

**TRIBUNALE DI CUNEO
SEZIONE CIVILE**

G.I. Dott. Natalia FIORELLO

Causa Civile R.G. 485/2019

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Promosso da:	**** ***(ora **** ***) (Avv. **** ***)	Parte ATTRICE
Contro:	**** ***(Avv. **** ***)	Parte CONVENUTA PRINCIPALE
	**** ***(Avv. **** ***)	Parte CONVENUTA SECONDARIA
	**** ***(Avv. **** ***)	Parte CONVENUTA SECONDARIA
	**** *** sp.a (Avv. **** ***)	Parte CONVENUTA SECONDARIA
	*** ***S.P.A. (Avv. **** ***) (Avv. **** ***)	Parte CONVENUTA SECONDARIA
	***** ***)	Parte CONVENUTA SECONDARIA **** ***) *****
IL C.T.U.		
Arch. Pierfranco Margaria Via Garibaldi, 6 12030 – Manta (CN)		
Data		
08 luglio 2021		



Indice

1	PREMESSA.....	3
1.1	Incarico.....	3
1.2	Quesito.....	3
1.3	Accertamenti.....	3
2	RELAZIONE	5
2.1	Quesito n.1a: <i>“Nomina quale perito l’arch P. Margaria al fine di procedere sia alla conciliazione delle parti ...”</i>	5
2.2	Quesito n.1b: <i>“... (omissis) procedere...(omissis). alla formazione di lotti adeguati alle quote di comproprietà...”</i>	6
2.3	Quesito n.1c: <i>“...(omissis). se del caso, conguagli al fine di procedere alla divisione dei beni”</i>	19
3	CONCLUSIONI	19
3.1	Tentativo di conciliazione	19
3.2	<i>Formazione dei lotti adeguati alle quote di comproprietà</i>	19
3.3	<i>Conguagli</i>	20
4	OSSERVAZIONI dei C.T.P. alla RELAZIONE PRELIMINARE del C.T.U. e sue relative VALUTAZIONI in merito alle stesse	20
4.1	Osservazioni dell’ Arch. *****, C.T.P. parte convenuta secondaria e valutazioni del C.T.U.....	21
4.1.1	<i>Osservazione n.1 dell’Arch. **** della bozza di relazione</i>	21
4.1.2	<i>Osservazione n.2 dell’Arch. **** della bozza di relazione</i>	22
4.1.3	<i>Osservazione n.3 dell’Arch. ***** della bozza di relazione</i>	22
5	ALLEGATI.....	23



1 PREMESSA

1.1 Incarico

In data 27 luglio 2020 il sottoscritto Perito Margaria Arch. Pierfranco nato a Saluzzo il 14 maggio 1966 con studio tecnico in Manta Via Garibaldi n.c. 6 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n. 800 veniva nominato dal G.O.T. Dott.ssa Natalia Fiorello quale Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla vertenza in oggetto.

In data 24 agosto 2020, il C.T.U. prestava giuramento di rito in via telematica ed il Giudice gli conferiva incarico di rispondere al quesito di cui all'ordinanza del 27 luglio 2020 riportato al sottostante punto 1.2;

1.2 Quesito

Allo scrivente veniva richiesto di relazionare in merito ai beni immobili oggetto della presente causa:

“Nomina quale perito l’arch P. Margaria al fine di procedere sia alla conciliazione delle parti sia, ove ciò non avesse esito positivo, alla formazione di lotti adeguati alle quote di comproprietà con, se del caso, conguagli al fine di procedere alla divisione dei beni”.

1.3 Accertamenti

L’avvio delle operazioni peritali veniva effettuato, in via telematica, in data 11 settembre 2020.

In tale sessione il C.T.U. provvedeva alla comunicazione del mandato ricevuto, alla lettura ed alla disamina degli atti di causa e del quesito formulato.

In particolare, oltre ad individuare la precisa ubicazione dei beni in oggetto a mezzo di estratto di mappa catastale aggiornato (ved. allegato 1).

In tale sede i C.T.P. esponevano quanto effettuato dal C.T.U. precedentemente nominato, dando particolare rilevanza alle due proposte divisionali già operate dallo stesso.

Nello specifico, in tale sede, il C.T.U. rilevava che la formazione dei lotti proposta dal precedente C.T.U. non teneva conto di una eventuale divisione “da cielo a terra” in quanto le rispettive autorimesse al piano terreno risultavano assegnate a lotti che comprendevano appartamenti ai piani superiori ubicati in maniche opposte del fabbricato (ved. allegato 2).

I C.T.P. precisavano che la divisione elaborata dal Geom. ***** ***** era stata



proposta tenendo conto dell'attuale uso delle autorimesse, come da espressa richiesta della parte ***** , il tutto in funzione di una auspicata soluzione conciliativa delle vertenze.

Il C.T.U. prendeva quindi atto di quanto sopra ed esprimeva le proprie perplessità sulla soluzione proposta dal precedente C.T.U. in merito alla mancata divisione “da cielo a terra”, peculiarità che avrebbe potuto compromettere il valore dei lotti stessi essendo solo due i condividenti, il tutto anche in funzione di una futura vendita. Si riservava comunque di discutere tale necessità solo dopo il sopralluogo agli immobili.

Tale sopralluogo veniva effettuato in data 29 settembre 2020, alla presenza sia del Legale di parte attrice sia della parte convenuta secondaria sig. **** * e del C.T.P. Arch. **** .

Durante il sopralluogo lo scrivente C.T.U. prendeva atto dello stato dei luoghi e provvedeva a redigere un'accurata documentazione fotografica (ved. allegato 3).

Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile visionare tutti gli immobili in quanto alcuni appartamenti risultavano locati e gli affittuari assenti per lavoro. Tuttavia è stato possibile visionare un buon numero di appartamenti, i magazzini, le autorimesse ed alcune cantine oltre agli esterni. Di comune accordo con i presenti al sopralluogo si è ritenuto sufficiente limitare l'accesso alle sole unità immobiliari visionate, senza necessità di fissare un ulteriore sopralluogo in quanto, ai fini peritali ed in particolare ai fini valutativi, le tipologie costruttive e lo stato di manutenzione delle porzioni visionate si potevano estendere al manufatto nella sua interezza.

