

TRIBUNALE DI LODI
R.G. n.1357/2024
Giudice: **Dr.ssa Luisa Dalla Via**

Attore: XXXXXXXXX

% Avv. Lucas Vincenzi

Convenuta: XXXXXXXXXXXX

Contumace

Beni in Comune di CASALETTO LODIGIANO – Frazione Gugnano, Via Maria Rossi 2



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

con studio in

26866 Sant' Angelo Lodigiano, Via Rozza 10

iscritto al

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lodi al n.40

Tel. 0371.91.921 – Cell.339.36.88.267

e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

PEC: lorenzo.guido.pio.negrini@geopec.it

-oOo-

Sommario

“Letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti gli opportuni rilevamenti planimetrici e fotografici, assunte opportune informazioni, a tal fine espressamente autorizzato ad accedere presso Uffici pubblici, a prendere visione di documenti, a farsene rilasciare copia:	4
– descriva il c.t.u. i beni dei quali si chiede la divisione;.....	4
Descrizione sommaria:	4
Descrizione particolare:.....	4
Superficie:	9
Descrizione catastale:	10
Coerenze della villetta in corpo con vani i autorimessa e l’area pertinenziale:	12
Certificazione energetica:.....	12
Stato di possesso:	12
– accerti la conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche vigenti;.....	13
Pratiche edilizie:	13
Giudizio di conformità:	14
– accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;.....	14
Cronologia dei passaggi di proprietà nel corso del ventennio anteriore alla domanda.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
– determini il valore dell'immobile;.....	17
Criterio di stima.....	17
Fonti di informazione	18
Valutazione corpi	19
Riepilogo dei valori.....	26
Adegamenti e correzioni alla stima	26
Ripartizione pro-quota attuali proprietari.....	26
Valore del bene in caso di vendita all’asta	26
– dica se i beni oggetto di divisione sono comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c.;	27
- in caso affermativo, predisponga un progetto di divisione in porzioni in proporzione all'entità delle singole quote dei condividenti, indicando i relativi conguagli in denaro”;	27
Osservazioni alla Bozza di CTU.....	27
Parte Attrice.....	27
Parte Convenuta	27

Allegati

Elencati in calce alla Relazione

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Guido Pio NEGRINI,
con studio in Sant'Angelo Lodigiano, Via Rozza n°10,
iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lodi al n°395 ed all'Albo dei CTU del
Tribunale di Lodi al n.40
(Tel. 0371.91.921 - Cell.339.36.88.267 – e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it – PEC:
lorenzo.guido.pio.negrini@geopec.it)

Premesso che

a. In data 17/01/2025 veniva nominato CTU dalla Dr.ssa Luisa DALLA VIA con il seguente quesito:

“Letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti gli opportuni rilevamenti planimetrici e fotografici, assunte opportune informazioni, a tal fine espressamente autorizzato ad accedere presso Uffici pubblici, a prendere visione di documenti, a farsene rilasciare copia:

- *descriva il c.t.u. i beni dei quali si chiede la divisione;*
- *accerti la conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche vigenti;*
- *accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*
- *determini il valore dell'immobile;*
- *dica se i beni oggetto di divisione sono comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c.;*
- *in caso affermativo, predisponga un progetto di divisione in porzioni in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi, indicando i relativi conguagli in denaro”*,

b. Il Giudice, in data 19/02/2025 ha confermato l'incarico e disposto termine di 120 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della relazione peritale definitiva (quindi sino al 07/07/2025), con termine intermedio di 90 giorni per l'invio della bozza di CTU alle parti e termine a queste ultime di 15 giorni per l'invio delle proprie osservazioni al CTU

c. L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto il 07/03/2025;

L'oggetto delle operazioni è stato modificato rispetto a quanto preventivato per momentanea impossibilità di Parte Convenuta.

d. Il 03/04/2025 sono riprese le operazioni peritali sui luoghi di causa con il rilievo metrico degli stessi e le riprese fotografiche; .

e. Essendo una delle Parti ancora contumace alla data della predisposizione della CTU, non è stato possibile tentare una Conciliazione

Tutto ciò premesso,

sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, risultante dalla documentazione agli atti ed acquisita nel corso delle operazioni peritali

espone

la seguente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**“Letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti gli opportuni rilevamenti planimetrici e fotografici, assunte opportune informazioni, a tal fine espressamente autorizzato ad accedere presso Uffici pubblici, a prendere visione di documenti, a farsene rilasciare copia:
– descriva il c.t.u. i beni dei quali si chiede la divisione;**

I beni oggetto di divisione sono ubicati in Casaletto Lodigiano, frazione Gugnano, Via Maria Rossi 2.

Descrizione sommaria:

- Caratteristiche zona:** Periferica rispetto al Comune capoluogo, con buone possibilità di parcheggio.
- Caratteristiche zone limitrofe:** Agricola
- Servizi offerti dalla zona:** Banche (m 2800), farmacia (m 6300), Municipio (m 3000), negozi al dettaglio (m 2800), scuola materna (m 3100), ufficio postale (m 6300); biblioteca (m 6000); supermercato (mt 3200).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
- Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:
Caselle Lurani 3,5 km; Salerano sul Lambro 6,1 km; San Zenone al Lambro (MI) 10 km; Bascapè (PV) 2,6 km; Cerro al Lambro (MI) 6,2 km; Lodi Vecchio Km 8,8; Melegnano Km 10,2; Lodi Km 16,6; Pavia Km 24.
- Collegamenti pubblici:** Autobus m 250 – Stazione Ferroviaria Melegnano Km 9

Descrizione particolare:

