

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA N. 4108/2014

G.I. dott.ssa M. MARTI

Promossa da

Avv. : Gallese - Rigobello

CTP : geom. Paolo Gerardo

contro

Avv. : Bestetti Riccardo

CTP: geom. Luca Boccon

e contro

Avv. Drago-Cordella

Avv. Bortolotto Monica

EQUITALIA POLIS

contumace

p.u. 05/12/2019

RELAZIONE DI CTU

DIVISIONE GIUDIZIALE

Ill.mo sig. Giudice,

all'udienza del 13 giugno 2019 la S.V. affidava alla scrivente geometra Fabiola Zerbetto, iscritta al Collegio dei Geometri di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 1916, nominata ctu nel procedimento emarginato, il seguente quesito:

“ il CTU esaminati gli atti, e i documenti disponibili, ispezionati i beni immobili in comunione , effettuate le visure presso il Catasto e la Conservatoria, presso i pubblici



uffici, e assunta ogni altra informazione presso gli stessi: descriva anche fotograficamente i beni, accerti la sussistenza di eventuali diritti di terzi sui beni, accerti la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni e le condizioni di libera commerciabilità. Stimi il valore commerciale e locativo degli stessi, valuti la divisibilità dei beni secondo le quote dei comproprietari, rediga il corrispondente progetto divisionale, anche articolato in diverse ipotesi tenendo conto della situazione di fatto e delle preferenze eventualmente espresse dalle parti, indicando anche eventuali congruagli e tenti la conciliazione”.

Esame degli atti

Dall'esame dell'atto di citazione emerge che

(attori) sono comproprietari unitamente ai fratelli

(convenuti), ciascuno per la quota di 1/5, dei seguenti beni immobili:

Comune di Anguillara Veneta – Catasto Fabbricati

seziona A foglio n. 15

mn. 1636, sub 2 cat. A/3, cl. 1, vani 8, via Asilo 50, rendita € 454,48

mn 1636 sub 3 cat. A/3, cl. 1 vani 4, via Asilo 50, rendita € 227,24

mn. 1636 sub 4 cat. C/6, cl. 2, mq 48, via Asilo 50, rendita € 71,89

mn 1636 sub 5 cat. C/2, cl. 2, mq 154, via Asilo 50, rendita € 230,65

Comune di Anguillara Veneta – Catasto Terreni

foglio n. 15

mn. 1636 ente urbano , are 15 ca 92.

Affermano gli attori che dal giorno della morte del padre,

avvenuta il 22.01.1987 fino ad oggi, ha occupato in via esclusiva

l'appartamento sito al piano terreno di via Asilo n. 50, il garage e il magazzino



distinti al Catasto Fabbricati del comune di Anguillara Veneta (PD) Sezione A, foglio 15 , come segue:

mn. 1636, sub 2 cat. A/3, cl. 1, via Asilo 50, parte

mn 1636 sub 3 cat. A/3, cl. 1, via Asilo 50, parte

mn. 1636 sub 4 cat. C/6, cl. 2, mq 48, via Asilo 50

mn 1636 sub 5 cat. C/2, cl. 2, mq 154, via Asilo 50

facendone propri i frutti civili anche rispetto alle quote di comproprietà degli attori pari a 2/15 ciascuno senza nulla corrispondere per il loro godimento.

Lo stesso dal giorno della morte della madre avvenuta il 02/02/2013, fino ad oggi, ha continuato ad occupare in Via esclusiva l'appartamento sito al piano terreno di Via Asilo n. 50, il garage e il magazzino, sopra descritti, facendone propri i frutti civili, anche rispetto alle quote divenute di proprietà degli attori per successione della madre, pari a 1/15 ciascuno, senza nulla corrispondere per il loro godimento.

Chiedono ora gli attori la divisione giudiziale dei beni in comunione descritti, oltre che il rendiconto in forza del fatto che ha goduto per anni dalla morte del padre e poi dalla morte della madre in via esclusiva dei frutti civili dei fabbricati in comproprietà.