Ai fini della determinazione del valore degli immobili oggetto di causa i presenti convenivano che le stime unitarie effettuate dal precedente C.T.U. erano da ritenersi corrette, anche alla luce delle considerazioni estimative riportate dallo stesso nella stesura dell'elaborato peritale, pertanto veniva deciso di comune accordo di utilizzare le stesse ai fini della redazione del progetto divisionale. (ved. allegato 4)

A tal fine il C.T.U. precisava che, essendo già stata redatta una perizia estimativa dal precedente C.T.U., risultava inutile ed antieconomico procedere con la ripetizione delle ricerche già effettuate dallo stesso in merito sia alle valutazioni, alla regolarità edilizia e catastale, ai costi necessari per l'eventuale sanatoria, alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie precedenti alla data dell'elaborato peritale del precedente C.T.U., ecc., pertanto si sarebbe redatto il progetto di formazione dei lotti richiamando quanto riportato nell'elaborato peritale depositato agli atti del



procedimento.

Durante la stesura del presente elaborato peritale il C.T.U. rilevava che nell'elaborato peritale del precedente C.T.U. vi erano alcune inesattezze nel calcolo della superficie commerciale degli immobili nonché mancavano i paragrafi inerenti le provenienze degli immobili e la dotazione/validità degli Attestati di Prestazione Energetica, dati fondamentali per la corretta redazione del progetto divisionale (anche ai fini di una futura trascrivibilità dello stesso).

Provvedeva quindi agli ulteriori approfondimenti e ricerche necessarie ed all'aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.

Seguivano ulteriori accertamenti peritali in funzione, anche e soprattutto, di un tentativo di conciliazione di cui si preciserà meglio nella risposta alla parte di quesito ad esso inerente.

Previo altri accertamenti di rito ed esperito tutte quelle indagini generali utili e pertinenti, lo scrivente è in grado di stendere la presente

2 RELAZIONE

Sulla scorta delle operazioni peritali effettuate, della documentazione esaminata e delle verifiche operate, lo scrivente è in grado di relazionare quanto segue:

2.1 Quesito n.1a: “Nomina quale perito l’arch P. Margaria al fine di procedere sia alla conciliazione delle parti ...”

Il C.T.U. ha costantemente tentato la conciliazione tra le parti, perorando la stessa non solo preliminarmente o all'esito delle operazioni peritali, ma anche e soprattutto durante le operazioni stesse attraverso incontri, anche in via telematica, tra le parti ed i rispettivi legali e C.T.P. per valutare la possibilità di un accordo conciliativo.

I tentativi di conciliazione effettuati si basavano sostanzialmente sulle proposte divisionali già redatte dal precedente C.T.U. (seppur riviste in alcuni punti in quanto carenti di immobili) e a tal fine il C.T.U. ribadiva che le stesse, previste senza una suddivisione delle unità immobiliari “da cielo a terra”, potevano essere condivise solo in sede di eventuale conciliazione mentre, in caso di contrario, il C.T.U. avrebbe operato una divisione volta ad ottenere una suddivisione in lotti ottimali dal punto di vista funzionale ed economico e quindi con divisione, per quanto possibile, da “cielo a terra”.

La presenza di numerose trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie sulle quote di proprietà



degli immobili in capo alla parte convenuta principale, in caso di soluzione conciliativa della vertenza, avrebbe comportato la necessità di trasferire tali trascrizioni ed iscrizioni dalla quota indivisa di proprietà attualmente colpita alla piena proprietà degli immobili assegnati alla parte convenuta principale.

Durante gli incontri e le comunicazioni intercorse tra il C.T.U. ed i Legali delle parti intervenute queste ultime hanno sempre dimostrato la volontà di conciliare, previa adesione anche della parte convenuta principale.

Il C.T.U. ha quindi provveduto informalmente a sollecitare il legale della parte convenuta principale per una soluzione in tal senso illustrandone peraltro l'economicità e la convenienza.

Tuttavia, nonostante le rassicurazioni dello stesso in merito ad una imminente transazione con i creditori a saldo e stralcio dei debiti pregressi (vedasi mail – ved. allegato 5), al C.T.U. non è mai pervenuta comunicazione di una soluzione stragiudiziale in tal senso con i creditori pertanto, suo malgrado nonostante gli sforzi profusi in tal senso, ha dovuto comunicare alle altre parti in causa l'impossibilità di pervenire ad una soluzione conciliativa.

2.2 Quesito n.1b: "... (omissis) procedere...(omissis)...alla formazione di lotti adeguati alle quote di proprietà..."

Ai fini della completezza dei dati e della corretta futura stesura del progetto divisionale, preventivamente alla formazione dei lotti verranno riportati i dati necessari per individuare gli immobili ed indispensabili per la formazione dei lotti, precisando che tali dati sono stati per la maggior parte estratti da quanto riportato dal precedente C.T.U. geom. **** ** nei rispettivi paragrafi dell'elaborato peritale depositato e presente agli atti (ved. allegato 4) e che il riporto di tali dati viene effettuato con espresso richiamo in ma ai rispettivi sottoparagrafi ed evidenziati in corsivo.

ASSETTO PROPRIETARIO

Alla data odierna i cespiti oggetto di causa risultano intestati come segue:

- **** ** nato a **** (CN) il ****, c.f. **** proprietario per la quota di ½ (un mezzo);
- **** ** nato a **** (CN) il ****, c.f. **** proprietario per la quota di ½ (un mezzo);



DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

*(rif. Pag. XXI-XXVI elaborato peritale geom. *****)*

“...Il fabbricato è posto all’interno del mappale 106 ed è adiacente su via Celestino d’Aste, si sviluppa su complessivi sei piani di cui due sotterranei.

Al secondo piano sotterraneo trovano ubicazione n° 8 cantine, al primo piano sotterraneo due ampie autorimesse ed un locale magazzino, al piano terreno n° 3 alloggi ed un ufficio, al piano primo n°3 alloggi, al piano secondo n° 2 alloggi ed al piano terzo (sottotetto) n° 2 alloggi.