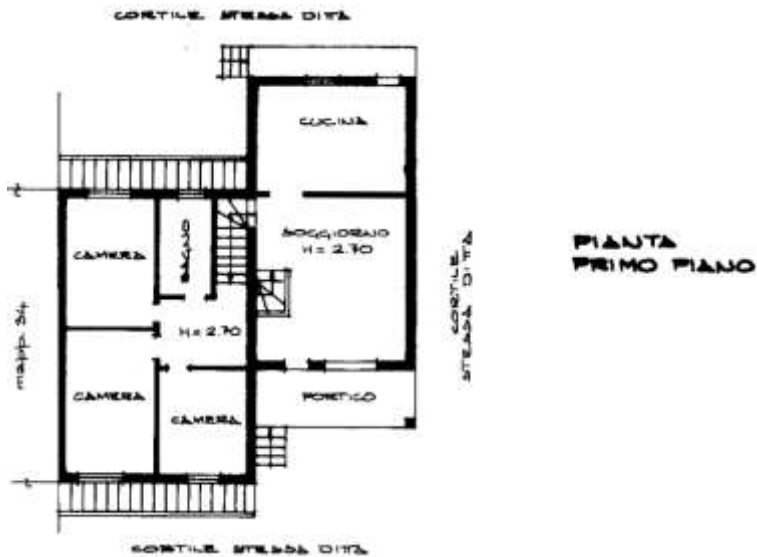
Il compendio è costituito da una villetta di testa costituita da un'abitazione e due vani autorimessa dei quali uno in corpo staccato oltre ad area pertinenziale sui tre lati liberi.



Figure 1 - Estratto mappa catastale

L'abitazione è composta da un soggiorno e da una cucina abitabile al piano rialzato, tre camere da letto con un bagno tra loro disimpegnate al primo piano e da un piccolo locale lavanderia, un bagno e una taverna al piano terreno.

Da questi si accede al vano autorimessa incorporato nella villetta.



primo

Figure 2 - Parte abitativa ai piani rialzato e

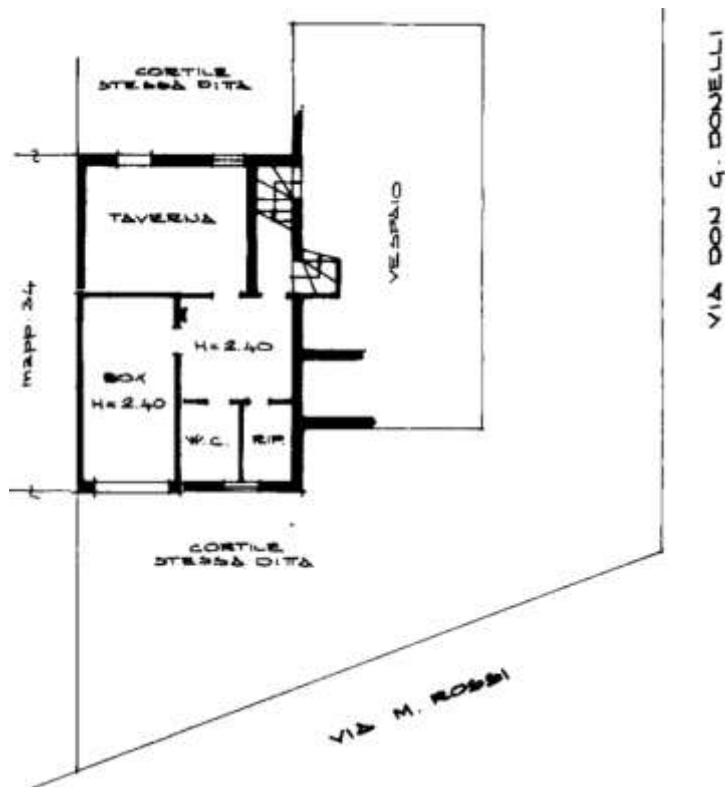


Figure 3 - Porzione al piano terreno

Caratteristiche descrittive dell'abitazione:

COMPONENTI

STRUTTURE

Tetto Tipologia: A tetto con n. 2 falde

Tamponature Tipologia: Muratura

Facciate Tipologia: Idropittura

COMPONENTI

EDILIZIE

Ingresso Ubicazione: al cortile pertinenziale
 Tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale
 Materiale: metallo

Ubicazione: accesso abitazione

Tipologia: portoncino

Materiale: legno

Condizioni: sufficienti

Recinzione Metalli lavorati

Infissi interni Materiale: legno tamburato

(componente edilizia): Tipologia: a battente

Condizioni: sufficienti

Infissi esterni Tipologia: due ante a battente

(componente edilizia): Materiale: legno e doppio vetro

Condizioni: scarse

Protezioni: Persiane ad ante

Materiale: legno

Zanzariere: presenti

Condizioni: discrete

Rivestimento Ubicazione: zona giorno e zona notte

(componente edilizia): Tipologia: Tinteggiatura

Ubicazione: bagno

Tipologia: piastrelle

Note: al primo piano sono evidenti tracce di muffa sui soffitti causati apparentemente da *ponti termici* non adeguatamente curati in sede di progettazione.

