58 particella 100**;

– a [REDACTED] vengono assegnate le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Zignago al **Fg. 3 particelle graffate 158 sub 5 – 224, Fg. 3 particelle graffate 158 sub 4 – 225, Fg. 3 particella 78 sub 1, Fg. 3 particella 204, Fg. 3 particella 205, Fg. 3 particella 222**, ed i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Zignago, al **Fg. 3 particella 69, Fg. 3 particella 110, Fg. 3 particella 146, Fg. 3 particella 147, Fg. 3 particella 153, Fg. 3 particella 203**, la quota di 8/32 del **Fg. 3 particella 226** e del **Fg. 3 particella 227**;

**conseguentemente [REDACTED] si impegna a corrispondere i seguenti conguagli a favore di:**

- [REDACTED] € 13.397,08
- [REDACTED] € 12.290,58
- [REDACTED] € 1.743,10
- [REDACTED] € 17.483,08
- [REDACTED] € 17.483,08
- [REDACTED] € 17.483,08 (gli eredi)
- [REDACTED] € 17.483,08

#### **Patti e condizioni**

– [REDACTED]  
[REDACTED] (gli eredi), [REDACTED]  
[REDACTED], dichiarano di rinunciare agli atti e alle domande del giudizio pendente dinanzi al Tribunale della Spezia (R.G. n. 1718/2021) e, con l'adempimento di quanto previsto nelle clausole che precedono, dichiarano che sono definitivamente risolte le divergenze



Allegati:

- 01\_Verball peritali e corrispondenza;
- 02\_Doc. Fotografica;
- 03\_Doc. Catastale;
- 04\_ Valutazione della Massa Ereditaria;
- 05\_ Progetto divisionale della Massa Ereditaria.

**5. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI  
TECNICI DI PARTE**

A seguito della trasmissione della relazione di consulenza tecnica d'ufficio in prima stesura ha risposto, dopo lo svolgimento di un ampio contraddittorio mirato all'esperimento di un tentativo di conciliazione, poi in seguito fallito, di cui si allega relativo verbale conclusivo, [REDACTED] per se stesso e per parte convenuta [REDACTED]; nulla è pervenuto da parte dell'attore e degli altri convenuti.

**Osservazioni alla relazione tecnica in prima stesura da parte del [REDACTED] per se stesso e risposta del C.T.U.**

L'architetto, nel proprio interesse di parte in causa, ribadisce quanto già espresso in occasione del suddetto verbale, precisando che "... *Per quanto riguarda la possibilità di far utilizzare al [REDACTED] i terreni assegnati al convenuto [REDACTED] per il pascolo del bestiame, si conferma tale eventualità senza togliere al futuro proprietario ([REDACTED]) 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 ad eredi o successori...*".

Per quanto attiene la "... *proposta di conguaglio formulata da... [REDACTED] di € 4.000,00 a compensazione della quota di spettanza dell'eredità...*" [REDACTED] [REDACTED] "... *la... rigetta ritenendola sproporzionata, offensiva ed iniqua rispetto al valore della singola quota determinata dal C.T.U....*" così come il ritenersi da parte di [REDACTED] nell' "... *esclusivo possesso dei beni formanti la massa ereditaria*

*ai fini dello svolgimento della propria ed esclusiva attività agricola...”.*

Pertanto, a conclusione delle proprie osservazioni, [REDACTED], oltre a condividere la proposta conciliativa del C.T.U., conferma la propria disponibilità ad accettare i beni, per come assegnati nel progetto divisionale dello stesso C.T.U., in particolare i “... terreni ubicati nel comune di Zignago e censiti al Foglio 2 particella 66, Foglio 3 particelle 116, 117, 118, 119, Foglio 5 particella 5, la quota di 8/32 del Foglio 3 particella 120 ed i terreni posti nel comune di Zeri e censiti al Foglio 58 particelle 97 e 100...” e “... l’importo di € 1.743,10 da parte del [REDACTED] a compensazione della cessione delle proprietà a lui assegnate...”.

**Osservazioni alla relazione tecnica in prima stesura da parte del [REDACTED] e risposta del C.T.U.**

L’architetto, nell’interesse di [REDACTED], dichiara la non disponibilità della stessa convenuta ad accettare la proposta di conciliazione del C.T.U., sia circa l’assegnazione dei terreni che per quanto riguarda l’importo a conguaglio. Allo stesso modo, [REDACTED], rigetta la “... proposta di conguaglio formulata da... [REDACTED] di € 4.000,00 a compensazione della quota di spettanza dell’eredità... ritenendola sproporzionata, offensiva ed iniqua rispetto al valore della singola quota determinata dal C.T.U....”, così come il ritenersi, da parte di [REDACTED], nell’ “... esclusivo possesso dei beni formanti la massa ereditaria ai fini dello svolgimento della propria ed esclusiva attività agricola...”.

Pertanto, [REDACTED], chiede che, “... a compensazione della sua quota di spettanza, le vengano assegnati i seguenti terreni ubicati nel comune di Zignago, censiti al Foglio 2 particella 68 e Foglio 3 particella 203 oltre che

la corresponsione dell'importo di € 4.832,05 da parte del Sig. ██████

██████ a compensazione della cessione delle proprietà a lui assegnate ...”.

Infine, il consulente di Parte conferma, “... Per quanto riguarda la possibilità di far utilizzare a ██████ i terreni assegnati alla convenuta ██████ per il pascolo del bestiame... tale eventualità senza togliere alla futura proprietaria (██████) la possibilità di utilizzarli “in primis” ed a proprio piacimento. Il ██████ non potrà concedere in affitto od in uso a terzi, detti terreni, e non potrà trasferire tale concessione di utilizzo ad eredi o successori...”.

-----  
Per quanto sopra rappresentato ██████, per proprio conto ed in rappresentanza della propria assistita, ██████, il sottoscritto non può che prenderne atto.

Pertanto, ritenuto fallito l'esperimento conciliativo, prese in considerazione le osservazioni suddette, il sottoscritto C.T.U., nel confermare il contenuto della bozza di perizia, evidenzia quanto segue:

- il compendio immobiliare, formante la massa ereditaria, oggetto di divisione, risulta, all'attualità, condizionato dall'esistenza di difformità urbanistico-catastali, riguardo alle costruzioni, come da risposta al primo quesito;
- ██████ hanno manifestato l'intenzione di rinunciare alle proprie quote di spettanza divisionale a favore di ██████ (cfr. all.06\_verbale peritale del 12-01-2024);
- ██████ ha dichiarato di accettare l'importo di € 4.000,00, proposto da ██████ (cfr. all.06\_verbale peritale 12-01-2024);

– ██████████ è deceduta, in corso di causa, con conseguente necessità di definirne la relativa eredità.

La Spezia, 30/01/2024

**Il C.T.U.**

**Geom. Mauro LENZI**

Allegati:

- 06\_Verbale peritale 12-01-2024 e corrispondenza;
- 07\_Osservazioni ██████████ per se stesso;
- 08\_Osservazioni ██████████.