

TRIBUNALE DI MANTOVA
Prima Sezione Civile

Nella Causa Civile n° 1855/2021 R.G. promossa da:

- [REDACTED]
[REDACTED]

contro

- [REDACTED]
[REDACTED]

* * * * *

SIGNOR GIUDICE
DOTT.SSA ELISABETTA PAGLIARINI

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STESURA FINALE

A) PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Anna Maria Pacilio, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Mantova al n° 530 ed avente studio professionale a Mantova, in via Dario Tassoni n° 2, con Ordinanza in data 23 maggio 2023 veniva nominato dal Signor Giudice dott.ssa Elisabetta Pagliarini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui sopra ed allo stesso veniva posto il seguente quesito:

"Esaminati gli atti ed i documenti, effettuati gli opportuni sopralluoghi, acquisito ogni utile documento presso ogni Pubblica Amministrazione, di cui si



ordina fin d'ora l'esibizione alla C.T.U. su richiesta di questa, tentata la conciliazione tra le parti:

1. *descriva analiticamente e separatamente i beni immobili oggetto delle domande di divisione formulate rispettivamente da parte attrice e da parte convenuta, dandone ove possibile rappresentazione grafica e fotografica, indicandone i titoli di provenienza, verificando l'attuale appartenenza alle parti in causa e specificando la misura di ciascuna quota di proprietà;*
2. *verifichi le eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti sui beni oggetto della massa da dividere e nel caso in cui accerti l'omessa citazione in giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'art. 784 c.p.c. sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca alla giudice;*
3. *verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili da dividere, nonché la loro commerciabilità, specificando per ciascuno immobile, con indicazione distinta, schematica ed analitica:*
 - a. *se esso sia stato regolarmente accatastato;*
 - b. *se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all'atto dell'accatastamento;*
 - c. *se vi sia corrispondenza fra le intestazioni del cespite risultante dai registri immobiliari e quelle catastali (cfr. art. 19 d.l. 31-5-2010 n. 78 convertito con legge 30-7-2010 n. 122); in caso di rilevata difformità effettui le necessarie procedure di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali;*
 - d. *se vi sia legittimità urbanistica del bene in relazione agli degli artt. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, precisando in particolare, per ciascun bene, se (i) le opere edilizie siano state realizzate in assenza di permesso di costruire, (ii) ovvero, siano stati effettuati interventi in totale difformità rispetto agli interventi autorizzati dal permesso di costruire stesso;*
 - e. *se siano riscontrabili altri abusi edilizi, consistenti (i) in interventi che abbiano determinato una variazione parziale, anche se essenziale, rispetto al progetto approvato tramite il permesso di costruire originario, (ii) ovvero in abusi minori, ossia intervenuti su elementi particolari e non essenziali, che non comportano una snaturazione del progetto originario autorizzato dal titolo, pur costituendo attività costruttive parzialmente differenti rispetto a quanto autorizzato.*
In tale ipotesi (sub e.) fornisca ogni utile elemento per la sanatoria precisando il relativo costo ed informando previamente la giudice anche nell'ottica di provvedere agli adempimenti conseguenti (cfr. d.p.r. 6-6-2001 n. 380 e normativa regionale);
 - f. *se vi sia regolarità nei passaggi di proprietà dell'immobile nel*



ventennio;

- g. se esistano formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'assegnatario o all'acquirente in caso di vendita, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi ovvero connessi con il loro carattere storico-artistico (v. art. 15 d. lgs. 12-1-2004 n. 42) oppure derivanti da interventi di bonifica ambientale (v. art. 253 d. lgs. 3-4-2006 n. 152); nonché altri vincoli (quali ad es. assegnazione della casa familiare ex art. 155 quater c.c., sussistenza del diritto di abitazione ex art. 540 II co. c.c.);*
 - h. accerti se il bene immobile sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
 - i. ove richiesto dalla legge, acquisisca o predisponga il documento di certificazione energetica;*
- 4. effettuata tale ricognizione, dica se il compendio sia comodamente divisibile in natura;*
- 5. nel caso in cui sia comodamente divisibile in natura, proceda alla formazione di porzioni che siano composte, previa stima dei beni, di una quantità di immobili di eguale natura e qualità, avendo riguardo ad escludere dal progetto divisionale, dandone espressa segnalazione, gli immobili in relazione ai quali siano riscontrabili le irregolarità edilizie indicare al punto 3 sub d, in proporzione all'entità di ciascuna quota, se del caso indicando eventuali conguagli, e così predisponendo uno o più progetti divisionali, specificando ove sia prevista la costituzione di servitù e tenendo altresì conto della incidenza economica di tali pesi sui singoli lotti che dovrà essere chiaramente esplicitata;*
- Nel caso in cui, ai fini della divisibilità del compendio immobiliare, sia necessario costituire servitù, ne specifichi l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso dettagliato delle stesse, evidenziando inoltre tutte le misure necessarie ai fini della eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente ed a favore di quello individuato come dominante - ad es. demolizioni di manufatti o di piante; costruzione di nuove opere; presentazione di domanda di apertura di nuovo passo carraio, in tal caso accertandone previamente la accoglibilità presso gli uffici competenti - nonché i costi derivanti;*
- 6. in caso di ritenuta indivisibilità del compendio in natura, in tutto o in parte:*
- a. dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;*
 - b. individui il valore di mercato dei beni oggetto di comunione ereditaria specificando i criteri utilizzati per la stima, anche tenendo conto (i) di eventuali costi di sanatoria degli abusi indicati al punto 3 e., nonché (ii) dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri indicati al punto 3 g.;*



7. *fornisca comunque ogni ulteriore informazione utile ai fini della decisione".*

Nella sopramenzionata Ordinanza veniva inoltre disposto di depositare la dichiarazione di accettazione dell'incarico conferito entro la data del 6 giugno 2023.

Il sottoscritto prendeva atto e il 29 maggio 2023, mediante deposito telematico, prestava il Giuramento di rito e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 3 luglio 2023, alle ore 10,00 presso il proprio studio professionale a Mantova, in via Dario Tassoni n° 2.

Il C.T.U., autorizzato dal Signor Giudice, acquisiva successivamente gli atti di causa depositati in via telematica.

Il Signor Giudice dott.ssa Elisabetta Pagliarini, con successiva Ordinanza in data 27 giugno 2023, effettuava un'integrazione del quesito di cui alla precedente Ordinanza come di seguito indicato:

3b. *"... se sussistano difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e comunque tali da dar luogo all'obbligo di variazione catastale; se, in ipotesi di ritenuta necessità di variazione catastale, sia o meno possibile procedervi, in considerazione anche dello stato urbanistico-edilizio degli immobili.*

In caso positivo, fornisca ogni elemento utile per la variazione catastale, precisando i relativi costi ed informando previamente il Giudice anche nell'ottica di provvedere agli adempimenti conseguenti";

3g. *"... specifichi per ciascun immobile, con indicazione distinta, schematica ed analitica se l'immobile sia libero o occupato da terzi e quale sia il titolo dell'occupazione";*

6 *"... in caso di ritenuta indivisibilità del compendio in natura, in tutto o in parte:*

b. *individuì il valore di mercato dei beni oggetto di comunione ereditaria specificando i criteri utilizzati per la stima, anche tenendo conto (i) di eventuali costi di sanatoria degli abusi indicati al punto 3.e., nonché (ii) dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri indicati al punto 3.g. e (iii) dell'eventuale occupazione dei beni da parte di terzi con o senza titolo".*

Il Signor Giudice disponeva, inoltre, che:



"... la C.T.U. trasmetta la relazione alle parti costituite entro il 02.01.2024 e che le parti trasmettano alla consulente le proprie osservazioni sulla relazione entro il 17.01.2024; concede alla C.T.U. termine sino al 01.02.2024 per il deposito in cancelleria della relazione scritta, delle osservazioni delle parti e della sintetica valutazione sulle stesse".

Il sottoscritto prendeva atto della nomina dell'arch. Gianni Girelli iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova al n° 257, ed avente studio professionale a Mantova (MN), in via Ilaria Alpi n° 4, per parte attrice, e dell'arch. Gianni Bombonati iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova al n° 209, ed avente studio professionale a Mantova (MN), in via Bertani n° 1, per parte convenuta.

Le operazioni peritali dettagliatamente descritte al successivo paragrafo B), avevano inizio il 3 luglio 2023 e nel corso delle medesime venivano svolti tutti gli accertamenti necessari per dare compiuta risposta al quesito.

B) OPERAZIONI PERITALI

L'incontro di inizio delle operazioni peritali veniva effettuato il 3 luglio 2023, alle ore 10,00; nel corso della riunione veniva redatto un verbale (*all. n° 1*) il cui testo si riporta integralmente:

...

"Oggi 3 luglio 2023, alle ore 10,00 sono presenti presso lo studio professionale del sottoscritto C.T.U. ing. A. M. Pacilio, i signori:

- arch. Gianni Girelli per parte ricorrente;
- arch. Gianni Bombonati per parte convenuta.

Si prende in esame il quesito posto dal Signor Giudice e si prende atto di tutti i documenti depositati in atti.

L'arch. G. Bombonati consegna al C.T.U. e al ct di controparte l'elenco delle proprietà immobiliari con il prospetto dei tentativi di conciliazione, quello avvenuto e quelli proposti (*all. 1 - all. n° 1a*), che, salvo errori, vengono riproposti in data odierna.

L'arch. G. Girelli prende atto favorevolmente dell'atteggiamento positivo della



controparte, valutando che quanto proposto ad oggi non è comprensivo di tutti gli immobili facenti parte del compendio oggetto di causa, a parte la richiesta di liquidazione totale (n° 3); ritiene però che sia un ottimo punto di partenza per poter tentare un accordo conciliativo.

Aggiunge, inoltre, che l'auspicato accordo conciliativo dovrà basarsi su tutti gli immobili del compendio oggetto del procedimento, una volta individuati e valutati eventuali punti critici concernenti le conformità catastali ed edilizie degli stessi.

L'arch. G. Bombonati precisa che le proposte ulteriori che non comprendono l'intero corpo degli immobili, sono comunque integrabili restando inteso che le porzioni immobiliari non comprese saranno divise secondo accordi successivi da valutare.

Il C.T.U. comunica ai ctp che provvederà ad inoltrare ai Comuni di Mantova e Curtatone la richiesta di Accesso agli Atti per l'acquisizione della documentazione ritenuta utile ai fini di causa.

Viene fissato un sopralluogo che si terrà il 28 luglio 2023 alle ore 9,00, con inizio presso [REDACTED] in strada Ponte n° 92/94 a Curtatone (MN) e che proseguirà con il sopralluogo relativo alle due u.i. site sempre a Curtatone, in via Gementi n° 49.

L'accessibilità a tali immobili dovrà essere accertata e garantita dai ctp che ne daranno comunicazione al C.T.U..

Su richiesta dell'arch. G. Bombonati si fissa fin da ora la data per un sopralluogo che si terrà l'11 agosto 2023 alle ore 9,00, data da confermare, relativo agli immobili siti in:

- via Poggio Reale loc. Colle Aperto (n° 2);
- via Montata n° 22 loc. Cittadella (n° 4).

Lcs.

...".

Nella stessa data, il C.T.U. procedeva con l'acquisizione della seguente documentazione catastale relativa alle unità abitative oggetto di causa ubicate in Comune di Curtatone (MN) e in Comune di Mantova nonché le rispettive mappe satellitari:

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

U.I. via Punte nn° 92-94

-

■ [REDACTED]



Nella stessa data il sottoscritto inviava allo Sportello Unico del Comune di

Mantova una richiesta di Accesso agli Atti, nella quale venivano indicati tutti i fabbricati facenti parte del compendio immobiliare oggetto di causa; tale richiesta veniva nuovamente presentata, in data 7 luglio 2023, con invii separati per ogni u.i. abitativa e più precisamente:

- unità immobiliari di via L. Gandolfo n° 20 (**Bene 5, Bene 6 e Bene 7**) Prot. n° 71000 del 07.07.2023 (*all.ti nn° 12 e 12bis*);
- unità immobiliari di via L. Gandolfo n° 22 (**Bene 8, Bene 9, Bene 10, Bene 11 e Bene 12**) Prot. n° 71009 del 07.07.2023 (*all.ti nn° 13 e 13bis*);
- unità immobiliari di viale Poggio Reale n° 18, in loc. Cittadella (**Bene 13 e Bene 14**) Prot. n° 71026 del 07.07.2023 (*all.ti nn° 14 e 14bis*);
- unità immobiliare di via Calvi n° 54 (**Bene 15**) Prot. n° 71061 del 07.07.2023 (*all.ti nn° 15 e 15bis*);
- unità immobiliari di Strada Privata Cartiera Burgo n° 22, in loc. Cittadella (**Bene 16, Bene 17, Bene 18 e Bene 19**) Prot. n° 71085 del 07.07.2023 (*all.ti nn° 16 e 16bis*).

In data 26 luglio 2023 pervenivano al C.T.U., dall'Ufficio Servizio Archivistico del Comune di Mantova, le seguenti comunicazioni relative all'accoglimento delle Istanze di Accesso agli Atti:

- u.i. di via L. Gandolfo n° 20 (**Bene 5, Bene 6 e Bene 7**) Prot. n° 77607/2023 del 26.07.2023 (*all. n° 17/1*);
- u.i. di via L. Gandolfo n° 22 (**Bene 8, Bene 9, Bene 10, Bene 11 e Bene 12**) Prot. n° 78066/2023 del 26.07.2023 (*all. n° 17/2*);
- u.i. di viale Poggio Reale n° 18, in loc. Cittadella (**Bene 13 e Bene 14**) Prot. n° 77609/2023 del 26.07.2023 (*all. n° 17/3*);
- u.i. di via Calvi n° 54 (**Bene 15**) Prot. n° 77656/2023 del 26.07.2023 (*all. n° 17/4*);
- u.i. di Strada Privata Cartiera Burgo n° 22, in loc. Cittadella (**Bene 16, Bene 17, Bene 18 e Bene 19**) Prot. n° 77604/2023 del 26.07.2023 (*all. n° 17/5*).

Il 28 luglio 2023 veniva effettuato un primo sopralluogo ricognitivo presso le unità immobiliari oggetto di causa site in via Ponte nn° 92/94 a Curtatone (MN), località San Silvestro; nel corso del sopralluogo veniva redatto un verbale (*all. n° 18*) il cui



testo si riporta integralmente:

...

"Oggi 28 luglio 2023, alle ore 9,00 sono presenti presso il fabbricato sito in via Ponte nn° 92/94 a Curtatone (), oltre al sottoscritto C.T.U. ing. A.M. Pacilio, i signori:

- arch. G. Girelli;
- arch. G. Bombonati;
- ing. A. Bombonati (uditore, la cui presenza è stata autorizzata dall'arch. Girelli e dal C.T.U.).

E' presente, inoltre, che ha permesso l'accesso al fabbricato.

Vengono esaminati i luoghi facendo riferimento alle planimetrie catastali acquisite dal C.T.U. e già trasmesse alle parti.

Viene sostanzialmente verificato se vi è corrispondenza tra quanto è presente e quanto in planimetria catastale.

Vengono rilevate alcune difformità che saranno oggetto di successivo rilievo per le dovute modifiche concernenti gli aggiornamenti catastali richiesti e necessari.

Il C.T.U. scatta numerose fotografie che sono parte integrante di tale verbale (*all. n° 18a*).

L'arch. G. Bombonati chiede al ctp di controparte se vi è un qualche riscontro alle quattro proposte di transazione presentate nel corso del precedente incontro.

L'arch. G. Girelli, in merito a tali proposte, ribadendo quanto dichiarato nel precedente incontro, ritiene che la possibilità di addivenire ad un accordo bonario tra le parti potrà essere valutabile una volta che il C.T.U. avrà completato le sue operazioni peritali mediante verifica urbanistica e catastale nonché contrattuale, ed avrà espresso la sua valutazione economica formando i due lotti richiesti nel quesito del giudice.

In riferimento alla conformità urbanistica e amministrativa da verificare, il C.T.U. comunica ai ctp di aver già fissato gli accessi agli Atti sia in Comune di Curtatone che in Comune di Mantova e precisamente:

- l'8 agosto 2023 alle ore 11 presso l'Ufficio Tecnico di Curtatone;
- il 10 agosto 2023 alle ore 9,00 presso l'Archivio Storico e presso l'Archivio del Comune di Mantova.

L'arch. G. Bombonati, ai fini di una maggiore rapidità ed economicità della procedura, ribadisce la disponibilità ad operare in via transattiva chiedendo nuovamente a controparte di formulare una propria proposta.

Il C.T.U., visto che nella planimetria catastale del 1° piano non risulta il pilastro a lato dello scalone, chiederà anche di poter acquisire le strutture relative al fabbricato visionato in data odierna.

Il sopralluogo odierno si conclude senza l'effettuazione di quello previsto relativo alle u.i. in via Gementi n° 49.

Si prende in esame la data per il prossimo sopralluogo, preventivamente fissato per l'11 agosto p.v..

L'arch. G. Girelli fa presente che dovrà dare conferma per tale data e chiede in alternativa un'altra data che viene indicata nel 23 agosto p.v. (sempre alle ore 9,00).

L'arch. G. Girelli comunicherà al C.T.U. e a controparte in quale delle due date sarà disponibile, entro domani.

Viene comunque già valutata una data ulteriore per il successivo sopralluogo, viste le numerose u.i. da visionare, che viene preventivamente indicata nel 12 settembre 2023, alle ore 15,00, salvo conferma.

Lcs.

...".



Le fotografie scattate dal C.T.U. idonee a documentare quanto visionato (*all. n° 18a*: documentazione fotografica da foto n° 1 a foto n° 307) con le relative planimetrie catastali di riferimento (*all. n° 18b*), venivano successivamente inviate alle parti contestualmente al verbale (*all. n° 19*).

Sempre il 28 luglio 2023 il ctp arch. G. Girelli confermava al C.T.U. la data del 23 agosto 2023 prevista per il sopralluogo successivo (*all. n° 20*).

L'8 agosto 2023 si svolgeva l'Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone, nel corso del quale il C.T.U. visionava la documentazione relativa ai **Bene 1** e **Bene 2** (siti in via V. Gementi) e ai **Bene 3** e **Bene 4** (siti in via Punte) ed acquisiva copia di quella ritenuta utile.

Successivamente, il 10 agosto 2023 il sottoscritto C.T.U. effettuava gli Accessi agli Atti sia presso l'Archivio Storico sia presso l'Archivio del Comune di Mantova, nel corso dei quali veniva visionata la documentazione relativa ai fabbricati oggetto di causa (dal **Bene 5** al **Bene 19**) ed acquisita quella ritenuta utile.

Il C.T.U. riteneva necessario un secondo Accesso agli Atti presso il Comune di Curtatone che veniva effettuato nella mattina dell'11 agosto 2023, finalizzato all'acquisizione di documentazione concernente le Denunce strutturali del **Bene 3** e del **Bene 4**.

Come stabilito, in data 23 agosto 2023 si svolgeva il secondo sopralluogo presso i luoghi di causa, nel corso della quale il sottoscritto redigeva un verbale (*all. n° 21*) il cui testo si riporta integralmente:

...

"Oggi 23 agosto 2023, alle ore 9,00 sono presenti presso l'immobile sito in via V. Gementi a S. Silvestro, oltre al sottoscritto C.T.U. ing. A.M. Pacilio, i signori:

- arch. G. Girelli;
- arch. G. Bombonati.

E' inoltre presente [REDACTED] che ha consentito l'accesso all'immobile. Si prende visione delle due u.i. localizzate ove menzionato, una al piano rialzato e una a piano primo.



Vengono scattate numerose fotografie dal C.T.U. per documentare quanto visionato (*all. n° 21a*).

Si anticipa che sono state accertate lievi difformità che saranno prese in esame successivamente.

Ci si trasferisce in via Poggio Reale 18 (Comune di Mantova) per prendere visione delle u.i. elencate come 13 e 14.

Vengono visionate le due u.i. menzionate e vengono scattate dal C.T.U. numerose fotografie, parte integrante del presente verbale (*all. n° 21a*).

Il C.T.U. invierà prossimamente ai ctp il presente verbale e le fotografie.

Comunica, inoltre, di aver già effettuato entrambi gli Accessi agli Atti, sia presso il Comune di Mantova che presso il Comune di Curtatone.

Inverrà ai ctp la documentazione acquisita quando verrà trasmessa, quella ancora mancante, da parte del Comune di Mantova.

Viene decisa la data per il prossimo sopralluogo che interesserà gli immobili di via Gandolfo.

La data fissata, salvo imprevisti, è quella del 14 settembre p.v. alle ore 14,30.

Le parti verificheranno la possibilità di accedere alle u.i. site sia in via Gandolfo n° 20 che in via Gandolfo n° 22.

L'arch. G. Bombonati facendo seguito a quanto richiesto nel verbale precedente, chiede nuovamente all'arch. G. Girelli se ha verificato la possibilità di un accordo stragiudiziale tra le parti.

L'arch. G. Girelli nel ribadire la disponibilità ad un accordo bonario tra le parti, ritiene che al momento attuale non ci siano le necessarie conoscenze sulla situazione degli immobili per addivenire a tale accordo.

Non appena ci sarà tale conoscenza, sarà sicuramente disponibile a dialogare.

Lcs.

...".

Le fotografie scattate dal C.T.U. idonee a documentare quanto visionato (*all. n° 21a*: documentazione fotografica da foto n° 1 a foto n° 358) venivano inviate alle parti, contestualmente al verbale, il giorno successivo (*all. n° 22*).

In data 6 settembre 2023 l'arch. G. Bombonati, ctp della convenuta, trasmetteva al C.T.U. una mail in merito all'accessibilità alle u.i. di via Gandolfo per l'effettuazione dei sopralluoghi fissati (*all. n° 23*).

Preso atto di ciò, l'11 settembre 2023 il C.T.U. confermava ai consulenti la data dei sopralluoghi fissata per il 14 settembre successivo (*all. n° 24*).

Il 13 settembre 2023, a causa di sopraggiunti impegni non rinviabili, il C.T.U. posticipava alle ore 16,00 il sopralluogo da effettuarsi alle ore 14,30 del giorno successivo, dandone comunicazione alle parti (*all. n° 25*).

In data 14 settembre 2023 si svolgeva il sopralluogo sopramenzionato, nel corso



del quale veniva redatto un verbale (*all. n° 26*) il cui testo si riporta integralmente:

...

"Oggi 14 settembre 2023, alle ore 16,00 sono presenti presso il fabbricato sito in via Gandolfo n° 22, oltre al sottoscritto C.T.U. ing. A.M. Pacilio, i signori:

- arch. G. Girelli;

- arch. G. Bombonati.

E' inoltre presente [REDACTED] che ha consentito l'accesso ad alcune u.i. mentre ad altre ha provveduto il signor Gorni Silvestrini in qualità di titolare dell'Agenzia Immobiliare incaricata della gestione di alcune delle u.i. visionate; le parti daranno al C.T.U. ulteriori informazioni in merito.

Si procede con la visita delle u.i. elencate con i numeri 8, 9, 10 e 11.

Non è possibile visionare la n° 12 in quanto l'occupante è all'estero e rientrerà prossimamente.

Il C.T.U. scatta numerose foto per illustrare quanto visionato (*all. n° 26a*).

Ci si sposta poi nel fabbricato adiacente, in via Gandolfo n° 20, dove si prende visione di tutte e tre le u.i. presenti (nn° 5, 6 e 7).

Anche relativamente a tali u.i. vengono scattate fotografie (*all. n° 26a*).

Si precisa che nel fabbricato in via Gandolfo n° 22 non si sono visionate le cantine di pertinenza delle u.i. prima menzionate.

L'arch. G. Bombonati precisa che due u.i., una al civico n° 22 e una al civico n° 20, non sono affittate e preannuncia che depositerà, anche in relazione alla visita precedente, alcune valutazioni immobiliari riferite a parte degli immobili visionati.

Viene decisa la data per il prossimo sopralluogo che si terrà il 22 settembre p.v. alle ore 14,30.

Il programma è il seguente: via Calvi n° 54 (n° 15), Strada Montata n° 22 (nn° 16, 17, 18 e 19).

..."

Il 16 settembre 2023 pervenivano al C.T.U. dall'arch. G. Bombonati due mail, la prima con alcune osservazioni in merito a quanto verbalizzato e visionato nel corso del precedente sopralluogo (*all. n° 27*), la seconda con gli allegati che vengono qui di seguito riportati (*all. n° 27bis*):

- 27a) *Contratto di Locazione* datato 20.02.2016 relativo all'u.i. di via L. Gandolfo n° 20 (PT), Fg. 54 mappale 390 sub. 301 graffato al mappale 392 sub. 301 (con APE allegato - **Bene 5**);
- 27b) *Contratto di Locazione abitativa* datato 06.09.2023 relativo all'u.i. di via L. Gandolfo n° 20 (P2°), Fg. 54 mappale 390 sub. 303 graffato al mappale 391 sub. 302 (con frontespizio APE allegato - **Bene 7**);
- 27c) *Contratto di Locazione di immobile per uso abitativo con opzione per la cedolare secca* datato 27.04.2016 relativo all'u.i. sita in via L. Gandolfo n° 22, Fg. 54 mappale 393 sub. 9 (**Bene 9**);
- 27d) *Contratto di Locazione abitativa* datato 05.04.2022 relativo all'u.i. di via L. Gandolfo n° 22 (P2°), Fg. 54 mappale 393 sub. 11 (con frontespizio APE



allegato - **Bene 11**);

- 27e) *Contratto di Locazione* datato 20.08.2021 relativo all'u.i. di via L. Gandolfo n° 22 (P2°-P3°), Fg. 54 mappale 393 sub. 12 (**Bene 12**);
- 27f) *Contratto di Locazione - senza data* (con allegato schema grafico datato settembre 2007 e *senza i dovuti riferimenti catastali*) relativo all'u.i. di in Strada Privata Cartiera Burgo n° 22, loc. Cittadella (P2°-P3°), Fg. 10 mappale 24 sub. 12 (**Bene 16**);
- 27g) "Relazione tecnico descrittiva sopralluogo in sito" del geom. A. Capozza, datata 30.04.2021 relativa alle proprietà di via Gandolfo nn° 20-22 a Mantova (MN);
- 27h) Valutazione immobiliare datata 21.03.2022 relativa alla proprietà di via V. Gementi nn° 47 a Curtatone (MN);
- 27i) Proposta di acquisto della Soc. Eldo Impianti S.r.l. datata 23.09.2022 relativa alle unità immobiliari site in via V. Gementi nn° 47 a Curtatone (MN).
(NOTA: di cui una non facente parte del presente procedimento).

Il verbale del sopralluogo effettuato il 14 settembre 2023, con le relative fotografie (*all. n° 26a*: documentazione fotografica da foto n° 1 a foto n° 301), veniva trasmesso ai ctp in data 18 settembre 2023 (*all. n° 28*).

In data 21 settembre 2023 il sottoscritto inviava all'Agenzia delle Entrate di Mantova la richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali Contratti di Locazione concernenti le u.i. oggetto di causa (Registro Ufficiale Prot. n° 78312 - *all. n° 29*).