Pavimenti (componente edilizia): Ubicazione: zona giorno, zona notte

Materiale: piastrelle monocottura

Condizioni: discrete

Ubicazione: bagno

Materiale: piastrelle ceramica

IMPIANTI

Idrico (impianto): Tipologia: sotto traccia

Conformità: da verificare

Gas (impianto): Presente
Conformità: da verificare

Termico (impianto): Tipologia: Autonomo
Alimentazione: metano
Corpi scaldanti: termosifoni
Conformità: da verificare

*Condizionamento
(impianto)* Presente
Conformità: da verificare

Elettrico (impianto): Tipologia: 220 v sotto traccia
Conformità: da verificare

Citofonico (impianto): Tipologia: Audio
Conformità: da verificare

Caratteristiche descrittive del vano autorimessa interno:

Infissi: Tipologia: Basculante
Materiale: metallo
Condizioni: discrete

Porta REI collegamento con taverna
Condizioni: Discrete

Pavimento: Tipologia e materiale: piastrelle monocottura
Condizioni: sufficienti

Pareti: Tinteggiatura

IMPIANTI:
Elettrico Tipologia: 220 v sotto traccia
Conformità: da verificare

Nel cortile pertinenziale è ubicato un ampio vano autorimessa in corpo staccato

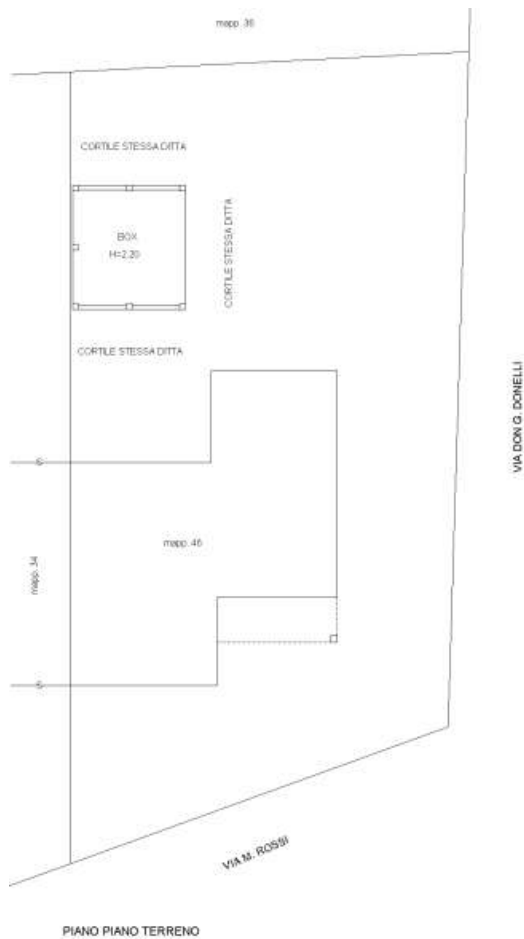


Figure 4 - vano autorimessa in corpo staccato e area pertinenziale

Caratteristiche descrittive del vano autorimessa in corpo staccato:

Strutture verticali: Tipologia: c.a.

Tamponature Tipologia: Laterizio/metallo/vetro

Facciata principale Assenza di parete

Infissi: Materiale: parte superiore in alluminio e vetro

Pavimento: Tipologia e materiale: autobloccanti
Condizioni: discrete

Pareti: a faccia vista

Impianti: Elettrico (illuminazione)

Superficie:

Le citate unità immobiliari sviluppano la superficie riepilogata nella Tabella che segue

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale /potenziale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	121.15	1.00	121.15
Superficie garage	Sup. reale lorda	44.22	0.50	22.11
Superficie cortile / giardino =< 1,30*SUP	Sup. reale lorda	157.50	0.10	15.75
Superficie parco > 1,30*SUP	Sup. reale lorda	265.63	0.02	5.31
Superficie portico	Sup. reale lorda	10.54	0.35	3.69
Superficie taverna	Sup. reale lorda	49.70	0.60	29.82
Totale		599.03		197.83

Table 1 - Superfici

Descrizione catastale:

Le unità sopra descritte, risultano così identificate al Catasto Fabbricati:

Abitazione

Intestazione:

XXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

Descrizione:

Foglio 8 mapp. 46 – sub 702 - Categoria: A/7 - Classe: 2 - Consistenza: 7 vani - Superficie catastale totale: 148 mq - Totale escluse aree scoperte: 143 mq - Rendita: € 542,28 - VIA MARIA ROSSI n.2 - Piano: T-1

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla **VARIAZIONE** del 04/09/1996 in atti dal 04/09/1996 **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE** (n. 300326.1/1996).

Conformità catastale:

Lo stato di fatto è conforme a quanto rappresentato graficamente.

L'intestazione – secondo quanto risultante dagli atti di causa – non rispecchia la titolarità giuridica del bene perché non tiene conto della riduzione per lesione di legittima della disposizione testamentaria paterna.

Per la regolarizzazione è necessario predisporre e inoltrare all'Agenzia delle Entrate, la Domanda di Voltura catastale, citando come Titolo la Sentenza che ha reintegrato la quota di legittima.

Vano autorimessa all'interno della villetta

Intestazione:

XXXXXXXXXX Proprietà 1/1

Descrizione:

Foglio 8 mappale 46 sub.701 - Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 14 mq - Superficie catastale totale: 14 mq - Rendita: € 36,88 - VIA MARIA ROSSI n.2 - Piano T

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla **VARIAZIONE** del 04/09/1996 in atti dal 04/09/1996 **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE** (n. 300326.1/1996).

Conformità catastale:

Lo **stato di fatto** è difforme rispetto a quanto rappresentato graficamente.

La cucina è più grande e il soggiorno più piccolo rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale; la parete divisoria tra i due locali è spostata. Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria d'impianto che si trova depositata anche nel fascicolo edilizio della Pratica Edilizia 24/1984. Ciò considerato, l'attuale rappresentazione dei locali deriva da una imprecisione grafica.