Continuano gli attori affermando che dall'ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. Di Padova, la quota di proprietà di risulta ipotecata a favore di Equitalia Polis spa (iscritta il 29/03/2011 nn. 12059/2311) e (iscritta il 22/12/2011 nn. 47031/9623).

per contro, chiede, tra le altre, l'accertamento e la dichiarazione di avvenuta usucapione dei beni, come ammesso e confessato



Con mail del 30 ottobre 2019, (doc. 2) il geom. Boccon per i convenuti comunicava : *“in riferimento alla Vs richiesta ho sentito il legale ed i miei clienti i quali in sede divisionale mi confermano la preferenza di essere liquidati economicamente in quanto, allo stato attuale, non vi è alcun interesse di essere assegnatari di immobile”*.

Con mail del 30 ottobre 2019 (doc. 3) il geom. Gerardo per gli attori comunicava: *“i clienti per i quali rappresento non individuano preferenze particolari in merito e considerano esclusa ogni relativa conciliazione”*.

All'esito quindi delle indagini e degli accertamenti ritenuti opportuni, in data 04/11/2019 si trasmetteva alle parti bozza di ctu assegnando termine di gg 15 per la formulazione di eventuali osservazioni.

A tanto providero i ccttpp con proprie note (doc. 10 e 11) alle quali si replicherà in calce alla presente.

All'esito degli accertamenti svolti, la scrivente espone:

– Sopralluogo e descrizione dei beni

In data 24 settembre 2019 veniva effettuato sopralluogo in Anguillara Veneta, via Asilo, 50 , nel corso del quale si eseguiva opportuno rilievo fotografico allegato alla presente.

I beni di cui trattasi sono costituiti da un fabbricato residenziale composto da due appartamenti e da un fabbricato “commerciale” composto da un garage e un magazzino, il tutto insistente su cortile comune. Ai fabbricati si accede direttamente da Via Asilo, attraverso due distinti accessi carrabili.

Il fabbricato residenziale, la cui costruzione risale intorno agli anni settanta, ha le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali costituite da muratura in laterizio, intonacate e tinteggiate; strutture orizzontali costituite da travi e cordoli



in c.a , solai in laterocemento; muri divisori in elementi forati di laterizio, intonacati e tinteggiati; struttura della copertura in laterocemento; manto di copertura in coppi; grondaie e pluviali in lamiera zincata preverniciata.

Il fabbricato "commerciale" , realizzato sostanzialmente nello stesso periodo, è di fattura e sagoma semplici, muri in blocchi di cemento e laterizio, soppalchi in lamiera, struttura della copertura costituita da elementi in ferro manto in onduline.



Vista aerea compendio





ABITAZIONE LOTTI A E B



GARAGE E MAGAZZINO LOTTI C E D



Di seguito si elencano le finiture di ciascuna unità.

BENE A -sub 2 -appartamento al piano terra e primo:

pavimenti in parte in piastrelle di ceramica, in parte in tavolato, bagno rivestito in ceramica e completo di accessori, porte in legno tamburato, serramenti esterni in legno con vetro semplice, tapparelle in plastica e doppie finestre in alluminio, portoncino ingresso in legno. Scale esterne in graniglia di marmo .

Impianti: elettrico, idraulico, riscaldamento presenti, parzialmente rinnovati. Caldaia a gas, radiatori in ferro. (foto doc. 12)

BENE B – sub 3 - appartamento al piano terra

pavimenti in piastrelle di ceramica, bagno rivestito in ceramica e completo di accessori, porte in legno tamburato, serramenti esterni in legno con vetro semplice, tapparelle in plastica e doppie finestre in alluminio, portoncino ingresso in legno.