La struttura portante è costituita da un reticolo di pilastri in cls armato, le solette sono in laterocemento, i tamponamenti laterali da muri in laterizio in parte rifiniti ad intonaco ed in parte con mattoni a faccia vista. I tramezzi divisorii sono costituiti da muri in laterizio rifiniti ad intonaco civile e tinteggiatura, il tetto da una soletta in laterocemento e da un manto di copertura in tegole.

Le finiture delle varie unità immobiliari sono simili tra loro, qui di seguito una breve descrizione.

La pavimentazione dei locali ad uso abitazione é costituita da piastrelle di ceramica così come i rivestimenti di cucina e bagno, i serramenti esterni sono in legno e dotati di doppi vetri, quelli interni da porte in legno tipo inglesine.

La pavimentazione dei locali accessori (cantine ed autorimesse) è costituito da un semplice battuto in cls.

Sono presenti gli impianti elettrici (da far risalire all’epoca della costruzione del fabbricato), l’impianto idraulico (alimentato da acquedotto comunale), fognario (ricettore fognatura comunale) e termico (di tipo autonomo. con caldaiette indipendenti alimentate da bombolone gpl posto nel cortile comune).

Le due unità immobiliari poste al terzo piano sono mansardate e presentano un altezza minima pari al 1,50 ed un altezza massima pari a ml 2.80.

Fanno parte del compendio immobiliare anche due locali accessori destinati a magazzino/locale di deposito, parzialmente interrati e distaccati dal fabbricato principale (individuati al fog. 17 mapp. 106 sub 25 e fog. 18 mapp. 409 sub 1)...”

“...[omissis]...Qui di seguito una sommaria descrizione della consistenza delle singole unità immobiliari.”



Fog.	Mapp.	Sub.	
17	106		<i>Appartamento al piano terreno composto da cucina, camera, bagno, disimpegno, due balconi ed un piccolo terrazzo, sup. comm. mq 90</i>
17	106	4	<i>Appartamento al piano terreno composto da cucina, camera, bagno, disimpegno e un balcone superficie sup. comm. mq 66</i>
17	106	6	<i>Appartamento al piano terreno composto da cucina, camera, bagno, disimpegno e balcone superficie sup. comm. mq 65</i>
17	106	7	<i>Appartamento al piano primo composto da soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e due balconi, sup. comm. mq 105</i>
17	106	8	<i>Appartamento al piano primo composto da soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone, sup. com. mq 86</i>
17	106	9	<i>Appartamento al piano primo composto da soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e due balconi, sup. comm. mq 108</i>
17	106	10	<i>Appartamento al piano secondo composto da soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e due balconi, sup. comm. mq 150</i>
17	106	11	<i>Appartamento al piano secondo composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi, sup. comm. mq 150</i>
17	106	19	<i>Autorimessa al piano primo sotterraneo con porzione destinata a passaggio, sup. comm. mq 120</i>
17	106	20	<i>Autorimessa al piano primo sotterraneo con porzione destinata a passaggio, sup. comm. mq 120</i>
17	106	21	<i>Magazzino al piano primo sotterraneo, sup. comm. mq 26</i>
17	106	23	<i>Appartamento al piano terzo composto da soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e due ripostigli, sup. comm. mq 123</i>
17	106	24	<i>Appartamento al piano terzo composto da soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e due ripostigli, sup. comm. mq 123</i>
17	106	25	<i>Magazzino al piano primo sotterraneo, sup. comm. mq 61</i>
17	106	27	<i>Cantina al piano secondo sotterraneo, sup. comm. mq 19</i>
17	106	28	<i>Cantina al piano secondo sotterraneo, sup. comm. mq 18</i>
17	106	29	<i>Cantina al piano secondo sotterraneo, sup. comm. mq 18</i>
17	106	30	<i>Cantina al piano secondo sotterraneo, sup. comm. mq 14</i>
17	106	31	<i>Cantina al piano secondo sotterraneo, sup. comm. mq 13</i>
17	106	32	<i>Cantina al piano secondo sotterraneo, sup. comm. mq 15</i>
17	106	33	<i>Cantina al piano secondo sotterraneo, sup. comm. mq 14</i>
17	106	34	<i>Cantina al piano secondo sotterraneo, sup. comm. mq 12</i>
17	106	35	<i>Ufficio al piano terreno composto da due vani, bagno, disimpegno e ripostiglio, sup. comm. mq 62</i>
18	409	1	<i>Magazzino al piano primo sotterraneo sup. comm. mq 20</i>



COERENZE

(rif. Pag. XIX elaborato peritale geom. *****)

Piano Secondo Sottterraneo

- Cantina sub 27 alle coerenze terrapieno mappale 106 a due lati, cantina sub 28, corridoio comune sub 16;
- Cantina sub 28 alle coerenze terrapieno mappale 106, cantina sub 27, Cantina Sub 29, corridoio comune sub 16;
- Cantina sub 29 alle coerenze terrapieno mappale 106, cantina sub 28, corridoio comune e vano scala comune sub 16;
- Cantina sub 30 alle coerenze terrapieno mappale 106 a due lati, cantina sub 31, corridoio comune sub 16;
- Cantina sub 31 alle coerenze terrapieno mappale 106, cantina sub 30, cantina sub 32, corridoio comune sub 16;
- Cantina sub 32 alle coerenze terrapieno mappale 106, cantina sub 31, cantina sub 33, corridoio comune sub 16;
- Cantina sub 33 alle coerenze terrapieno mappale 106, cantina sub 32, cantina sub 34, corridoio comune sub 16;
- Cantina sub 34 alle coerenze terrapieno mappale 106 a due lati, cantina sub 33, corridoio comune sub 16;

Piano Primo Sottterraneo

- Autorimessa sub 19 alle coerenze corte e terrapieno sub 15 a tre lati, vano scala comune sub 16;
- Autorimessa sub 20 alle coerenze corte e terrapieno sub 15 a tre lati, vano scala comune sub 16 e magazzino sub 21;
- Magazzino sub 21 alle coerenze autorimessa sub 20, corte e terrapieno sub 15 a tre lati;
- Locale di deposito sub 25 alle coerenze corte comune sub 15 a quattro lati;
- Magazzino f.18 n.409 sub 1 alle coerenze mappali 319, 45 e 117;