Richiamato l'art.3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio 09/07/2010 n.2, la diversa distribuzione - non incidendo su categoria, classe e consistenza e quindi sulla rendita catastale - non richiede necessariamente l'aggiornamento della Banca dati catastale e non è impeditiva della vendita.

L'**intestazione** – secondo quanto risultante dagli atti di causa – non rispecchia la titolarità giuridica del bene perché non tiene conto della riduzione per lesione di legittima della disposizione testamentaria paterna.

Per la regolarizzazione è necessario predisporre e inoltrare all'Agenzia delle Entrate, la Domanda di Voltura catastale, citando come Titolo la Sentenza che ha reintegrato la quota di legittima.

Vano autorimessa in corpo staccato

Intestazione:

XXXXXXXXXX – Proprietà 1/1

Descrizione:

Foglio 8 mappale 46 sub.703 - Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 25 mq - Superficie catastale totale: 28 mq - Rendita: € 65,85 - VIA DON GIUSEPPE DONELLI n.2 - Piano T

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla **VARIAZIONE** del 04/09/1996 in atti dal 04/09/1996 **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE** (n. 300326.1/1996).

Conformità catastale

Lo stato di fatto è conforme a quanto rappresentato graficamente.

L'intestazione – secondo quanto risultante dagli atti di causa – non rispecchia la titolarità giuridica del bene perché non tiene conto della riduzione per lesione di legittima della disposizione testamentaria paterna.

Per la regolarizzazione è necessario predisporre e inoltrare all'Agenzia delle Entrate, la Domanda di Voltura catastale, citando come Titolo la Sentenza che ha reintegrato la quota di legittima.

Coerenze della villetta in corpo con vani i autorimessa e l'area pertinenziale:

Nord-ovest: Via Don Giuseppe Donelli;

Nord-est: Via Maria Rossi;

Sud-est: proprietà al mappale 34;

Sud-ovest: parcheggio al mappale 36.

Certificazione energetica:

Il villino è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.). registrato il 16/09/2015.

Codice: 98008-000039/15

Validità: 16/09/2025

Classe energetica: G – 389,63 kWh/m²a

Stato di possesso:

I beni sono occupati dalla Parte Convenuta contumace

– accerti la conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche vigenti;

Pratiche edilizie:

Il fabbricato principale (abitazione e vano autorimessa interno) è stato costruito in forza di:

P.E. 26/1981: per la costruzione di quattro bi-ville, intestata a Cooperativa Edilizia Don Giuseppe Donelli S.r.l.

La domanda è stata presentata il 19/07/1981 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 14/01/1983 con n.26/81 registro costruzioni e n.1879 di prot.gen.

Nota: nel fascicolo non sono presenti i disegni di progetto di distribuzione interna.

P.E. 24/1984: per variante alla P.E. 26/81.

La domanda è stata presentata il 24/07/1984 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 01/10/1984 col n.24/84 – n.1641 di prot.

Nota: il provvedimento si riferisce alla sola unità denominata “K11” mentre quella in esame era identificata “K9”. Viene qui menzionata perché nel fascicolo sono riportate anche le planimetrie catastali d’impianto del fabbricato oggetto di stima.

P.E. 06/1996: per modifiche interne e realizzazione di pensilina esterna, intestata al signor XXXXXXXX.

La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 06/05/1996 col n.06/96 – n.453 di prot.

P.E. 27/1996: varianti in corso d’opera alla P.E. 6/96, intestata al signor XXXXXXXXXXXX.

La concessione edilizia è stata rilasciata il 09/10/1996 con n.27/96 di pratica e n.2383 di prot.

P.E. 06/1996 – 27/96: L’**Abitabilità** è stata rilasciata con provvedimento in data 12/12/1996.

P.E. 07/2015: per rifacimento della recinzione esistente, intestata al signor XXXXXXXXXXXXXXXX

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il 02/04/2007 con n.1459.

Il Vano autorimessa esterno è stato costruito in forza di:

P.E. 10/2005: intestata al signor XXXXXXXXXXXX.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il 22/02/2005 con n.663.

P.E. 02/2006: per variante alla PE 10/2005, intestata al signor XXXXXXXX.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il 24/01/2006 con n.270.

Giudizio di conformità:

La mancanza dei disegni di distribuzione interna impedisce di verificare se le misure rilevate corrispondono con quanto autorizzato. Nel fascicolo della Variante Edilizia PE 24/84 il cui contenuto è stato messo a disposizione dal Comune, è presente un appunto – che si presume del Tecnico Comunale del tempo – nel quale si afferma che la porzione “K9” (quella in esame) non è stata oggetto di varianti e che è stata rilasciata l’Abitabilità in data 11/02/1985 (non reperita nel fascicolo) in seguito a sopralluogo del 06/02/1985. Non risultano segnalazioni di difformità a quella data.

Rispetto alle pratiche successivamente presentate, non si sono rilevate difformità.

– accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;

Cronologia dei passaggi di proprietà nel corso del ventennio anteriore alla domanda

Dal 09/08/2018 ad oggi

XXXXXXXXXX per la quota di 14/18

XXXXXXXXXX per la quota di 4/18.

per l'intero proprietarie dal 09/08/2018 in forza di successione testamentaria al sig. XXXXXXXXX proprietario per la quota di 12/18 e reintegrazione di legittima in danno alla sig.ra XXXXXXXXX, accertata con Sentenza del Tribunale di Lodi 28/03/2023 n.525/2023 di repertorio, non trascritta.

Il Testamento olografo è stato pubblicato con verbale in data 27/05/2019 n.199071/26575 di repertorio Notaio Piercarlo MATTEA, ivi registrato il 31/05/2019 al n.003758 serie 1/T e trascritto a Lodi il 31/05/2019 ai nn.9403/6128.

Risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte della sola signora XXXXXXXXX contestualmente alla pubblicazione del Testamento olografo sopra citato.

La signora XXXXXXXXX, pur avendo tenuto un comportamento compatibile con la volontà di accettare, non risulta aver trascritto l'accettazione, sia questa espressa o tacita.

Dal 28/09/2015 al 09/08/2018

XXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 6/18

XXXXXXXXXX proprietario per la quota di 12/18

per l'intero proprietari dal 28/09/2015 in forza di atto di compravendita del 28/09/2015 nn 194533/24073 di repertorio Notaio Piercarlo MATTEA sede Lodi, trascritto a Lodi il 13/10/2015 ai nn.13433/8416.

Note:

il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà per la quota di 3/18 (pari a 1/6) a favore della sig.ra XXXXXXXXXX da parte della signora XXXXXXXXXX, dei beni come sopra descritti e catastalmente individuati.

Dal 30/08/1985 al 28/09/2015:

XXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 3/18;

XXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 12/18;

XXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 3/18

e insieme proprietari per l'intero dal 30/08/1985 in forza di **successione legittima** alla sig.ra XXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 9/18 - deceduta il 30/08/1985 la cui Denuncia di successione è stata registrata presso Ufficio del Registro di Lodi il Giorno 11/01/1986 al n. 82 vol. 70 e trascritta a Lodi il 16/05/1986 ai nn.4686/3018.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

Dal 28/12/1983 ad 30/08/1985

XXXXXXXXXXXX e

XXXXXXXXXXXX

e insieme per l'intero proprietari in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di **Assegnazione a socio di cooperativa edilizia** 28/12/1983 n.28282 di repertorio in autentico Notaio Ernesto SAMBO sede Lodi, ivi registrato in data 17/01/1984 al n.615 e trascritto il 27/01/1984 ai nn.1452/1127,

Formalità pregiudizievoli

a. **Domanda Giudiziale** per riduzione di disposizione testamentaria - a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX – in forza di atto in data 20/01/2020 n. 186 Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 28/05/2020 ai nn.5865/3687

Nota: Nella sezione D della citata formalità si precisa segue:

“la signora XXXXXXXXXX, difesa ed elettivamente domiciliata cita la signora XXXXXXXXXX a comparire avanti al Tribunale di Lodi all'udienza del 13 maggio 2020 alle ore 9.00 e

seguenti, con invito a costituirsi in giudizio nel termine dei giorni 20 prima di tale udienza ai sensi e nelle forme di cui art.166 c.p.c., con avvertimento che la costituzione oltre i termini di legge implica le decadenze di cui agli artt.38 e 167 c.p.c.

L'azione di reiterazione della legittima mediante riduzione di disposizione testamentaria ex art.554 c.c. è avvalorata dalla presenza della signor XXXXXXXXXX indubbiamente figlia legittima del signor XXXXXXXXXX, totalmente pretermessa dal testamento oggetto dell'impugnativa, la quale dovrebbe ottenere la reintegrazione della quota di legittima (qual 4/6 di proprietà' del signor XXXXXXXXXX pari a 105.600,00 euro) mediante riduzione delle disposizioni testamentarie nei limiti della quota.”

- b. **Domanda Giudiziale** finalizzata a Divisione Giudiziale - a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX –in forza di atto in data 03/07/2024 n.2922/2024 Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 29/10/2024 ai nn.17644/12286.

Nota: Nella sezione D della citata formalità si precisa segue:

“si trascrive l'allegato atto di citazione con cui si chiede all'Ill.mo Tribunale di Lodi, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così giudicare nel merito, previa ogni opportuna declaratoria ed accertamento incidentale: accettare e dichiarare il diritto della sig.ra XXXXXXXXXX ad ottenere la divisione giudiziale degli immobili siti nel comune di Casaletto Lodigiano (LO), Località Gugnano - Via Maria Rossi n. 2 e Via Don Giuseppe Donelli n. 2 (c.a.p. 26852), esattamente descritti, salvo errori e come in fatto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, come segue:

- i) FOGLIO 8, Mappale 46, Sub. 702, Cat. A/7, Classe 2, p. T-1, vani 7, rendita catastale Euro 542,28(abitazione);*
- ii) Foglio 8, Mappale 46, Sub. 701, Cat. C/6, Classe 3, p.T., mq. 14, rendita catastale euro 36,88 (autorimessa);*
- iii) Foglio 8, Mappale 46, Sub. 703, Cat. C/6, Classe 3, p.T., mq. 25, rendita catastale euro 65,85 (autorimessa);*

e, per l'effetto, dichiarare la divisione giudiziale degli stessi, previa determinazione della loro consistenza attuale, attribuendo (ove possibile) ad ogni parte la corrispondente quota ideale, ossia i 2/9, alla sig.ra XXXXXXXXXX, e i 7/9, alla sig.ra XXXXXXXXXX, secondo quanto verrà stabilito dal C.T.U. che vorrà nominarsi ai fini della redazione di un progetto divisionale;

laddove dovesse accertarsi l'indivisibilità' dei beni: ordinare la vendita degli immobili ai sensi dell'art. 788 c.p.c. (a mezzo di professionista, all'uopo delegato) e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote (2/9, di proprietà' della sig.ra XXXXXXXXX, e 7/9, di proprietà' della sig.ra XXXXXXXXX).