Il giorno successivo il C.T.U. trasmetteva ai consulenti la documentazione acquisita nel corso degli Accessi agli atti effettuati in data 8 agosto e 11 agosto 2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone, con il relativo elenco (*all. ti n° 30 e 30a*), che viene qui di seguito riportata:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Bene 3 e Bene 4

U.I. "[REDACTED] via Ponte nn° 92-94, San Silvestro

30/5) LICENZA DI COSTRUZIONE N° 144 DI P.E. IN DATA 04.06.1974 relativa alla "COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. S. SILVESTRO IN VIA DELLE PUNTE (FG. 36 MAPP. 50) IN COMUNE DI CURTATONE" rilasciata a [REDACTED]:

30/5bis) Comunicazione del Comune di Curtatone in data 04.06.1974 (rif. 144/73 di P.E.) avente per oggetto "VERSAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA" con allegato conteggio oneri di



- urbanizzazione (*all. 30/5bis/1*);
- 30/5a) Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni;
 - 30/5b) Elaborato grafico di progetto;
 - 30/5c) TAV. 1 di progetto: Piano terra;
 - 30/5d) TAV. 2 di progetto: Piano primo;
 - 30/5e) TAV. 3 di progetto: Sezione A-A;
 - 30/5f) TAV. 3A di progetto: Sezione C-C;
 - 30/5g) TAV. 4 di progetto: Fronte principale;
 - 30/5h) TAV. 5 di progetto: Fronte "A";
 - 30/5i) TAV. 6 di progetto: Fronte "B"-"C";
 - 30/5l) TAV. 7 di progetto: Fronte "D";
- } *senza data*

NOTA: manca Sezione B-B

- 30/6/1) Certificato d'analisi n° 2.097 "Campione di acqua" del Reparto Chimico e Laboratorio di chimica agraria dell'Amministrazione Provinciale di Mantova in data 12.07.1975;
- 30/6/2) Certificato d'analisi n° 12.410/1975 "Campione di acqua" del Reparto Chimico e Laboratorio di chimica agraria dell'Amministrazione Provinciale di Mantova in data 15.07.1975;
- 30/7) **COLLAUDO STATICO DATATO 14.07.1975** - Prot. n° 4853/2 del 18.07.1975 del Genio Civile di Mantova;
- 30/8) **DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ DEL SINDACO DEL COMUNE DI CURTATONE IN DATA 11.09.1975 - PROT. N° 144/73** relativa alla "NUOVA CASA DI CIVILE ABITAZIONE SITA IN FRAZIONE S. SILVESTRO VIA PUNTE, COMPOSTA DI PIANI DUE E DI VANI VENTIDUE DI CUI DODICI ACCESSORI" con allegati:
- 30/8bis) Certificato di Abitabilità per uso amministrativo n° 144/73 di P.G. in data 17.11.1975 (*inizio lavori 05.06.1974 // fine lavori 04.07.1975*);
- 30/8a) Nulla osta dell'Ufficiale Sanitario del Comune di Curtatone in data 25.07.1975;
- 30/9) **DENUNCIA PER OPERE EDILIZIE PROT. N° 3589 DEL 23.08.1978 - PRATICA EDILIZIA N° 129/1978** relativa alla "COSTRUZIONE DI UN PORTICATO ADIBITO A PISCINA IN LOC. SAN SILVESTRO A CURTATONE" presentata [REDACTED]
- [REDACTED]
- 30/9a) TAV. 1 di progetto: Planimetria;
 - 30/9b) TAV. 2 di progetto: Pianta piano terra;
 - 30/9c) TAV. 3 di progetto: Sezione A-B;
 - 30/9d) TAV. 4 di progetto: Prospetto est;
 - 30/9e) TAV. 5 di progetto: Prospetto sud;
 - 30/9f) TAV. 6 di progetto: Prospetto nord;
 - 30/9g) TAV. 7 di progetto: Schizzo planivolumetrico;
- } *senza data*
- 30/10) **CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE N° 156/1978 DI P.E. - P.G. N° 3735 IN DATA 13.10.1978** relativa alla "COSTRUZIONE DI UN PORTICATO ADIACENTE ALL'ABITAZIONE DA ADIBIRE A PISCINA E COSTRUZIONE DI UN CAMPO DA TENNIS IN LOC. SAN SILVESTRO A CURTATONE, FG. 50 MAPP. 36" [REDACTED] con allegati:



- 30/10bis) Avviso di avvenuta C.E. del Comune di Curtatone in data 13.10.1978;
- 30/10a) Denuncia di opere edilizie in data 16.08.1978 - Prot. n° 3735 del 02.09.1978;
- 30/10b) Tabella per la determinazione del contributo commisurato al costo costruzione in data 13.10.1978;
- 30/10c) Tabella per la determinazione del contributo per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Delibera consigliare n° 6 del 28.02.1978);
- 30/10d) TAV. 1 di progetto: Planimetria;
- 30/10e) TAV. 2 di progetto: Schizzo planivolumetrico;
- 30/11) **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA PERMESSO DI AGIBILITÀ PRAT. EDILIZIA N° 156 - senza data** per la "COSTRUZIONE DI UN PORTICATO ADIACENTE ALL'ESISTENTE CASA DI CIVILE ABITAZIONE DA ADIBIRSI A PISCINA" con allegati:
- 30/11bis) Parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario Comunale per il rilascio del Permesso di Agibilità in data 15.02.1980;
- 30/11a) **COLLAUDO STATICO DATATO 03.01.1980** - Prot. n° 194 del 17.01.1980 del Genio Civile di Mantova;
- 30/11b) Richiesta di rilascio del Certificato di fine lavori [REDACTED] in data 19.11.1979 con allegato:
- 30/11b/1) Certificato n° 55 di inizio e fine lavori del Comune di Curtatone in data 26.11.1979 (*inizio lavori 03.04.1979 // fine lavori 20.11.1979*);
- 30/12) **DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ PROT. N° 3735 IN DATA 16.02.1980** relativa all'"AGIBILITÀ DI UN PORTICATO CON SOTTOSTANTE PISCINA IN CURTATONE, FRAZ. S. SILVESTRO AL FG. 36 MAPP. 50";
- 30/13) **CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE N° 5/1985 DI P.E. - P.G. N° 7724 IN DATA 14.01.1985** relativa alla "COSTRUZIONE DI DUE BOX AUTO, UNA STALLETTA PER MUCCHE ED UN POLLAIO A CURTATONE FRA. S. SILVESTRO, FG. 60 MAPP. 36" rilasciata [REDACTED]
- 30/13bis) Avviso di avvenuta C.E. del Comune di Curtatone in data 14.01.1985;
- 30/13a) Tabella per la determinazione del contributo per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Delibera consigliare n° 6 del 28.02.1978) con allegata:
- 30/13a1) Ricevuta di pagamento contributo in data 30.03.1985;
- 30/13b) Parere favorevole al progetto dell'Ufficiale Sanitario Prot. n° 6990/84 in data 04.01.1985 // Rif. nota 7724 del 22.12.1984;
- 30/13c) Progetto: Pianta, sezioni, calcolo superfici - datato 14.12.1984;
- 30/13d) Relazione tecnica Prot. n° 7724 del 17.12.1984;
- 30/13e) Planimetria catastale del 14.12.1984;
- 30/14) **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N° 7724/85 DI P.E. - N° 5/85 DI PROT. IN DATA 05.02.1987** relativo all'"AGIBILITÀ PER BOX, STALLETTA E POLLAIO IN VIA PUNTE DI PROPRIETÀ DEI [REDACTED] A CURTATONE FRAZ. S. SILVESTRO, FG. 60 MAPP. 36" con allegati:



- 30/14bis) Certificazione del Comune di Curtatone in data 05.02.1987 (*inizio lavori 23.05.1985 // fine lavori 15.02.1986*);
- 30/14a) Richiesta del proprietario al Comune di Curtatone ai fini del rilascio dell'Agibilità in data 15.02.1986 - Prot. n° 2015 del 22.03.1986;
- 30/14b) Richiesta del Comune di Curtatone alla USSL ai fini del rilascio dell'Agibilità n° 7724/84 di Prot. in data 26.06.1986;
- 30/14c) Parere favorevole USSL di Mantova Prot. n° 6990/84 in data 29.01.1987 // Rif. nota n° 7724/84 del 26.06.1986 - Prot. n° 843/1987 Comune di Curtatone;
- 30/15) **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE ABUSIVE N° 59/1986 DI P.E. - P.G. N° 1988/86 IN DATA 25.02.1992** relativa alla "COSTRUZIONE DI PISCINA COPERTA IN BARCHESSA ESISTENTE IN VIA PUNTE N° 92 A S. SILVESTRO, FG. 36 MAPP. 158" [REDACTED] con allegati:
- 30/15bis) Tabella per la determinazione del contributo per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in data 06.03.1992;
- 30/15a) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in data 19.03.1986;
- 30/15b) Mod. 47/85-A opere ad uso residenziale: Domanda di sanatoria n° progr. 94147805 - n° 1988 di Prot. in data 08.03.1986 richiedente [REDACTED] in merito al "TAMPONAMENTO PORTICATO";
- 30/15c) Front. Mod. 47/85-A opere ad uso residenziale: Domanda di sanatoria n° progr. 94147805 in data 08.03.1986 richiedente Rattighieri Raimonda (comproprietaria);
- 30/15d) Mod. 47/85-R: Domanda di sanatoria n° progr. 94147805 in data 08.03.1986 richiedente [REDACTED] con allegata ricevuta di pagamento oblazione abusivismo edilizio in data 20.03.1986 (*all. 30/15d1*);
- 30/15e) Mod. 47/85-R: Domanda di sanatoria n° progr. 94147805 in data 08.03.1986 richiedente Rattighieri Raimonda (comproprietaria);
- 30/15f) Relazione delle opere in data 27.01.1986;
- 30/15g) Progetto in Sanatoria: Piante e sezioni - datato 08.03.1986;
- 30/15h) Documentazione fotografica del 08.03.1986;
- 30/15i) Planimetria catastale del 07.02.1986;
- 30/15l) Prospetto e calcolo superficie utile;
- 30/15m) Lettera di trasmissione del Computo metrico-estimativo al Comune di Curtatone in data 14.04.1992 - Prot. n° 3917 del 17.04.1992 con allegata:
- 30/15m1) Richiesta di integrazione di documentazione del Comune di Curtatone in data 10.03.1992;
- 30/16) **DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ P.G. N° 1988/86 - P.E. N° 59/86 IN DATA 06.03.1992** relativa alla "COSTRUZIONE DI PISCINA COPERTA IN BARCHESSA ESISTENTE SITA A S. SILVESTRO, FG. 36 MAPP. 158" con allegato:
- 30/16a) Avviso emanazione provvedimento di C.E. in Sanatoria e relativa abitabilità/agibilità in data 21.04.1992;



30/17) CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE N° 4/1992 DI P.E. - P.G. N° 10661/91 IN DATA 31.01.1992 relativa alla "SISTEMAZIONE DI SOTTOTETTO ESISTENTE DA ADIBIRE A LOCALE DI ABITAZIONE IN VIA PUNTE A S. SILVESTRO FG. 36 MAPP. 50-154-158" [REDACTED]

[REDACTED]:

30/17bis) Lettera di trasmissione pratica per esame progetto del Comune di Curtatone alla USSL in data 13.07.1991 (rif. n° 10661/91 di P.G.);

30/17ter) Notifica approvazione progetto e richiesta documentazione integrativa n° 10661/91 di P.G. - n° 4/92 di P.E. del Comune di Curtatone in data 03.02.1992;

30/17a) Denuncia di opere edilizie in data 26.10.1991 - Prot. n° 10661 del 29.10.1991;

30/17b) Relazione tecnica in data 26.10.1991;

30/17c) TAV. 1: Piante PT (stato attuale - stato di modifica) - datato 26.10.1991;

30/17d) TAV. 2: Piante P1° (stato attuale - stato di modifica),
Sezione A-A, Sezione B-B;

30/17e) TAV. 3: Fronte sud-est (stato attuale - stato di modifica);

30/17f) TAV. 4: Fronte sud-ovest (stato attuale - stato di modifica);

} *senza data*

30/18) CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE N° 149/92 DI P.E. - P.G. N° 3345/92 IN DATA 20.05.1992 relativa al "VARIANTE ALLA P.E. N° 4/92 - CAMBIO DI DESTINAZIONE DI LOCALI AD USO SOTTOTETTO IN LOCALE DI ABITAZIONE IN VIA PUNTE N° 144 A S. SILVESTRO FG. 36 MAPP. 50-154-158" [REDACTED]

30/18bis) Avviso emanazione Provvedimento di C.E. del Comune di Curtatone in data 20.05.1992 - notifica atto in data 12.06.1992;

30/18ter) Lettera di trasmissione pratica per esame progetto del Comune di Curtatone alla USSL in data 06.04.1992 (rif. n° 3345/92 di P.G.);

30/18quater) Parere favorevole al progetto del Responsabile della USSL Prot. n° 1321/92/SI sub. 3549/91 in data 02.05.1992 // Rif. nota 3345/92 del 06.04.1992;

30/18a) Denuncia di opere edilizie (rif. n° 10661/91 di P.G. - P.E. n° 4/92) in data 31.03.1992 - Prot. n° 3345 del 01.04.1992;

30/18b) Relazione tecnica in data 31.03.1992;

30/18c) Nota in data 16.05.1992;

30/18d) TAV. 1: Piante PT (stato attuale ante lavori - stato di modifica di progetto) - datata 31.03.1992;

30/18e) TAV. 2: Piante P1° (stato attuale ante lavori - stato di modifica in corso d'opera - stato di progetto), Sezione A-A, Sezione B-B;

30/18f) TAV. 2 stato di progetto: Piante P1° (stato attuale e stato di modifica), Sezione A-A, Sezione B-B;

30/18g) TAV. 3: Fronte sud-est (stato attuale ante lavori - stato di modifica stato di progetto);

30/18h) TAV. 4: Fronte sud-ovest (stato attuale ante lavori - stato di



- modifica in corso d'opera);
- 30/18i) Planimetria catastale del 09.07.1992;
- 30/19) **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA PERMESSO DI ABITABILITÀ P.E. N° 149/92 - P.G. N° 3345/92** - Prot. n° 6854 del 15.07.1992 per la "COSTRUZIONE DI LOCALE SOTTOTETTO AD USO ABITAZIONE GIÀ ESISTENTE SOPRA LA RIMESSA IN VIA PUNTE FG. 21 MAPP. 50-158" con allegati:
- 30/19bis) Lettera di trasmissione pratica per sopralluogo per abitabilità del Comune di Curtatone alla USSL in data 17.07.1992;
- 30/19a) Parere favorevole al progetto del Responsabile della USSL Prot. n° 3549/91/SI in data 26.11.1991 // Rif. nota 10661/91 del 13.11.1991;
- 30/19b) Planimetria catastale;
- 30/19c) Dichiarazione di conformità opere idrauliche della Andreoli Luciano e C. S.n.c.;
- 30/19c1) Dichiarazione di conformità opere elettriche della M.M. Impianti Elettrici del 10.07.1992;
- 30/20) **DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ N° 149/92 DI P.E. - P.G. N° 3345/92 IN DATA 19.12.1992** relativo all'"AGIBILITÀ PER CAMBIO DI DESTINAZIONE DI LOCALI AD USO SOTTOTETTO IN LOCALE DI ABITAZIONE - VARIANTE ALLA P.E. N° 4/92, SITO IN S. SILVESTRO FG. 36 MAPP. 50-154-158" con allegati:
- 30/20bis) Comunicazione del Comune di Curtatone in data 19.12.1992 - Prot. del 23.12.1992;
- 30/20a) Parere favorevole USSL di Mantova Prot. n° 3549/91/SI in data 13.10.1992 // Rif. nota n° 3345/149-92 P.E. del 17.07.1992 per il rilascio della Dichiarazione di abitabilità;
- 30/21) **CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE N° 190/1997 DI P.E. - P.G. N° 11.869/97 IN DATA 20.08.1997** relativa alla "COSTRUZIONE DI TETTOIA A COPERTURA DI STALLA ESISTENTE IN VIA PUNTE N° 94 A S. SILVESTRO FG. 36 MAPP. 50-154-158" [REDACTED]
- 30/21bis) Parere favorevole al progetto del Responsabile della USSL Prot. n° 97/2145/IE in data 28.07.1997 // Rif. nota 11869/97 del 19.06.1997 con allegata:
- 30/21bis1) Lettera di trasmissione pratica per esame progetto del Comune di Curtatone alla USSL in data 25.06.1997;
- 30/21a) Domanda di C.E. in data 13.06.1997;
- 30/21b) Relazione tecnica in data 13.06.1997;
- 30/21c) Prospetto calcolo delle superfici in data 13.06.1997;
- 30/22) **CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE N° 117/00 DI P.E. - P.G. N° 16637/00 IN DATA 17.03.2001** relativa alla "REALIZZAZIONE DI GARAGE DI PERTINENZA DI EDIFICIO ESISTENTE - VARIANTE ALLA P.E. 190/97, OPERA IN S. SILVESTRO VIA PUNTE N° 94 FG. 36 MAPP. 50-154-158" rilasciata [REDACTED]
- 30/22bis) Parere favorevole al progetto del Responsabile della USSL Prot. n° 1.961/2000/IE sub. 2145/97 in data 01.09.2000 // Rif. nota 16637/2000 del 31.07.2000;



- 30/22ter) Parere favorevole della Commissione Comunale di Edilizia in data 21.09.2000;
- 30/22a) Domanda di C.E. in data 25.07.2000 - Prot. n° 16637 del 27.07.2000 con allegata:
- 30/22a1) Lettera di trasmissione del Progettista della Domanda di C.E. del 25.07.2000 (Concessione n° 190/97 - Prat. 11869/97);
- 30/22a2) Lettera di trasmissione del Progettista della Domanda di C.E. del 21.11.1998 (Concessione n° 190/97 - Prat. 11869/97);
- 30/22b) Parere di conformità del tecnico comunale in data 19.08.2000 in merito alla richiesta di Variante;
- 30/22c) TAV. UNICA: Piante e prospetti di progetto- datata giugno 1997 / Prot. del 08.11.1997;
- 30/22d) TAV. 1: Piante e prospetti di progetto (stato di progetto - demolizioni) - datata luglio 2000 / Prot. del 17.03.2001;
- 30/22e) TAV. 2: Piante e prospetti di progetto (variante - ricostruzioni) - datata luglio 2000 / Prot. del 17.03.2001;
- 30/22f) Atto di Vincolo di Pertinenzialità n° 6.854 di Rep. Notaio P. Iacoppe del 18.12.2000 con allegata:
- 31/22fbis) Lettera di trasmissione del Progettista della Domanda di C.E. del 21.11.1998 (Concessione n° 190/97 - Prat. 11869/97);
- 30/22g) Lettera di trasmissione pratica di Variante per esame progetto del Comune di Curtatone alla USSL n° 16.637/00 di P.G. in data 29.07.2000 - Prot. del 31.07.2000 della ASL di Mantova.

Il 22 settembre 2023 si svolgeva il sopralluogo fissato, con ritrovo presso il fabbricato sito in via P.F. Calvi al civico 54, nel corso del quale veniva redatto un verbale (all. n° 31) il cui testo si riporta integralmente:

...

"Oggi 22 settembre 2023, alle ore 14,30 sono presenti presso il fabbricato sito in via P.F. Calvi n° 54, oltre al sottoscritto C.T.U. ing. A.M. Pacilio, i signori:

- arch. G. Bombonati;
- arch. G. Girelli.

Si prende visione dell'u.i. sita a piano 2°/3° dell'immobile [REDACTED] o meglio con comodato verbale gratuito con [REDACTED] precisa che tale affermazione è resa dall'arch. G. Girelli che fa presente, ulteriormente, che in data 30 novembre 2022 il [REDACTED] e la di lui moglie [REDACTED], assistiti dall'avv. P. Gianolio, rilasciavano una dichiarazione sulla proprietà dell'u.i. come risulta dal documento che verrà prodotto dall'arch. G. Girelli, di fatto allegato al presente verbale.

Si prende visione anche della cantina, posta a piano seminterrato, nonché delle parti comuni.

Il C.T.U. scatta numerose fotografie allegate al verbale (all. n° 31a).



Ci si trasferisce successivamente in via Gandolfo n° 22 dove si accede a piano seminterrato per prendere visione delle cantine di pertinenza delle 5 unità imm. presenti nel fabbricato.

Si ricorda che una u.i., posta a piano sottotetto, è ancora da visionare.

Anche nelle cantine vengono scattate numerose fotografie.

Ci si trasferisce poi in via Poggio Reale per visionare l'autorimessa della villa, non ancora visionata.

Anche in questo caso il C.T.U. scatta delle fotografie che vengono allegate al presente verbale (*all. n° 31a*: documentazione fotografica da foto n° 1 a foto n° 210).

Viene decisa la data per il prossimo sopralluogo, auspicando che sia l'ultimo.

La data viene indicata nel 2 ottobre 2023 alle ore 9,00, con ritrovo in Strada Montata Carra presso l'u.i. ivi presente.

L'arch. G. Bombonati chiede fin da ora copia di tutti i documenti che l'arch. G. Girelli produrrà.

Lcs.

..."

Concluso l'incontro, il C.T.U. trasmetteva il verbale ai ctp, chiedendo nuovamente al ctp di parte attrice l'invio del documento richiesto nel corso del sopralluogo (*all. n° 32*).

Successivamente, ricevuta la comunicazione dell'arch. G. Bombonati nella quale veniva indicata erroneamente la data del 25 settembre u.s. per il sopralluogo previsto come da verbale (*all. n° 33*), il C.T.U. rettificava tale data e confermando nuovamente ai consulenti la data del 2 ottobre 2023 (*all. n° 34*).

Nella stessa data pervenivano al C.T.U. la Dichiarazione dei sig.ri Chiri-Torresan datata 30.11.2022, inviata dal ct di parte attrice, avente per oggetto "CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO A TEMPO INDETERMINATO (PREARIO) AVENTE PER OGGETTO L'IMMOBILE A MANTOVA (MN), IN VIA CALVI N° 54 - FG. 36 MAPP. 439 SUB. 16" (*all. nn° 35 e 35bis*) nonché una comunicazione dell'arch. G. Bombonati (*all. n° 36*).

Il giorno dopo il consulente di parte convenuta comunicava al C.T.U. la disponibilità ad accedere all'u.i. ancora da visionare in via Gandolfo n° 22 (*all. n° 37*).

Il 25 settembre 2023 il C.T.U. trasmetteva ai ctp le fotografie (*all. n° 31a*) scattate nel corso dei sopralluoghi effettuati il 22 settembre u.s. (*all. n° 38*); seguiva poi



una comunicazione di conferma dell'arch. G. Girelli al C.T.U. per l'accesso previsto per il 2 ottobre 2023 ai fabbricati siti a Mantova, in Strada Privata Cartiera Burgo n° 22 (*all. n° 39*).

Preso atto delle comunicazioni dei ctp, il C.T.U. confermava nuovamente l'effettuazione del sopralluogo in data 2 ottobre 2023 (*all. n° 40*).

Il giorno dopo pervenivano al sottoscritto tre distinte comunicazioni da parte dell'arch. G. Girelli con diversi allegati e più precisamente:

- *All. 41/1*: Mail dell'avv.to A. Mazzocchi al geom. G. Girelli del 29.09.2023 (ore 14.59), trasmessa al C.T.U. per conoscenza con allegato:
 - *41/1a*: *Contratto di Locazione ad uso abitativo* datato 27.04.2016 relativo all'u.i. sita in via L. Gandolfo n° 22, Fg. 54 mappale 393 sub. 8 (**Bene 8**);
- *All. 41/2*: Mail dell'avv.to A. Mazzocchi al geom. G. Girelli del 29.09.2023 (ore 14.09), trasmessa al C.T.U. per conoscenza con allegati:
 - *41/2a*: *Contratto di Locazione - senza data* (con allegato schema grafico datato settembre 2007 e *senza i dovuti riferimenti catastali*) relativo all'u.i. di in Strada Privata Cartiera Burgo n° 22, loc. Cittadella (P2°-P3°), Fg. 10 mappale 24 sub. 12 (**Bene 16**) - (vedi *All. n° 27f*);
 - *41/2b*: *Contratto di Locazione di immobile ad uso abitativo* datato 01.02.2008 relativo all'u.i. sita in Strada Privata Cartiera Burgo, Fg. 10 mappale 24 sub. 22 (**Bene 18**);
 - *41/2c*: *Contratto di Locazione di box/posto auto* datato 01.07.2017 relativo all'u.i. sita in Strada Privata Cartiera Burgo (e non Strada Montata come indicato), Fg. 10 mappale 24 sub. 23 (**Bene 19**);
 - *41/2d*: Dichiarazione dei sig.ri Chiri-Torresan datata 30.11.2022 (vedi *All. n° 35*).
- *All. 41/3*: Mail dell'avv.to A. Mazzocchi al geom. G. Girelli del 29.09.2023 (ore 14.33), trasmessa al C.T.U. per conoscenza con allegato:
 - *41/3a*: Ricevuta di avvenuta registrazione di Contratto di Locazione datata 06.08.2019 (*durata Contratto dal 01.08.2019 al 31.07.2023*) relativo all'u.i. sita in via L. Gandolfo n° 22, Fg. 54 mappale 393 sub. 8 (**Bene 8**).

In data 2 ottobre 2023 si svolgeva il sopralluogo precedentemente fissato, nel corso del quale veniva redatto un verbale (*all. n° 42*), riportante le operazioni peritali svolte e le dichiarazioni degli intervenuti, il cui testo si trascrive integralmente:



...

"Oggi 2 ottobre 2023, alle ore 9,00 il sottoscritto C.T.U. ing. A.M. Pacilio e i ctp:

- arch. G. Girelli

- arch. G. Bombonati

si sono trovati in Strada Privata Cartiera Burgo n° 22 (e non Strada Montata come indicato catastalmente e in altri documenti) per effettuare il sopralluogo presso le u.i. individuate catastalmente al Fg. 10 mapp. 24 sub.ni 12, 19, 22 e 23 (n° 16, 17, 18 e 19), nonché le aree censite al Catasto Terreni al Fg. 10 mapp. 178 e mapp. 179 (n° 20 e 21).

Si è presa visione delle u.i. sopramenzionate verificando la conformità catastale di tutte le u.i..

Il C.T.U. scatta numerose fotografie per illustrare e documentare quanto visionato (*all. n° 42a*).

Ci si è trasferiti poi in via Gandolfo n° 22 per visionare l'u.i. individuata catastalmente al Fg. 54 mapp. 393 sub. 12 (n° 12).

Si verifica la sostanziale conformità con la planimetria catastale di riferimento.

Anche per tale u.i. vengono scattate alcune fotografie.

Tutte le foto sono parte integrante del presente verbale.

Facendo riferimento all'u.i. sita in Strada Privata Cartiera Burgo (Fg. 10 mapp. 24 sub. 23 - u.i. n° 19); il C.T.U. precisa che si è proceduto con la rottura del lucchetto, debitamente autorizzati dalla proprietà (entrambe le parti).

La proprietà procederà ad effettuare le necessarie riparazioni per il ripristino della chiusura del portone.

Il C.T.U. comunica ai ctp che entro la settimana corrente invierà loro la corposa documentazione acquisita con l'Accesso agli Atti presso il Comune di Mantova.

L'arch. G. Bombonati, nel merito del titolo in base al quale il [REDACTED] occupa l'u.i. sita in via P.F. Calvi n° 54, precisa che la [REDACTED] essendo venuta a conoscenza solo ora di tale documento presentato da [REDACTED] ne approva il contenuto, sollecitando la formalizzazione del comodato d'uso.

L'arch. G. Girelli concorda con quanto affermato e richiesto da controparte.

L'arch. G. Girelli, in relazione alla mail ricevuta dall'arch. G. Bombonati in data 16.09.2023 fa presente che invierà comunicazione specifica in merito agli argomenti trattati in tale mail.

Viene fissata la data per la prossima riunione che si terrà il 16 ottobre 2023 alle ore 15,00 presso lo studio del C.T.U..

Lcs.

...".

Come si legge nel verbale, nel corso del sopralluogo il C.T.U. scattava numerose fotografie, idonee a documentare quanto visionato (*all. n° 42a*: documentazione fotografica da foto n° 1 a foto n° 156) che venivano inviate, contestualmente al verbale, il giorno successivo (*all. n° 43*).

Il 4 ottobre 2023 il sottoscritto inviava una richiesta all'amministratore del Condominio "FAVORITA BURGO" e più precisamente allo Studio Tecnico Sant'Andrea S.r.l. per l'acquisizione della documentazione utile ai fini di causa concernente le





Il 27 ottobre 2023 si svolgeva un nuovo incontro presso lo studio professionale del sottoscritto C.T.U., nel corso del quale veniva redatto un verbale (*all. n° 62*) il cui testo viene di seguito riportato:



...