Impianti: elettrico, idraulico, riscaldamento presenti, parzialmente rinnovati. Caldaia a gasolio (ubicata nel locale accessorio del sub 2), radiatori in ghisa. (foto doc. 13)

BENE C – sub 4 – garage

pareti perimetrali in parte in blocchi di calcestruzzo, in parte in laterizio, copertura in onduline, pavimento in cemento, basculante in lamiera, finestre in vetro con telaio in alluminio. E' presente l'impianto elettrico (foto doc. 14).

BENE D – sub 5 - magazzino:

costruito in aderenza a fabbricato di terzi, ha pareti perimetrali in parte in blocchi di calcestruzzo, in parte in laterizio, copertura in onduline, pavimento in cemento, finestre in vetro con telaio in ferro E' presente l'impianto elettrico. (foto doc. 15).

Il cortile comune è pavimentato in cemento.



L'intero complesso è delimitato da recinzioni, costituite da muretta con sovrastante rete metallica, i cancelli d'ingresso sono in ferro.

Complessivamente l'intero complesso è vetusto, con finiture e impiantistica risalenti per la maggior parte all'epoca della costruzione.

Si segnala l'apertura di una porta interna al piano terra di collegamento tra il bene A e il bene B.

1 “effettuate le visure presso il Catasto e la Conservatoria,”

Esiti visure presso il Catasto

Attuale descrizione catastale (doc. 4-5)

Comune di Anguillara Veneta - PD

catasto fabbricati

foglio 15

A) - **part. 1636 sub 2** cat. A/3, classe 1, cons. 8 vani, sup. catastale mq 174 escluse aree esterne mq rendita € 454,48 – via Asilo 54/56 P T-1

B) - **part. 1636 sub 3** cat. A/3, classe 1, cons. 4 vani, sup. catastale mq 77 rendita € 227,24 – via Asilo 54/56 PT

C) - **part. 1636 sub 4** cat. C/6, classe 2, cons. 48 mq, sup. catastale mq 52 rendita € 71,89 – via Asilo 54/56 PT

D) - **part. 1636 sub 5** cat. C/2, classe 2, cons. 154 mq, sup. catastale mq 179 rendita € 230,65 – via Asilo 54/56 PT

E' compresa la part. **1636 sub 1** BCNC (cortile comune alle unità predette).

L'area su cui insistono le unità descritte è censita al catasto terreni del medesimo comune al foglio 15 part. 1636 EU di are 15.92.



1 nato a ANGUILLARA VENETA il 26/08/1957
Proprieta` per 2/15

2 nata a ANGUILLARA VENETA il 13/06/1962
Proprieta` per 2/15

3 B nato a CONSELVE il 09/05/1967
Proprieta` per 2/15

4 nata a CONSELVE il 10/11/1971 Proprieta` per 2/15

5 nata a CONSELVE il 14/08/1963
Proprieta` per 2/15

6 nata a ANGUILLARA VENETA il 22/09/1931
Proprieta` per 5/15

Lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali ad eccezione di modeste modifiche interne costituite dall'apertura di una porta al piano terra di collegamento tra il sub 2 e il sub 3.

Non risulta presentata la voltura catastale a seguito della morte di per cui le quote indicate nelle visure non corrispondono alle quote di diritto che si riporteranno più oltre.

Esiti visure presso la conservatoria

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in capo alle parti in causa è emerso che:

- 1) **(precedente dante causa delle parti) è deceduto in data 22/01/1987.**
 - seguiva denuncia di successione trascritta il **24/06/1988** nn 16865/11831-rettificata con trascrizione n. 14629 del 31/05/2001
 - seguiva trascrizione di certificato di denunciata successione contro del **06/02/1989** nn 3550/2438



- seguiva rettifica a trascrizione contro del **31/05/2001** nn 21638/14629 (formalità di riferimento trascrizione n. 11831 del 1988 – documenti successivi correlati : trascrizione n. 17147 del 07/07/2008)
- seguiva rettifica a trascrizione contro del **07/07/2008** nn 29783/17147 – atto per causa di morte, certificato di denunciata successione (formalità di riferimento : trascrizione n. 14629 del 2001) . (doc. 6)