Piano Terreno

- Alloggio sub. 3 alle coerenze corte comune sub 15 a tre lati e alloggio sub 4;
- Alloggio sub. 4 alle coerenze corte comune sub 15 a due lati, vano scala sub 16 e alloggio sub 3;
- Ufficio sub 35 alle coerenze corte comune sub 15 a due lati, vano scala sub 16 € alloggio sub 6;
- Alloggio sub 6 alle coerenze corte comune sub 15 a tre lati, ufficio sub 35;
- Magazzino sub 25 alle coerenze corte comune sub 15 a quattro lati;
- Magazzino f.18 n.409 sub 1 alle coerenze mappali 319, 45 e 117;

Piano Primo

- Alloggio sub 7 alle coerenze di vuoto su corte comune sub 15 a tre lati alloggio sub 8, vano scala comune sub 16;
- Alloggio sub 8 alle coerenze di vuoto su corte comune sub 15, alloggio sub 7, alloggio sub 8 e vano scala condominiale;
- Alloggio sub 9 alle coerenze di vuoto su corte comune sub 15 a tre lati, alloggio sub 8 e vano scale comune sub 16;

Piano Secondo

- Alloggio sub 10 alle coerenze di vuoto su corte comune sub 15 a tre lati, alloggio sub 11 e vano scala comune sub 16;
- Alloggio sub 11 alle coerenze di vuoto s corte comune sub 15 a tre lati,alloggio sub 10 e vano scala comune sub 15;

Piano Terzo

- Alloggio sub 23 alle coerenze di vuoto su corte comune sub 15 a tre lati, alloggio sub 24 e vano scala comune sub 16;
- Alloggio sub 24 alle coerenze di vuoto su corte comune sub 15 a tre lati, alloggio sub 23 e vano scala comune sub 16...”



DATI CATASTALI

Allo stato attuale le unità immobiliari costituenti il compendio per cui è causa risultano essere censite presso:

l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio Ufficio Provinciale di Cuneo

Catasto Fabbricati Comune di Murazzano

(ved. allegato 6)

Quote proprietà		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Vani	Sup.	R.C.
*****	*****										
500/1000	500/1000	17	106	3	Via C. d'Aste n.4	T	A/3	U	3	61 mq	€ 79,02
500/1000	500/1000	17	106	4	Via C. d'Aste n.4	T	A/3	U	3	62 mq	€ 79,02
500/1000	500/1000	17	106	6	Via C. d'Aste n.4	T	A/3	U	2,5	56 mq	€ 65,85
500/1000	500/1000	17	106	7	Via C. d'Aste n.4	1	A/3	U	4	90 mq	€ 105,36
500/1000	500/1000	17	106	8	Via C. d'Aste n.4	1	A/3	U	4	80 mq	€ 105,36
500/1000	500/1000	17	106	9	Via C. d'Aste n.4	1	A/3	U	4	91 mq	€ 105,36
500/1000	500/1000	17	106	10	Via C. d'Aste n.4	2	A/3	U	6,5	129 mq	€ 171,21
500/1000	500/1000	17	106	11	Via C. d'Aste n.4	2	A/3	U	6,5	131 mq	€ 171,21
500/1000	500/1000	17	106	19	Via C. d'Aste n.4	S1	C/6	1	-	91 mq	€ 73,85
500/1000	500/1000	17	106	20	Via C. d'Aste n.4	S1	C/6	1	-	92 mq	€ 73,85
500/1000	500/1000	17	106	21	Via C. d'Aste n.4	S1	C/2	1	-	28 mq	€ 34,45
500/1000	500/1000	17	106	23	Via C. d'Aste n.4	3	A/3	U	3	124 mq	€ 79,02
500/1000	500/1000	17	106	24	Via C. d'Aste n.4	3	A/3	U	3	123 mq	€ 79,02
1/2	1/2	17	106	25	Via C. d'Aste n.4	S1	C/2	1	-	67 mq	€ 71,89
500/1000	500/1000	17	106	27	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	20 mq	€ 25,46
500/1000	500/1000	17	106	28	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	19 mq	€ 23,96
500/1000	500/1000	17	106	29	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	18 mq	€ 25,46
500/1000	500/1000	17	106	30	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	13 mq	€ 14,98
500/1000	500/1000	17	106	31	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	13 mq	€ 16,48
500/1000	500/1000	17	106	32	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	14 mq	€ 19,47
500/1000	500/1000	17	106	33	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	13 mq	€ 17,97
500/1000	500/1000	17	106	34	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	11 mq	€ 13,48
500/1000	500/1000	17	106	35	Via C. d'Aste n.4	T	A/10	2	3	59 mq	€ 272,69
1/2	1/2	18	409	1	Via C. d'Aste n.4	T -S1	C/2	1	-	25 mq	€ 22,47



PROVENIENZE

I beni su descritti pervennero in capo:

- ai Sigg.ri **** **** e **** **** in forza di atto tra vivi di compravendita a rogito Notaio Parisi Giacomo già notaio in Mondovì in data 01 febbraio 1983 rep. 4095 racc. 895, registrato a Mondovì il 16/02/1983 al n. 623 e trascritto a Saluzzo il 04/02/1983 ai nn. 669/761 (ved. allegato 7)

FORMALITA' IPOTECARIE**A) ISCRIZIONI**

(rif. Pag. XI elaborato peritale geom. *****)

1) - **Nota di iscrizione del 07/04/2015 part. 211 gen. 1945** (ved. allegato 8)

*“Ipoteca legale in seguito ad emissione di Ruolo del 03/04/2015 rep. 975 a favore di **** **** con sede in Cuneo e contro il sig. *** *. A garanzia dell'importo iscritto (€ 72.292,88) è stata accesa ipoteca sulla quota pari al 50% dei beni posti in Murazzano distinti al Catasto Fabbricati al Fog. 17 mapp. 106 sub. 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 (quota 50%)...”*

Si evidenzia che la nota di trascrizione sopra descritta non comprende il cespite di cui al fg.18 mapp.409 sub.1.