"Oggi 27 ottobre 2023, alle ore 15,00, sono presenti presso lo studio professionale del sottoscritto C.T.U. ing. A. M. Pacilio, i signori:

- arch. G. Girelli;

- arch. G. Bombonati.

Si prende in esame una prima bozza di divisione sulla base di una stima approssimativa degli immobili (*all. n° 62a*).

Le ipotesi formulate sono molteplici, e fanno riferimento sia ad una divisione di [REDACTED] e di una ripartizione dei restanti immobili, sia ad una ipotetica vendita di [REDACTED] con la ripartizione dei proventi della vendita e degli altri immobili.

Tali ipotesi sono tutte da verificare. Viene fissata la data per la successiva riunione che si terrà il 17 novembre 2023 alle ore 15,00 presso lo studio del C.T.U..

Lcs.

...".

Il 15 novembre 2023 l'arch. G. Bombonati trasmetteva al sottoscritto una propria nota con alcune considerazioni in merito alle operazioni peritali svolte con allegato uno schema di proposte divisionali per conto della propria assistita [REDACTED] (*all. ti nn° 63 e 63a*).

Come stabilito, in data 17 novembre 2023 si svolgeva il sopralluogo fissato, nel corso del quale si redigeva un verbale (*all. n° 64*) il cui testo si riporta integralmente:

...

"Oggi 17 novembre 2023, alle ore 15,00, sono presenti presso lo studio professionale del sottoscritto C.T.U. ing. A. M. Pacilio, i signori:

- arch. G. Girelli;

- arch. G. Bombonati.

Il C.T.U. consegna ai ctp l'elenco della documentazione acquisita presso il Comune di Curtatone relativamente alle Denunce di c.a. dei fabbricati [REDACTED] e relativa piscina.

Si entra nel merito di una possibile conciliazione.

Vengono allegati al verbale lo schema trasmesso dall'arch. G. Bombonati il 15 novembre u.s. (*All. 1 - all. n° 64a*) e lo schema consegnato ora dall'arch. G. Girelli concernente la propria valutazione dei beni oggetto del presente procedimento (*All. 2 - all. n° 64b*).

Viste le valutazioni dell'arch. G. Girelli, l'arch. G. Bombonati comunica le proprie valutazioni:

bene 1 -	65.000,00	€
bene 2.	60.000,00	€
beni 3. 4.	2.000.000,00	€
bene 5.	40.000,00	€
bene 6.	67.000,00	€
bene 7.	85.000,00	€
bene 8.	80.000,00	€

NOTA: viene precisato dall'arch. G. Bombonati che tali valutazioni sono valide ai fini transattivi



bene 9.	90.000,00 €	}	NOTA: viene precisato dall'arch. G. Bombonati che tali valutazioni sono valide ai fini transattivi
bene 10.	220.000,00 €		
bene 11.	35.000,00 €		
bene 12.	35.000,00 €		
beni 13. 14	480.000,00 €		
bene 15.	290.000,00 €		
bene 16.	50.000,00 €		
bene 17.	7.500,00 €		
bene 18.	7.500,00 €		
bene 19.	7.500,00 €		
beni 20. 21.	3.000,00 €		

L'arch. G. Girelli, relativamente ai beni 17 e 18, per mero errore materiale, fa presente che il loro valore è pari ad € 8.500,00 cadauno.

Anche l'arch. G. Girelli precisa che le proprie valutazioni devono intendersi indicative e finalizzate ad una possibile transazione bonaria.

Sempre nell'ottica transattiva i ctp concordano nella seguente valutazione di ciascun bene:

- beni 1 e 2	€	112.500,00
- beni 5, 6 e 7	€	190.000,00
- beni 8, 9, 10, 11 e 12	€	475.000,00
- beni 13 e 14	€	500.000,00
- bene 15	€	280.000,00
- beni 16, 17, 18 e 19	€	73.000,00
- beni 20 e 21	€	3.500,00

Proseguendo nelle valutazioni le parti decidono di escludere, per il momento, [REDACTED] e di valutare due possibili ripartizioni degli immobili restanti, con i due lotti individuati per ciascuna ripartizione, intercambiabili, nel senso che entrambe le parti, al momento, su affermazione dei ctp, non esprimono preferenze.

Uniche condizioni sono quelle espresse nell'all. 1.

*** 1ª ripartizione (ipotesi)**

LOTTO A

- beni 1 e 2	€	112.500,00	}	€	802.500,00
- beni 5, 6 e 7	€	190.000,00			
- beni 13 e 14	€	500.000,00			

LOTTO B

- beni 8, 9, 10, 11 e 12	€	475.000,00	}	€	831.500,00
- bene 15	€	280.000,00			
- beni 16, 17, 18 e 19	€	73.000,00			
- beni 20 e 21	€	3.500,00			

Conguaglio: € 14.500,00

*** 2ª ripartizione (ipotesi)**

LOTTO A

- beni 1 e 2	€	112.500,00	}	€	777.500,00
- beni 5, 6 e 7	€	190.000,00			
- beni 8, 9, 10, 11 e 12	€	475.000,00			

LOTTO B

- beni 13 e 14	€	500.000,00	}	€	856.500,00
- bene 15	€	280.000,00			
- beni 16, 17, 18 e 19	€	73.000,00			
- beni 20 e 21	€	3.500,00			

Conguaglio: € 39.500,00

In queste due ipotetiche ripartizioni, come visto, [REDACTED] rimarrebbe esclusa.

Il ctp arch. G. Girelli fa presente che la propria parte vedrebbe favorevolmente anche la divisione in due porzioni di [REDACTED], anche non paritetiche.

Come alternativa, nell'ipotesi che questa soluzione non fosse percorribile nell'ottica



di un accordo bonario, esporrà alla propria parte quanto verbalizzato, con l'ipotesi di vendita della [REDACTED], secondo le modalità condivise dalle parti.

L'arch. G. Bombonati ribadisce quanto esposto nella propria comunicazione del 15 novembre u.s. in merito alla ritenuta non comoda divisibilità della [REDACTED] e si dichiara d'accordo con il collega nella valutazione condivisa di un'eventuale messa in vendita del bene.

I ctp si impegnano a sentire i propri assistiti in merito a quanto sopra.

Viene decisa la data della prossima riunione che si terrà il 27 novembre 2023 alle ore 9,00 presso lo studio professionale del C.T.U..

Lcs.

...".

Nella stessa data il sottoscritto trasmetteva ai consulenti il verbale sopramenzionato con i relativi allegati (*all. n° 65*).

In data 20 novembre 2023 il C.T.U., non avendo avuto riscontro dall'Agenzia delle Entrate alle Istanze inviate in data 21 settembre u.s. e 6 ottobre u.s., nonché alla successiva richiesta del 20 ottobre 2023, procedeva con l'invio di una ulteriore richiesta (*all. n° 66*).

Il 26 novembre 2023 perveniva al sottoscritto una nota dell'arch. G. Girelli con alcune considerazioni in risposta alla comunicazione del ct di controparte datata 15 novembre u.s. (*all. n° 67*).

In data 27 novembre 2023 si svolgeva presso lo studio professionale del C.T.U. una nuova riunione, nel corso della quale si redigeva un verbale (*all. n° 68*) il cui testo si riporta integralmente:

...

"Oggi 27 novembre 2023, alle ore 9,00, sono presenti presso lo studio professionale del sottoscritto C.T.U. ing. A. M. Pacilio, i signori:

- arch. G. Girelli;

- arch. G. Bombonati.

Si entra nel merito di quanto esposto dall'arch. G. Girelli nella comunicazione trasmessa al C.T.U. e a controparte in data 26 novembre 2023, comunicazione allegata al presente verbale (*All. 1 - all. n° 68a*).

Dopo attenta rilettura del quesito posto dal Signor Giudice, l'arch. G. Girelli ribadisce quanto comunicato e cioè che, nella sostanza, la posizione di [REDACTED] è quella di attendere le risultanze della perizia del C.T.U. per poter valutare compiutamente una possibile divisione in accordo bonario, in quanto, allo stato attuale, tale situazione, per motivi a parere dello scrivente riconducibili ad entrambe le parti, non è percorribile.

L'arch. G. Bombonati, come già espresso nella propria comunicazione in data 15 novembre 2023, ribadisce che, mentre il compendio immobiliare risulta



comodamente divisibile, la porzione dello stesso riguardante [REDACTED], non può definirsi tale; si riserva, vista la comunicazione del ct di controparte pervenuta solo ieri sera, di integrare il presente verbale con una successiva comunicazione.

Il C.T.U., preso atto di quanto espresso dai ctp comunica che le operazioni peritali procederanno con il rilievo puntuale di tutti i beni oggetto del presente procedimento, per definire chiaramente quanto necessario per eventuali modifiche catastali.

Si individuano due date per l'inizio di tali operazioni e cioè il 4 e l'11 dicembre 2023 alle ore 9,00; la data definitiva sarà comunicata dal C.T.U. ai ctp dopo aver avuto conferma dal proprio collaboratore, già autorizzato dal Giudice.

In considerazione delle tempistiche necessarie per tali operazioni, il C.T.U. depositerà Istanza al Giudice per ottenere una proroga del termine, ora concesso, per il deposito della propria perizia di consulenza.

Le parti dovranno, in relazione agli accessi per i dovuti rilievi, verificare l'accessibilità dei beni 1 e 2 (ore 9,00) e, a seguire, dei beni dal n° 5 al n° 12 compreso.

Lcs.

...".

Lo stesso giorno, al termine della riunione, il C.T.U. trasmetteva ai consulenti il verbale con il relativo allegato (*all. n° 68bis*).

Il C.T.U., inoltre, rivolgeva al Signor Giudice dott.ssa Elisabetta Pagliarini un'Istanza di proroga dei termini di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale, che veniva condivisa e sottoscritta dai consulenti delle parti (*all. n° 69*).

L'Istanza veniva accolta il giorno successivo con il conseguente slittamento del termine per la consegna dell'elaborato peritale al 30 aprile 2024 (*all. n° 70*).

Il 29 novembre 2023 il sottoscritto comunicava ai ctp di aver verificato, nei documenti in atti, la presenza di Attestati di Prestazione Energetica relativi ai **Beni 5-7-8-11-12** e richiedeva di comunicare al sottoscritto l'eventuale presenza di altri Attestati (*all. n° 71*).

Il giorno successivo il C.T.U. inviava una nuova comunicazione in merito all'acquisizione di un nuovo APE, relativo al **Bene 9**, nonché ad un Attestato di Certificazione Energetica, scaduto e non più rinnovato, relativo al **Bene 6** (*all. n° 72*); perveniva poi, al C.T.U., una comunicazione dell'arch. G. Bombonati con alcune considerazioni riferite a proposte conciliative, ad integrazione di quanto esposto nel verbale redatto il 27 novembre 2023 (*all. ti nn° 73, 73a e 73b*).



Sempre in data 1° dicembre 2023 il sottoscritto C.T.U. rivolgeva al Signor Giudice dott.ssa E. Pagliarini una nuova Istanza concernente la possibilità di avvalersi di un ausiliario Certificatore CENED per la predisposizione dei documenti di Certificazione Energetica delle u.i. oggetto di procedura, ove necessario (*all. n° 74*); tale richiesta veniva accolta nella stessa data (*all. n° 75*).

Il 4 dicembre 2023 veniva effettuato il primo sopralluogo finalizzato ai rilievi necessari relativi alle u.i. oggetto di causa, alla presenza dei ctp e del collaboratore autorizzato dal Signor Giudice, geom. V. Biasetti.

Nella stessa data il C.T.U. inviava ai consulenti una comunicazione (verbale) concernente le operazioni peritali svolte (*all. n° 76*), il cui testo viene di seguito riportato:

...

"Oggi 4 dicembre 2023, alle ore 9,00, è stato effettuato un sopralluogo presso alcune u.i. oggetto del presente procedimento, presenti entrambi i consulenti di parte e il collaboratore del C.T.U. per le operazioni catastali (autorizzato dal Signor Giudice).

Si è proceduto con il rilievo delle u.i. site in via Vittorina Gementi n° 49 a Curtatone:

- **Bene 1:** Fg. 25 mappale 246 sub. 1
- **Bene 2:** Fg. 25 mappale 246 sub. 2,

e, successivamente, assente il ctp arch. G. Girelli, con il rilievo delle seguenti u.i. site in via L. Gandolfo n° 20 e via L. Gandolfo n° 22 a Mantova:

- **Bene 5:** Fg. 54 mappale 390 sub. 301 graffato al mappale 392 sub. 301
- **Bene 6:** Fg. 54 mappale 390 sub. 302 graffato al mappale 392 sub. 302
- **Bene 7:** Fg. 54 mappale 390 sub. 303 graffato al mappale 391 sub. 302 e al mappale 392 sub. 303
- **Bene 8:** Fg. 54 mappale 393 sub. 8
- **Bene 9:** Fg. 54 mappale 393 sub. 9
- **Bene 12:** Fg. 54 mappale 393 sub. 12.

E' stata fissata dal sottoscritto la data dell'11 ottobre 2023, alle ore 9,00, con ritrovo in via Gandolfo n° 22 per completare i rilievi delle u.i. ivi localizzate.

Ci si trasferirà successivamente in via Calvi n° 54 per il rilievo del Bene 15, ed ancora in Strada Montata 22 per il rilievo del Bene 16.

Si chiede ai consulenti di verificare la possibilità di accesso alle unità immobiliari indicate e di darne conferma al sottoscritto.

Si procederà con le operazioni peritali fino alle ore 12 circa; i rilievi che non saranno effettuati entro tale orario saranno rinviati a nuova data che verrà fissata nel corso delle operazioni peritali.

Si comunica che sarà presente anche l'ing. L. Predari, collaboratrice del C.T.U. per la predisposizione degli APE relativi alle u.i. che ne sono prive.

In ultimo, si fa presente che la comunicazione dell'arch. G. Bombonati, pervenuta



in data 1° dicembre 2023, viene allegata al verbale redatto il 27 novembre u.s., come già precisato nel verbale menzionato".

...

Nel corso del sopralluogo venivano scattate dal C.T.U. alcune fotografie (*all. n° 76a*: documentazione fotografica da foto n° 1 a foto n° 7).

Come stabilito, l'11 dicembre 2023 veniva effettuato un secondo sopralluogo con ritrovo presso le u.i. site in via Gandolfo n° 22 a Mantova; anche in questo caso, al termine dell'incontro, il sottoscritto inviava ai ctp una comunicazione (verbale - *all. n° 77*), con allegate alcune fotografie (*all. n° 77a*: documentazione fotografica da foto n° 1 a foto n° 21), il cui testo si riporta integralmente:

"Oggi 11 dicembre 2023, alle ore 9,00, è stato effettuato un sopralluogo presso alcune u.i. oggetto del presente procedimento, presenti entrambi i consulenti di parte e il collaboratore del C.T.U. per le operazioni catastali (autorizzato dal Signor Giudice).

Si è proceduto con il rilievo delle u.i. site in via Gandolfo n° 22:

- **Bene 10**: Fg. 54 mappale 393 sub. 10
- **Bene 11**: Fg. 54 mappale 393 sub. 11
- **Beni 8, 9, 10, 11 e 12** cantine.

Successivamente sono seguiti il rilievo dell'u.i. sita in via Calvi n° 54 a Mantova:

- **Bene 15**: Fg. 36 mappale 439 sub. 16

e il rilievo dell'u.i. sita in Strada Privata Cartiera Burgo n° 22 a Mantova:

- **Bene 16**: Fg. 10 mappale 24 sub. 12.

Era presente anche l'ing. L. Predari, collaboratrice del C.T.U. per la predisposizione degli APE relativi alle u.i. che ne sono prive, e precisamente i Beni 10, 15 e 16; l'ing. L. Predari ha preso visione anche del Bene 6 al 1° Piano del fabbricato sito in via Gandolfo n° 20, privo di APE, e in precedenza già visionato dal C.T.U. e dai ctp. E' stata fissata la data per il prossimo sopralluogo che si terrà il 20 dicembre 2023 alle ore 14,00, con ritrovo presso [REDACTED] (Beni 3 e 4) in via delle Punte n° 94 a Curtatone.

A seguire, tempo permettendo, verrà effettuato anche il sopralluogo presso l'u.i. sita in via Poggio Reale n° 18 (Beni 13 e 14).

A tali sopralluoghi sarà presente anche l'ing. L. Predari che visionerà le u.i. 3 e 13, entrambe prive di APE".

...

Il giorno successivo, il sottoscritto comunicava ai ctp che avrebbe effettuato un sopralluogo in data 14 dicembre 2023, congiuntamente al proprio collaboratore ing. L. Predari, presso le u.i. site a Curtatone (MN) in via V. Gementi n° 49 (**Beni 1-2**) (*all. n° 78*).



Il 13 dicembre 2023 il C.T.U. comunicava ai ctp che il sopralluogo fissato per il 20 dicembre u.s. veniva anticipato al 18 dicembre 2023, alle ore 9,00 con ritrovo presso "██████████" (*all. n° 79*).

Il sopralluogo, quindi, si teneva in quella data presso le u.i. site in via Delle Punte nn° 92-94 a San Silvestro di Curtatone (MN) (**Beni 3-4**).

Nel corso del sopralluogo venivano scattate dal C.T.U. alcune fotografie idonee a documentare quanto visionato (*all. n° 80a*: documentazione fotografica da foto n° 1 a foto n° 44), che venivano inviate lo stesso giorno ai ctp contestualmente alla comunicazione (verbale) il cui testo si riporta integralmente (*all. n° 80*):

"Oggi 18 dicembre 2023, alle ore 9,00, è stato effettuato dal sottoscritto un sopralluogo presso l'u.i. denominata ██████████ in via Delle Punte 92/94 a Curtatone (Beni 3 e 4), alla presenza di entrambi i consulenti di parte ed i collaboratori del CTU, geom. V. Biasetti e ing. L. Predari.

Sono state scattate dal CTU alcune fotografie che vengono allegate al presente verbale.

E' stato fissato dal sottoscritto un sopralluogo da effettuarsi domani, 19 dicembre 2023, alle ore 10,00, presso le u.i. site in Mantova, via Poggio Reale n° 18 (Beni 13 e 14). I ctp hanno comunicato che non saranno presenti a tale sopralluogo, autorizzando il CTU a procedere; saranno presenti i consulenti del CTU geom. V. Biasetti e l'ing. L. Predari.

E' stato inoltre già fissato dal sottoscritto, con la preventiva adesione dei ctp, un successivo sopralluogo presso ██████████, che si terrà il 10 gennaio 2024, alle ore 8.30".

...

Nella stessa data il legale di parte convenuta avv.to M. Miscali depositava in Tribunale una "*richiesta di chiarimenti*" in merito alla richiesta di proroga dei termini per la consegna dell'elaborato peritale da parte del sottoscritto C.T.U. del 27 novembre 2023 (*all. n° 81*).

In data 19 dicembre 2023, alle ore 10,00, si svolgeva il sopralluogo presso le u.i. site a Mantova (MN) in via Poggio Reale n° 18 (**Bene 13 e Bene 14**); al termine del medesimo, il C.T.U. trasmetteva ai ctp una sintetica comunicazione (verbale - *all. n° 82*), con alcune fotografie scattate dal medesimo nel locale tecnico (*all. n°*



"Questa mattina, alle ore 10,00, il sottoscritto ha effettuato il rilievo delle u.i. site a Mantova, in via Poggio Reale n° 18 (Beni 13 e 14), coadiuvato dal proprio collaboratore geom. V. Biasetti.
Era presente anche l'ing. L. Predari che ha preso visione dell'immobile.
Allego alla presente alcune foto scattate dal sottoscritto nel locale tecnico".

[illegible]

..."

L'8 gennaio 2024 l'arch. G. Girelli trasmetteva al C.T.U. una comunicazione con alcune considerazioni riferite alle proposte divisionali di controparte contenute nella mail del 01 dicembre u.s. (*all. ti nn° 73, 73a e 73b*), formalizzando nuovamente la posizione della propria assistita [REDACTED], che rimaneva invariata (*all. n° 91*).

Il giorno successivo il sottoscritto C.T.U. confermava alle parti l'effettuazione del sopralluogo in precedenza fissato per il 10 gennaio 2024 presso le u.i. denominate "[REDACTED]" (*all. n° 92*).

Il sopralluogo si svolgeva nella data e nell'ora fissate, alla presenza del C.T.U., di entrambi i ctp e del collaboratore per le operazioni catastali geom. V. Biasetti; anche in questo caso, al termine del sopralluogo, il sottoscritto inviava ai ctp una comunicazione (verbale - *all. n° 93*), con allegate alcune fotografie (*all. n° 93a*: documentazione fotografica da foto n° 1 a foto n° 232), il cui testo si riporta integralmente:

"Ieri mattina 10 gennaio 2024 il sottoscritto ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso l'u.i. sita in Comune di Curtatone, via Delle Punte nn° 92-94, denominata [REDACTED].

Presenti entrambi i ctp e il collaboratore geom. V. Biasetti.

Nel corso del sopralluogo sono stati puntualmente rilevati i fabbricati accessori localizzati nell'area esterna al fabbricato principale nonché il piano sottotetto della villa.

Si allegano alla presente le fotografie scattate nel corso del sopralluogo.

Verrà successivamente comunicata alle parti la data per un incontro conclusivo in relazione alle operazioni peritali svolte.

In ultimo, come richiesto dall'arch. G. Girelli la comunicazione inviata dal menzionato ctp in data 8 gennaio 2024 viene allegata alla presente comunicazione.

...

Il 18 gennaio 2024 il C.T.U. riceveva per conoscenza dall'arch. G. Girelli una



comunicazione concernente la necessità di effettuare delle verifiche relative all'impianto termico presso l'u.i. [REDACTED] per la risoluzione di un problema evidenziato dal manutentore della [REDACTED] (all. n° 94).

In data 30 gennaio 2024 il sottoscritto C.T.U. effettuava, assieme al proprio collaboratore geom. V. Biasetti, un ulteriore sopralluogo presso "[REDACTED]" e successivamente alle u.i. di via L. Gandolfo n° 22 a Mantova, per la verifica di alcune misure necessarie per le operazioni di aggiornamento catastale.

Il giorno successivo il C.T.U. trasmetteva ai consulenti una comunicazione (verbale - all. n° 95), con allegate alcune fotografie relative a quanto visionato presso le u.i. di via Gandolfo (all. n° 95a: documentazione fotografica da foto n° 1 a foto n° 28), il cui testo si riporta integralmente:

"Ieri mattina il sottoscritto, con il proprio collaboratore geom. V. Biasetti, ha effettuato un veloce sopralluogo presso [REDACTED] e presso l'immobile in via L. Gandolfo n° 22 per la verifica di alcune misure necessarie per la predisposizione degli schemi grafici dei rilievi effettuati.

A [REDACTED] erano presenti la sig.ra [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] poi ha consentito l'accesso anche all'immobile di via Gandolfo n° 22, dove sono stati visionati la cantina ed il piccolo cortile interno (vedi foto).

Si comunica che, ultimati i rilievi, si predisporrà l'Istanza da rivolgere al Signor Giudice per l'effettuazione di quanto necessario per le operazioni di aggiornamento catastale".

...

Sempre il 31 gennaio 2024 l'arch. G. Girelli trasmetteva al C.T.U. il preventivo di spesa della [REDACTED] relativo all'intervento da effettuarsi a [REDACTED] [REDACTED] (all. ti nn° 96 e 96bis), come da precedente richiesta del 18 gennaio u.s.; l'effettuazione del sopramenzionato intervento alla caldaia veniva autorizzata dal C.T.U., che ne dava comunicazione ai consulenti il giorno successivo (all. n° 97).

Il 1 febbraio 2024 il collaboratore del C.T.U. per le operazioni catastali, ritirava presso la sede dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Servizi Catastali, una copia cartacea della planimetria catastale relativa all'u.i. Fg. 10 mapp. 24 sub. 23



(autorimessa - **Bene 19**), richiesta dal C.T.U. vista la necessità di visionare e accertare chiaramente l'effettiva consistenza di tale u.i., in particolare se la stessa comprendesse o meno il piccolo locale rettangolare ad essa collegato con una porta, come visionato nel corso del sopralluogo in data 2 ottobre 2023 (foto n° 111 - *all. n° 42a*).

Nella copia cartacea acquisita (*all. n° 98*) si evince chiaramente che l'u.i. non comprende il piccolo locale adiacente.

Per ulteriore conferma, in data 7 febbraio 2024 il sottoscritto trasmetteva all'amministratore del Condominio "FAVORITA BURGO", geom. Nicola Pagani, una richiesta relativa non solo alla circostanza sopramenzionata, ma anche ad ulteriori chiarimenti concernenti i **Beni 16, 17, 18 e 19**, tutti facenti parte del Condominio sopramenzionato, sito in Strada Privata Cartiera Burgo a Mantova. Il testo di tale comunicazione (*all. n° 99*) viene qui di seguito riportato integralmente:

"...

Come anticipato telefonicamente, le chiedo cortesemente, se possibile, di comunicarmi l'individuazione catastale delle u.i. confinanti con quelle comprese nel Procedimento in oggetto e precisamente:

- Fg. 10 mappale 24 sub. 12
- Fg. 10 mappale 24 sub. 16
- Fg. 10 mappale 24 sub. 22
- Fg. 10 mappale 24 sub. 23.

Le chiedo, inoltre, di comunicare al sottoscritto la proprietà del locale denominato "biologica" comunicante con l'autorimessa di cui al sub. 23 (vedi allegato), di fatto non compreso nella planimetria catastale di tale autorimessa (vedi allegato).

In ultimo, le chiedo di comunicarmi la proprietà dell'area cortiva di cui al mapp. 159 e se tale area è area comune condominiale solo per il Condominio di cui al mapp. 24, in quanto dallo schema grafico a lei prima inviato, non risulta essere bene comune al "Supercondominio", come da attestazione dell'Amministratore geom. F. Rondini.

NOTA: perché l'elenco immobili fabbricati viene denominato "PARZIALE"?

..."

A tale comunicazione venivano allegati alcuni documenti già acquisiti nonché l'"ELENCO IMMOBILI FABBRICATI PARZIALE" acquisito dal sottoscritto sempre in data



7 febbraio 2024 (*all. n° 99bis*).

Nella stessa data il sottoscritto acquisiva la visura attuale per immobile relativa al Fg. 10 mappale 159, area cortiva su cui insiste il fabbricato di cui al Fg. 10 mappale 24, comprendente i **Beni 16, 17, 18 e 19**, oggetto del presente procedimento. Si riportano qui di seguito i dati catastali rilevati (*all. n° 100*):
Catasto Terreni Comune di Mantova (MN):

- Fg. 10 - mapp.le 159 - Ente Urbano - Superficie 1.980 mq..

Si fa rilevare che nella richiesta di chiarimenti rivolta all'amministratore del Condominio (*all. n° 99*), viene formulata anche una richiesta concernente tale area.

Sempre in data 7 febbraio 2024, il sottoscritto C.T.U. rivolgeva al Signor Giudice dott.ssa Elisabetta Pagliarini un'Istanza concernente le operazioni catastali necessarie per la regolarizzazione delle u.i., come emerso a seguito dei numerosi sopralluoghi effettuati e dell'acquisizione della documentazione amministrativa e catastale necessaria per accertare eventuali difformità (*all. n° 101*).

Sempre il 7 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. riceveva dal geom. N. Pagani, amministratore del Condominio "FAVORITA BURGO", una comunicazione di risposta a quanto richiesto (*all. n° 102*).

Il giorno successivo, l'8 febbraio 2024, il sottoscritto prendeva atto del Decreto del Signor Giudice in risposta all'Istanza depositata; in tale Decreto veniva concesso termine alle parti fino al 23 febbraio 2024 per il deposito di brevi note in merito all'Istanza del C.T.U. (*all. n° 103*).