Beni succeduti (tra altri non compresi nella divisione)

unità negoziale 5 :

Anguillara Veneta, catasto fabbricati, foglio 15 part. 673 nat. A/6 cons. 6,5.

unità negoziale 6 :

Anguillara Veneta , catasto fabbricati, foglio 15 part. 673 sub 1 cat. D/8

Anguillara Veneta , catasto fabbricati, foglio 15 part. 673 sub 4 cat. D/8

Anguillara Veneta , catasto fabbricati, foglio 15 part. 673 sub 5 cat. D/8

Soggetti a favore:

- 1- - quota 1/3 diritto proprietà.
- 2- - quota 2/15 diritto proprietà
- 3- - quota 2/15 diritto proprietà
- 4- - quota 2/15 diritto proprietà
- 5- - quota 2/15 diritto proprietà
- 6- - quota 2/15 diritto proprietà

2) (dante causa delle parti) è deceduta il 02/02/2013,

(successione non ancora trascritta).

Pertanto gli attuali intestatari di diritto degli immobili sono :

- - quota 3/15 diritto proprietà
- - quota 3/15 diritto proprietà



- - quota 3/15 diritto proprietà
- - quota 3/15 diritto proprietà
- - quota 3/15 diritto proprietà

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in capo a tutti i nominativi e singoli mappali riportate nel doc. 7 allegato , ai fini pregiudizievoli è emerso che:

- in data 29/03/2011 nn. 2311/12059 (doc. 7A) è iscritta ipoteca legale derivante da ruolo art. 77 dpr 602/73 – Pubblico Ufficiale Equitalia polis , a favore Equitalia Polis, contro - somma capitale € 87.946,25 – totale € 175.892,50. Beni colpiti , tra altri, **la quota di 2/15 di: Comune Anguillara Veneta, sez. A**

catasto fabbricati foglio 15

part. 1636 sub 2 cat. A/3, vani 8

part. 1636 sub 3 cat. A/3, vani 4

part. 1636 sub 4 cat. C/6, 48 mq,

part. 1636 sub 5 cat. C/2, 154 mq,

- in data 22/12/2011 nn. 47031/9623 (doc. 7B) è iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova – Este - del 12/11/2008 rep. 563, a favore Tiberio Carburanti , contro - somma capitale € 29.340,00 – totale € 35.065,00

Beni colpiti , tra altri, **la quota di 2/15 di: Comune Anguillara Veneta, catasto fabbricati foglio 15**

part. 1636 sub 2 cat. A/3, vani 8

part. 1636 sub 3 cat. A/3, vani 4

part. 1636 sub 4 cat. C/6, 48 mq,

part. 1636 sub 5 cat. C/2, 154 mq,



- in data 12/08/2014 nn. 25130/3973 (doc. 7C) è iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo ,emesso dal Tribunale di Padova – del 31/07/2012 rep. 3479 a favore _____ contro _____
– somma capitale € 9.997,45 – totale € 15.000,00

Beni colpiti , tra altri, **la quota di 2/15 di: Comune Anguillara Veneta, catasto fabbricati foglio 15**

part. 1636 sub 2 cat. A/3, vani 8

part. 1636 sub 3 cat. A/3, vani 4

part. 1636 sub 4 cat. C/6, 48 mq,

part. 1636 sub 5 cat. C/2, 154 mq,

- in data 12/08/2014 nn. 27844/19916 (doc. 7D) è iscritta domanda giudiziale del 26/04/2014 rep. 922 – divisione giudiziale – a favore _____
contro _____

Beni colpiti : **Comune Anguillara Veneta, catasto fabbricati foglio 15**

part. 1636 sub 2 cat. A/3, vani 8

part. 1636 sub 3 cat. A/3, vani 4

part. 1636 sub 4 cat. C/6, 48 mq,

part. 1636 sub 5 cat. C/2, 154 mq,

catasto terreni **part. 1636 EU** di are 15.92

2 “accerti la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni e le condizioni di libera commerciabilità.