B) TRASCRIZIONI

(rif. Pag. IX elaborato peritale geom. ****)

2) - **Nota di trascrizione del 09/09/2016 part. 4530 gen. 5812** (ved. allegato 9)

*“In forza di atto giudiziario dell'UNEP del Tribunale di Cuneo del 23/08/2016 rep. 3083 relativo a verbale di pignoramento a favore di *** * e contro *** * (dati ut sopra) relativo agli immobili posti in Murazzano distinti al Catasto Fabbricati al fog. 17 mapp. 106 sub. 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25- 26 (quota 50%) “*

Si evidenzia che la nota di trascrizione sopra descritta non comprende il cespite di cui al fg.18 mapp.409 sub.1.

Come accennato in precedenza, lo scrivente ha verificato ed aggiornato le formalità ipotecarie alla date odierna, rilevando le seguenti:

3) - **Nota di trascrizione del 01/03/2019 part. 1083 gen. 1334** (ved. allegato 10)



*“Divisione giudiziale in seguito ad emissione di Ruolo del 11/02/2019 rep. 26/2019 a favore dei sig.ri *** **** e ***** *****e contro sig.ri **** **** e ***** *****.*

Relativo agli immobili posti in Murazzano distinti al Catasto Fabbricati al Fog. 17 mapp. 106 sub. 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 19 - 20 - 21 - 23 - 24 - 25 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 (quota 50%) e fog.18 mapp. 409 sub.1 (quota 50%)”

REGOLARITA' EDILIZIA

*(rif. Pag. XVI-XVII elaborato peritale geom. *****)*

“...Il fabbricato ha ottenuto le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n° 24 del 30/09/1983;*
- Variante n° 01 del 05/02/1987;*
- Autorizzazione abitabilità/ usabilità del 13/11/1988;*

...[omissis]...si sono accertate una serie di difformità e più precisamente:

- l'ultimo piano dello stabile (terzo piano sub 23 e sub 24) è stato trasformato in due alloggi senza che sia stata inoltrata alcuna istanza volta al rilascio dell'autorizzazione (ed in ogni caso non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale).Nella Concessione in variante n° 01 del 05/02/1987 è testualmente riportato : "... si prescrive che il locale sottotetto non sia destinato ad abitazione senza aver fatto richiesta al Comune...". E' altresì da precisare che l'irregolarità consiste nella realizzazione di un tramezzo divisorio tra le due attuali unita abitative sub 23 e sub 24 ed alla installazione dell'impianto idrico, fognario e termico.

-piano secondo seminterrato innalzamento di tramezzi con creazione di n° 08 cantine.

Stante la situazione riscontrata ed in seguito ad accertamento presso Ufficio Tecnico del Comune di Murazzano, si precisa che la situazione urbanistica può essere sanata ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 (sanzione minima €. 516,00 massima €. 5-160,00) oltre al versamento di un importo pari a €/mc 6,00 per oneri di urbanizzazione (ampliamento volume) a Cui va sommato il relativo importo per il Costo di Costruzione da parametrarsi in base alle Tabelle Regionali.

N.B.

Nel caso in cui l'eventuale pratica edilizia relativa alla regolarizzazione edilizia (unita immobiliari al terzo piano) non dovesse andare a buon fine per assenza di determinati requisiti allo stato attuale non accertabili, si dovrà procedere alla rimozione dei



sopramenzionati impianti tecnici ed alla riconversione delle unita immobiliari in locali di sgombero...”

REGOLARITA' URBANISTICA

(rif. Pag. XVIII elaborato peritale geom. ****)

“...Il CTU ha provveduto ad inoltrare regolare istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, che è stato emesso dall'Amministrazione Comunale in data 26/04/2017 prot. 1241. Qui di seguito se ne riporta uno stralcio [...]

- Fog. 17 mapp. 106: Interventi residenziali di ristrutturazione R2.2”

REGOLARITA' CATASTALE

Alla luce di quanto affermato dagli aggiornamenti catastali presentati dal precedente C.T.U., si ritiene che le U.I. risultino correttamente indicate nelle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati di Cuneo. (ved. allegato 11)

Si rileva comunque l'inesatta indicazione del foglio di mappa (n.17 in luogo del corretto n.18) sulla planimetria del cespite di cui al n.409 sub.1.

Tuttavia lo scrivente precisa che è possibile regolarizzare quest'ultimo mediante semplice DOC.FA.

(rif. Pag. XII-XV elaborato peritale geom. *****)

“...In seguito al sopralluogo in sito per le unita immobiliari oggetto di perizia si sono riscontrate numerose difformità rispetto alle schede catastali depositate agli atti, pertanto si é provveduto, cosi come da incarico conferito dal Giudice dell'esecuzione, all'aggiornamento delle stesse tramite presentazione di idonea denuncia di variazione...”

PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai fini divisionali il precedente C.T.U., Geom.*** ***, aveva incaricato il Geom. *** ***. di redigere l'A.P.E. di tutte le unità immobiliari presenti nel compendiooggetto della presente.

Lo scrivente precisa altresì che gli A.P.E. sopracitati sono scaduti in data 31/12/2018 (ved. allegato 12).

Pertanto ai fini e per gli effetti della divisione, sarà necessario redigere A.P.E. sostitutivi.



SITUAZIONE CONDOMINIALE

(rif. Pag. XXI elaborato peritale geom. ***)

“...Sulla scorta delle dichiarazioni rilasciate dal soggetto esecutato, si segnala che per il fabbricato ad uso residenziale (fog.17 mapp.106) non è presente un amministratore di condominio; le spese condominiali (relative alla sola pulizia scale) vengono ripartite sulla scorta di millesimi calcolati dalla proprietà [...]...”

VALUTAZIONE

Facendo riferimento alle stime unitarie operate dal Geom. **** ****, C.T.U. precedentemente nominato, e riportate nell’elaborato presente agli atti (ved. allegato 4) considerato che i valori stimati risultano in linea con le quotazioni attuali di mercato, in quanto non si riscontra un cambiamento significativo delle vendite.

Per tutti questi motivi il C.T.U. ritiene possibile utilizzare le valutazioni stimate dal Geom. **** *** nell’elaborato peritale dello stesso all’uopo precedentemente predisposto.