Nella stessa data il C.T.U. inviava allo Sportello Unico del Comune di Mantova una richiesta di verifica e acquisizione di un documento (Condono Edilizio) relativo alle u.i. di Strada Privata Cartiera Burgo n° 22, in loc. Cittadella (**Bene 16, Bene 17, Bene 18 e Bene 19**) Prot. n° 15864 del 08.02.2024 (*all. ti nn° 104 e 104bis*)



in quanto detta pratica risultava menzionata nella Relazione Tecnica del geom. G. Zunica datata 22 marzo 2022 (doc. 4, pag. 7, in atti di parte ricorrente).

Il 12 febbraio 2024 il C.T.U. inviava una comunicazione alle parti (*all. n° 105*) con alcune precisazioni in merito all'Istanza rivolta al Signor Giudice dott.ssa E. Pagliarini il 7 febbraio 2024.

Il giorno successivo seguivano la nota del legale di parte convenuta avv.to M. Misali (*all. n° 106*) e la relativa risposta del C.T.U. (*all. n° 106bis*).

In data 16 febbraio 2024 il sottoscritto inviava ai ctp una comunicazione (*all. n° 107*) concernente il sopralluogo effettuato in quella data presso [REDACTED] con il proprio collaboratore geom. V. Biasetti il cui testo si riporta integralmente:

"Vi informo che questa mattina il sottoscritto, con il proprio collaboratore per le operazioni catastali, ha effettuato un veloce sopralluogo presso [REDACTED] per la verifica definitiva di alcune misure necessarie per la restituzione grafica del rilievo dell'u.i..

Erano presenti il sig. [REDACTED]

...

Il 27 febbraio 2024 il Signor Giudice accoglieva l'Istanza depositata in data 7 febbraio 2024, disponendo che il sottoscritto procedesse alle operazioni catastali necessarie alla regolarizzazione delle unità immobiliari, così come indicato nell'Istanza stessa (*all. n° 108*).

Nella stessa data il sottoscritto C.T.U. comunicava alle parti l'inizio delle operazioni catastali autorizzate dal Signor Giudice e fissava la data del sopralluogo finalizzato al rilievo strumentale celerimetrico del lotto di terreno di pertinenza di "[REDACTED]", data che veniva indicata nell'8 marzo 2024 (*all. n° 109*).

Contestualmente il sottoscritto depositava un'ulteriore Istanza al Signor Giudice, concernente una proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale, visti i tempi necessari per l'espletamento delle operazioni catastali sopramenzionate (*all.*



n° 110).

L'accoglimento di tale Istanza, da parte del Signor Giudice, veniva comunicato nello stesso giorno dal Tribunale di Mantova (*all. n° 111*).

Sempre in data 27 febbraio 2027 il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate, (Catasto del Comune di Mantova), un estratto di mappa aggiornato relativo al Fg. 36 mappali 154 e 158 (██████████) necessario per il successivo rilievo con strumentazione GPS (*all. n° 112*). L'estratto di mappa veniva scaricato nella stessa data (*all. n° 113*).

In data 1° marzo 2024 il sottoscritto effettuava un ulteriore Accesso agli Atti presso l'Archivio del Comune di Mantova, a seguito della precedente richiesta inviata l'8 febbraio 2024 (*all.ti nn° 104 e 104bis*).

Nel corso di tale Accesso (*all. n° 114*) veniva accertato dal sottoscritto che la pratica visionata non era relativa alle u.i. oggetto del presente procedimento (*all. n° 114bis*).

Nella stessa data l'arch. G. Girelli, ct di parte ricorrente, inviava al sottoscritto e per conoscenza a controparte, una comunicazione concernente i danni al tetto di ██████████ provocati da una grandinata occorsa nel luglio 2023 (*all.ti nn° 115, 115a e 115b*).

Il sottoscritto rispondeva a tale mail comunicando, inoltre, l'avvenuto Accesso agli Atti sopramenzionato (*all.ti nn° 116 e 114bis*).

Sempre in data 1° marzo 2024 il ct di parte convenuta arch. G. Bombonati inviava al sottoscritto e al ctp di controparte una comunicazione con le risposte sia alla mail dell'arch. G. Girelli sia alla richiesta del sottoscritto in merito all'eventuale gestione condominiale di alcuni immobili (*all. n° 117*).

Il 4 marzo 2024 perveniva al C.T.U. una comunicazione dall'arch. G. Girelli ove



veniva dichiarato che gli immobili di via L. Gandolfo n° 20 e di via L. Gandolfo n° 22 non erano gestiti da alcun amministratore (*all. n° 118*).

Come comunicato in data 27 febbraio 2024 (*all. n° 109*) l'8 marzo 2024 il sottoscritto C.T.U., con gli ausiliari per le operazioni catastali, effettuava il rilievo dell'area relativa ai **Bene 3** e **Bene 4** con strumentazione GPS (*all.ti nn° 119 e 119a*).

In data 11 marzo 2024 perveniva al sottoscritto una comunicazione del ct di parte convenuta concernente la presenza di infiltrazioni nell'u.i. (**Bene 12**) posta a piano sottotetto nel fabbricato sito in via L. Gandolfo n° 22; il ctp faceva inoltre presente di attendere dalla controparte eventuali comunicazioni in risposta (*all.ti nn° 120 e 120bis*).

Sempre in data 11 marzo 2024 il sottoscritto inviava una comunicazione ai ctp concernente la predisposizione del Tipo Mappale conseguente al rilievo precedentemente effettuato (*all. n° 121*); a tale comunicazione davano immediata risposta sia l'arch. G. Bombonati (*all. n° 122*) che l'arch. G. Girelli (*all. n° 123*).

Il 14 marzo 2024, alle ore 14,00, il sottoscritto C.T.U. effettuava un veloce sopralluogo presso l'u.i. (**Bene 11**) localizzata a piano sottotetto del fabbricato sito in via L. Gandolfo n° 22, per un'ultima verifica concernente il rilievo della medesima.

Nella stessa data veniva data comunicazione di tale sopralluogo ai ctp, ai quali veniva anche comunicata l'effettuazione di una riunione presso lo studio del C.T.U. prevista per il 27 marzo successivo (*all.ti nn° 124, 124a e 124bis*).

Il 23 marzo 2024 perveniva al C.T.U. dall'arch. G. Bombonati un'ulteriore comunicazione in merito alla proposta di liquidazione del risarcimento, da parte della compagnia assicurativa, del danno presso [REDACTED] in conseguenza di una grandinata (*all. n° 125*); seguiva poi, in data 25 marzo 2024, la risposta del ct di controparte arch. G. Girelli con l'invio dell'Atto di accertamento di danno con



indicati gli estremi per il pagamento dell'indennizzo nella misura del 50% alle comproprietarie dell'immobile (*all. ti nn° 126 e 126a*).

Nella stessa data l'arch. G. Girelli trasmetteva al C.T.U. e a controparte una propria nota con alcune considerazioni in merito all'incarico dato da [REDACTED] a soggetti terzi della gestione di alcuni immobili facenti parte del compendio oggetto di causa (*all. n° 127*).

Il giorno seguente, l'arch. G. Bombonati inviava al C.T.U. e a controparte l'Atto di accertamento di danno di UnipolSai Assicurazioni (vedi *all. n° 126a*) firmato dalla propria assistita con allegato il documento di identità (*all. n° 128, 128a e 128b*).

Sempre in data 26 marzo 2024 perveniva dal ct di parte convenuta un'ulteriore mail concernente gli eventuali danni causati dalla pioggia all'immobile di via L. Gandolfo n° 22 (*all. n° 129*).

Il 27 marzo 2024 si teneva la riunione fissata, nel corso della quale veniva redatto un verbale il cui testo si riporta integralmente (*all. n° 130*):

"Oggi 27 marzo 2024, alle ore 15,00, sono presenti presso lo studio professionale del sottoscritto C.T.U., i signori:

- arch. G. Girelli;
- arch. G. Bombonati.

Il C.T.U. informa i ctp che le operazioni catastali relative ai rilievi e ai successivi DOCFA sono in fase di elaborazione.

E' già stato depositato anche il Tipo Mappale.

Per quanto riguarda gli APE il C.T.U. fa presente che alcuni sono già stati redatti dal collaboratore ing. L. Predari e chiede ai ctp se ritengono necessaria la redazione degli APE relativi ai Beni 1, 2 e 3 (3a e 3b).

I ctp concordano sulla redazione degli APE concernenti le u.i. a destinazione residenziale comprese nella [REDACTED], mentre ritengono inutile la redazione degli APE relativi ai Beni 1 e 2.

Si entra nel merito del punto 4 del quesito, concernente la comoda divisibilità del compendio immobiliare.

L'arch. G. Girelli ribadisce quanto più volte affermato nel corso delle operazioni peritali e cioè che, fatta eccezione per [REDACTED], le restati u.i. possono essere suddivise in due compendi sostanzialmente omogenei.

Resta il problema di [REDACTED], per la quale si auspicherebbe la possibilità di una comoda divisibilità che ovviamente non potrebbe essere in due parti omogenee ma che, qualora la C.T.U. ritenesse percorribile tale strada, dovrebbe essere opportunamente compensata a livello economico.

L'arch. G. Bombonati ritiene il compendio comodamente divisibile, fatta eccezione,



come più volte riportato, per [REDACTED], per la quale ritiene non sussistano le condizioni per una comoda divisibilità.

Nel caso il C.T.U. ritenesse la non comoda divisibilità di [REDACTED], fa presente che l'unica soluzione è quella di una sua vendita all'asta.

Ritiene inoltre che i restanti beni del compendio possano essere suddivisi avendo cura di attribuire alle parti porzioni di u.i. tali da evitare reciproche interferenze gestionali.

In conclusione l'arch. G. Girelli ribadisce che, al fine di una reale possibilità di conciliazione, ritiene fondamentale la conclusione delle operazioni peritali per avere un quadro chiaro e certo della situazione degli immobili, della loro consistenza e della loro conformità amministrativa.

Il C.T.U. dichiarava concluse in data odierna le operazioni peritali con i ctp, mentre proseguono le operazioni necessarie per la risposta al quesito posto dal Signor Giudice.

Il C.T.U. concede termine fino al 20 aprile p.v. ai ctp per la presentazione di eventuali memorie preliminari alla bozza di R.C.T.U..

Lcs.

...".

Il giorno stesso il sottoscritto trasmetteva alle parti sia il verbale sopramenzionato (*all. n° 131*) sia, con un secondo invio, una precisazione ad integrazione di quanto verbalizzato in merito alla redazione dell'APE relativa all'u.i. di cui al **Bene 10** (*all. n° 131bis*); successivamente pervenivano le conferme dell'arch. G. Girelli (*all. n° 132a*) e dell'arch. G. Bombonati (*all. n° 132b*).

Come verbalizzato, il 27 marzo 2024 il sottoscritto riteneva concluse le operazioni peritali con i consulenti di parte, necessarie per la risposta al quesito formulato dal Signor Giudice; proseguivano invece le operazioni catastali e quelle relative alla redazione degli APE.

Entro il termine del 20 aprile 2024 previsto nel verbale, al sottoscritto perveniva una Memoria preliminare del consulente di parte convenuta arch. G. Bombonati (*all.ti nn° 133 e 133bis*) con allegata una proposta di acquisto della Eldo Impianti S.r.l. datata 17.04.2024 (*all. n° 133a*); sempre nella stessa data anche l'arch. G. Girelli trasmetteva la propria Memoria preliminare alla bozza di C.T.U. con i relativi allegati (*all.ti nn° 134, 134bis, 134a/54, 134b/67, 134c/91, 134d/118 e 134e/127*).



A operazioni peritali concluse, perveniva al sottoscritto una comunicazione del ct di parte convenuta arch. G. Bombonati, concernente la possibilità di vendere il **Bene 1** e il **Bene 2** a soggetto terzo (*all. n° 186*).

In data 16 maggio 2024 perveniva al C.T.U. la risposta dell'arch. G. Girelli alla comunicazione di controparte sopramenzionata (*all. n° 187*).

In data 29 maggio 2024 il sottoscritto trasmetteva ai consulenti di parte la Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (R.C.T.U., nella prima stesura - *all.ti nn° 188 e 188bis*), assegnando loro, secondo le disposizioni del Signor Giudice dott.ssa Elisabetta Pagliarini, termine fino al 13 giugno 2024 per la presentazione di eventuali memorie e/o osservazioni delle quali tenere conto nella stesura finale dell'elaborato di consulenza.

Nei giorni successivi il sottoscritto riceveva la conferma dell'avvenuto ricevimento sia da parte dei consulenti che dai legali delle parti (*all.ti nn° 189a, 189b e 189c*).

In data 13 giugno 2024 il ct di parte convenuta [REDACTED] arch. G. Bombonati trasmetteva al sottoscritto le proprie osservazioni alla R.C.T.U. (*all.ti nn° 190 e 190bis*) con i relativi allegati e più precisamente:

- All. 1: Nota di Trascrizione n.ri 16.088 R.G. e 11.746 R.P. presentata in data 22.12.2023 (Comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale) (*all. n° 190a*);
- All. 2: Comunicazione della convenuta [REDACTED] in data 22.11.2018 (*all. n° 190b*).

Nella stessa data, anche il ct di parte attrice arch. G. Girelli trasmetteva le proprie osservazioni alla C.T.U. (*all.ti nn° 191 e 191bis*).



C) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELL'ARCH. GIANNI

BOMBONATI CONSULENTE DI PARTE

Si sono lette con attenzione le osservazioni esposte del ct di parte convenuta, arch. G. Bombonati alla R.C.T.U. del sottoscritto (*all. n° 190*) e si procede ora con le relative controdeduzioni, ove ritenuto necessario.

1) Sui progetti divisionali proposti dalla CTU

Il ctp afferma di condividere i due progetti divisionali proposti dal C.T.U. da un punto di vista tecnico e valoriale ma di non dividerli in relazione alla presenza di parti comuni in fabbricati ove localizzate u.i. attribuite ad entrambe le parti, circostanza, questa, che porterebbe, così sostiene il consulente a "futuri prevedibili contrasti tra le parti".

Tale argomento è stato affrontato nel corso delle operazioni peritali e segnalato dal sottoscritto alle parti come elemento in più per valutare una possibile soluzione conciliativa a chiusura del procedimento in corso, così da escludere, in futuro, eventuali rapporti conflittuali tra le due parti in causa.

Si fa presente che non solo le parti non sono pervenute ad un accordo bonario ma, anche, che il ct di parte ricorrente non ha mai condiviso l'opinione del ct di parte convenuta relativa ad una divisione dei beni tale da evitare reciproche interferenze gestionali.

Il sottoscritto, quindi, come richiesto dal quesito, ha ritenuto di procedere alla formazione di lotti composti da immobili di uguale natura e qualità, indipendentemente dalla circostanza che siano o meno compresi nello stesso fabbricato (pag. 324 della R.C.T.U.).

Le due ipotesi divisionali rispondono oggettivamente e nella modalità più corretta



alla formazione di lotti equivalenti.

In conclusione, non si ritiene di poter accogliere l'Istanza del consulente che chiede al sottoscritto di aggiungere due ulteriori proposte divisionali già prese in esame nel corso delle operazioni peritali (*all. n° 64* - verbale del 17.11.2023) e sostanzialmente condivise dai due consulenti di parte, ma, di fatto, non accettate da parte ricorrente (*all. n° 68* - verbale del 27.11.2023), anche se con i valori di stima determinati dal sottoscritto nel presente elaborato peritale.

2) Sulle trascrizioni riportate

Come da richiesta del consulente, nella presente stesura definitiva dell'elaborato peritale, viene indicata anche la Nota di Trascrizione relativa alla domanda di divisione giudiziale in data 22.12.2023 n.ri 16.088 R.G. e 11.746 R.P..

Si precisa che detta trascrizione relativa alla domanda riconvenzionale va ad integrare quanto già evidenziato nella risposta al **Punto 2)** del quesito.

Si fa rilevare, inoltre, che l'esistenza di detta formalità non incide in alcun modo nella valutazione dei beni che ne costituiscono oggetto.

3) Sullo stato di occupazione degli immobili

Bene 3) Si accoglie quanto richiesto dal consulente, benché l'All. 2 dal medesimo prodotto e cioè la lettera di assunzione a tempo indeterminato della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] non risulti sottoscritta né dalla medesima né da [REDACTED]

Il sottoscritto ha dato atto che l'unità immobiliare di cui al **Bene 3** è attualmente libera, sia nella risposta al **Punto 3)** del quesito (pag. 299 della R.C.T.U.) sia nella risposta al **Punto 5)** del quesito (pagg. 312, 313 e 314 della R.C.T.U.).

Comunque, nella presente stesura definitiva della R.C.T.U. in risposta al **Punto 3)**



del quesito, relativamente allo stato di occupazione del Bene 3, non verrà menzionata la sig.ra [REDACTED]

Bene 15) Vista l'osservazione del consulente, si precisa che il valore dell'immobile risultato occupato senza titolo (pag. 302 della R.C.T.U.) è stato determinato tenuto conto di tale circostanza, senza alcuna decurtazione di valore.

In conclusione, il sottoscritto fa rilevare che nessuna osservazione è stata mossa dal ctp in merito al valore stimato dal C.T.U. delle unità immobiliari interessate dal presente procedimento.

D) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELL'ARCH. GIANNI GIRELLI
CONSULENTE DI PARTE [REDACTED]

Si sono poi prese in esame le osservazioni del ct di parte ricorrente arch. G. Girelli (*all. n° 191*) e qui di seguito si procede con l'esposizione delle relative controdeduzioni, ove ritenuto necessario.

● **OSSERVAZIONE N. 1**

Il *Punto 3b)* del quesito è il seguente:

- b1. *se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all'atto dell'accatastamento;*
- b2. *se sussistano difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e comunque tali da dar luogo all'obbligo di variazione catastale; se, in ipotesi di ritenuta necessità di variazione catastale, sia o meno possibile procedervi, in considerazione anche dello stato urbanistico-edilizio degli immobili.*
In caso positivo, fornisca ogni elemento utile per la variazione catastale, precisando i relativi costi ed informando previamente il Giudice anche nell'ottica di provvedere agli adempimenti conseguenti.

Il sottoscritto, nel corso delle operazioni peritali, ha accertato difformità catastali



relative ad alcuni beni per cui ha ritenuto di dover rivolgere Istanza al Signor Giudice per provvedere alla regolarizzazione delle unità immobiliari, tenuto conto che non sarebbe stato possibile procedere ad un regolare atto di trasferimento di alcuni immobili, in quanto non accatastati o accatastati in difformità rispetto allo stato di fatto verificato (*all. n° 101*).

Di fatto, la regolarità catastale risultava necessaria anche per la predisposizione degli Attestati di Prestazione Energetica, quando necessari (**Punto 3i**) del quesito). Per quanto riguarda il **Punto 3e**) e la dovuta risposta al medesimo, il sottoscritto fa presente che ritiene di aver ottemperato per quanto possibile a quanto richiesto dal Signor Giudice e precisamente:

3e. *se siano riscontrabili altri abusi edilizi, consistenti (i) in interventi che abbiano determinato una variazione parziale, anche se essenziale, rispetto al progetto approvato tramite il permesso di costruire originario, (ii) ovvero in abusi minori, ossia intervenuti su elementi particolari e non essenziali, che non comportano una snaturazione del progetto originario autorizzato dal titolo, pur costituendo attività costruttive parzialmente differenti rispetto a quanto autorizzato.*
In tale ipotesi (sub e.) fornisca ogni utile elemento per la sanatoria precisando il relativo costo ed informando previamente la giudice anche nell'ottica di provvedere agli adempimenti conseguenti (cfr. d.p.r. 6-6-2001 n. 380 e normativa regionale);

...".

Il sottoscritto infatti, nella precedente risposta al **Punto 3d**) del quesito, ha evidenziato la normativa urbanistica concernente le aree in cui insistono i singoli beni nonché la regolarità edilizia di ciascuno di essi.

Nella risposta al **Punto 3e**) sopra riportato sono state nuovamente evidenziate, in dettaglio, le eventuali difformità rilevate in ciascun bene, valutate come non sostanziali, che non hanno comportato, quindi, una snaturazione del/i progetto/i originario/i autorizzato/i ma che comunque, come già specificato, dovranno essere



oggetto di Sanatoria.

Non si ritiene, quindi, di dover ovviare ad alcuna "omissione", come affermato dal consulente di parte, ritenendo di aver riferito al Signor Giudice, in dettaglio, ogni elemento utile per le pratiche di sanatoria che dovranno essere predisposte con l'ausilio di un tecnico abilitato, circostanza anche questa già precisata.

E' stato valutato dal sottoscritto l'onorario presumibile dovuto al tecnico abilitato e incaricato delle pratiche in sanatoria valutate come necessarie; si aggiunge che i diritti da versare per ciascuna pratica al Comune di Curtatone e al Comune di Mantova sono attualmente pari ad Euro 1.032,00, mentre non è possibile valutare la procedura per ogni singola pratica di sanatoria se non con un approfondimento normativo, non richiesto ora al sottoscritto, che verrà effettuato se dovrà procedere, in una fase successiva al presente procedimento, alle necessarie sanatorie previa autorizzazione del Giudice.

A tale proposito si fa rilevare che si dovrà tenere conto del recente Decreto Legge n° 69 del 29 maggio 2024 (*all. n° 192*) chiamato DECRETO SALVA CASA, che ha portato un importante pacchetto di modifiche al D.P.R. n° 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Per tale Decreto si attendono variazioni e integrazioni in sede di conversione in legge, che dovrà concludersi entro il 28 luglio 2024.

Il sottoscritto ha già chiesto informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone in merito a tale nuova normativa, ma è stato risposto che allo stato attuale non sono in grado di fornire chiarimenti in merito alla procedura di sanatoria e ai relativi costi, in quanto sono in attesa della conversione in legge, successivamente alla quale dovranno approfondire e chiarire tutte le numerose disposizioni in detto provvedimento contenute.



● **OSSERVAZIONE N. 2**

Si risponde a tale osservazione riportando le fotografie presenti nella Pratica edilizia di cui alla LICENZA DI COSTRUZIONE P.G. N° 7025/1970, in particolare quella antecedente al 1970 e quella nell'anno 1970 dell'immobile sito in via Gandolfo n° 22. E' visibile, in entrambe, il fabbricato adiacente sito al civico n° 20 di via Gandolfo (*all. n° 47/3a1*).



Ante anno 1970



Anno 1970



Il sottoscritto ritiene di poter ragionevolmente affermare che entrambi i fabbricati in cui sono compresi i **Beni 5 e 6** (via Gandolfo n° 20) e i **Beni 8, 11 e 12** (via Gandolfo n° 22) siano costruzioni antecedenti al 1967.

Per quanto riguarda il titolo edilizio relativo alla costruzione dei fabbricati si è evidenziato come lo stesso non sia stato reperito, ma che comunque sono stati acquisiti ed allegati altri titoli edilizi reperiti per entrambi i fabbricati.

Si ribadisce quindi in toto quanto scritto nella R.C.T.U..

● **OSSERVAZIONE N. 3**

Il consulente fa presente che nella R.C.T.U. il sottoscritto non ha quantificato i costi necessari per l'esecuzione delle sanatorie, ma solamente i costi delle relative competenze tecniche, senza l'indicazione dei diritti da versare ai vari Comuni e delle relative sanzioni.

Preso atto di tale osservazione, il sottoscritto richiama quanto già fatto rilevare nelle controdeduzioni all'**osservazione n° 1**, ribadendo nuovamente che, a fronte di una dettagliata esposizione in merito alla Regolarità Edilizia di ciascun bene (**Punto 3d**) del quesito) e di una altrettanto dettagliata esposizione delle riscontrate difformità rispetto alle autorizzazioni acquisite per ciascun immobile, quando presenti (**Punto 3e**) del quesito), il sottoscritto ha potuto valutare solo in linea di massima gli onorari che dovranno essere riconosciuti ai tecnici incaricati delle varie pratiche in sanatoria, che dovranno essere presentate, dopo i relativi approfondimenti, successivamente alla conversione in legge del DECRETO SALVA CASA.



• **OSSERVAZIONE N. 4**

L'osservazione esposta dal consulente concernente la comoda divisibilità del **Bene 3**, cioè [REDACTED], richiama quanto già fatto rilevare dallo stesso consulente nel corso delle operazioni peritali (verbali *all.ti nn° 64 e 130*), in contrasto con i convincimenti del consulente di parte convenuta che ha più volte affermato di non ritenere comodamente divisibile [REDACTED] (verbali *all.ti nn° 68 e 130*).

Il sottoscritto ha quindi preventivamente valutato le opposte opinioni dei consulenti ed è pervenuto alla propria determinazione, evidenziata nelle pagg. 308, 309 e 310 della R.C.T.U., in condivisione con l'opinione del ct di parte convenuta relativa alla non comoda divisione dei **Beni 3 e 4**.

Si fa inoltre presente che il consulente ha affermato la comoda divisione del bene

...
"senza che vi sia necessità di costituire servitù, pesi o limitazioni eccessive, senza necessità di realizzare opere complesse o di notevole costo, senza che ne derivi sotto l'aspetto economico-funzionale un sensibile deprezzamento in proporzione al valore dell'intero ...".
...

senza peraltro schematizzare o individuare sommariamente tale possibilità di divisione, dal medesimo ritenuta fattibile.

• **OSSERVAZIONE N. 5**

Relativamente all'occupazione del **Bene 15**, il ctp fa rilevare quanto di fatto già affermato dal sottoscritto C.T.U., che ha dettagliatamente esposto quanto fatto presente dai consulenti nel corso delle operazioni peritali, concludendo che tale immobile è occupato da terzi senza regolare Contratto e, quindi, senza titolo (tale ulteriore indicazione viene indicata al **Punto 5) - Bene 15**).



• **OSSERVAZIONE N. 6**

Per la risposta a tale osservazione si richiama innanzitutto quanto già fatto rilevare in merito alle **osservazioni n° 1 e n° 2** esposte dal consulente.

Inoltre, relativamente ai velux presenti nelle u.i. di cui ai **Beni 11 e 12**, localizzati a sottotetto nel fabbricato sito in via Gandolfo n° 22, tutto quanto accertato e documentato è stato dettagliatamente esposto nella pagg. 292 e 293 della R.C.T.U..

Si ribadisce che **"nel caso di eventuale difformità, di fatto non comprovata, la sanatoria è possibile facendo riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 13.02.2017 n° 31 *"Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata"* (All. B punto B.2 - art. 167 comma 4)"**.

• **OSSERVAZIONE N. 7**

Il consulente fa presente che:

...
"Contrariamente a quanto esposto e da quanto si è verificato in sede di sopralluogo la copertura del fabbricato è in lastre di cemento amianto ...".
...

Il sottoscritto fa presente che nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto ed i consulenti non hanno verificato lo stato delle coperture di tutti gli immobili accedendo direttamente sulla copertura né valutando le stesse con foto acquisite o scattate in loco. Precisa, inoltre che, nel corso dei sopralluoghi relativi a tale bene, il consulente non ha in alcun modo fatto menzione di tale stato di fatto, che viene evidenziato solo in sede di osservazioni alla bozza di R.C.T.U..

La descrizione della copertura riportata nella R.C.T.U. è quella che si legge nella relazione illustrativa relativa alle villette, tra le quali vi è l'unità immobiliare in



oggetto (*all. n° 47/8b4*):

...
"Materiali previsti. Copertura con lastre di alluminio nervato a nastro verniciate (dalla Soc. FEAL o simili) appoggiate ed avvitate a tasselli o listelli sostenuti da muretti eretti sul solaio portante, lo spazio fra il solaio portante ed il piano dell'alluminio di copertura sarà riempito fra muretto e muretto di materiale ad alto isolamento termoacustico. Pendenza delle 2 falde circa 5%".
...