Emanare ogni altra disposizione, provvedimento e/o decisione inerenti lo scioglimento della comunione ereditaria che appaia necessario, utile e/o opportuno per la relativa divisione giudiziale;

ordinare le eventuali iscrizioni e/o trascrizioni e/o cancellazioni sui beni oggetto di causa che risultino necessarie, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità' al riguardo;

condannare la sig.ra XXXXXXXXX, ai sensi dell'art. 12 bis. del D.l.vo 28/2010, al pagamento in favore della sig.ra XXXXXXXXX di una somma equitativamente determinata in misura non superiore nel massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione.

– determini il valore dell'immobile;

Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo in data 03/04/2025.

La valutazione è stata effettuata alla data del 16/04/2025.

Il procedimento di stima adottato è il Metodo del Confronto di Mercato (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore ... di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, di seguito il “Codice”). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{(1,j)} x_{(1,j)} + p_{(2,j)} x_{(2,j)} + \dots + p_{(n,j)} x_{(n,j)}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del Subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il *Market Approach* o *Metodo del Confronto di Mercato* (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle seguenti fasi:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

La ricerca dei comparabili si è estesa fino a 26 mesi. Nella *Tabella Dati* della Scheda di valutazione sono indicati i mesi di riferimento.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due *beni comparabili* nel Comune capoluogo e nessuno nella frazione ove sono ubicate le unità immobiliari in esame; per la qual cosa si è reso necessario applicare dei coefficienti di localizzazione sulla base dei dati forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate.

La divergenza tra i c.d. *prezzi corretti* è stata contenuta nell'ordine del 3,64% < al 5%.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Fonti di informazione

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del comune di Casaleto Lodigiano;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate per determinare l'andamento del mercato immobiliare;
 - Piattaforma informatica www.Comparabilitalia.it per la ricerca dei *Comparabili* indicati nella Tabella che segue:

Comparabile A	Comparabile B
Trasc. RP 11827/2023	Trasc. RP 1651/2023
Vicolo Privato San Marco, 21/23	Piazza Martiri per la libertà, 8

Valutazione corpi

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per valore di mercato «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

L'ubicazione dei comparabili utilizzati è evidenziata nell'estratto qui sotto riportato.



Nella Tabella che segue si riporta l'adeguamento operato per considerare la localizzazione dei *comparabili* (Comune Capoluogo) rispetto al *subject* (frazione del primo)

LOCALIZZAZIONE				
				
	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo di compravendita	180'000.00	167'123.44		
Localizzazione	B/Centrale/CENTRO	B/Centrale/CENTRO		R1/Extraurbana/RURALE
Quotazione OMI media	LOM €/mq	1160	1160	1135
Coefficiente di localizzazione	Comp/Subject	0.978448276	0.978448276	1
Delocalizzazione	LOM (€)	176'120.69	163'521.64	

Mentre le loro caratteristiche sono riassunte nella *Tabella dei dati* di seguito esposta.

2° FASE MCA		TABELLA DEI DATI			
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
		trasc RP 11827/2023	trasc RP 1651/2023		
		Vicolo Privato San Marco, 21/23	Piazza Martiri per la libertà, 8		Via Maria Rossi, 2
Prezzo di compravendita		180'000.00	163'521.64		-
Data del contratto	DATA	26/10/2023	16/02/2023		16/04/2025
Differenza in mesi data "S" - data "C"	DAT (mesi)	18	26		0
Superficie principale	SUP (mq)	124.56	129.42		121.15
Superficie balconi	BAL (mq)	5.87			
Superficie cantine	CAN (mq)	14.79	50.45		
Superficie soffitte	SOF (mq)	29.17			
Superficie garage	BOX (mq)	20.05	24.50		44.22
Superficie cortile / giardino =< 1,30* SUP	GIA (mq)	161.93	168.25		157.50
Superficie parco > 1,30* SUP	PAR (mq)	74.04	201.51		265.63
Superficie portico	POR (mq)	12.42	10.32		10.54
Superficie taverna	TAV (mq)				49.70
Superficie esterna	SUE (mq)	235.97	369.76		423.12
Servizi igienici	SER (n.)	2	2		2
Livello di piano	LIV (n.)	0	0		0
Impianto condizionamento (€/corpo)	IMP (0-1)		1		1
Anno di installazione	Anno		2015		2015
Generatore riscaldamento (€/corpo)	GEN (0-1)	1	1		1
Anno di installazione	Anno	2009	2004		2015
Stato di manutenzione	STM (1-5)	5	4		3
Anno di costruzione / ristrutturazione	Anno	1997	2017		1985
Superficie lorda	SUL (mq)	442.83	584.45		648.73
Superficie commerciale	SUC (mq)	169.53	178.75		197.83

Le caratteristiche rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri; possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi. Nella presente stima si è considerato un solo bagno per il Subject, perché quello al piano seminterrato va rimosso.

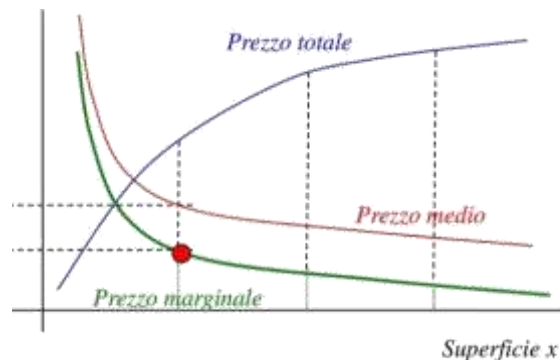
Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (STM): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale *Data* dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione crescente annuale pari allo 1,2770%, così come rilevato sulla base dei dati forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* curato dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Tabella 3.1 viene riassunto il calcolo