Il C.T.U. ritiene comunque necessario procedere con un abbattimento pari ad €/mq. 50,00 del valore unitario attribuito all'autorimessa di cui al foglio 17 n. 106 sub. 20 in virtù del gravame di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa censita al foglio 17 mappale n. 106 subalterno 19.(*) (testo integrato a seguito delle osservazione di parte convenuta)

Durante la fase di redazione della presente, il sottoscritto C.T.U. ha avuto modo di rilevare delle discrepanze tra la metratura catastale indicata sulla visura catastale degli immobili stessi e l’effettiva consistenza degli stessi, pertanto è stato necessario revisionare le superfici precedentemente utilizzate per la stima.

Il sottoscritto C.T.U. ha pertanto rilevato le nuove misure delle planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia delle Entrate della Provincia di Cuneo, con verifica a campione delle stessa, attribuendo alle U.I. i seguenti valori:

	Vano	Sub.	Superficie lorda	Superficie raggugiata (balconi e terrazzi)	Superficie commerciale U.I.	€/mq	Valore
P. 2	Cantina	27	19 mq	-	19 mq	100 €/mq	€ 1.900,00
	Cantina	28	18 mq	-	18 mq	100 €/mq	€ 1.800,00
	Cantina	29	18 mq	-	18 mq	100 €/mq	€ 1.800,00
	Cantina	30	14 mq	-	14 mq	100 €/mq	€ 1.400,00
	Cantina	31	13 mq	-	13 mq	100 €/mq	€ 1.300,00



	Cantina	32	15 mq	-	15 mq	100 €/mq	€ 1.500,00
	Cantina	33	14 mq	-	14 mq	100 €/mq	€ 1.400,00
	Cantina	34	12 mq	-	12 mq	100 €/mq	€ 1.200,00
P.1	Autorimessa	20	120 mq	-	120 mq	250 €/mq	€ 30.000,00
	Magazzino	1	20 mq	-	20 mq	150 €/mq	€ 3.000,00
	Magazzino	21	26 mq	-	26 mq	150 €/mq	€ 3.900,00
	Autorimessa	19	120 mq	-	120 mq	300 €/mq	€ 36.000,00
P.T	Alloggio	3	54 mq	9 mq (balconi)	90 mq	500 €/mq	€ 33.200,00
				3,4 mq (terrazzo)			
	Alloggio	4	61 mq	2,5 mq (balcone)	66 mq	500 €/mq	€ 31.750,00
	Alloggio	6	54 mq	2,5 mq (balconi)	65 mq	500 €/mq	€ 28.850,00
				1,2 mq (terrazzo)			
	Magazzino	25	61 mq	-	61 mq	50 €/mq	€ 3.050,00
Ufficio	35	58 mq	2 mq (balcone)	62 mq	500 €/mq	€ 30.000,00	
P.1	Alloggio	7	83 mq	11 mq (balconi)	105 mq	600 €/mq	€ 56.400,00
	Alloggio	8	76 mq	5 mq (balcone)	86 mq	600 €/mq	€ 48.600,00
	Alloggio	9	84 mq	12 mq (balconi)	108 mq	600 €/mq	€ 57.600,00
P.2	Alloggio	10	123 mq	13,5 mq (balconi)	150 mq	550 €/mq	€ 75.075,00
	Alloggio	11	123 mq	13,5 mq (balconi)	150 mq	550 €/mq	€ 75.075,00
P.3	Alloggio	23	122 mq	1 mq (balconi)	123 mq	300 €/mq	€ 36.900,00
	Alloggio	24	122 mq	1 mq (balconi)	123 mq	300 €/mq	€ 36.900,00
VALORE TOTALE							€ 598.600,00

(*) (testo modificato a seguito delle osservazione di parte convenuta)

Si precisa che la metratura relativa i balconi ed i terrazzi è stata ragguagliata, rispettivamente, nella quota del 50% e del 20%.

Come richiesto dal G.I., a seguito della definizione dei valore degli immobili come meglio sopra descritti, il C.T.U. dopo aver tentato più volte la conciliazione, ha provveduto alla formazione dei lotti. (ved. allegato 13)

Stante il valore dell'oggetto immobiliare pari ad € 598.600,00 (cinquecentonovantottomilaseicento virgola zero zero) come sopra determinato, la quota spettante a ciascuna parte contribuente risulta essere pari a € 299.300,00 (Euro



duecentonovantanovemilatrecento virgola zero zero). (*) (testo modificato a seguito delle osservazione di parte convenuta)

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il progetto di divisione proposto dal C.T.U. prevede la formazione di due lotti graficamente rappresentati con il colore rosso e blu negli elaborati grafici allegati alla presente (ved. allegato 13) e così composti:

LOTTO UNO per la quota di 1/1 ovvero per l'intero e per il diritto di piena proprietà, i cespiti di cui alla descrizione che segue:

	Destinazione d'uso	F.	N.	Sub.	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Vani	Sup.	R.C.	Valore
P-2	Cantina	17	106	30	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	14 mq	14,98 €	€ 1.400,00
	Cantina	17	106	31	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	13 mq	16,48 €	€ 1.300,00
	Cantina	17	106	32	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	15 mq	19,47 €	€ 1.500,00
	Cantina	17	106	33	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	14 mq	17,97 €	€ 1.400,00
	Cantina	17	106	34	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	12 mq	13,48 €	€ 1.200,00
P.-1	Autorimessa	17	106	19	Via C. d'Aste n.4	S1	C/6	1	-	120 mq	73,85 €	€ 36.000,00
P.T	Alloggio	17	106	6	Via C. d'Aste n.4	T	A/3	U	2,5	65 mq	65,85 €	€ 28.850,00
	Ufficio	17	106	35	Via C. d'Aste n.4	T	A/10	2	3	62 mq	272,69 €	€ 30.000,00
P.1	Alloggio	17	106	8	Via C. d'Aste n.4	1	A/3	U	4	86 mq	105,36 €	€ 48.600,00
P.1	Alloggio	17	106	9	Via C. d'Aste n.4	1	A/3	U	4	108 mq	105,36 €	€ 57.600,00
P.2	Alloggio	17	106	10	Via C. d'Aste n.4	2	A/3	U	6,5	150 mq	171,21 €	€ 75.075,00
P.3	Alloggio	17	106	24	Via C. d'Aste n.4	3	A/3	U	3	123 mq	79,02 €	€ 36.900,00
VALORE TOTALE												€ 319.825,00