Preso atto di quanto affermato dal consulente, il sottoscritto ha assunto informazioni da terzi residenti in zona, verificando che tutti i proprietari degli altri immobili denominati "villette per dirigenti a Borgo Cittadella, località CARTIERA BURGO" hanno provveduto alla rimozione delle lastre di cemento-amianto presenti sulla copertura di tali fabbricati.

Tale operazione di bonifica ha quindi interessato tutti i fabbricati presenti con esclusione di quello oggetto del procedimento, benché i proprietari ne fossero a conoscenza (**Beni 13 e 14**).

Il sottoscritto procede, quindi, con la valutazione del costo relativo alla rimozione delle lastre di cemento-amianto e alla relativa bonifica, nonché all'esecuzione di nuova copertura, importo che verrà detratto dal valore già stimato nella R.C.T.U. concernente l'u.i. **Bene 13**. Viene considerata una superficie coperta di circa 360,00 mq..

Le opere da effettuarsi saranno le seguenti:

- 01. Allestimento cantiere compreso bagno chimico per la durata del cantiere (circa 40/50 giorni) e documentazione di cantiere;
- 02. Montaggio e smontaggio di ponteggio;
- 03. Noleggio ponteggio per la durata del cantiere;
- 04. Montaggio e smontaggio di rete antipolvere di protezione su ponteggio;
- 05. P.I.M.U.S. (piano di montaggio, smontaggio e trasformazione ponteggio);
- 06. Relazione di calcolo per ponteggio;
- 07. Pratica per piano di lavoro rimozione amianto;
- 08. Bonifica, rimozione e smaltimento presso discariche autorizzate delle lastre di copertura contenenti amianto;



- 09. Rimozione isolante;
- 10. Sistemazione struttura per posa nuova copertura;
- 11. Fornitura e posa nuova copertura in pannelli sandwich, in lamiera grecata nella parte sovrastante e lamiera liscia nella parte sottostante, con interposto pannello coibente cm. 4;
- 12. Fornitura e posa colmo per copertura in alluminio.

Il tutto per un importo stimato in Euro 45.000,00 oltre ad IVA pari al 10%, per un totale complessivo pari ad Euro 49.500,00 che si arrotonda in **Euro 50.000,00**.

• OSSERVAZIONE N. 8

In merito a tale osservazione, si rimanda alla descrizione analitica dei singoli cespiti e dei due lotti così come formati nelle due distinte ripartizioni, facendo rilevare che il compendio presenta unità immobiliari diverse tra loro per natura, consistenza e valore.

Pertanto si è ritenuto di non poter adottare un criterio di carattere numerico (vale a dire formare due lotti aventi ciascuno lo stesso numero di unità immobiliari), bensì, come esposto nei progetti divisionali, un criterio rispondente a quanto disposto dal Signor Giudice.

In particolare, relativamente ai cespiti posti in Strada Privata Cartiera Burgo (**Beni 16, 17, 18, 19, 20 e 21**) si fa osservare che tali immobili sono stati unitariamente considerati, ai fini dell'attribuzione in un lotto, in quanto, pur trattandosi di mappali distinti (dei quali alcuni di valore modestissimo) si è ritenuto opportuno considerarli funzionalmente ed economicamente tra loro connessi.

Si osserva inoltre che, nella fattispecie, si possono individuare un'unità immobiliare principale (abitazione **Bene 16**), nonché tre autorimesse (**Beni 17, 18 e 19**) e due piccoli appezzamenti di terreno (**Beni 20 e 21**) che possono rivestire un'utilità per il soggetto al quale verrà attribuito il bene principale (appartamento - **Bene 16**),



mentre avrebbero scarsissima utilità e un valore minimo se ricompresi nell'altro lotto.

E) RISPOSTA AL QUESITO

Letti gli atti e visionati i documenti di causa, effettuati i sopralluoghi necessari e gli opportuni accertamenti, assunte dai consulenti e delle parti le informazioni ritenute utili ai fini di causa, effettuati gli Accessi agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone e presso l'Archivio Storico e l'Archivio del Comune di Mantova, tenuto conto delle Memorie preliminari alla R.C.T.U. del ctp della convenuta arch. G. Bombonati (*all. n° 133*) e del ctp della ricorrente arch. G. Girelli (*all. n° 134*), esperito un tentativo di conciliazione e preso atto, nonostante la manifestata disponibilità delle parti, del mancato raggiungimento dell'accordo auspicato, preso atto delle osservazioni alla R.C.T.U. del ct parte convenuta [REDACTED] [REDACTED] (*all. n° 190*) e di quelle dell'arch. G. Girelli ct di parte [REDACTED] (*all. n° 191*), il sottoscritto ritiene di poter rispondere al quesito formulato dal Signor Giudice dott. Dott.ssa Elisabetta Pagliarini, che si riporta integralmente:

"Esaminati gli atti ed i documenti, effettuati gli opportuni sopralluoghi, acquisito ogni utile documento presso ogni Pubblica Amministrazione, di cui si ordina fin d'ora l'esibizione alla C.T.U. su richiesta di questa, tentata la conciliazione tra le parti:

1. *descriva analiticamente e separatamente i beni immobili oggetto delle domande di divisione formulate rispettivamente da parte attrice e da parte convenuta, dandone ove possibile rappresentazione grafica e fotografica, indicandone i titoli di provenienza, verificando l'attuale appartenenza alle parti in causa e specificando la misura di ciascuna quota di proprietà;*
2. *verifichi le eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti sui beni oggetto della massa da dividere e nel caso in cui accerti l'omessa citazione in*



giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'art. 784 c.p.c. sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca alla giudice;

3. *verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili da dividere, nonché la loro commerciabilità, specificando per ciascuno immobile, con indicazione distinta, schematica ed analitica:*

a. *se esso sia stato regolarmente accatastato;*

b. *se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all'atto dell'accatastamento;*

se sussistano difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e comunque tali da dar luogo all'obbligo di variazione catastale; se, in ipotesi di ritenuta necessità di variazione catastale, sia o meno possibile procedervi, in considerazione anche dello stato urbanistico-edilizio degli immobili.

In caso positivo, fornisca ogni elemento utile per la variazione catastale, precisando i relativi costi ed informando previamente il Giudice anche nell'ottica di provvedere agli adempimenti conseguenti”;

c. *se vi sia corrispondenza fra le intestazioni del cespite risultante dai registri immobiliari e quelle catastali (cfr. art. 19 d.l. 31-5-2010 n. 78 convertito con legge 30-7-2010 n. 122); in caso di rilevata difformità effettui le necessarie procedure di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali;*

d. *se vi sia legittimità urbanistica del bene in relazione agli degli artt. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, precisando in particolare, per ciascun bene, se (i) le opere edilizie siano state realizzate in assenza di permesso di costruire, (ii) ovvero, siano stati effettuati interventi in totale difformità rispetto agli interventi autorizzati dal permesso di costruire stesso;*

e. *se siano riscontrabili altri abusi edilizi, consistenti (i) in interventi che abbiano determinato una variazione parziale, anche se essenziale, rispetto al progetto approvato tramite il permesso di costruire originario, (ii) ovvero in abusi minori, ossia intervenuti su elementi particolari e non essenziali, che non comportano una snaturazione del progetto originario autorizzato dal titolo, pur costituendo attività costruttive parzialmente differenti rispetto a quanto autorizzato.*

In tale ipotesi (sub e.) fornisca ogni utile elemento per la sanatoria precisando il relativo costo ed informando previamente la giudice anche nell'ottica di provvedere agli adempimenti conseguenti (cfr. d.p.r. 6-6-2001 n. 380 e normativa regionale);

f. *se vi sia regolarità nei passaggi di proprietà dell'immobile nel ventennio;*

g. *se esistano formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'assegnatario o*



all'acquirente in caso di vendita, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi ovvero connessi con il loro carattere storico-artistico (v. art. 15 d. lgs. 12-1-2004 n. 42) oppure derivanti da interventi di bonifica ambientale (v. art. 253 d. lgs. 3-4-2006 n. 152); nonché altri vincoli (quali ad es. assegnazione della casa familiare ex art. 155 quater c.c., sussistenza del diritto di abitazione ex art. 540 II co. c.c.);

specifichi per ciascun immobile, con indicazione distinta, schematica ed analitica se l'immobile sia libero o occupato da terzi e quale sia il titolo dell'occupazione";

- h. accerti se il bene immobile sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- i. ove richiesto dalla legge, acquisisca o predisponga il documento di certificazione energetica;*
- 4. effettuata tale ricognizione, dica se il compendio sia comodamente divisibile in natura;*
- 5. nel caso in cui sia comodamente divisibile in natura, proceda alla formazione di porzioni che siano composte, previa stima dei beni, di una quantità di immobili di eguale natura e qualità, avendo riguardo ad escludere dal progetto divisionale, dandone espressa segnalazione, gli immobili in relazione ai quali siano riscontrabili le irregolarità edilizie indicare al punto 3 sub d, in proporzione all'entità di ciascuna quota, se del caso indicando eventuali congruagli, e così predisponendo uno o più progetti divisionali, specificando ove sia prevista la costituzione di servitù e tenendo altresì conto della incidenza economica di tali pesi sui singoli lotti che dovrà essere chiaramente esplicitata;*

Nel caso in cui, ai fini della divisibilità del compendio immobiliare, sia necessario costituire servitù, ne specifichi l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso dettagliato delle stesse, evidenziando inoltre tutte le misure necessarie ai fini della eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente ed a favore di quello individuato come dominante - ad es. demolizioni di manufatti o di piante; costruzione di nuove opere; presentazione di domanda di apertura di nuovo passo carraio, in tal caso accertandone previamente la accoglibilità presso gli uffici competenti - nonché i costi derivanti;

- 6. in caso di ritenuta indivisibilità del compendio in natura, in tutto o in parte:*
 - a. dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;*
 - b. individui il valore di mercato dei beni oggetto di comunione ereditaria specificando i criteri utilizzati per la stima, anche tenendo conto (i) di eventuali costi di sanatoria degli abusi indicati al punto 3.e., nonché (ii) dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri indicati al punto 3.g. e (iii) dell'eventuale occupazione dei beni da parte di terzi con o senza*



titolo".

7. *fornisca comunque ogni ulteriore informazione utile ai fini della decisione".*

Si procede ora con la risposta al primo punto del quesito e precisamente:

- * PUNTO 1)** *"descriva analiticamente e separatamente i beni immobili oggetto delle domande di divisione formulate rispettivamente da parte attrice e da parte convenuta, dandone ove possibile rappresentazione grafica e fotografica, indicandone i titoli di provenienza, verificando l'attuale appartenenza alle parti in causa e specificando la misura di ciascuna quota di proprietà"*

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, come risultanti dall'Atto di accettazione dell'eredità [REDACTED] (doc. 5 in atti di parte convenuta), dall'Atto [REDACTED] Rep. n° 201679/racc. n° 36879 a rogito Notaio Francesco Besana (doc. 6 in atti di parte convenuta) e dalla Relazione Notarile del notaio Besana del 01.03.2021 (doc. 7 in atti di parte convenuta), sono quelle di seguito elencate:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Bene 3)** u.i. ([REDACTED]) sita in Comune Curtatone (MN) in via Delle Punte n. 94, piano T-1, Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 154-158, Sub. 1, Cat. A/8, classe 4, vani 27, sup. cat. 730 m2, R.C. Euro 3.276,92;



The image shows a document that has been completely redacted. All text and graphics are obscured by solid black bars. The redaction covers the entire page, leaving no legible information visible.



■ [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

BENE 3

Documentazione fotografica: da foto n° 1 a foto n° 20 e da foto n° 30 a foto n° 307
(all. n° 18a)

Documentazione fotografica: da foto n° 1 a foto n° 44 (escluse foto nn° 36 e 37 -
all. n° 80a)

Documentazione fotografica: da foto n° 1 a foto n° 58 e da foto n° 124 a foto n°
232 (all. n° 93a)

Documentazione fotografica: da foto n° 5 a foto n° 12 (all. n° 119a)

DESCRIZIONE

Costituisce oggetto del presente procedimento un compendio immobiliare denomi-
nato "[REDACTED]" e più precisamente un corpo di fabbrica a destinazione resi-
denziale, sviluppato a piano terra e un altro corpo di fabbrica comprendente: a
piano terra un'autorimessa (**Bene 4**) con antistante portico e, a piano primo, un'altra
abitazione.

Il corpo di fabbrica principale è adiacente, sul lato sud-ovest, ad un altro corpo di
fabbrica comprendente una piscina coperta, con sottostanti locali tecnici a piano
interrato.

Di pertinenza di tale fabbricato, sempre individuati catastalmente dal *Fg. 36 map-
pale 154 graffato al mappale 158 sub. 1* (**Bene 3**), vi sono alcuni corpi di fabbrica



localizzati sul lato nord-ovest del fabbricato e sempre insistenti sull'area pertinente di cui al *mappale 158* e precisamente:

- 1) **LOCALI TECNICI** (MAPPAL 154)
Documentazione fotografica: da foto n° 1 a foto n° 58 (*all. n° 93a*)
Documentazione fotografica: da foto n° 260 a foto n° 287 (*all. n° 48a*)
- 2) **3) CORPI A** (*all. ti m° 30/13 e 30/22*)
 - box auto piccolo (ex concimaia a cielo aperto)
Documentazione fotografica: da foto n° 59 a foto n° 75 (*all. n° 93a*)
 - autorimessa grande (ex stalla mucche)
Documentazione fotografica: da foto n° 76 a foto n° 103 (*all. n° 93a*)
- 4) **CORPO B:** n° 2 box auto adiacenti
Documentazione fotografica: da foto n° 104 a foto n° 114 (*all. n° 93a*)
- 5) **CORPO C:** pollaio
Documentazione fotografica: da foto n° 115 a foto n° 123 (*all. n° 93a*)

Sempre di pertinenza della villa padronale c'è un campo da tennis (Documentazione fotografica: da foto n° 225 a foto n° 231 - *all. n° 93a*) localizzato nella porzione a sud-ovest dell'ampia area verde, di fatto un parco, ove insistono tutti i corpi di fabbrica prima descritti (*all. n° 3a*).

L'u.i. è localizzata in via Delle Punte ai civici nn° 92-94, nell'immediata periferia della frazione di San Silvestro, nel Comune di Curtatone (MN), zona sufficientemente servita da viabilità, servizi e infrastrutture.



all. n° 3h bis



L'area di pertinenza è tenuta a prato con piante a basso, medio ed alto fusto.



Foto 222
all. n° 93a

Sul fronte del fabbricato principale vi è un percorso carrabile pavimentato che da via Delle Punte, oltrepassato l'importante ingresso in muratura con cancello in ferro, consente l'accesso ai corpi di fabbrica presenti all'interno del lotto.



Foto 306
all. n° 18a



Foto 305
all. n° 18a



Un altro percorso carrabile si trova sul lato opposto del fabbricato, e collega il garage grande (CORPI "A") con un cancello carrabile localizzato nel lato nord-ovest della recinzione realizzata, per l'intero perimetro, con basso muretto in cls e sovrastante balaustra in ferro.



Foto 223
all. n° 93a

Come già detto in precedenza, percorrendo il viale di accesso, si arriva nell'area cortiva antistante il fabbricato principale (foto n° 302 - all. n° 18a) e da questa si può accedere alla porzione residenziale principale del fabbricato sia da un portoncino di ingresso che immette direttamente nell'atrio, sia dal portone inserito nel tamponamento vetrato del portico di collegamento con il corpo di fabbrica comprendente a piano terra l'autorimessa (**Bene 4**) e a piano primo ad una seconda abitazione di minore ampiezza.

Il portico, così identificato nella planimetria catastale, di fatto non è aperto sui lati verso l'area cortiva, ma è chiuso da serramenti vetrati, su ambo i lati, inseriti in un tamponamento murario (foto nn° 302 e 244 - all. n° 18a).



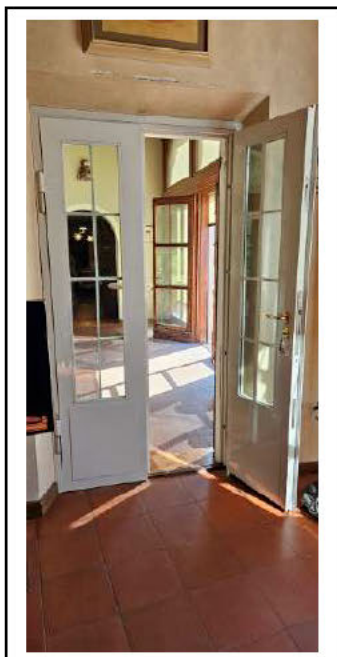


Foto 76
all. n° 18a



Foto 89
all. n° 18a



Foto 104
all. n° 18a

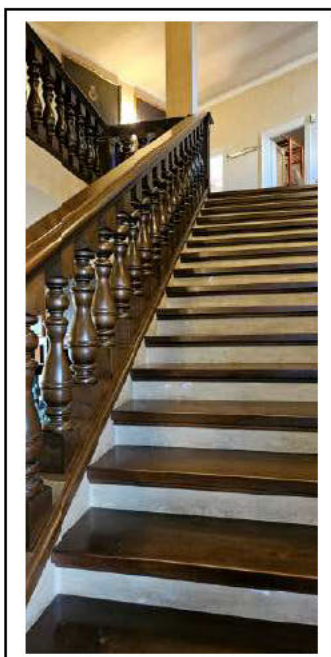


Foto 125
all. n° 18a

Dal portico chiuso, di fatto l'atrio di ingresso comune di mq. 42,24, si entra, da una porta a sinistra, in un soggiorno-pranzo di mq. 34,89 e, da questo, in un locale cucina di mq. 12,77, con annessa dispensa di mq. 4,34; dal soggiorno si accede ad un ampio atrio di mq. 38,25 relativo all'ingresso principale, con piccolo androne di



mq. 1,93, sul quale si aprono le porte di un antibagno di mq. 3,50 e relativo servizio igienico di mq. 5,49, di un locale studio di mq. 18,38, di un disimpegno di mq. 3,87 e di un salone di ampie dimensioni di mq. 79,43; nell'atrio è localizzato lo scalone di accesso al piano superiore.

Dal disimpegno posizionato sotto lo scalone che sale a piano primo, una piccola scala consente l'accesso ad un piccolo locale cantina/locale tecnico di mq. 8,51 a piano interrato (foto nn° 121 e 124 - *all. n° 18a*).

L'altezza di tutti i locali della zona giorno a piano terra è pari a ml. 3,45, tranne quella del salone che è pari a ml. 3,60 e quella della cantina, pari a ml. 1,90.



Foto 128
all. n° 18a



Foto 136
all. n° 18a





Foto 164
all. n° 18a

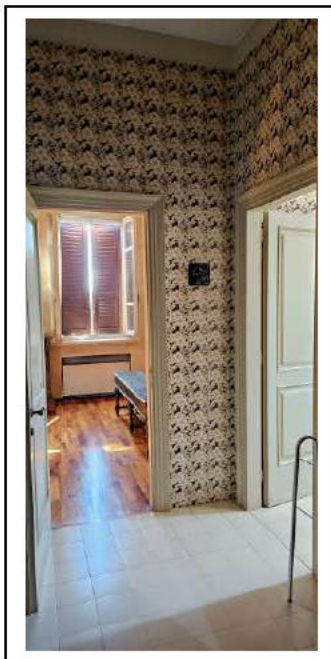


Foto 174
all. n° 18a

Salendo lo scalone si accede a piano primo ai locali della zona notte e più precisamente: un ampio corridoio di mq. 37,90 sul quale si aprono, a destra, le porte di uno spogliatoio di mq. 10,75 con annesso bagno di mq. 10,98 e wc di mq. 2,85 ad uso esclusivo, di una prima camera di mq. 28,16, di una seconda camera di mq. 20,16 con balcone di mq. 6,00 e con servizio igienico di mq. 8,11, di una terza camera di mq. 16,86 con un servizio igienico di mq. 8,05, dal quale si accede ad un locale mansarda di mq. 26,13 (foto n° 151 - all. n° 18a) e, ancora, di una quarta camera di mq. 16,68 con il servizio igienico ad uso esclusivo di mq. 6,88.

La superficie utile della porzione di fabbricato ad uso residenziale ora descritto è, quindi, pari a mq. 404,87, compresa la piccola cantina ed escluso il balcone.

L'altezza interna dei locali a piano primo è pari a ml. 3,37 ad esclusione del locale mansarda ove l'altezza in colmo è pari a ml. 2,18 e quella in gronda è pari a ml. 0,95.

Nel soffitto dell'ampio corridoio a piano primo è presente una botola con una scala



retrattile (foto n° 178 - all. n° 18a) che consente l'accesso al piano sottotetto, accessibile per le eventuali manutenzioni, ma non abitabile.



Foto 180
all. n° 18a



Foto 185
all. n° 18a



Foto 187
all. n° 18a



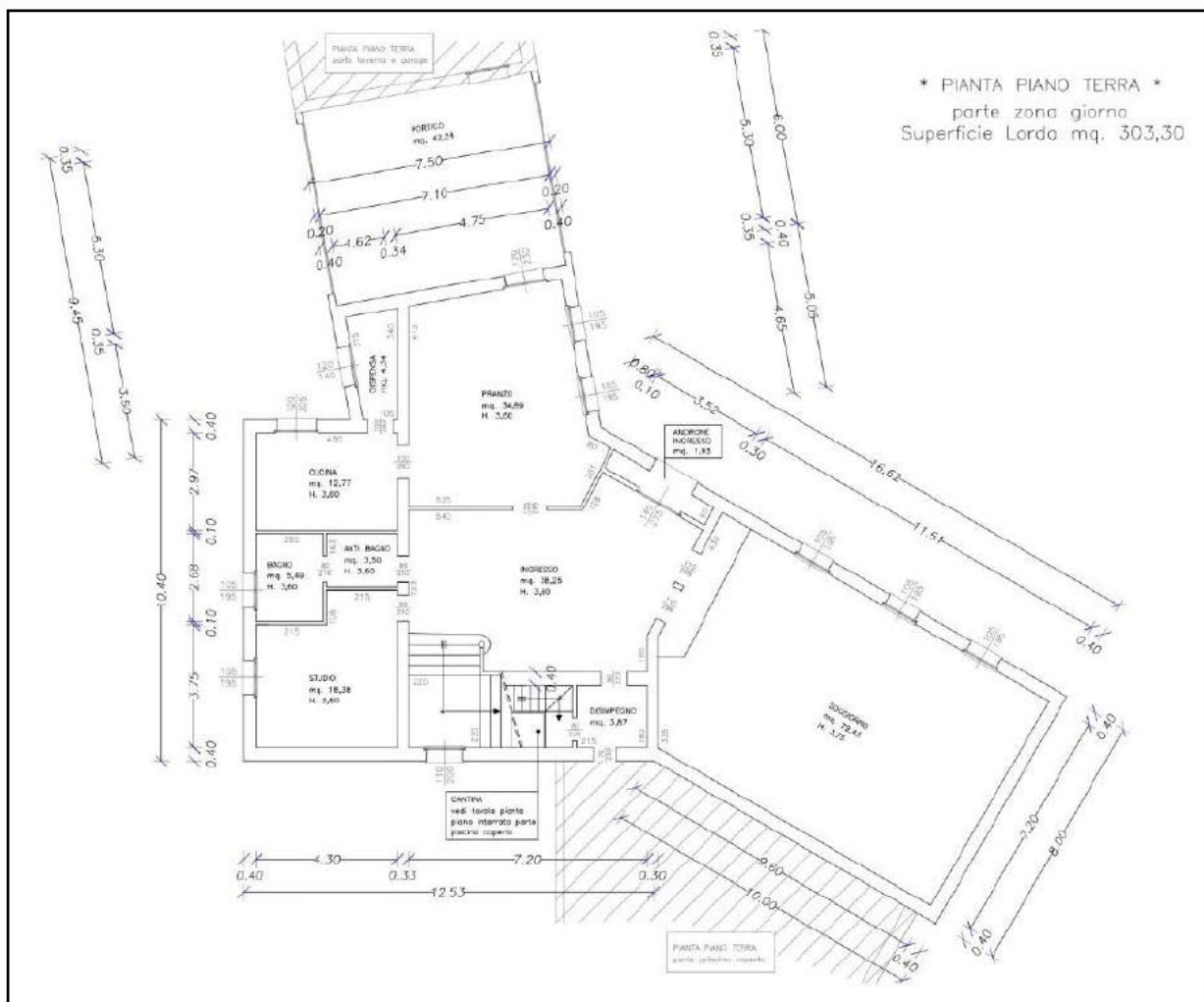
Foto 195
all. n° 18a



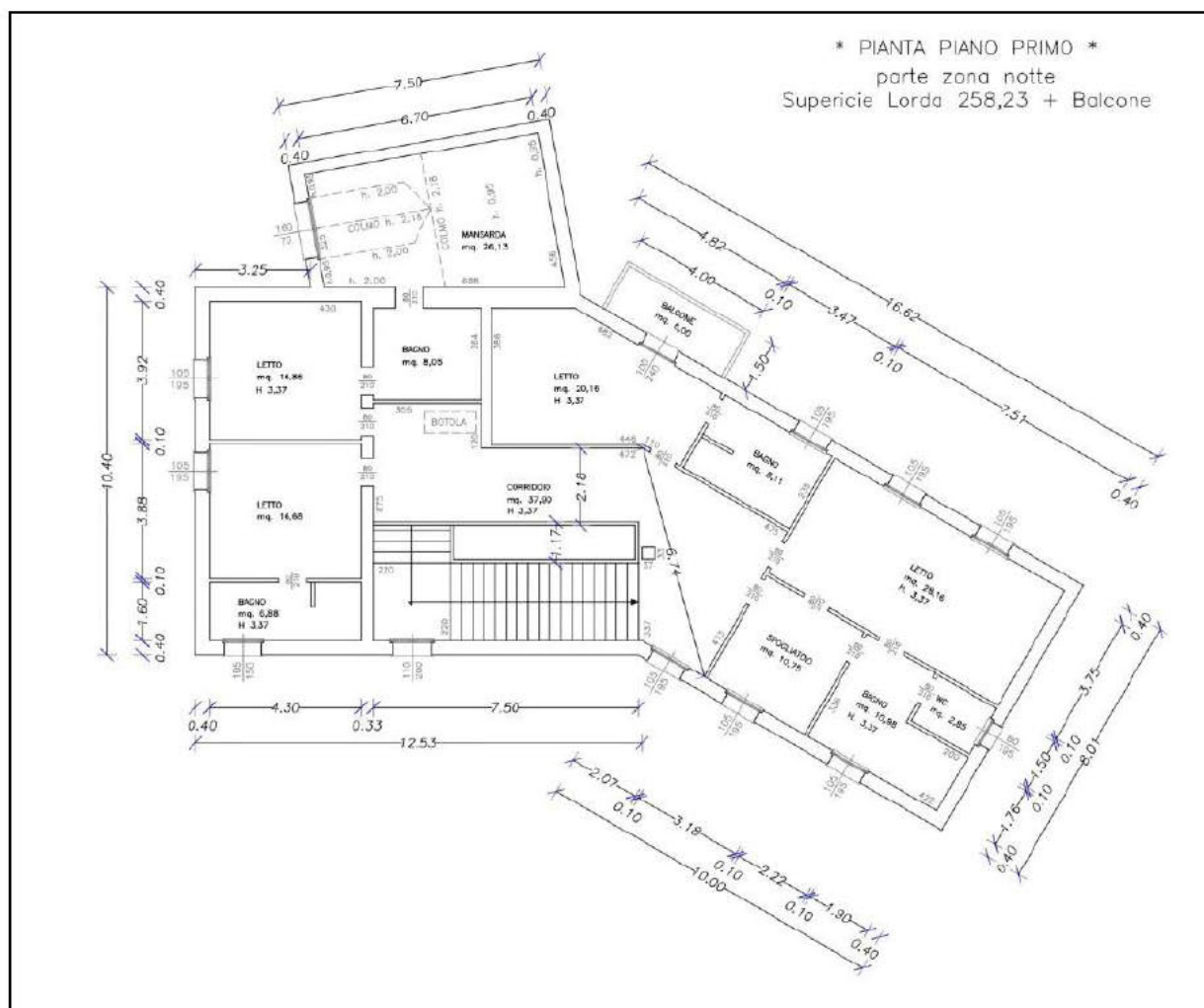
Il sottotetto è composto da quattro aree, divise dai muri portanti, aventi superfici rispettivamente di mq. 115,73, di mq. 13,14, di mq. 40,44 e di mq. 26,28, per una superficie utile complessiva pari a mq. 195,59.