3° FASE MCA	INFORMAZIONI MERCANTILI			
	3.1 - Indice DAT			
	Comparabile A	Comparabile B		Subject
	26/10/2023	16/02/2023		16/04/2025
	1'055.00 €	1'105.00 €		1'135.00 €
	Saggio annuale di rivalut/svalut. del prezzo			
	feb-23	mar-25	Saggio mensile	$i = \frac{(1+i)^n - 1}{i}$
	€ 1'105.00	€ 1'135.00	0.001058	
	n mesi=	25.33333333	Saggio annuale	1.2770%
	k mesi=	12		$i = (1+i)^k - 1$
	<---- 3.1 grafico andamento mercato (indice DAT)			

Superficie Principale: Il prezzo marginale è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della

superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π). La superficie equivalente è stata determinata con l'utilizzo dei coefficienti dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

La Tabella 3.2 li riassume.

3.2 Indici mercantili	
Superficie principale	1.00
Superficie balconi	0.33
Superficie terrazze	0.35
Superficie cantine	0.25
Superficie soffitte	0.25
Superficie Mansarda (1)	0.70
Superficie mansarda (2)	0.40
Superficie magazzino	0.40
Superficie garage	0.50
Superficie posto auto scoperto	0.20
Superficie posto auto coperto	0.30
Superficie cortile / giardino = < 1,30*SUP	0.10
Superficie parco > 1,30*SUP	0.02
Sup. lastrico solare accessibile dall'interno	0.15
Sup. lastr. solare accessib. da scala condom.	0.05
Superficie portico	0.35
Superficie veranda abitabile	0.80
Superficie veranda non abitabile	0.60
Superficie taverna	0.60
Livello di piano	-0.030

Il tutto è moltiplicato per *sigma*, costituito dal *rapporto di posizione*.

La Formula generale per il calcolo del prezzo marginale “Superficie Principale” è:

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Il calcolo della del prezzo marginale della Superficie principale è riassunto nella *Tabella 3.7*

3.7 Calcolo prezzo marginale della Superficie principale		
Prezzo medio	€/mq	Formula
Prezzo medio 1° Comparabile	€ 1'061.74	$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^K \pi_i \cdot S_i}$
Prezzo medio 2° Comparabile	€ 914.81	
Prezzo medio 3° Comparabile		
Rapporto prezzi medi	0.161	$d_s = \frac{ V_{max} - V_{min} }{V_{min}} \cdot 100$
Rapporto di posizione σ (p_{MEDmin}/p_{MEDmax})	0.86	con rapporto prezzi medi = < 0,05
Rapporto di posizione σ ($p_{MEDmin}/MEDIA p_{MED}$)	0.93	con rapporto prezzi medi > 0,05

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Il calcolo è riassunto nella Tabella 3.4

3.4 Vetustà servizi igienici				
	Comparabile A	Comparabile B		Subject
$CRV_{(t)} = C \cdot \left(1 - \frac{i}{n}\right)$	costo (€)	10'000.00	10'000.00	10'000.00
	vetustà (t)	28	8	30
	vita attesa (n)	30	30	30
	Costo deprezz (€)	666.67	7'333.33	0.00

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano:

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Nella presente valutazione si è assunto il saggio del livello di piano pari allo 3% peraltro non influente nella stima perché sia comparabili che subject sono ubicati ai medesimi livelli.

Stato Manutentivo: Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo un nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).

La Tabella 3.3 sintetizza il passaggio da una classe all'altra secondo quanto sopra esposto.

3.3 Stato di manutenzione			
1'200.00	Stato di Manutenzione da 1 a 5: €/mq		
€ 145'380.00	Costo complessivo superficie principale		
Punto	Classe	Incidenza opere	€/mq lavori da eseguire
1	scarso	100%	145'380.00
2	mediocre	75%	109'035.00
3	sufficiente	50%	72'690.00
4	discreto	25%	36'345.00
5	buono	0%	0.00
costo per il passaggio da una categoria ad un'altra: €/mq			36'345.00

Impianto di riscaldamento: l'esistenza presso i comparabili è desunta dall'*Attestato di Prestazione Energetica* allegato agli atti di compravendita dei comparabili e l'età è determinata secondo la vita media.

Il prezzo medio è calcolato secondo la metodologia indicata per i servizi igienici e il calcolo è schematizzato nella Tabella 3.6

3.6 Vetustà Generatore per riscaldamento e ACS					
		Comparabile A	Comparabile B		Subject
$CRD_{(t)} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	costo (€)	4'000.00	4'000.00		4'000.00
	vetustà (t)	16	20		10
	vita attesa (n)	20	20		20
	Costo deprezz (€)	800.00	0.00		2'000.00

Impianto di condizionamento: l'esistenza presso i comparabili è desunta dall'*Attestato di Prestazione Energetica* allegato agli atti di compravendita dei comparabili e l'età è determinata secondo la vita media.

Il prezzo medio è calcolato secondo la metodologia indicata per i servizi igienici e il calcolo è schematizzato nella Tabella 3.5

3.5 Vetustà impianto di condizionamento					
		Comparabile A	Comparabile B		Subject
$CRD_{(t)} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	costo (€)	3'500.00	3'500.00		3'500.00
	vetustà (t)	20	10		10
	vita attesa (n)	20	20		20
	Costo deprezz (€)	0.00	1'750.00		1'750.00

Nella Tabella che segue (4^a fase MCA) vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali.