Pertanto con riferimento al disposto dell'articolo 726 del Codice Civile, il valore del lotto uno è pari a **€ 319.825,00** (Euro trecentodiciannovemilaottocentoventicinque virgola zero zero)

LOTTO DUE per la quota di 1/1 ovvero per l'intero e per il diritto di piena proprietà, i cespiti di cui alla descrizione che segue:



		F.	N.	Sub.	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Vani	Sup.	R.C.	Valore
P. 2	Cantina	17	106	27	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	19 mq	25,46 €	€ 1.900,00
	Cantina	17	106	28	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	18 mq	23,96 €	€ 1.800,00
	Cantina	17	106	29	Via C. d'Aste n.4	S2	C/2	1	-	18 mq	25,46 €	€ 1.800,00
P. 1	Autorimessa	17	106	20	Via C. d'Aste n.4	S1	C/6	1	-	120 mq	73,85 €	€ 30.000,00
	Magazzino	17	106	21	Via C. d'Aste n.4	S1	C/2	1	-	26 mq	34,45 €	€ 3.900,00
	Magazzino	18	409	1	Via C. d'Aste n.4	S1	C/2	1	-	20 mq	22,47 €	€ 3.000,00
P. T	Alloggio	17	106	3	Via C. d'Aste n.4	T	A/3	U	3	90 mq	79,02 €	€ 33.200,00
	Alloggio	17	106	4	Via C. d'Aste n.4	T	A/3	U	3	66 mq	79,02 €	€ 31.750,00
	Magazzino	17	106	25	Via C. d'Aste n.4	T	C/2	1	-	61 mq	71,89 €	€ 3.050,00
P. 1	Alloggio	17	106	7	Via C. d'Aste n.4	1	A/3	U	4	105 mq	105,36 €	€ 56.400,00
P. 2	Alloggio	17	106	11	Via C. d'Aste n.4	2	A/3	U	6,5	150 mq	171,21 €	€ 75.075,00
P. 3	Alloggio	17	106	23	Via C. d'Aste n.4	3	A/3	U	3	123 mq	79,02 €	€ 36.900,00
VALORE TOTALE											€ 278.775,00	

Pertanto il valore del lotto due è pari, anche con riferimento al disposto dell'articolo 726 del Codice Civile, ad **€ 278.775,00 (Euro duecentosettantottomilasettecentosettantacinque virgola zero zero)**. (*) (testo modificato a seguito delle osservazione di parte convenuta)

oooooooooooooooooooo

L'attuazione del progetto divisionale prevede necessariamente la preventiva redazione di alcuni adempimenti, nello specifico lo scrivente ritiene necessario, ai fini e per gli effetti della divisione, procedere con le preventive richieste di sanatoria delle difformità rilevate dal precedente C.T.U. relative gli immobili siti al terzo ed ultimo piano, con l'aggiornamento degli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) nonché con la regolarizzazione catastale del cespite di cui al f.18 n.409 sub.1 mediante aggiornamento DOC.FA.

In particolare, oltre a quanto sopra descritto, preso atto che il fabbricato è dotato di un solo accesso carraio posto sul lato Nord-Ovest in prossimità del suddetto sub.20., risulta necessario gravare l'unità immobiliare censita al foglio 17 mappale n. 106 sub. 20, limitatamente alla porzione individuata con tratteggio blu nella planimetria di cui all'allegato



14, di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'unità immobiliare censita al foglio 17 n. 106 sub. 19 per consentire l'accesso ed il recesso da quest'ultima, all'uopo costituendo e trascrivendo opportuna servitù (*) (testo integrato a seguito delle osservazione di parte convenuta)

2.3 Quesito n.1c: “...(omissis)...se del caso, conguagli al fine di procedere alla divisione dei beni”

Esperiti tutti i quesiti di cui sopra, avendo attribuito il valore alla singole unità immobiliari ed avendo optato per una divisione quanto più equa e fattibile, si precisa che la divisione dei beni come sopra meglio descritta prevede un conguaglio in denaro.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto si determinano i conguagli come segue:

Valore complessivo del compendio		€ 598.600,00
Quota di spettanza di ciascun lotto	€ 598.600,00/2 =	€ 299.300,00
Valore LOTTO UNO	€ 319.825,00 - € 299.300,00 =	€ 20.525,00 dare a conguaglio
Valore LOTTO DUE	€ 278.775,00 - € 299.300,00 =	-€20.525,00 ricevere a conguaglio

(*) (testo modificato a seguito delle osservazione di parte convenuta)

Si precisa che le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale e le eventuali sanzioni, così come la revisione degli A.P.E., andranno suddivise equamente tra i lotti.

3 CONCLUSIONI

3.1 Tentativo di conciliazione

Il C.T.U. ha costantemente tentato la conciliazione tra le parti, perorando la stessa non solo preliminarmente o all'esito delle operazioni peritali, ma anche e soprattutto durante le operazioni stesse attraverso incontri, anche in via telematica, tra le parti ed i rispettivi legali e C.T.P. per valutare la possibilità di un accordo conciliativo.

Tuttavia, suo malgrado nonostante gli sforzi profusi in tal senso, ha dovuto comunicare alle altre parti in causa l'impossibilità di pervenire ad una soluzione conciliativa.

3.2 Formazione dei lotti adeguati alle quote di comproprietà

Relativamente alla formazione dei lotti, redatti tenendo anche conto delle quote di comproprietà, del valore stesso dell'unità immobiliare ed altresì della fattibilità di divisione, è



stato possibile suddividere il compendio immobiliare in due lotti.

La suddivisione è stata ponderata tenendo conto della struttura dell'immobile stesso, pertanto si è ritenuto consono dividere lo stesso considerando le relative porzioni da cielo a terra, ove possibile.