L'altezza interna dei locali a piano sottotetto varia da ml. 2,47 a ml. 2,32/2,52 ml. per i due colmi, e da ml. 1,44 a ml. 1,46 in gronda.

Schema grafico rilievo piano terra residenza principale (all. n° 146/1).



Schema grafico rilievo piano primo residenza principale (all. n° 146/2)



Schema grafico rilievo piano sottotetto residenza principale (all. n° 146/3)

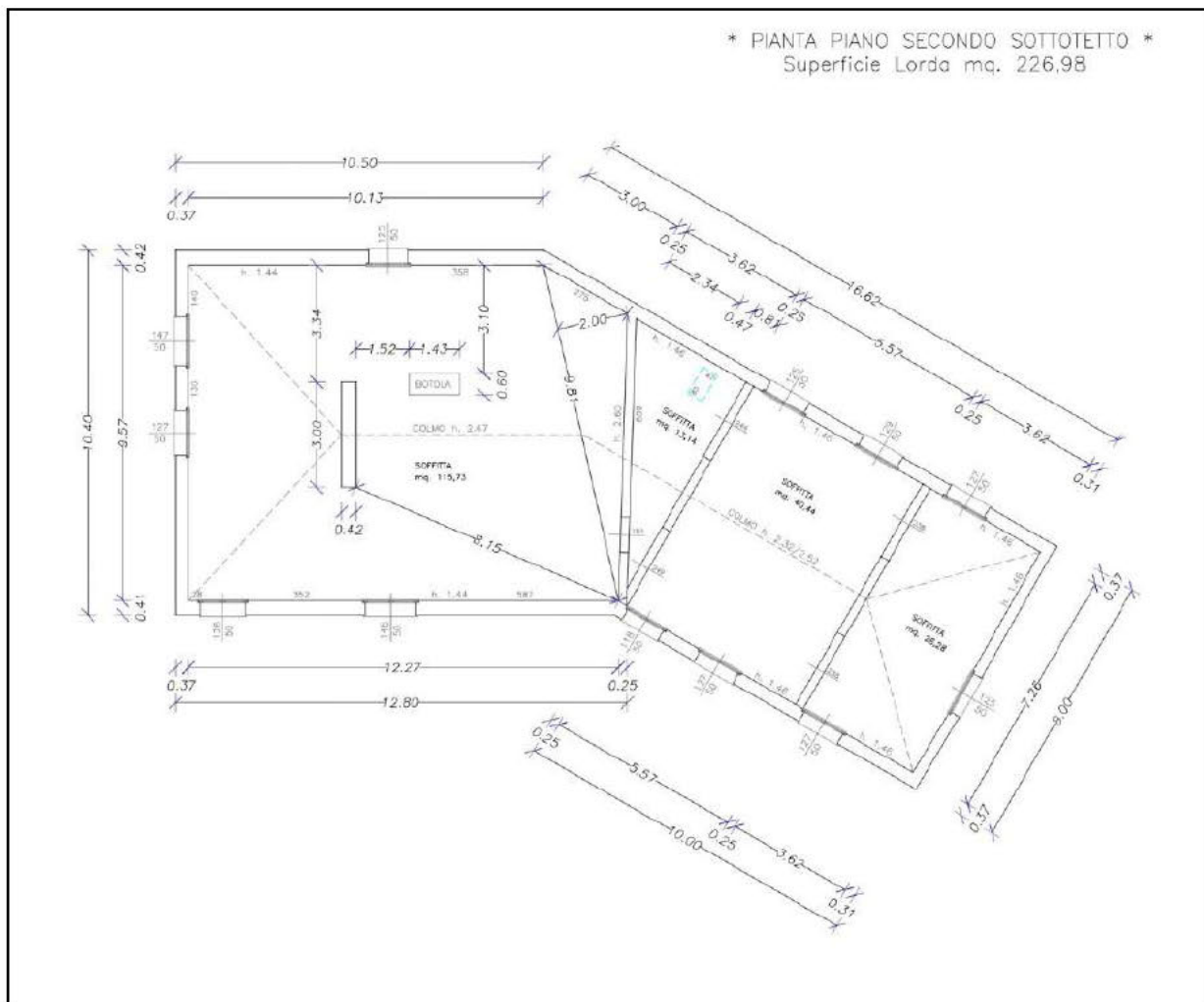


Foto 106
all. n° 18a

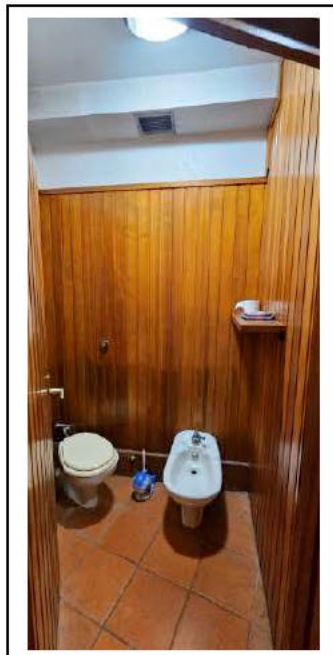


Foto 107
all. n° 18a





Foto 110
all. n° 18a

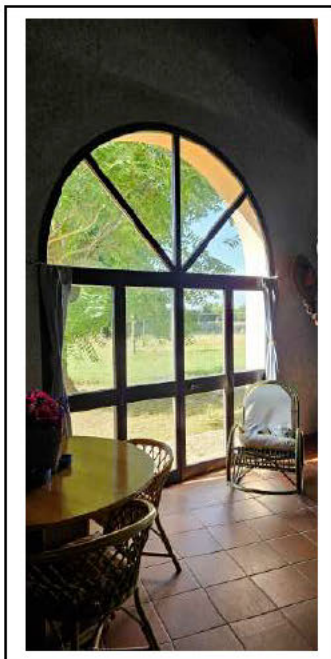


Foto 112
all. n° 18a

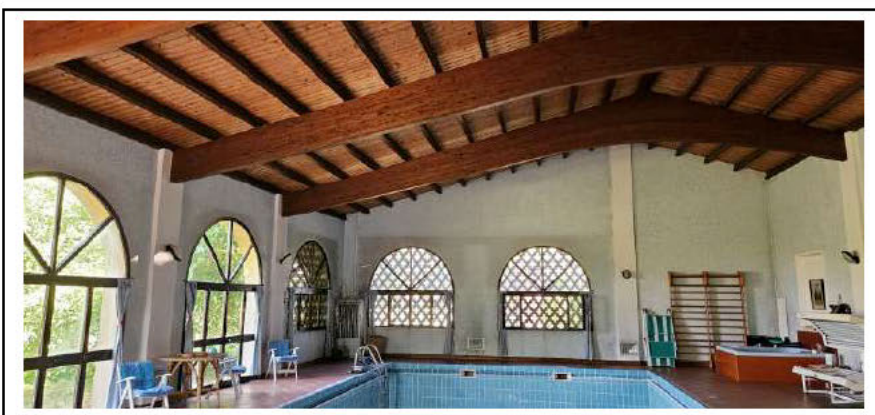


Foto 114
all. n° 18a

La porzione residenziale del fabbricato principale prima descritta, è collegata, sul lato sud-ovest, ad un altro corpo di fabbrica comprendente una piscina con locali accessori; la "zona piscina" è composta da un ampio locale di superficie pari a mq. 230,04 ove è localizzata la piscina, da un corridoio di mq. 13,87, da un wc di mq. 2,81 e da un locale spogliatoio di mq. 27,11 con due docce e una sauna, per una superficie utile di complessivi mq. 273,83.

L'altezza della porzione di fabbricato ove è localizzata la piscina, è pari a ml. 6,20

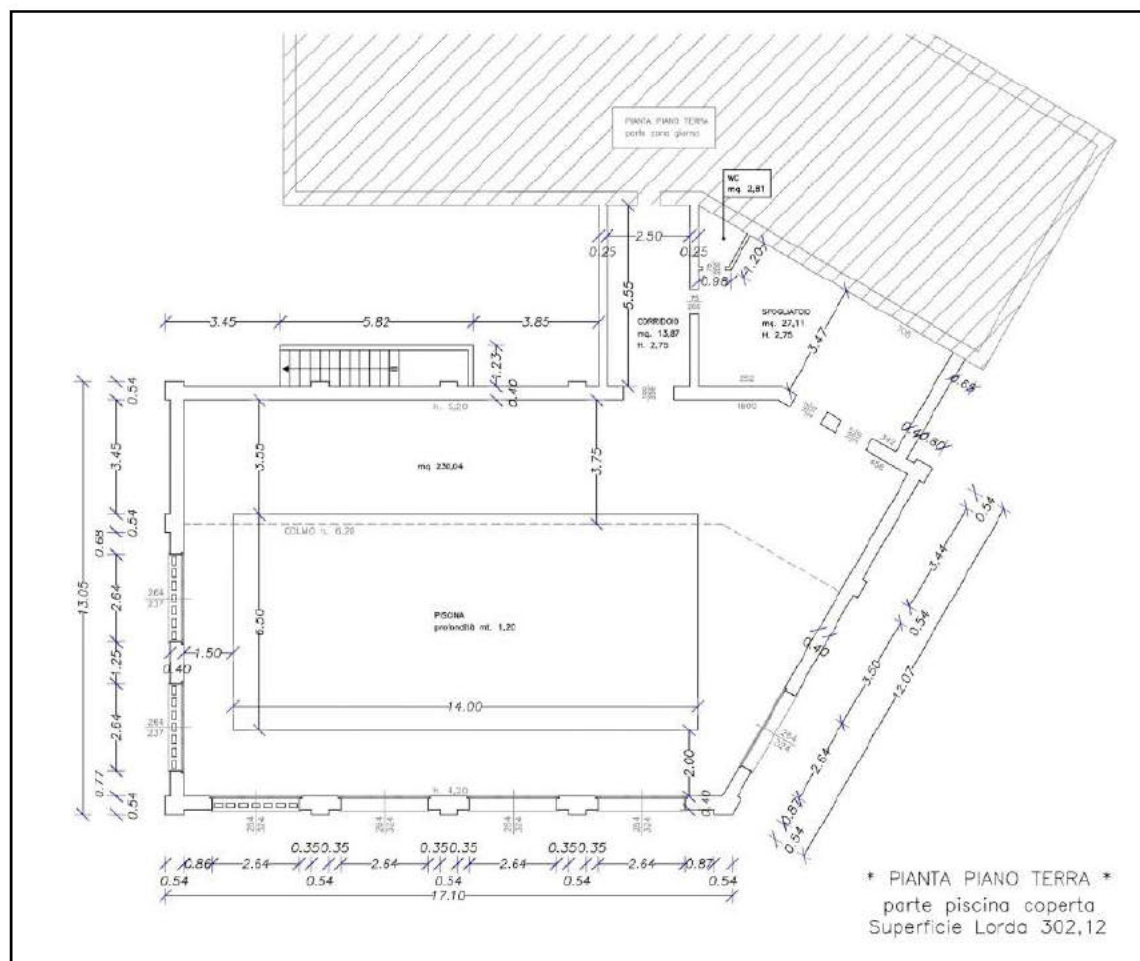


in colmo e a ml. 4,20 in gronda; i locali accessori hanno tutti altezza pari a ml. 2,75.

Nei locali a piano interrato, in corrispondenza della soprastante piscina coperta, vi sono due locali di deposito di superficie pari rispettivamente a mq. 103,19 e a mq. 20,97.

L'altezza di tali locali è pari a ml. 2,00.

Schema grafico rilievo piano terra piscina (all. n° 146/4).



Schema grafico rilievo piano interrato piscina (all. n° 146/5).

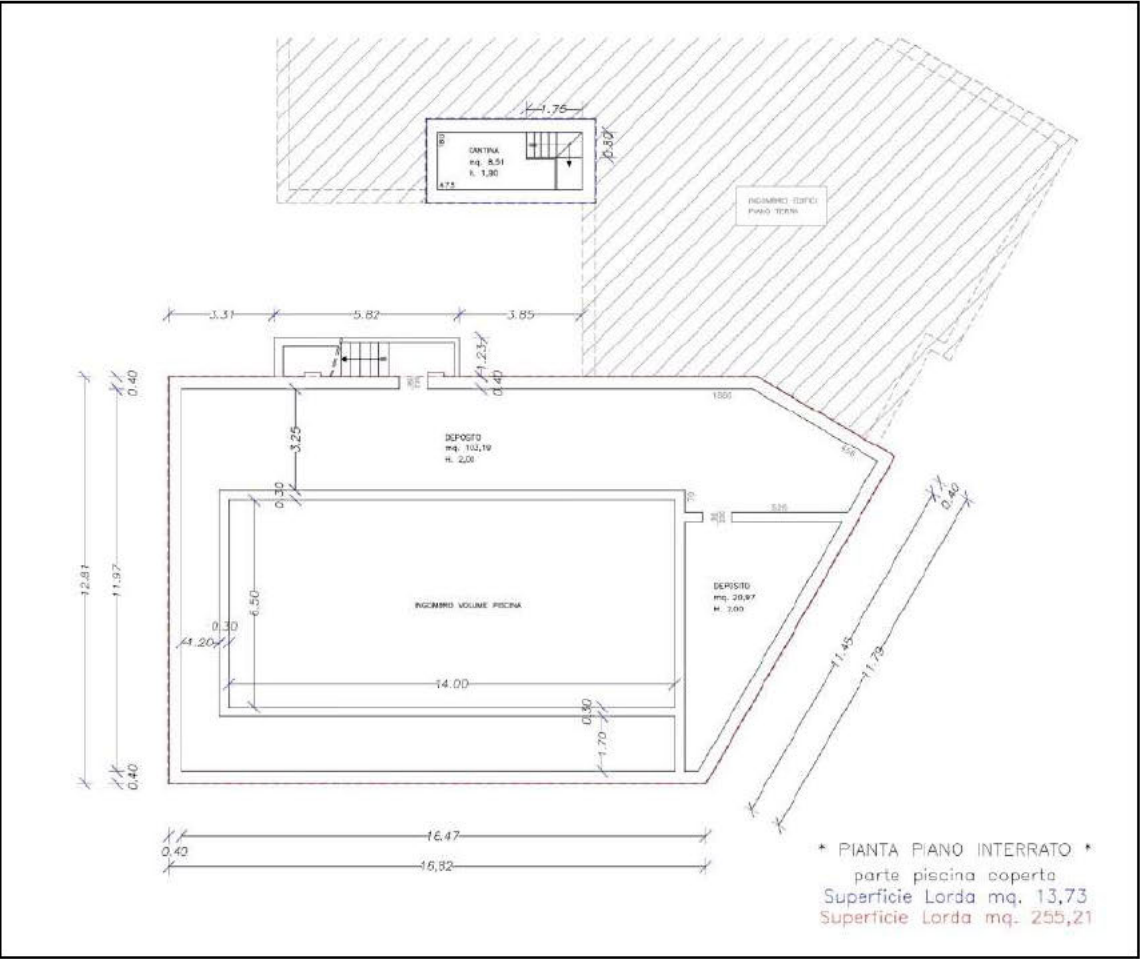


Foto 9
all. n° 18a



Foto 10
all. n° 18a



Foto 12
all. n° 18a

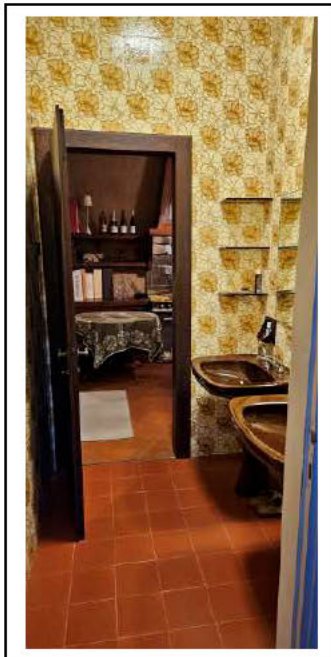


Foto 19
all. n° 18a

Nell'atrio (portico chiuso) a piano terra, dalla parte opposta alla porta (da foto n° 44 a foto n° 72 - *all. n° 18a*) che consente l'accesso alla residenza principale prima descritta, si apre la porta di ingresso ad una taverna di mq. 47,60, collegata ad un disbrigo di mq. 15,20 sul quale si aprono tre porte, una di un locale lavanderia di mq. 11,71, una di un antibagno di mq. 2,66 e relativo servizio igienico di mq. 2,52 ed una dell'ampio garage di pertinenza (Bene 4 - mapp. 158 sub. 2).

La superficie utile di tale porzione di fabbricato posta a piano terra è pari a mq. 79,69.

L'altezza interna dei locali è pari a ml. 3,05.



Schema grafico rilievo piano terra taverna e lavanderia residenza secondaria (all.
n° 146/6)

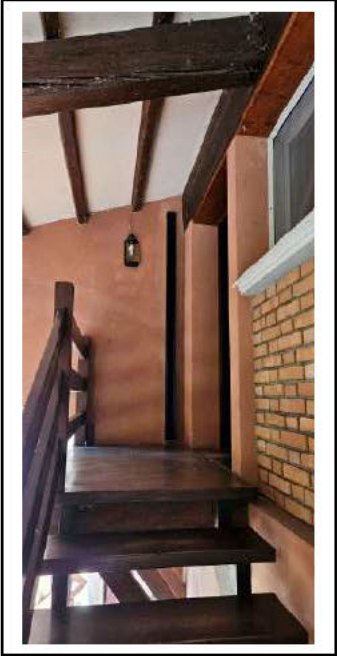
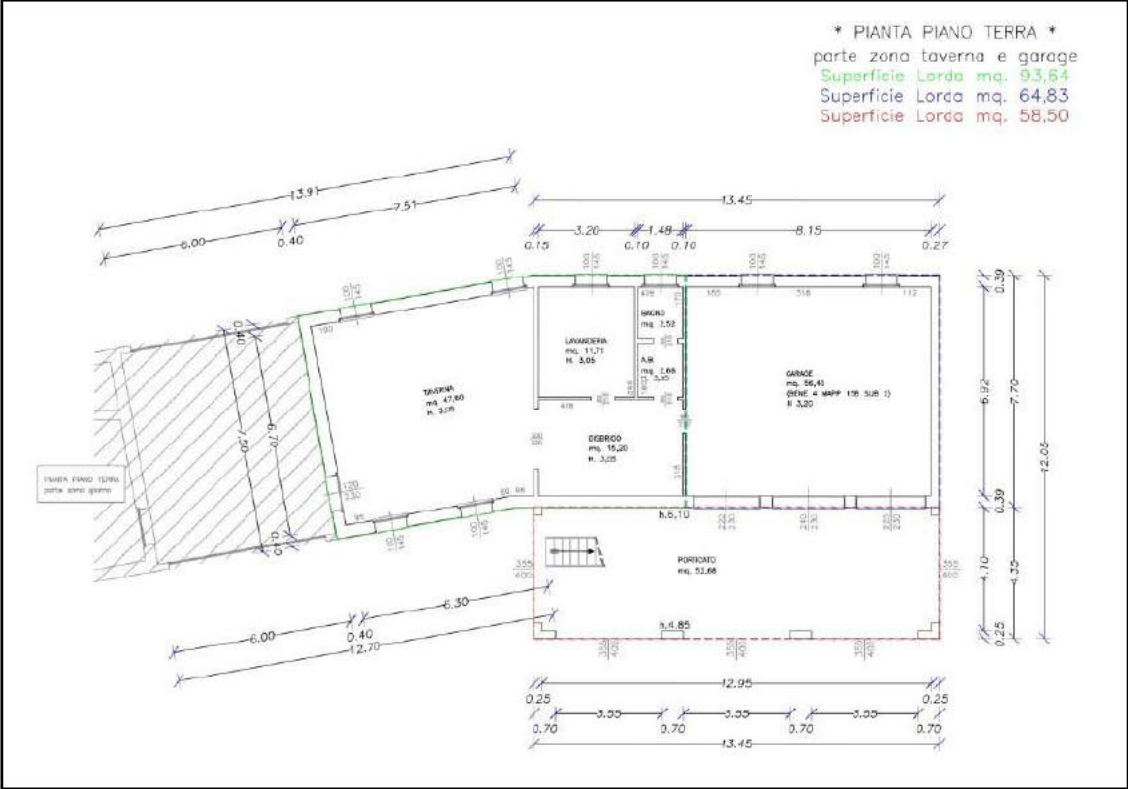


Foto 31
all. n° 18a

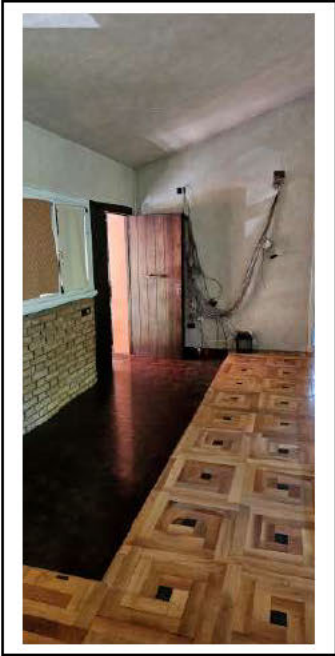


Foto 35
all. n° 18a



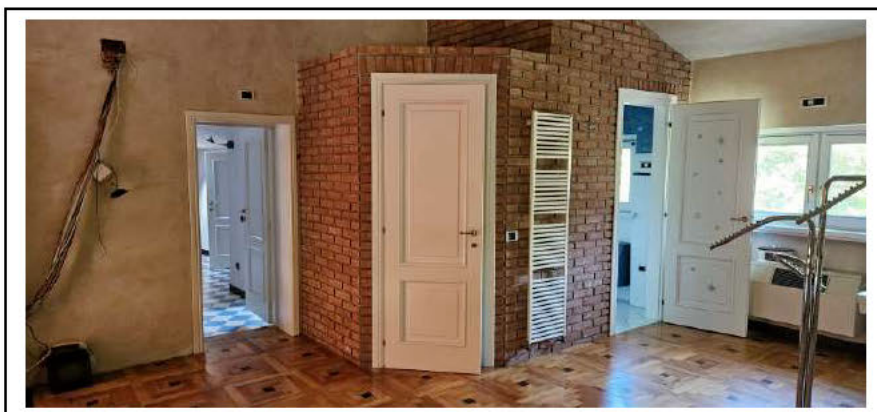


Foto 44
all. n° 18a



Foto 58
all. n° 18a

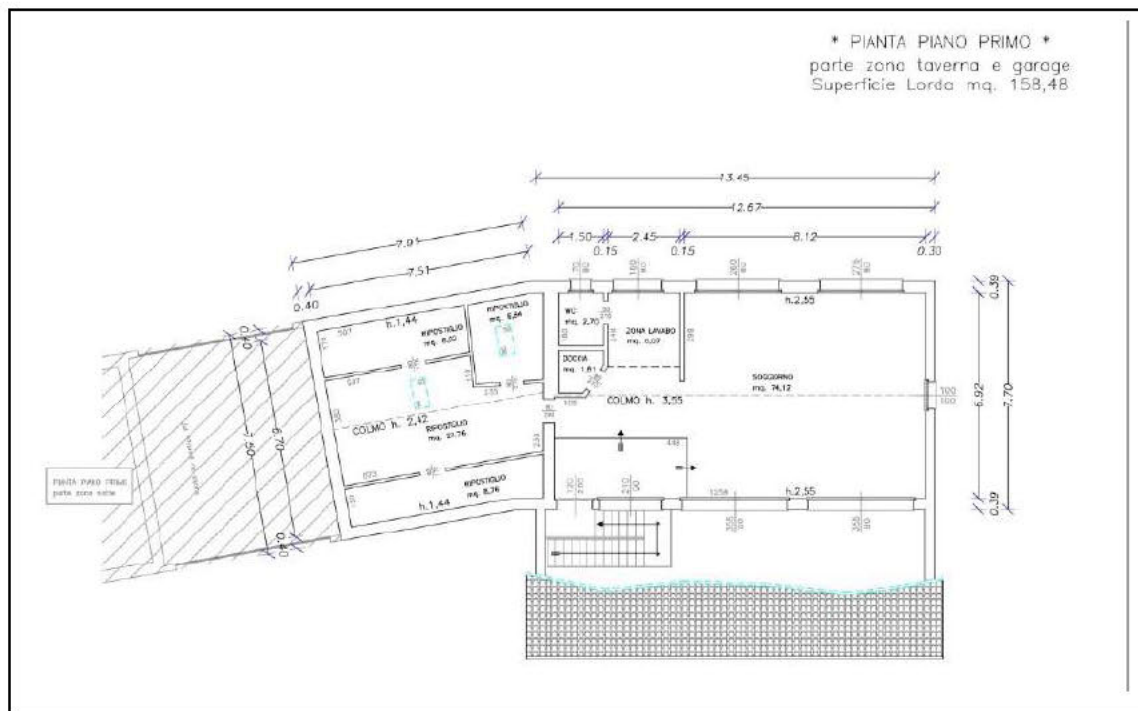
Come detto, adiacente a tale porzione di fabbricato, e ad essa collegata da una porta, è presente l'ampia autorimessa che con il portico antistante corrisponde all'u.i. indicata come Bene 4; sotto il porticato si trova una scala a due rampe che consente l'accesso a piano primo, ove si trova un piccolo appartamento di tipo monolocale facente parte del Bene 3 in oggetto, costituito da: un ampio locale soggiorno-cucina-letto di mq. 74,12, una zona lavabo di mq. 6,07, un servizio igienico di mq. 2,70, un locale doccia di mq. 1,81 e, ancora un ampio ripostiglio di mq. 22,76 ed altri tre ripostigli rispettivamente di mq. 8,76, mq. 8,02 e mq. 6,84 (all. n° 30/19b e da foto n° 44 a foto n° 72 - all. n° 18a).

La superficie utile complessiva di tale porzione di fabbricato a destinazione residenziale è pari a mq. 131,08.



L'altezza interna dei locali è pari a ml. 3,55 in colmo e ml. 2,55 in gronda nella porzione rettangolare dell'appartamento e ml. 2,42 in colmo e ml. 1,44 in gronda nella porzione adibita a ripostiglio.

Schema grafico rilievo piano primo residenza secondaria (all. n° 146/7).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL CORPO DI FABBRICA

PRINCIPALE

Il fabbricato a destinazione residenziale denominato "[REDACTED]", è di forma planimetrica irregolare ed è composto da un corpo principale a due piani fuori terra più un piano sottotetto e di un corpo di fabbrica collegato al primo con un portico chiuso ove sono localizzati locali accessori, un'ampia autorimessa (Bene 4) e una unità residenziale secondaria; sul fronte di tale porzione di fabbricato vi è un ampio porticato.



La struttura del presente corpo di fabbrica è costituita da: fondazioni continue in c.a. per i muri perimetrali e plinti in c.a. per i pilastri, muratura portante perimetrale e di spina realizzata con mattoni pieni, pilastri e travi in c.a..

I solai intermedi sono in latero-cemento così come il solaio di copertura realizzato con travi in c.a. che portano il soprastante solaio in latero-cemento (foto n° 193 e 194 - *all. n° 18a*) con soprastanti coppi.