A seguito delle indagini eseguite presso l'UTC del comune di Anguillara Veneta, sulla base di quanto esibito è emerso che (doc. 8)

- in data 13/11/1990 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria prot. 7901 (di cui alla domanda 21/03/1986).



- in data 13/11/1990 è stata rilasciata autorizzazione all'abitabilità/agibilità alle opere oggetto della domanda: Sez. U foglio 15 part. 630-673-705.

Dal dal raffronto tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato non sono emerse sostanziali difformità, se non modeste modifiche interne quali l'apertura di una porta tra il sub 2 e il sub 3, la realizzazione di una piccola veranda al piano terra e primo lato ovest dell'abitazione, la demolizione di partizioni interne del magazzino.

I beni rispettano sostanzialmente le condizioni di libera commerciabilità.

La destinazione di PRG è: C1 di espansione

3 Stimi il valore commerciale e locativo degli stessi,

Stima del valore commerciale

Preliminarmente, il CTU espone i criteri adottati per la valutazione dei beni.

La stima dei beni è effettuata con metodo sintetico-comparativo, tenuto conto:

- dell'ubicazione;
- della dotazione degli accessi e del collegamento con la rete stradale ordinaria;
- delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione e manutenzione, con particolare riferimento all'epoca di costruzione (tra anni 60/70) ;
- delle quotazioni medie del mercato immobiliare, delle informazioni sulla commerciabilità acquisite dagli operatori del settore e dalle banche dati ufficiali , nonché dei valori delle vendite giudiziali (doc. 9), tutti valori opportunamente corretti per tenere conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima;



- come parametro tecnico la superficie commerciale calcolata, secondo le consuetudini locali, al lordo dello spessore dei muri perimetrali
- come parametro economico il valore unitario individuato per beni ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche simili.

La consistenza è determinata in base alle verifiche eseguite in loco confrontate con le planimetrie rilasciate.

Il valore di stima determinato con i criteri sopra esposti tiene conto delle condizioni attuali dei fabbricati e della possibilità realistica di realizzo dalla loro vendita.

Il valore unitario individuato per le unità residenziali è di **€ 550,00/mq**

Il valore unitario individuato per il garage e magazzino è di **€ 200,00/mq**.

Pertanto il valore commerciale dei beni è così determinato:

BENE A – part. 1636 sub 2 cat. A/3 (appartamento al piano terra e primo)

appartamento mq 173,00 x coeff. 100% = mq 173,00

valore al mq € 550,00

mq 173,00 x € 550,00 = € 95.150,00

BENE B – part. 1636 sub 3 cat. A/3 (appartamento al piano terra)

appartamento piano terra mq 79,00 x coeff. 90% = mq 71,10

valore al mq € 550,00

mq 71,10 x 550,00 = € 39.105,00

BENE C – part. 1636 sub 4 (garage)

garage mq 52,00

valore al mq € 200,00

mq 52,00 x € 200,00 = € 10.400,00



BENE D – part. 1636 sub 5 (magazzino)

magazzino mq 184,00

valore mq € 200,00

mq 184,00 x € 200,00/mq = € 36.800,00

i valori indicati tengono conto della proporzionale quota del cortile comune.

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO € 181.455,00 arr.

€ 180.000,00

Stima del valore locativo

I beni oggetto di divisione sono (secondo quanto dichiarato a verbale) attualmente tutti in possesso del coerede ,
(moglie) , (figlio), come dichiarato a verbale di sopralluogo.

Ai fini della stima del valore locativo si è ritenuto procedere mediante le analisi dei valori medi locativi di mercato della zona, compresi i comuni circostanti.