4 ^a FASE MC		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B		Subject
Data del contratto	DAT (mesi)	-191.54	-174.01		
Superficie principale	SUP (mq)	982.81	846.80		
Superficie balconi	BAL (mq)	324.33	279.45		
Superficie cantine	CAN (mq)	245.70	211.70		
Superficie garage	BOX (mq)	491.41	423.40		
Servizi igienici	SER (n)	666.67	7'333.33		0.00
Livello di piano	LIV (n)	-5'400.00	-4'905.65		
Impianto condizionamento	IMP (0-1)	0.00	1'750.00		1750.00
Generatore e ACS	GEN (0-1)	800.00	0.00		2'000.00
Stato di manutenzione	STM (1-5; €/mq)	36'345.00	36'345.00		36'345.00

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati). I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

5° FASE MCA	TABELLA DI VALUTAZIONE			
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	
Prezzo di compravendita		180'000.00	163'521.64	
Data del contratto	DAT (mesi)	3'435.01	4'582.22	
Superficie principale	SUP (mq)	-3'351.40	-7'003.08	
Superficie balconi	BAL (mq)	-1'903.81	0.00	
Superficie cantine	CAN (mq)	-3'633.96	-10'680.32	
Superficie garage	BOX (mq)	11'877.31	8'349.49	
Servizi igienici	SER (n.)	-1'333.33	-14'666.67	
Livello di piano	LIV (n.)	0.00	0.00	
Impianto condizionamento	IMP (€)	1'750.00	0.00	
Generatore ACS	GEN (€)	1'200.00	2'000.00	
Stato di manutenzione	STM (1-5)	-72'690.00	-36'345.00	
Prezzi corretti		140'173.62	135'250.60	

Sintesi di stima

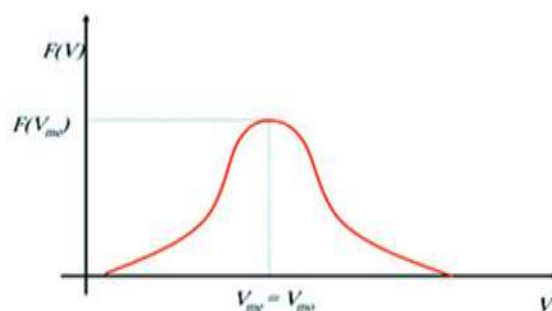
Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$D\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Nella fattispecie, la divergenza si è attestata al 3,64% come da Tabella che segue

6° FASE MCA	SINTESI DI STIMA			
Comparabili 1° - 2°	D% = (PCmax-PCmin)/PCmin < 5%	3.64%	VERIFICATA!!!	ARROTONDAMENTI
Comparabili 1° - 2°	RECONCILIATION - Valore di stima con MCA	€ 137'712.11	Media prezzi corretti	€ 138'000.00
Comparabili 1° - 2°	Valore unitario	€ 696.11	a mq	€ 697.57

Riepilogo dei valori

Villetta a schiera di testa, con due vani autorimessa dei quali uno in corpo staccato oltre ad area pertinenziale a giardino/cortile

Stima pluri-parametrica (MCA)

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	Valore complessivo
Superficie principale	121.15	€ 697.57	€ 84'510.01
Superficie garage	22.11	€ 697.57	€ 15'423.16
Superficie cortile / giardino =< 1,30*SUP	15.75	€ 697.57	€ 10'986.30
Superficie parco > 1,30*SUP	5.31	€ 697.57	€ 3'705.81
Superficie portico	3.69	€ 697.57	€ 2'573.32
Superficie taverna	29.82	€ 697.57	€ 20'801.39
Totali	168.01		€ 138'000.00

Euro centotrentottomila/00 al lordo degli adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamenti e correzioni alla stima

A. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore al netto degli adeguamenti e correzioni alla stima	€ 138.000,00

Ripartizione pro-quota attuali proprietari

XXXXXXXXXX quota di 14/18 pari a 78%

XXXXXXXXXX quota di 4/18 pari a 22%.

La ripartizione del valore al netto degli adeguamenti e correzioni di stima determinato nel paragrafo precedente è riassunta nella tabella che segue

Proprietario	Valore intero	Quota di proprietà	Valore della quota
XXXXXXXXXX	€ 138'000.00	78%	€ 107'333.33
XXXXXXXXXX	€ 138'000.00	22%	€ 30'666.67
		Tornano	€ 138'000.00

Valore del bene in caso di vendita all'asta

Secondo gli usi e costumi del Tribunale di Lodi, il valore di mercato di un bene destinato ad Asta Pubblica deve essere sottoposto allo sconto del 15% per *assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria*.

Applicando la indicata riduzione, il *Valore base d'Asta* è pari a:

Valore intero	% di riduzione	Valore base d'Asta
€ 138'000.00	-15%	€ 117'300.00

Euro centodiciassettemilatrecento/00

– dica se i beni oggetto di divisione sono comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c.;

I beni oggetto di divisione non sono comodamente divisibili.

- in caso affermativo, predisponga un progetto di divisione in porzioni in proporzione all'entità delle singole quote dei condividenti, indicando i relativi conguagli in denaro”;;

Non si procede al progetto divisionale per il motivo indicato nel capitolo precedente.

Osservazioni alla Bozza di CTU

Parte Attrice

Nessuna osservazione pervenuta nei termini

Parte Convenuta

Non pervenute perché contumace alla data della predisposizione della *Bozza di CTU*

-oOo-

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio completa delle Osservazioni e Repliche viene depositata telematicamente in Cancelleria e copia di cortesia cartacea verrà depositata presso la Cancelleria nei giorni successivi.

Sant'Angelo Lodigiano, 25/06/2025.

Il CTU

Geom. Lorenzo Guido Pio Negrini

(firmato digitalmente)