Le finiture interne dell'abitazione sono costituite da:

- soffitti intonacati a civile e tinteggiati;
- pareti intonacate al civile e successivamente tinteggiate o rivestite con tappezzeria;
- pavimenti con piastrelle di ceramica monocottura di varie fogge e dimensioni, con piastrelle in cotto di buona qualità o con parquet; nei servizi igienici pavimenti in ceramica;
- rivestimento delle pareti dei servizi igienici con piastrelle di ceramica; pareti della cucina parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica così come quelle del locale lavanderia;
- serramenti esterni (finestre e porte-finestre) con telaio in legno ad una o due ante, con vetro-camera, maniglie cromate di tipo standard e protezione esterna con scuri in legno ciechi o grigliati;
- alcune finestre sono dotate di inferriata;
- serramenti interni: con telaio in legno e un'anta cieca, con telaio in legno e ante vetrate o con telaio in legno a due ante cieche o vetrate, con maniglie in ottone;
- portone di ingresso al portico con vetrata in struttura lignea (foto n° 1 - *all. n° 18a*); portoncino di ingresso alla villa con telaio in legno a due ante vetrate (foto n° 76 - *all. n° 18a*);
- soglie in marmo;
- bancali in legno e in marmo;
- battiscopa in legno;
- scalone interno tra piano terra e piano primo con gradini in cemento intonacati e con pedate in legno e importante balaustra con corrimano in legno;
- nei locali lavanderia sono presenti lavabo e attacco per la lavatrice;
- il locale servizio igienico a piano terra è dotato di water con cassetta a incasso, bidet, lavabo e piatto doccia, con rubinetterie in ottone;
- per i n° 4 locali servizio igienico, vedasi foto:
 1. foto nn° 136 e 139 (*all. n° 18a*);
 2. foto nn° 146, 148 e 149 (*all. n° 18a*);
 3. foto nn° 159, 160 e 162 (*all. n° 18a*);
 4. foto nn° 170, 172 e 173 (*all. n° 18a*);



- scaletta di accesso al piano sottotetto di tipo retrattile in legno (foto n° 179 - *all. n° 18a*).

Per quanto riguarda l'adiacente porzione adibita a piscina, si fa presente quanto segue.

Il fabbricato (foto n° 127 - *all. n° 93a*), al cui interno è localizzata la piscina realizzata in c.a. e rivestita con piastrelle di ceramica (foto n° 117 - *all. n° 18a*) è realizzato con muratura portante, poggiante su fondazioni in calcestruzzo, in mattoni doppio UNI spessore cm. 38, intonacata e tinteggiata e con zoccolatura in griglia di cemento.

La muratura arriva fino alla cornice di gronda; la copertura, che si appoggia ad un cordolo perimetrale, è realizzata con struttura in legno costituita da quattro travi portanti in legno lamellare (foto n° 115 - *all. n° 18a*) su cui appoggiano arcarecci sempre in legno lamellare e che, a loro volta, sostengono il tavolato in legno di abete. Superiormente alla struttura sono presenti uno strato di guaina impermeabilizzante e i coppi.

Le finiture interne della zona piscina sono le seguenti:

- ampie vetrate su tre lati, con serramenti metallici senza taglio termico e con vetro camera (foto n° 140 - *all. n° 93a*);
- pareti intonacate al civile e successivamente tinteggiate;
- pavimento zona piscina e locali di servizio accessori, con piastrelle in cotto;
- rivestimento servizio igienico con listelli in legno;
- elementi divisorii tra le varie aree di servizio: spogliatoi, idromassaggi, doccia, ... realizzati con strutture mobili, sempre in legno (foto nn° 9 e 11 - *all. n° 80a*);
- serramenti interni con telaio in legno a un'anta cieca;
- battiscopa in legno;
- soglie e bancali con piastrelle in cotto;
- scaletta interna (verso la piccola cantina) in cemento, con gradini rivestiti in legno;
- locale servizio igienico dotato di lavabo, water con cassetta a incasso, bidet e doccia in uno spazio adiacente (foto nn° 2 e 8 - *all. n° 80a*).

Le finiture della zona taverna sono le seguenti:



- pareti e soffitti intonacati e successivamente tinteggiati;
- pavimenti in cotto anche nel servizio igienico;
- rivestimento pareti servizio igienico e lavanderia con piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni con telaio in legno e vetro semplice e maniglie di buona qualità;
- serramenti interni con telaio in legno a un'anta cieca;
- servizio igienico dotato di due lavabi, water con cassetta a incasso e bidet.

L'unità immobiliare è dotata di impianti dotati di Dichiarazioni di conformità, e precisamente:

- impianto termico destinato al riscaldamento ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria con n° 3 generatori a parete modulari ATAG-SHR 60 a condensazione, alimentati a metano e posti in un locale tecnico; potenza nominale totale pari a 105,8 kW; impianto del 2001.
Pompe di circolazione SA2 SOM gemellari; tubazioni non coibentate, per quanto visibile. Ventilconvettori in nicchia, di varie tipologie ed epoche; termoarredi nei bagni e nei locali di servizio della piscina. Presenza di termostati di zona in quasi tutti i locali (Codice impianto: RA2JM90089940303);
- generatore ACS: scaldacqua BOSCHETTI BGM 60 Q/BA a metano, installato in locale tecnico, da 29,9 kW con accumulo da 600 litri; anno di installazione 2006;
- impianto idro-sanitario;
- camini a legna in alcuni locali a piano terra;
- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia, con frutti di buona qualità; sono presenti anche punti luce all'esterno;
- UTA: unità di trattamento aria, con macchina in un locale deposito a piano interrato, sotto la zona piscina; macchina KLINVER modello SC50 con motore da 1,5 kW e portata d'aria 5.400 mc/h.; anno di installazione 2006. Bocchette nel locale piscina;
- impianto televisivo;
- impianto fognario;
- impianto di irrigazione nell'area cortiva.

Le reti impiantistiche elettrica, idrica, fognaria e del gas sono collegate alle pubbliche reti comunali localizzate in via Delle Punte.

Tutto quanto sin qui descritto relativamente all'u.i., come si evince dalla documentazione fotografica allegata, denota uno stato di manutenzione più che buono.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL CORPO DI FABBRICA DELLA

RESIDENZA SECONDARIA

L'u.i. in oggetto si sviluppa interamente a piano primo nella porzione a nord-est del fabbricato principale; le strutture e le finiture interne di tale unità immobiliare sono le seguenti:

- tetto con soprastanti pannelli isolanti e guaina elastometrica e soprastanti coppi;
- pareti in mattoni pieni e facciata a giorno verso il porticato, con parapetto in legno;
- rivestimento delle pareti con mattoni forati da cm. 6,00 con interposti pannelli isolanti;
- intonaco a civile stabilitura e successiva tinteggiatura;
- muretto verso il porticato a facciavista, con soprastante finestratura con vetro camera;
- muretti interni di divisione sempre facciavista;
- pavimento zona giorno in parquet levigato e lucidato, pavimenti nei ripostigli e nei servizi igienici con piastrelle di ceramica;
- rivestimento pareti servizi igienici con mattonelle maiolicate;
- finestre con telaio in legno e vetro camera;
- scala esterna in legno a due rampe con parapetto in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianti dotati di Dichiarazioni di conformità, e precisamente:

- impianto termico destinato al riscaldamento ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria con generatore a parete AERMEC, alimentato a GPL, da 25 kW, installato in un locale ripostiglio nel 2013 (foto n° 62 - - *all. n° 18a*) emissione con ventilconvettori in nicchia e termostati di zona (Codice impianto: RA2JM90089940303);
- impianto idro-sanitario;
- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia, con frutti di buona qualità;
- impianto televisivo;
- impianto fognario.

Le reti impiantistiche elettrica, idrica, fognaria e del gas sono collegate alle pubbliche reti comunali localizzate in via Delle Punte.



Tutto quanto sin qui descritto relativamente all'u.i., come si evince dalla documentazione fotografica allegata, denota uno stato di manutenzione buono.

1) LOCALI TECNICI

Documentazione fotografica: da foto n° 260 a foto n° 287 (*all. n° 18a*)

Documentazione fotografica: da foto n° 1 a foto n° 58 (*all. n° 93a*)



Foto 280
all. n° 18a

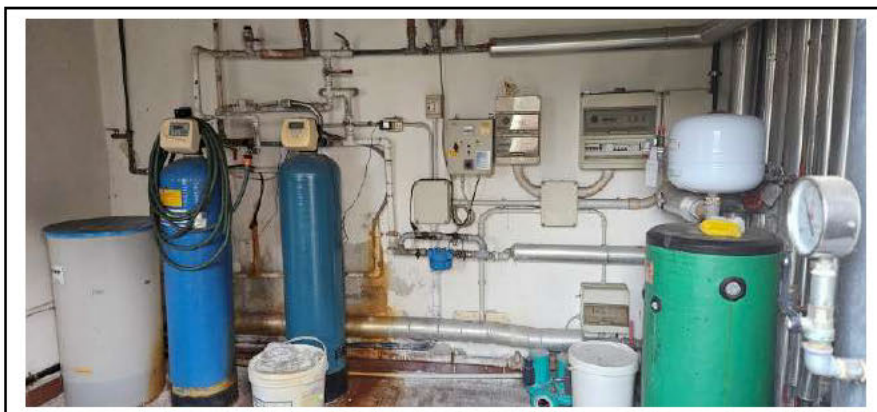


Foto 40
all. n° 93a

Fabbricato a destinazione locale tecnico con pianta rettangolare, edificato su un solo piano e localizzato sul retro della villa padronale, costituito da tre vani, un portico, e più precisamente: un primo locale tecnico di mq. 16,44 con accesso dal portico di mq. 9,11, un secondo locale tecnico di mq. 11,79 ed un terzo locale tecnico di mq. 11,70, entrambi con accesso diretto dall'esterno, nei quali sono collocati i contatori generali, l'autoclave e gli impianti termico e idro-sanitario a servizio



dell'intero compendio immobiliare.

La superficie utile è quindi pari a mq. 49,04.

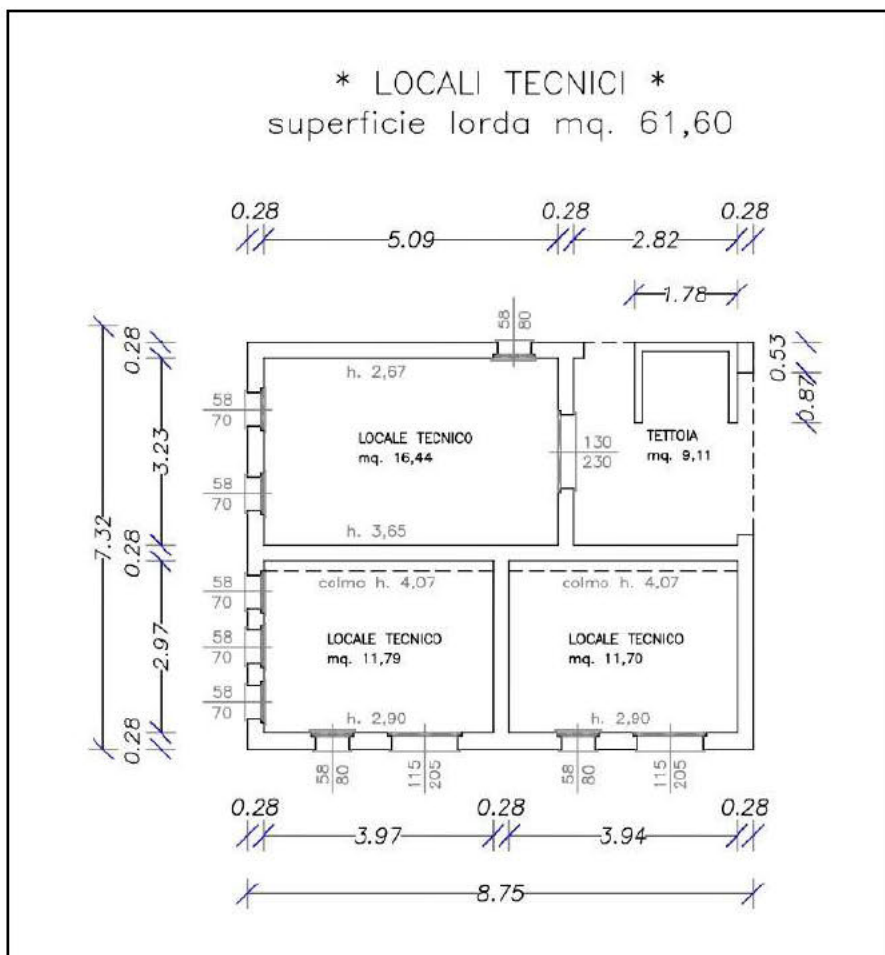
L'altezza interna dei locali è pari a ml. 4,07 in colmo e a ml. 2,90 e ml. 2,67 in gronda.

Il corpo di fabbricato è realizzato in muratura, intonacato e tinteggiato, con copertura con travi e travetti in legno e tavelle in laterizio e con soprastanti coppi.

Le gronde sono in lamiera, i pluviali in rame. I locali sono dotati di punti luce.

Lo stato di conservazione è sufficiente.

Schema grafico rilievo locali tecnici (all. n° 146/8).



2) 3) CORPI A - BOX AUTO

BOX AUTO PICCOLO

Documentazione fotografica: da foto n° 59 a foto n° 75 (*all. n° 93a*)

GARAGE GRANDE

Documentazione fotografica: da foto n° 76 a foto n° 103 (*all. n° 93a*)



Foto 74
all. n° 93a



Foto 78
all. n° 18a



Foto 101
all. n° 93a



Il fabbricato di minori dimensioni, ad uso box auto, realizzato in adiacenza a un secondo garage più ampio posto sempre sul retro della villa padronale, è di superficie utile pari a mq. 13,52; l'altezza interna del locale è pari a ml. 2,15.

Il corpo di fabbrica è realizzato in cemento così come la copertura sormontata da una guaina impermeabile ammalorata e strappata in più punti; la finestratura è con telaio in metallo e vetro semplice ed il portone carrabile è a due ante in metallo con soprastante porzione vetrata.

Lo stato attuale del corpo di fabbrica è notevolmente ammalorato e necessita di una sostanziale sistemazione.

Il garage di maggiori dimensioni, posto a fianco del box sopra menzionato (foto n° 78 - *all. n° 93a*) è di superficie utile pari a mq. 49,73, con altezza interna pari a ml. 3,95.

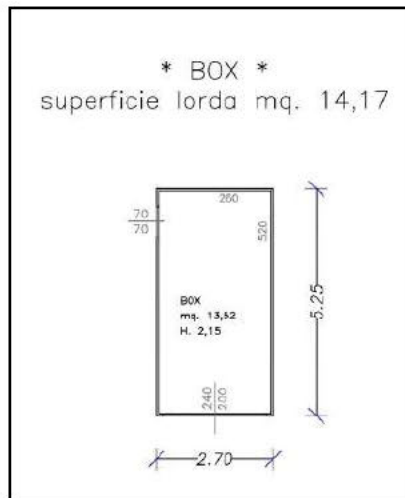
Tale corpo di fabbrica è realizzato con pilastri in muratura e pareti di tamponamento sempre in mattoni intonacati e tinteggiati; la copertura è realizzata con travi, travetti e assito in legno.

Le quattro finestre hanno telaio in legno e vetro semplice; i due portoni carrabili, entrambi a due ante, sono in legno. Il pavimento è in battuto di cemento.

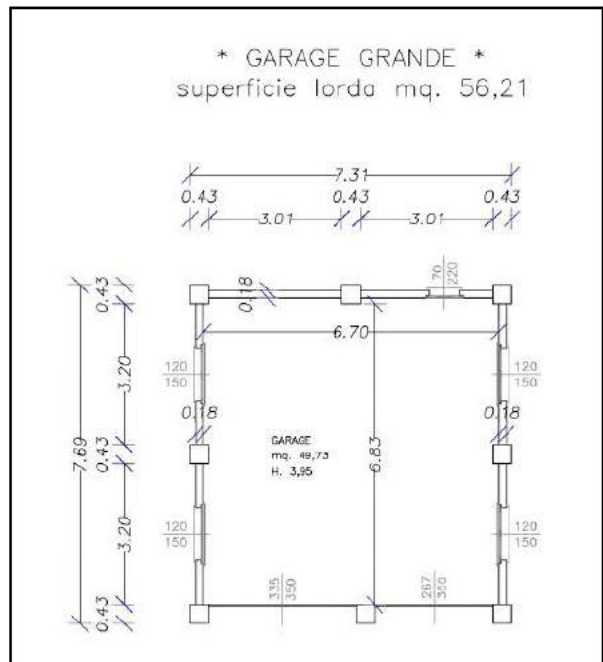
Lo stato conservativo attuale di tale corpo di fabbrica può definirsi più che sufficiente.



Schema grafico rilievo box auto
piccolo (all. n° 146/10)



Schema grafico rilievo garage
grande (all. n° 146/9)



4) CORPO B - BOX AUTO (N° 2)

Documentazione fotografica: da foto n° 104 a foto n° 114 (all. n° 93a)



Foto 104
all. n° 93a



Foto 107
all. n° 93a



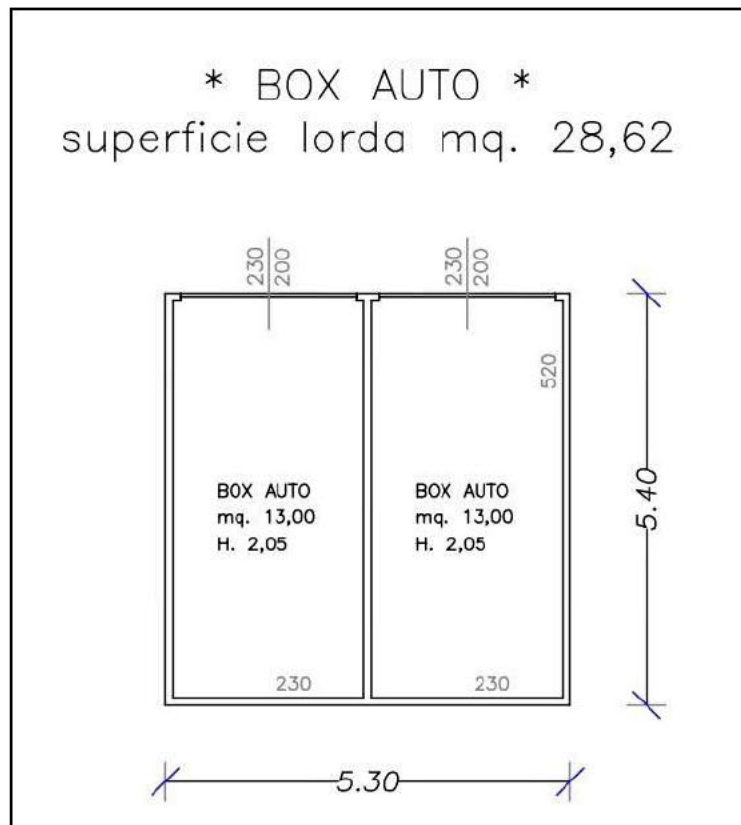
Sempre sul retro della villa, dietro ai corpi A e a lato del fabbricato locali tecnici, vi è un altro piccolo fabbricato di superficie utile complessiva pari a mq. 26,00, costituito da due vani box auto, ciascuno di mq. 13,00; l'altezza interna dei locali è pari a ml. 2,05.

Il corpo di fabbrica ha pareti in cemento così come la copertura piana. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica monocottura.

I due portoni carrabili basculanti sono in lamiera.

Lo stato conservativo attuale dell'immobile è sufficiente.

Schema grafico rilievo box auto (all. n° 146/10).



5) CORPO C - POLLAIO

Documentazione fotografica: da foto n° 115 a foto n° 123 (*all. n° 93a*)

Documentazione fotografica: da foto n° 1 a foto n° 4 (*all. n° 119a*)



Foto 116
all. n° 93a



Foto 120
all. n° 93a



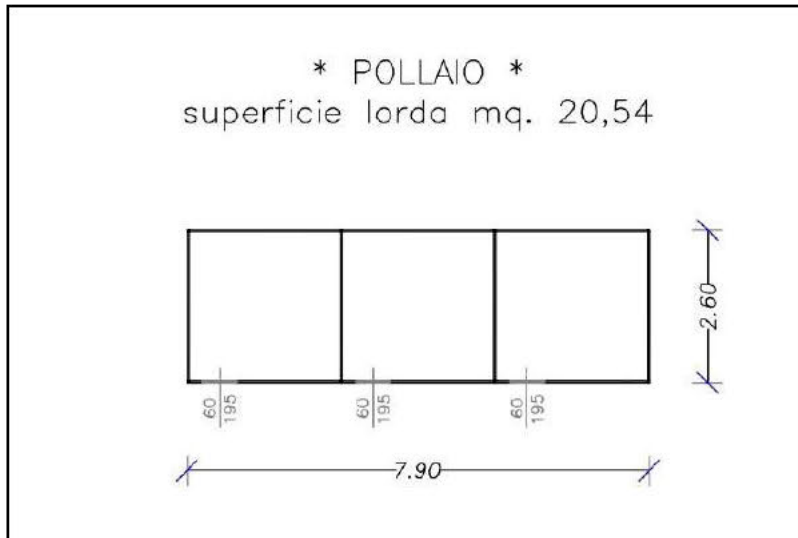
Foto 122
all. n° 93a

Vi è poi un manufatto di modeste dimensioni, una volta adibito a pollaio e ora a deposito legname, posto anch'esso sul retro della villa padronale, di superficie pari



a mq. 18,00 circa; di fatto non si tratta di un corpo di fabbrica ma di uno spazio perimetrato con semplice rete metallica e/o lastre ondulate, così come la copertura.

Schema grafico rilievo pollaio (all. n° 146/10).



TITOLARITÀ

L'unità immobiliare denominata "██████████" comprendente più corpi di fabbrica (Fg. 36 mappale 154 graffato al mappale 158 sub. 1), appartiene ai seguenti soggetti:

- ██████████ (proprietà per la quota 1/2 - diritto personale)
██████████
nata a Mantova (MN) il 15.03.1988
- ██████████ (proprietà per la quota 1/2 - diritto personale)
██████████
nata a Mantova (MN) il 15.09.1963

(*) Codice fiscale validato in Anagrafe Tributaria.



- Al ventennio gli immobili siti in Comune di Curtatone e distinti al Catasto Fabbricati Fg. 36 mapp. 154 graffato al mapp. 158 sub. 1 e mapp. 158/2 risultavano intestati ai signori:

di piena proprietà – regime di separazione dei beni;

1/2 di piena proprietà – regime di separazione dei beni;

NOTA: Costituenti la risultanza della variazione n° 3220 del 05.12.1992, in atti dal 22.03.1999, dell'originaria unità immobiliare censita nella partita 1468 del NCEU di Curtatone al Fg. 36 con i mappali 154-158 - A/8 vani 22.

pervenuti tramite Atto di Compravendita del Notaio Alessandro Finadri il giorno 28.09.1973 n° 35873 Rep., registrato a Mantova il giorno 06.10.1973 al n. 1150, ivi trascritto in data 09.10.1973 ai n.ri 7729/5647, con la quale [REDACTED] [REDACTED] l'appezzamento di terreno privo di fabbriche distinto nel NCTR dell'epoca al Fg. 36 con il mappale 50 ha. 3.39.00 (e in seguito soppresso e originario dei mappali 158, ente urbano ha. 3.38.41; e 154, ente urbano ha. 0.00.59);

faceva quindi seguito la dichiarazione di nuova costruzione in data 28.02.1980 n. 469, costitutiva della subito sopra menzionata "originaria unità immobiliare", mappali 154-158 - A/8, vani 22.

In seguito alle combinate risultanze della:

- Successione testamentaria di [REDACTED] [REDACTED] apertasi a Curtatone il 25.08.2017, testamenti pubblici ricevuti dal Notaio Francesco Besana:

- in data 01.03.2013 n. 103 Rep. A.U.V.
- in data 04.03.2016 n. 123 Rep. A.U.V.
- in data 16.03.2017 n. 128 Rep. A.U.V.
- in data 08.06.2017 n. 130 Rep. A.U.V.
- in data 21.08.2017 n. 132 Rep. A.U.V.

pubblicati con verbale del medesimo Notaio Francesco Besana in data 29.08.2017 n. 199428 Rep., registrato a Mantova il giorno 04.09.2017 al n° 9731, serie 1T;

- Accettazione espressa di eredità da parte della [REDACTED], avvenuta con atto del medesimo Notaio Francesco Besana in data 12.02.2018 n° 200184 Rep., trascritta a Mantova il 12.03.2018 ai n.ri 3132/2030;



- Accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte del [REDACTED] [REDACTED] avvenuta con atto del Cancelliere della Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Mantova in data 16.05.2018 n° 3394 Rep., trascritta a Mantova il 12.07.2018 ai n.ri 9147/5693.
- Rinuncia all'eredità paterna di [REDACTED] avvenuta con atto del Notaio Paola Cavandoli in data 26.06.2018 n° 1358 Rep., registrato a Mantova il 27.06.2018 al n. 7391, serie 1T;
- Accettazione espressa di eredità da parte della [REDACTED], (unica [REDACTED] e subentrante per rappresentazione al genitore rinunziante, figlio del *de cuius*) ricevuta in pari data, 26.06.2018, dal medesimo Notaio Paola Cavandoli n. 1359 Rep., registrata a Mantova il 27.06.2018 al n° 7393, serie 1T, ivi trascritta in pari data (27.06.2018) ai n.ri 8337/5210;
- Relativa denuncia di successione registrata a Mantova il 22.08.2018 ai n.ri 907/9990, ivi trascritta in data 25.09.2018 ai n.ri 12234/7630,

la piena proprietà della quota di 1/2 lasciata dal defunto si devolveva in parti uguali al coniuge, alla figlia e alla nipote, signore:

- [REDACTED] che diventava quindi intestataria in ragione di 4/6 di piena proprietà - diritto personale;
- [REDACTED], 1/6 di piena proprietà - diritto personale;
- [REDACTED] 1/6 di piena proprietà - diritto personale.

Quindi poi, a seguito della:

- Successione legittima di [REDACTED] apertasi a Curtatone in data 02.11.2018;
- Rinunzia all'eredità da parte [REDACTED] (di cui sopra), avvenuta tramite atto di "Rinunzia ad Eredità" del Notaio Paola Cavandoli in data 14.01.2019 n° 1464 Rep.;
- Accettazione espressa di eredità da parte della [REDACTED] (unica [REDACTED] subentrante per rappresentazione al genitore rinunziante, figlio della *de cuius*), avvenuta in pari data (14.01.2019) con atto della medesima Notaio Paola Cavandoli n° 1465 Rep. trascritta a Mantova in data 16.01.2019 ai n.ri 672/497;
- Accettazione espressa di eredità da parte della [REDACTED] ricevuta dal Notaio Francesco Besana in data 29.01.2019 n° 201679 Rep., trascritta a Mantova il 26.02.2019 ai n.ri 2390/1594;



- Relativa denuncia registrata a Mantova il 13.11.2019 ai n.ri 331796/88888, quivi trascritta in data 14.11.2019 ai n.ri 14004/9297,

la piena proprietà di 4/6 lasciata dalla defunta si devolveva in parti uguali alla figlia e alla nipote, signore:

- [REDACTED] che diventava quindi intestataria in ragione di 1/2 di piena proprietà - diritto personale;
[REDACTED] che diventava quindi intestataria in ragione di 1/2 di piena proprietà - diritto personale.

BENE 4

Documentazione fotografica: da foto n° 21 a foto n° 29 e foto n° 220 (*all. n° 18a*)

Documentazione fotografica: foto n° 36 e n° 37 (*all. n° 80a*)

DESCRIZIONE

Un'unità immobiliare a destinazione autorimessa di pertinenza della villa padronale, facente parte del compendio immobiliare denominato "[REDACTED]" localizzato in via Delle Punte nn° 92-94 alla periferia del centro abitato della frazione di San Silvestro nel Comune di Curatone (MN), in una zona sufficientemente servita dalla viabilità locale, da servizi e da infrastrutture.



all. n° 3h bis

L'area cortiva di pertinenza è quella di cui al Fg. 36 mapp. 154 graffato al mappale 158 sub. 1, già descritta al Bene 3.