Si è tenuto conto inoltre della superficie, dell'ubicazione e delle condizioni attuali dei beni medesimi.

Dalle indagini è emerso che il valore locativo di beni simili varia ad oggi (così come nel 2014 data della citazione) da € 2,8 a 3,3/mq per le unità residenziali a seconda dell'ubicazione e delle condizioni di manutenzione (doc. 9) . Per il garage e magazzino non vi sono valori unitari di riferimento per cui si determinerà il valore locativo a corpo, consultate le agenzie immobiliari.

Pertanto, considerate le caratteristiche e la vetustà dei beni si è ritenuto assegnare i seguenti valori:

BENE A – appartamento al piano terra e primo mq 173

valore locativo € 3,3 x mq 173,00 = € 570,90



BENE B – appartamento al piano terra mq 79

valore locativo € 3,00 x mq 79 = € 237,00 mese

BENE C – garage

valore locativo € 120,00 mese

BENE D – magazzino

valore locativo € 300,00/mese

Valore locativo complessivo compendio **€ 1.227,90/mese arr. € 1.200,00**

€ 1.200,00 : 5 = € 240,00 (quota 1/5 Bergo Angelo)

residuo canone locativo/mese eventualmente da corrispondere agli altri coeredi **€ 960,00/mese**

(€ 960,00/mese x 12 mesi x 10 anni (5 anni ante citazione - art. 2948 cc - sino ad oggi) =

€ 115.200,00 importo eventualmente da corrispondere agli altri coeredi, esclusi interessi e rivalutazioni)

4 - “ valuti la divisibilità dei beni secondo le quote dei comproprietari, rediga il corrispondente progetto divisionale, anche articolato in diverse ipotesi tenendo conto della situazione di fatto e delle preferenze eventualmente espresse dalle parti, indicando anche eventuali conguagli e tenti la conciliazione”.

Elenco dei lotti proposti:

A part. 1636 sub 2 - (appartamento piano terra e primo)

B part. 1636 sub 3 - (appartamento piano terra)

C part. 1636 sub 4 – (garage)

D part. 1636 sub 5 – (magazzino)

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO € 180.000,00 (arr)



Valore quote di diritto spettanti ai coeredi:

3/15 = € 36.000,00

3/15 = € 36.000,00

3/15 = € 36.000,00

3/15 = € 36.000,00

3/15 = € 36.000,00

PROPOSTE DIVISIONALI

In merito alle preferenze espresse dalle parti, queste, per tramite dei loro ccttpp, riferivano quanto segue:

- **attori** : "non individuano preferenze particolari in merito e considerano esclusa ogni relativa conciliazione". Il ctp, nelle proprie osservazioni (doc. 3) formulava comunque una propria ipotesi divisionale, che per i motivi spiegati più oltre, dovrà essere necessariamente condivisa tra le parti.
- **convenuti**: "confermano la preferenza di essere liquidati economicamente in quanto, allo stato attuale, non vi è alcun interesse di essere assegnatari di immobile."(doc. 2)

Considerata quindi l'impossibilità di formare in concreto porzioni di immobili suscettibili di autonomo e libero godimento secondo il valore delle quote di diritto dei coeredi, in quanto la divisione comporterebbe la necessità di apportare modifiche strutturali, impiantistiche, frazionamenti, creazioni di servitù, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso, **anche alla luce delle preferenze manifestate dalle parti**, la scrivente formula le seguenti ipotesi divisionali:

IPOSTESI 1

bene A + bene C = **€ 105.550,00 (conguaglio dare € 69.550,00)**

bene B + bene D = **€ 75.905,00 (conguaglio dare € 39.905,00)**



avere € 36.000,00
avere e 36.000,00
avere € 36.000,00

part. 1636 sub 1 comune

IPOSTESI 2

bene B + bene D = € 75.905,00 (conguaglio dare € 39.905,00)

bene A + bene C = € 105.550,00 (conguaglio dare € 69.550,00)

avere € 36.000,00

avere e 36.000,00 avere € 36.000,00

part. 1636 sub 1 comune

IPOSTESI 3

Bene A + bene B + bene C + bene D + part. 1636 sub 1 bcnc =€ 180.000,00

(conguaglio dare € 144.000,00)

avere € 36.000,00

avere € 36.000,00

avere e 36.000,00

avere € 36.000,00

IPOSTESI 4

: avere € 36.000,00

: Bene A + bene B + bene C + bene D + part. 1636 sub 1 bcnc =€ 180.000,00

(conguaglio dare € 144.000,00)

avere € 36.000,00

avere e 36.000,00

avere € 36.000,00



Le ipotesi così formulate non necessitano quindi di modifiche o frazionamenti rimanendo il cortile comune part. 1636 sub 1 nello stato di fatto in cui già si trova posto che l'accesso al garage e magazzino avviene attraverso questo.

Le proposte suesposte non tengono conto delle ipoteche, e dell'eventuale debito conseguente l'indennità di occupazione se dovuto.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI CCTTP

La scrivente, esaminate le osservazioni dei ccttp, così replica:

– **Osservazioni geom. Paolo Gerardo per gli attori.** (doc. 10)

- **Il ctp** osserva che non risulta presentata la successione di deceduta il 02/02/2013 con le conseguenti volturazioni catastali . Quantifica il costo dell'incombente in circa € 4.000,00 compresi oneri professionali.

Replica il ctu confermando che la circostanza è già esposta in **relazione**. Gli oneri saranno da dividere pro quota, tenendo conto di eventuali richieste di assegnazioni come prima casa, che andranno a ridurre le imposte.

- **il ctp** evidenzia la presenza di modeste irregolarità edilizie relative alla demolizione di muri divisorii del magazzino e dell'apertura della porta al piano terra. Quantifica i costi di regolarizzazione edilizia e catastale in circa € 5.300,00.

Replica il ctu premettendo che, come detto, le modeste variazioni rilevate non pregiudicano le condizioni di libera commerciabilità dei beni.

Gli aggiornamenti catastali non sono necessari in quanto non modificano la consistenza o la destinazione d'uso delle unità.

La sanzione pecuniaria di € 1.000,00 dovuta eventualmente al Comune per l'esecuzione delle opere in assenza di CILA non sarebbe dovuta in caso di



opere realizzate da oltre 5 anni. Si dovrà eventualmente provvedere a dichiarare l'intervenuta prescrizione con un atto di notorietà.

Nel caso si procedesse alle regolarizzazioni enunciate dal ctp, i costi indicati dallo stesso sono sostanzialmente congrui.

- **il ctp**, diversamente da quanto comunicato con mail del 30.10.2019 presenta un'ulteriore ipotesi divisionale con la formazione di 3 lotti come da proposta allegata alle proprie osservazioni.

- **Replica il ctu** che, pur ritenendo la proposta pregevole di considerazione che prevede:

- l'assegnazione ai convenuti del bene A + B (abitazione) e di una porzione di cortile esclusivo (nominato LOTTO 2) con conguaglio dare di € 13.500,00 circa .
- L'assegnazione agli attori in quote indivise del bene C + D (magazzino e garage) e di una porzione di cortile esclusivo con conguaglio avere di € 13.500,00 circa.
- la creazione di un passaggio comune di mq 122 (nominato LOTTO 3).

L'ipotesi così formulata non tiene conto però della volontà espressa dai convenuti di essere liquidati, dei costi relativi al frazionamento delle aree, della creazione/modifica della cancellata e di nuova recinzione, del deprezzamento che subirebbe l'abitazione (composta da due unità) per la mancanza del garage. Non si rientrerebbe quindi nel concetto di "comoda divisibilità".

L'eventuale accoglimento di tale ipotesi spetterà comunque alle parti.