Si precisa che gli immobili censiti al Catasto Fabbricati f.17 n.106 sub.7- 11-23, sono attualmente in uso dal Sig. *** *** e famiglia. (*) (testo integrato a seguito delle osservazioni di parte convenuta)

3.3 Conguagli

Stante il valore totale del compendio immobiliare in divisione, pari ad € 598.600,00 (€ 299.300,00 ciascun componente) ed il valore dei lotti uno e due, rispettivamente di € 319.825,00 il lotto uno e € 278.775,00 il lotto due, si rende necessario un conguaglio a carico del lotto uno ed a favore del lotto due pari ad euro € 20.525,00 (Euro ventimilacinquecentoventicinque virgola zero zero).

(*) (testo modificato a seguito delle osservazioni di parte convenuta)

Con tutto quanto su esposto ritiene lo scrivente di aver dato evasione all'incarico ricevuto.

oooooooooooooooo

Quanto sopra riportato costituisce testo della relazione preliminare di Consulenza Tecnica d'Ufficio inviata via P.E.C dal C.T.U. ai C.T.P ed ai Legali delle Parti, successivamente integrato e modificato con testo in colore rosso a seguito delle osservazioni dei C.T.P. delle parti.

4 OSSERVAZIONI dei C.T.P. alla RELAZIONE PRELIMINARE del C.T.U. e sue relative VALUTAZIONI in merito alle stesse

A seguito dell'invio della bozza peritale sono pervenute al C.T.U, rispettando la tempistica dallo stesso indicata, esclusivamente le osservazioni dell' arch. *** *** quale C.T.P. di parte convenuta secondaria sig. CHIESA Giovanni (ved. Allegato 15).

Nessuna altra osservazione alla bozza peritale risulta essere pervenuta dai C.T.P. e dai Legali delle altre Parti in causa, neppure tardivamente, fatta eccezione della Pec inviata nei termini indicati dall'Avv. *** ***, in nome e per conto della parte attrice, con cui comunicava di non avere osservazioni da effettuare alla bozza peritale inviata dal C.T.U.



(ved. allegato 16)

Le singole osservazioni pervenute dal C.T.P. Arch. *** alla bozza di relazione peritale verranno riportate in alcune parti in forma sintetica pertanto per il contenuto dettagliato delle stesse si rimanda all'allegato.

Si riportano nel proseguo le valutazioni sintetiche del C.T.U. le quali, per una migliore e veloce correlazione con le osservazioni di parte, vengono espone riprendendo la cronologia come indicata dallo stesso nell'espone le loro osservazioni.

4.1 Osservazioni dell' Arch. * ***, C.T.P. parte convenuta secondaria e valutazioni del C.T.U.**

4.1.1 Osservazione n.1 dell'Arch. * della bozza di relazione**

Osservazioni - *“Si vuol portare all’attenzione del CTU che sul lotto N.2, al piano delle Autorimesse, si dovrà iscrivere una servitù di passaggio sul Subalterno 20 tale da consentire di poter accedere al subalterno 19; preso atto che l’unico portone di ingresso carraio è posto sul lato Nord-Ovest direttamente a confine con il subalterno 20. (Errata corrige nell’allegato 13 a pag.3 è riportato due volte il sub.20 al posto del 19)”*

Valutazione - Il C.T.U. prende atto delle osservazioni di parte e provvederà ad integrare e modificare il testo dell'elaborato peritale con quanto specificato dal C.T.P., all'uopo prevedendo la necessità di costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio su porzione dell'unità immobiliare sub. 20 (graficamente rappresentata nel nuovo allegato 14) ed a favore dell'unità immobiliare sub. 19, prevedendo altresì un abbattimento del valore del sub. 20 a seguito della costituenda servitù ed all'uopo ricalcolando il valore dell'asse divisionale, dei lotti e dei relativi conguagli.

Relativamente all'errore indicato nell'allegato 13, lo stesso è da attribuirsi a mero errore di compilazione, pertanto il C.T.U. nella stesura definitiva provvederà a modificare e correggere il documento 13.



4.1.2 Osservazione n.2 dell'Arch. * della bozza di relazione**

Osservazioni - *“Le unità immobiliari individuate nel lotto n.2 ai subalterni 11 e 23, attualmente utilizzate dal sig. *** *** e famiglia, hanno subito modifiche impiantistiche tali darenderele difficilmente divisibili tra loro come individuate catastalmente se non con modifiche straordinarie alla parte impiantistica sottotraccia.”*

Valutazione - Il C.T.U. prende atto dell'osservazione precisando che nessuna correzione verrà effettuata nella stesura della relazione definitiva in quanto non necessaria.

4.1.3 Osservazione n.3 dell'Arch. * della bozza di relazione**

Osservazioni - *“Con riguardo alle conclusioni riportate al punto 3.2 della Bozza peritale terrei a precisare che gli immobili ai subalterni 11,23 e 7 facenti parte del lotto n.2 risultano già stabilmente occupati dalla famiglia **** ***.”*

Valutazione - Il C.T.U. prende atto delle osservazioni di parte e provvederà ad integrare le conclusioni con quanto specificato dal C.T.P..

Manta, lì 08 luglio 2021

Il C.T.U.

Arch. Pierfranco MARGARIA

(documento firmato digitalmente)



5 ALLEGATI

1. ALLEGATO 1 – Estratto mappa attuale e sovrapposizione con ortofoto;
2. ALLEGATO 2 – Verbale di sopralluogo del 28/02/20 con proposta divisionale;
3. ALLEGATO 3 – Documentazione fotografica;
4. ALLEGATO 4 – Relazione di perizia e valutazione immobili del Geom. ***;
5. ALLEGATO 5 – Mail del 14/01/2021;
6. ALLEGATO 6 – Visura catastale;
7. ALLEGATO 7 – Nota di trascrizione del 04/02/1983
8. ALLEGATO 8 – Nota di iscrizione del 07/04/2015;
9. ALLEGATO 9 – Nota di trascrizione del 09/09/2016;
10. ALLEGATO 10– Nota di trascrizione del 01/03/2019;
11. ALLEGATO 11 – Planimetrie catastali;
12. ALLEGATO 12 – Report A.P.E.;
13. ALLEGATO 13 – Rappresentazione grafica dei lotti;
14. ALLEGATO 14 – Rappresentazione grafica costituzione di servitù
15. ALLEGATO 15 – Osservazioni Arch. *** (parte convenuta secondaria)
16. ALLEGATO 16 – P.E.C. Avv. *** (parte attrice)