All'autorimessa si accede dall'importante ingresso su via Delle Punte, percorrendo poi il viale di accesso al compendio immobiliare denominato "██████████" (foto n° 305 - all. n° 18a).

L'u.i., localizzata a piano terra nella porzione a nord-est della villa, è costituita da un ampio locale di superficie utile pari a mq. 56,40 e da un porticato di mq. 52,68 sul fronte sud-est.

L'altezza interna è pari a ml. 3,20.



Foto 220
all. n° 18a



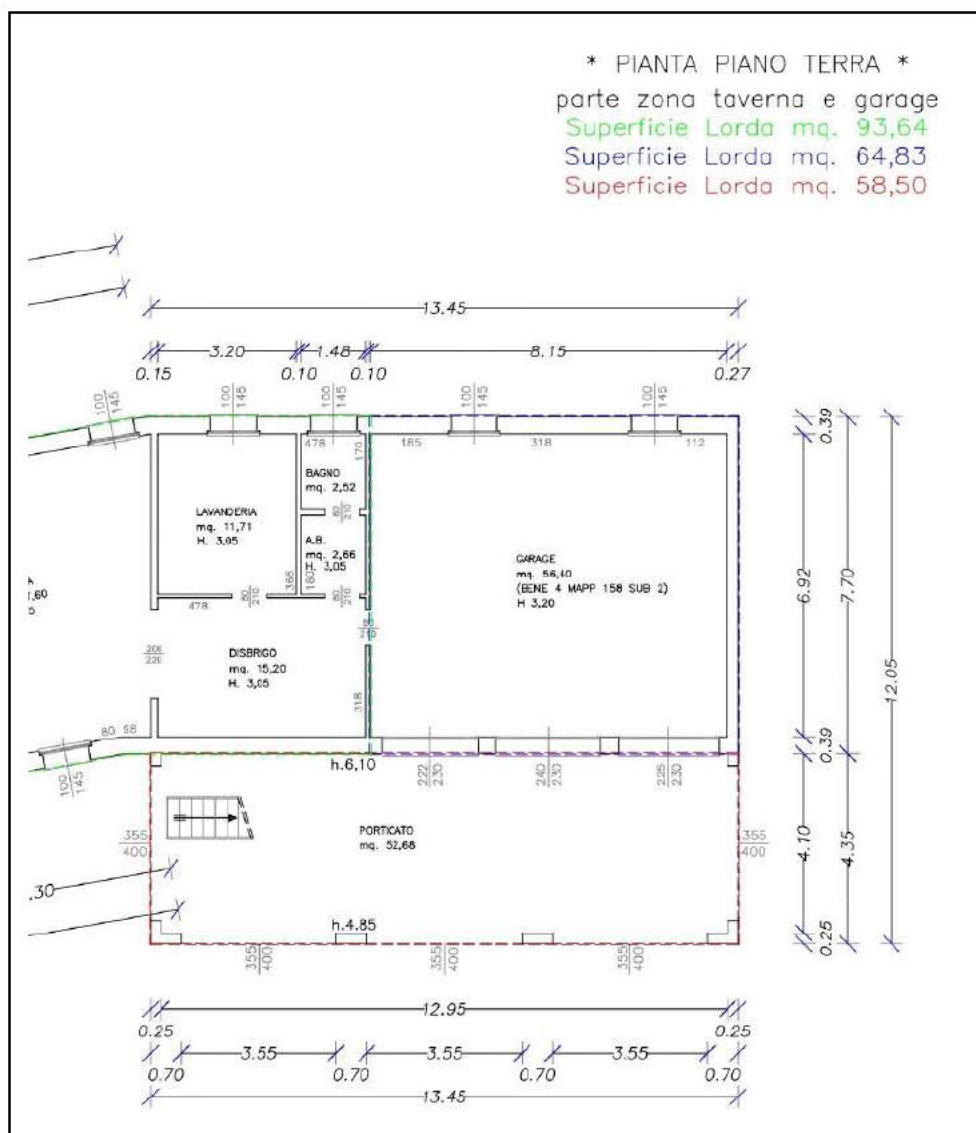
Foto 36
all. n° 80a



Foto 27
all. n° 18a



Schema grafico rilievo autorimessa e portico (all. n° 153).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è compresa nel corpo di fabbrica ove è localizzato a piano primo il Bene 3.

Le strutture e le finiture esterne del fabbricato in cui è compresa sono quindi le medesime già descritte al Bene 3.



L'autorimessa è chiusa da tre portoni carrabili in legno con telaio in ferro, ad un'unica anta, ad apertura manuale, posti sul fronte sud-est; è pavimentata con piastrelle di ceramica monocottura e le pareti sono intonacate e tinteggiate; è dotata di punti luce.

L'autorimessa è in uno stato di conservazione sufficiente, con importanti tracce di umidità di risalita nelle pareti esterne.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare oggetto di causa (*Fg. 36 mapp.le 158 sub. 2*), appartiene ai seguenti soggetti:

- [REDACTED] (proprietà per la quota 1/2 - diritto personale)
[REDACTED]
nata a Mantova (MN) il 15.03.1988
- [REDACTED] (proprietà per la quota 1/2 - diritto personale)
[REDACTED]
nata a Mantova (MN) il 15.09.1963

(*) Codice fiscale validato in Anagrafe Tributaria.

PROVENIENZA

Vedasi quanto scritto relativamente al **Bene 3**.



BENE 3 - BENE 4

Nel corso dei numerosi sopralluoghi si è accertato che sia l'unità immobiliare residenziale principale denominata "██████████" che le relative pertinenze, sia quelle comprese nel fabbricato principale che quelle esterne localizzate nell'area verde ad uso esclusivo (**Bene 3**), sia l'autorimessa (**Bene 4**), presentavano difformità di varia tipologia ed entità rispetto ai titoli abilitativi edilizi acquisiti.

Tali differenze relative all'intero corpo di fabbrica (**Bene 3 e Bene 4**) vengono qui di seguito elencate:

- * piano terra:
 - geometria diversa dei pilastri del portico antistante l'autorimessa;
 - presenza di due aperture finestrate nell'autorimessa sul fronte nord-ovest;
 - diversa conformazione della zona lavanderia;
 - diversa posizione e numero delle finestre della taverna sia sul lato nord-ovest che sul lato sud-est;
 - chiusura con serramenti apribili del portico sia sul fronte nord-ovest che sul fronte sud-est;
 - diversa conformazione della taverna;
 - assenza della tramezza all'interno del servizio igienico tra lo studio e la cucina;
 - diversa posizione delle due porte tra il soggiorno e l'atrio;
 - altezze di alcuni locali difformi da quelle indicate negli elaborati progettuali.
- * piano terra (zona piscina):
 - ripartizioni interne nell'area denominata servizio di impianto, con elementi mobili esclusa una tramezzatura a delimitazione del servizio igienico;
 - chiusura dell'apertura sul lato nord-ovest del corridoio di collegamento tra l'abitazione e la zona piscina;
 - modifica, per numero e dimensioni, delle aperture su tutti i lati del perimetro che delimita la zona piscina;
- * piano primo (sud-ovest):
 - conformazione del disimpegno della zona notte leggermente difforme per differente dimensionamento della scala;
 - presenza di un pilastro tra la rampa della scala e il disimpegno;
 - posizione diversa della finestra sulla destra della scala;
 - diversa posizione delle porte sul disimpegno della zona notte;
 - posizione non corrispondente della finestra nella camera da letto a nord;
 - zona sottotetto accessibile dal servizio igienico della camera da letto posta a nord, con conseguente trasformazione della finestra, presente nel



- progetto, in porta;
- diversa sagomatura della camera da letto con balcone e del relativo servizio igienico;
- lieve spostamento della finestra del servizio igienico della camera da letto con balcone;
- modifica delle aperture tra lo spogliatoio e le camere adiacenti;
- diversa conformazione dei locali adiacenti allo spogliatoio;
- presenza di sottotetto non abitabile, accessibile da botola a soffitto nel locale disimpegno;
- altezze leggermente difformi in alcuni locali;
- * piano primo (nord-est):
 - conformazione leggermente diversa della scala in legno sotto al portico fronte autorimessa, di accesso all'unità residenziale secondaria al primo piano;
 - gradino tra la zona abitativa (monolocale) e la zona accessori/ripostigli;
- * fabbricati accessori (in corpo staccato):
 - assenza del fabbricato (pollaio) indicato con la lettera "C" negli elaborati di progetto;
 - porta sul fronte nord-est del garage grande (CORPI A).

Si fa rilevare inoltre:

- l'assenza di pratiche edilizie inerenti il corpo di fabbrica "locali tecnici" che viene rappresentato unicamente nelle planimetrie generali;
- la presenza di box auto di tipo prefabbricato box auto piccolo (CORPI A) presente ove progettualmente era localizzata una concimaia a cielo aperto (*all. n° 30/13e*).

Per quanto riguarda le difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Curtatone, si fa presente che le stesse si evincono dal confronto con gli schemi grafici redatti dopo i puntuali rilievi dei corpi di fabbrica costituenti i **Beni 3 e 4** (*all.ti da n° 146/1 al n° 146/10*); si precisa che tutte le difformità rilevate non sono risultate sostanziali ma di modesta entità.

Il sottoscritto ha quindi proceduto con l'aggiornamento catastale (vedi risposta ai **punti 3a e 3b** del quesito) relativo al **Bene 3**, sia del fabbricato principale che dei fabbricati accessori, pertinentziali a tale bene.

Dovrà inoltre essere presentata una Domanda in Sanatoria dettagliatamente



articolata per regolarizzare anche la posizione amministrativa delle u.i. facenti parte di tale bene, pratica che deve essere predisposta con l'ausilio di un tecnico abilitato, con una spesa stimata presumibilmente in Euro 5.000,00 quali competenze del tecnico, oltre ai Diritti da versare al Comune di Curtatone (da individuare unitamente a marca da bollo da Euro 16,00).

BENE 5 - BENE 6 - BENE 7

Nel corso dei sopralluoghi effettuati si è accertato quanto segue:

*** Bene 5**

Non avendo reperito alcuna pratica edilizia riferita a tale unità immobiliare, posta a piano terra nel fabbricato in via L. Gandolfo n° 20, è stato possibile solo un confronto con la planimetria catastale (datata 13 febbraio 2007 - *all. n° 4c*), confronto che non ha evidenziato alcuna difformità.

*** Bene 6**

Non avendo reperito alcuna pratica edilizia riferita a tale unità immobiliare, posta a piano terra nel fabbricato in via L. Gandolfo n° 20, è stato possibile solo un confronto con la planimetria catastale (datata 13 febbraio 2007 - *all. n° 4d*), confronto che non ha evidenziato alcuna difformità.

*** Bene 7**

Dal confronto con la Tavola 2 di progetto (*all. n° 47/1d*) di cui alla D.I.A. in data 29 marzo 2004, si sono accertate le seguenti difformità:

- tramezza divisoria tra bagno e camera in posizione non corrispondente a quella di progetto;
- assenza di tramezza divisoria tra corridoio e camera;
- diverse altezze delle finestre fronte strada;
- presenza di una scaletta interna di collegamento con il piano terzo-sottotetto che risulta, di fatto, accatastato con il piano secondo, a destinazione soffitta e con i



BENI 3 E 4

ONERI:

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI PERTINENZIALITÀ**
- trascritto il 30.12.2000 ai n.ri 14.476 R.G./ 9.266 R.P. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] risulta interessare gli immobili siti in Comune di Curtatone (MN), al Fg. 36 mappale 154 graffato al mappale 158 sub. 1 (**Bene 3**) e mappale 158 sub. 2 (**Bene 4**).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene 3) L'unità immobiliare risulta attualmente non occupata; al suo interno sono presenti arredi e suppellettili di proprietà degli intestatari dell'u.i..

Bene 4) L'unità immobiliare risulta attualmente libera.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]		
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]		
[REDACTED]	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]		
[REDACTED]	[REDACTED]		

Bene 3B - Appartamento			
Ubicazione:	Via Delle Punte nn° 92-94 - Curtatone (MN)		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Fg. 36 mapp. 158 sub. 4	Superficie	131,08 mq. (utile) 114,44 mq (convenzionale)
Pertinenze	Parco	Superficie	32.872,00 mq.
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale a piano primo composta da: soggiorno-cucina-letto, locale doccia, servizio igienico e quattro ampi ripostigli.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta non occupata		

Bene 3C - Autorimessa			
Ubicazione:	Via Delle Punte nn° 92-94 - Curtatone (MN)		
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati Fg. 36 mapp. 158 sub. 5	Superficie	49,73 mq. (utile) 56,21 mq (convenzionale)
Pertinenze	Parco	Superficie	32.872,00 mq.
Stato conservativo:	Più che sufficiente		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso autorimessa		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta non occupata		



Bene 3D - Autorimessa			
Ubicazione:	Via Delle Punte nn° 92-94 - Curtatone (MN)		
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati Fg. 36 mapp. 158 sub. 6	Superficie	26,00 mq. (utile) 28,62 mq (convenzionale)
Pertinenze	Parco	Superficie	32.872,00 mq.
Stato conservativo:	Sufficiente		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso autorimessa composta da due box auto		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta non occupata		

Bene 3E - Autorimessa			
Ubicazione:	Via Delle Punte nn° 92-94 - Curtatone (MN)		
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati Fg. 36 mapp. 158 sub. 7	Superficie	13,52 mq. (utile) 14,17 mq (convenzionale)
Pertinenze	Parco	Superficie	32.872,00 mq.
Stato conservativo:	Appena sufficiente		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso autorimessa		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta non occupata		

Bene 4 - Autorimessa			
Ubicazione:	Via Delle Punte nn° 92-94 - Curtatone (MN)		
Tipologia immobile:	Autorimessa con portico Identificato al catasto Fabbricati Fg. 36 mapp. 158 sub. 2	Superficie	109,08 mq. (utile) 123,33 mq (convenzionale)
Pertinenze	Parco	Superficie	32.872,00 mq.
Stato conservativo:	Sufficiente		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso autorimessa con portico antistante		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta non occupata		





- *ubicazione*
- *tipologia immobile*
- *superficie (utile e convenzionale)*
- *stato conservativo*
- *descrizione*
- *continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.*
- *stato di occupazione.*

Premesso ciò, ha predisposto una tabella riepilogativa di tutti i beni, attribuendo a ciascuno un valore di stima valutato attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'unità immobiliare quali: consistenza, regolarità edilizia, posizione, destinazione urbanistica, stato conservativo e manutentivo, vetustà, tipologia costruttiva, grado di finitura, dotazione di servizi, giudizio di commerciabilità, valore attuale di immobili simili posti nel medesimo comune o in comuni limitrofi, verificata anche la presenza di Contratti di Locazione o di altro tipo trascritti.

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]



██████████ ████████████████████ ██████████████████ ██████████████	██████████	██████████	██████████	██████████	
██████████ ██████████████████ ██████████ ██████████████████ ██████████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
BENE 3A Villa - piano S1-T 1°-2° via D. Punte nn° 92-94 Curtatone (MN)	mq. 1 196,58	€ 1.500,00	€ 1.794.870,00	€ 2.252.709,60	
Parco	mq. 32.872,00	€ 12,00	€ 394.464,00		
BENE 3B Appartamento - piano 1° via D. Punte nn° 92-94 Curtatone (MN)	mq. 114,44	€ 450,00	€ 51.496,00		
BENE 3C Autorimessa - piano T via D. Punte nn° 92-94 Curtatone (MN)	mq. 56,21	€ 120,00	€ 6.745,20		
BENE 3D Autorimessa - piano T via D. Punte nn° 92-94 Curtatone (MN)	mq. 28,62	€ 120,00	€ 3.434,40		
BENE 3E Autorimessa - piano T via D. Punte nn° 92-94 Curtatone (MN)	mq. 14,17	€ 120,00	€ 1.700,40		
BENE 4 Autorimessa - piano T via D. Punte nn° 92-94 Curtatone (MN)	mq. 76,53	€ 200,00	€ 15.306,00		
██████████ ██████████████████ ██████████████████ ██████████████	██████████	██████████	██████████		
██████████ ██████████████████ ██████████████████ ██████████████	██████████	██████████	██████████		
██████████ ██████████████████ ██████████ ██████████████████ ██████████████	██████████	██████████	██████████		
██████████ ██████████████████ ██████████████████ ██████████████	██████████	██████████	██████████		
██████████ ██████████████████ ██████████████████ ██████████████	██████████	██████████	██████████	██████████	
██████████ ██████████████████ ██████████████████ ██████████████	██████████	██████████	██████████		



TRIBUNALE DI MANTOVA
Prima Sezione Civile

Nella Causa Civile n° 1855/2021 R.G. promossa da:

- [REDACTED]

con [REDACTED]

contro

- [REDACTED]

con [REDACTED]

* * * * *

SIGNOR GIUDICE
DOTT.SSA ELISABETTA PAGLIARINI

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STESURA FINALE
INTEGRAZIONE

A) PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Anna Maria Pacilio, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Mantova al n° 530 ed avente studio professionale a Mantova, in via Dario Tassoni n° 2, con Ordinanza in data 23 maggio 2023 veniva nominato dal Signor Giudice dott.ssa Elisabetta Pagliarini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui sopra ed allo stesso veniva posto il relativo quesito.



Il Signor Giudice dott.ssa Elisabetta Pagliarini, con successiva Ordinanza in data 27 giugno 2023, disponeva un'integrazione del quesito di cui alla precedente Ordinanza.

Le operazioni peritali avevano inizio il 3 luglio 2023; in data 27 marzo 2024 si ritenevano concluse le operazioni peritali effettuate con i consulenti di parte, mentre proseguivano le operazioni catastali e quelle relative alla redazione degli APE.

Il 29 maggio 2024 il sottoscritto trasmetteva ai ctp la R.C.T.U. nella prima stesura (*all. n° 188*), cui facevano seguito le osservazioni dei consulenti di parte.

Il 27 giugno 2024 il sottoscritto C.T.U. depositava la Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella stesura finale.

Successivamente, in data 9 luglio 2024 venivano depositate le note scritte del legale di parte attrice e del legale di parte convenuta; lette la R.C.T.U. e le note dei legali, il Signor Giudice, al fine di ottenere chiarimenti in merito all'elaborato peritale nonché al fine di verificare la possibilità di addivenire ad una soluzione conciliativa della vertenza, fissava per la comparizione delle parti e del C.T.U. l'udienza del 22 ottobre 2024.

Nel corso dell'udienza sopramenzionata il sottoscritto C.T.U. rispondeva ai chiarimenti richiesti dal Signor Giudice, che si riservava.

Il 25 ottobre 2024 il Signor Giudice dott.ssa Elisabetta Pagliarini pronunciava un'Ordinanza nella quale si legge:

"...

dispone che la C.T.U. già nominata integri la perizia, fornendo indicazione di uno o più piani di lottizzazione degli immobili da dividere tra le parti che non comporti la formazione di condomini tra le parti medesime, tenendo conto del valore degli immobili ed assicurando una certa omogeneità delle quote, pur non necessariamente comprendendo nelle due porzioni beni immobili che siano assolutamente omogenei sul piano urbanistico ed edilizio;



rigetta le ulteriori istanze di chiarimenti ed integrazioni della C.T.U. formulate dalle parti;

assegna alla C.T.U. nuovo termine fino al 27.11.2024 (salva facoltà di richiedere eventuale proroga del predetto termine) per la trasmissione dell'integrazione richiesta alle parti ed ai CTP; assegna alle parti ed ai CTP nuovo termine fino al 09.12.2024 per trasmettere alla C.T.U. eventuali osservazioni ed alla C.T.U. ulteriore termine fino al 19.12.2024 per depositare la richiesta integrazione, completa di osservazioni delle parti e risposta alle predette della consulente

...".

B) RISPOSTA AL QUESITO

Quanto chiesto dal Signor Giudice al sottoscritto C.T.U. non comporta modifiche e/o integrazioni delle risposte già date nella R.C.T.U. datata 27 giugno 2024 ai:

- * Punto 1) :*** descrizione beni immobili;
- * Punto 2) :*** verifica trascrizioni e/o iscrizioni esistenti;
- * Punto 3a) :*** verifica regolarità accatastamenti;
- * Punto 3b1) :*** verifica corrispondenza stato di fatto con le planimetrie catastali;
- * Punto 3b2) :*** verifica difformità catastali rilevanti e successive variazioni catastali;
- * Punto 3c) :*** verifica corrispondenza intestazioni dei registri immobiliari con le intestazioni catastali;
- * Punto 3d) :*** verifica legittimità urbanistica dei beni;
- * Punto 3e) :*** verifica presenza altri abusi edilizi e indicazione elementi per le relative sanatorie;
- * Punto 3f) :*** verifica regolarità nei passaggi di proprietà delle u.i. nel ventennio;
- * Punto 3g) :*** verifica esistenza formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni;
- * Punto 3h) :*** verifica se le u.i. siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- * Punto 3i) :*** acquisizione o predisposizione di APE;



- * Punto 4) :** valutazione della eventuale comoda divisibilità in natura del compendio immobiliare;
- * Punto 5) :** attribuzione del valore di stima a ciascun bene;
- * Punto 6) :** chiarimenti in merito alla ritenuta indivisibilità, in tutto o in parte, del compendio immobiliare;
- * Punto 7) :** esposizione di ulteriori informazioni utili ai fini della decisione.

Di fatto, l'incarico disposto ora dal Signor Giudice fa preciso riferimento al **Punto 5)**, nel quale veniva richiesta la formazione di lotti comprensivi di immobili di uguale natura ed entità di ciascuna quota, se del caso indicando eventuali conguagli, e così predisponendo uno o più progetti divisionali.

Si procede ora con l'esposizione della tabella riepilogative di tutti i beni con l'esclusione di "██████████", accorpendo le varie unità immobiliari nei relativi corpi edilizi ed esponendo per ciascun fabbricato i relativi valori di stima.

*** Beni 1A - 1B - 2A - 2B**

via V. Gementi n° 49 (ex via Mezzalana
di San Silvestro) Curtatone (MN)

€ 112.764,00

*** Beni 5 - 6 - 7**

via Gandolfo n° 20 Mantova (MN)

€ 173.478,00

*** Beni 8A - 8B - 9A - 9B**

10A - 10B - 11A - 11B - 12A - 12B

via Gandolfo n° 22 Mantova (MN)

€ 555.211,00

*** Beni 13 - 14**

via Poggio Reale n° 18 Mantova (MN)

€ 366.415,00

*** Bene 15**

via Calvi n° 54 Mantova (MN)

€ 296.583,00



***Beni 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21**

Strada Privata Cartiera Burgo n° 22 Mantova (MN)	€	34.229,00
--	---	-----------

TOTALE	€	1.538.680,00
---------------	----------	---------------------

Si procede ora con la definizione di uno o più lotti come richiesto e cioè tali da non comportare la formazione di condomini tra le parti medesime, tenendo conto del valore degli immobili ed assicurando una certa omogeneità della quota, non necessariamente comprendendo nelle due porzioni beni immobili che siano assolutamente omogenei sul piano urbanistico ed edilizio.

La prima suddivisione ipotizzabile in due lotti è la seguente:

• LOTTO 1

- via Gandolfo n° 22	€	555.211,00
- via Calvi n° 54	€	296.583,00
- Strada Privata Cartiera Burgo n° 22	€	34.229,00

TOTALE LOTTO 1	€	886.023,00
-----------------------	----------	-------------------

• LOTTO 2

- via Gandolfo n° 20	€	173.478,00
- via Poggio Reale n° 18	€	366.415,00
- via V. Gementi n° 49	€	112.764,00

TOTALE LOTTO 2	€	652.657,00
-----------------------	----------	-------------------

Tale ripartizione è stata effettuata tenendo conto della tipologia costruttiva dei fabbricati e della loro ubicazione, nonché, ovviamente, dei relativi valori di stima.

Come si evince dalla tabella di confronto, la differenza tra gli importi stimati relativi alle u.i. comprese in ciascuna dei due lotti è pari ad **Euro 233.366,00**, circostanza, questa, che porta ad un conseguente congruaggio pari ad **Euro 116.683,00 (diconsi Euro centosedicimilaseicentottantatre/00)**, che la parte a cui verrà attribuito il **LOTTO 1** dovrà riconoscere alla parte a cui verrà attribuito il **LOTTO 2**.



Si propone ora una seconda ripartizione sostanzialmente simile alla precedente, ma mirata alla riduzione del conguaglio tra le parti.

• LOTTO 1		• LOTTO 2	
- via Gandolfo n° 22	€ 555.211,00	- via Gandolfo n° 20	€ 173.478,00
- via V. Gementi n° 49	€ 112.764,00	- via Poggio Reale n° 18	€ 366.415,00
- Strada Privata Cartiera Burgo n° 22	€ 34.229,00	- via Calvi n° 54	€ 296.583,00
TOTALE LOTTO 1	€ 702.204,00	TOTALE LOTTO 2	€ 836.476,00

Tale ripartizione è stata effettuata, come quella precedente, attribuendo ad un LOTTO il fabbricato di via Gandolfo n° 22 e all'altro il fabbricato di via Gandolfo n° 20, con successiva attribuzione, ai due lotti, degli altri immobili facendo riferimento ai valori di stima, il tutto al fine di non avere due lotti di valori eccessivamente differenti in base alla stima sopraindicata.

Come si evince da tale tabella di confronto, la differenza tra gli importi stimati relativi alle u.i. comprese in ciascuno dei due lotti, è pari ad **Euro 134.272,00**, circostanza, questa, che porta ad un conseguente conguaglio pari ad **Euro 67.136,00** che si arrotonda in **Euro 67.000,00 (diconsi Euro sessantasettemila/00)**, che la parte a cui verrà attribuito il LOTTO 2 dovrà riconoscere alla parte a cui verrà attribuito il LOTTO 1.

In ultimo viene individuata dal sottoscritto una terza proposta divisionale, finalizzata sostanzialmente alla ulteriore riduzione del conguaglio tra le due parti:



• **LOTTO 1**

- via Gandolfo n° 22 € 555.211,00
 - via Gandolfo n° 20 € 173.478,00
 - Strada Privata
 Cartiera Burgo n° 22 € 34.229,00

TOTALE LOTTO 1 € 762.918,00

• **LOTTO 2**

- via V. Gementi n° 49 € 112.764,00
 - via Poggio Reale n° 18 € 366.415,00
 - via Calvi n° 54 € 296.583,00

TOTALE LOTTO 2 € 775.762,00

Come si evince da tale tabella di confronto, la differenza tra gli importi stimati relativi alle u.i. comprese nei due lotti, è pari ad **Euro 12.844,00**, circostanza, questa, che porta ad un conseguente congruaglio pari ad **Euro 6.422,00** che si arrotonda in **Euro 6.500,00 (diconsi Euro seimilacinquecento/00)**, che la parte a cui verrà attribuito il **LOTTO 2** dovrà riconoscere alla parte a cui verrà attribuito il **LOTTO 1**.

Il sottoscritto ha predisposto, come visto, tre ipotesi divisionali basate su diverse motivazioni; ***fa presente che ritiene più valida la prima ipotesi.***

F) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver ottemperato compiutamente alle disposizioni del Signor Giudice dott.ssa Elisabetta Pagliarini, predisponendo tre ipotesi divisionali del compendio immobiliare oggetto del presente procedimento, con esclusione dei Beni che costituiscono "██████████", il sottoscritto trasmette, nei tempi assegnati, la presente integrazione alla Relazione di elaborato peritale ai consulenti delle parti interessate dal procedimento, concedendo ai medesimi il termine concesso dal Signor Giudice per la trasmissione di eventuali osservazioni, al fine di consentire al sottoscritto C.T.U. di tenerne conto nella stesura finale della presente integrazione alla



Relazione peritale; il tutto come da precise disposizioni del Signor Giudice.

In fede.

il C.T.U.
dott. ing. Anna Maria Pacilio

Mantova, lì 25 novembre 2024