- **Osservazioni geom. Luca Boccon per i convenuti** (doc.11)

Sulla valutazione del compendio



Il ctp concorda con le valutazioni espresse in relazione ma osserva che il ctu non ha tenuto conto delle ulteriori potenzialità edificatorie concesse dall'attuale normativa di cui alla LR 14/2019 Vento 2050 per l'area in questione che prevede:

- un possibile ampliamento degli edifici esistenti nel limite minimo del 15% della volumetria esistente (art. 6)
- un possibile ampliamento sino al 60% del volume esistente (art. 7) in caso di demolizione e ricostruzione.

Esegue quindi una serie di conteggi calcolando un possibile ampliamento di circa 675 mc, applica un valore a mc di € 50,00 e determina in € 33.750,00 il valore da aggiungere all'intero compendio stimato dal ctu.

Replica il ctu.

Pur condividendo idealmente le valutazioni del ctp, si evidenzia che lo stesso non ha tenuto conto dei costi di progettazione e tecnici in generale, di demolizione e smaltimento dell'esistente, del contributo per gli oneri comunali, dei rischi e dei tempi di realizzazione, della concreta possibilità di realizzo in quel contesto, commercialmente assai poco appetibile oggi per eventuali investitori. Per questi motivi il ctu non ha ritenuto considerare nella propria valutazione la potenzialità edificatoria del complesso esaminato, in quanto l'eventuale operazione è da considerare aleatoria.

- Sul valore locativo

Il ctp osserva che : *“vista la dislocazione dell'immobile, delle finiture e impianti in dotazione allo stesso e soprattutto dalle informazioni assunte dallo scrivente perito, tale complesso non possa essere locato ad un valore superiore a € 850-900 mensili ...”*

Replica del CTU

Le valutazioni del ctp sono personali e non supportate.



I valori locativi assegnati dal ctu sono stati desunti anche dai dati pubblicati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate (doc. 9) . Ricordo che gli immobili in questione sono composti da due unità abitative di cui una molto ampia, un garage/magazzino di mq 52 , di un capannone/magazzino di mq 184 e di un ampio piazzale pavimentato in cls utilizzabile come parcheggio anche di mezzi agricoli o commerciali.

Esaminate le osservazioni, la scrivente conferma le valutazioni dalla stessa proposte.

CONCLUSIONI:

1. La titolarità dei beni è in capo alle parti come segue:

- quota 3/15 diritto proprietà
- quota 3/15 diritto proprietà
- quota 3/15 diritto proprietà
- - quota 3/15 diritto proprietà
- quota 3/15 diritto proprietà

2 – i beni sono liberamente commerciabili.

3 - il valore complessivo del compendio immobiliare è di **€ 180.000,00**

- il valore locativo eventualmente dovuto dagli occupanti è di **€ 960,00/mese**.

4 – i beni non sono comodamente divisibili in base alle quote di diritto. Sono state formulate proposte divisionali in base alle preferenze espresse dalle parti descritte al cap. 4.

Si ringrazia la S.V. della fiducia accordata rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.



Padova, 22 novembre 2019

il CTU
geom. Fabiola Zerbetto

allegati:

- 1 – verbale sopralluogo
- 2 – mail 30-10-2019 geom. Boccon
- 3 – mail 30-10-2019 geom. Gerardo
- 4 – visure catastali
- 5 – planimetrie catastali
- 6 – nota successione del 2008 7
- ispezioni ipotecarie in capo alle parti
 - 7A – ipoteca Equitalia 2011
 - 7B – ipoteca
 - 7C – ipoteca
 - 7D – domanda divisione giudiziale
- 8 – documentazione edilizia
- 9 – quotazioni immobiliari
- 10 – osservazioni geom. Gerardo
- 11 – osservazioni geom. Boccon
- 12 – foto lotto A
- 13 – foto lotto B
- 14 – foto lotto C
- 15 – foto lotto D

