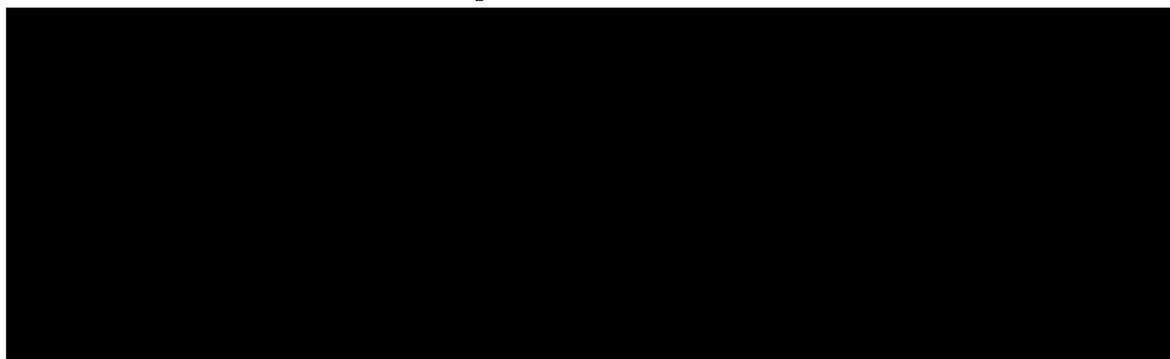


**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**Sezione Civile I**  
**(Causa Civile n. 707/2020)**

**Causa civile 4217/2022**

Giudice dott. Tobia Aceto

*promosso da*



**RELAZIONE PERITALE INTEGRATA**

(con incarico suppletivo ricevuto il 28.04.2023 nella procedura n. 4217/2022 RG)

**Indice**

Elenco allegati	pag.	2
1. Introduzione	pag.	3
2. Le operazioni peritali (integrate con quelle relative all'incarico ricevuto nella causa Civile 4217/2022 RG)	pag.	4
3. Descrizione del compendio immobiliare in comunione tra le parti (integrato con la risposta ai quesiti ricevuti nella causa civile 4217/2022 RG)	pag.	7
4. Difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso escluda dalla stima le parti totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti (integrato con la risposta ai quesiti ricevuti nella causa civile 4217/2022 RG)	pag.	16
5. Dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 c. 8 D.lgs. 192/2005 e provveda all'ottenimento di APE se mancante, con autorizzazione alla sottoscrizione della pratica	pag.	17
6. Valutazione all'attualità degli immobili (integrata con la risposta ai quesiti ricevuti nella causa civile 4217/2022 RG)	pag.	17
7. Giudizio sulla comoda divisibilità / predisposizione dei progetti divisionali (integrato con la risposta ai quesiti ricevuti nella causa civile 4217/2022 RG)	pag.	19
8. Risposte alle osservazioni delle parti	pag.	19

### **Elenco allegati nella causa civile 707/2020 RG**

1. Verbale di inizio operazioni peritali del 18.10.2021
2. Verbale di prosecuzione operazioni peritali del 15.12.2021
3. Verbale di prosecuzione operazioni peritali del 31.01.2022
4. Estratto mappa - Comune di Scorzè - Fg 6 mapp. 1155
5. Elenco subalterni - Fg 6 mapp. 1155
6. Elaborato planimetrico - Fg 6 mapp. 1155
7. Visura storica per immobile - Fg 6 mapp. 1155
8. Frazionamento del 12.04.1962
9. Atto di compravendita rep. 23870 notaio Bommarco del 21.08.1962
10. Atto di compravendita rep. 2304 notaio Manente del 28.04.2017
11. Comunicazione esito accesso atti del 11.11.2021
12. Certificato di Destinazione Urbanistica del 26.10.2022
13. Documentazione fotografica

### **Elenco allegati nella causa civile 4217/2022 RG**

14. Verbali delle operazioni peritali del 12.07.2023 / 7.09.2023 / 18.09.2023
15. Estratto di mappa catastale
16. Visure catastali
17. Certificato Destinazione urbanistica del 3.07.2023
18. Elaborato planimetrico mappale 1031
19. Estratto Prg - repertorio schede norma - variante parziale zone residenziali C-3.2
20. Documentazione fotografica integrativa

## RELAZIONE PERITALE

### 1. Introduzione

Il sottoscritto architetto Maurizio Callegari in data 27.04.2023 è stato nominato Ctu dal Tribunale di Venezia nella Causa Civile RG n. 4217/2022 promossa da [REDACTED]

Il 08.06.2023 ha prestato giuramento ricevendo il seguente quesito:

**“Esaminati gli atti ed i documenti di causa, nonché sentite le parti ed i loro consulenti, il CTU: 1. descriva i seguenti mappali: a) Comune di Scorzè - Foglio 6, mappale 266 seminativo arborato, mq 1876 - partita 2499; b) Comune di Scorzè - Foglio 6, mappale 267 seminativo arborato, mq 1720 - partita 2499; 2. dica della conformità urbanistica e catastale dei beni in questione; in caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso escluda dalla stima le parti totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti; 3. stimi il valore all’attualità dei beni in oggetto; 4. tenuto conto della relazione tecnica depositata in data 22/03/2022 nell’ambito del giudizio tra le medesime parti, rubricato al N. R.g. 707/2020, ed in sostanziale integrazione della stessa: stimi il complessivo valore, all’attualità, dell’intero compendio immobiliare, composto da immobile già periziato e confinanti terreni, oggetto dell’odierno giudizio; dica se il compendio immobiliare, così ricostruito, sia comodamente divisibile; se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti; accerti in concreto se le operazioni divisionali siano troppo costose e complesse, in ragione dei costi e dell’imposizione di pesi e servitù per il godimento delle singole porzioni; in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi, redigendo uno specifico computo metrico; predisponga uno o più progetti divisionali sulla base delle quote spettanti e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro”.**

## PREMESSA IMPORTANTE

**Essendo quello ricevuto un incarico sostanzialmente integrativo della relazione tecnica depositata in data 22/03/2022 nell'ambito del giudizio rubricato al N. R.g. 707/2020 tra le stesse parti, il Ctu, per agevolare la lettura complessiva della perizia tecnica, provvede ad utilizzare come testo base la relazione già depositata nella causa 707/2020 RG integrandolo con le considerazioni complementari riguardanti i lotti di cui all'incarico della presente causa.**

Il quesito ricevuto nell'ambito della causa 707/2020 RG è stato il seguente:

- descriva il compendio immobiliare oggetto di comunione tra le parti sito in Comune di Scorzè, Via Bigolo snc, piano terra e 1, catastalmente censito al NCEU Prog. 1, Op. C, Foglio 6, mappale 1155 Cat. F/02, Cl. U, Rendita Catastale € 0,00 e proceda alla sua individuazione - ubicazione, confini, dati catastali - acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata; gli immobili devono essere valutati all'attualità;
- in caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso escluda dalla stima le parti totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti;
- dica della conformità dei beni alle risultanze catastali;
- dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 comma 8 D.lgs. 192/2005 e provveda all'ottenimento di APE se mancante, con autorizzazione alla sottoscrizione della pratica;
- stimi il bene;
- dica se il bene sia comodamente divisibile: se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei dividendi; accerti in concreto se le operazioni divisionali siano troppo costose e complesse, in ragione dei costi e dell'imposizione di pesi e servitù per il godimento delle singole porzioni; in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi, redigendo uno specifico computo metrico;
- predisponga uno o più progetti divisionali sulla base delle quote spettanti e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro”;

## 2. Le operazioni peritali

### **CAUSA CIVILE 707/2020 RG**

*18 ottobre 2021 h 10: inizio delle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa siti a Scorzè in via Bigolo alla presenza del Ctp di parte attorea arch. Stefano Zorzi.*

*Abbiamo preso visione dei luoghi e scattato riprese fotografiche.*

*Il Ctu, una volta acquisiti i necessari documenti, convocherà riunione presso il proprio studio.*

*Alle ore 11.00 termina questo primo incontro.*

*Si riapre il verbale per precisare l'impossibilità di accesso all'immobile a causa dello stato precario dell'edificio e al fatto che le porte o finestre sono orbonate.*

*Si segnala il pericolo di caduta coppi dal tetto e in generale di materiali in stato di instabile equilibrio.*

*Le oopp proseguiranno in data da destinarsi. (All. 1)*

*15 dicembre 2021 h 15,30: prosecuzione delle operazioni peritali presso lo studio del Ctu alla presenza del solo Ctp di parte attorea arch. Stefano Zorzi.*

*Il Ctu ha descritto al Ctp la questione relativa al fatto che per raggiungere il mappale 1155 è necessario, provenendo dalla pubblica via, passare attraverso il mappale 1031 sub 6.*

*A sua volta il proprietario dell'edificio retrostante identificato con il mappale 571 (sub 5) per raggiungere la propria abitazione deve transitare sul mappale 1031 sub 6 e sul mappale 1155.*

*Sarà necessario accertare se esistano o meno servitù trascritte.*

*Il Ctp ha chiamato le [REDACTED] le quali hanno dichiarato di non essere a conoscenza di servitù registrate.*

*Il Ctu cercherà di reperire l'atto di acquisto del mappale 571 per verificare se siano citate servitù.*

*Le oopp proseguiranno in data da destinarsi. (All. 2)*

*31 gennaio 2022 h. 18,00: le operazioni peritali proseguono alla presenza del solo Ctp. arch. Zorzi. Il Ctu ha sintetizzato l'esito delle ricerche svolte; in particolare con riguardo alla eventuale esistenza di una servitù di passaggio a carico dell'attuale mappale 1031 in favore del mappale 1155.*

*Ci si accorda che il Ctu esegua altre ricerche, che richieda copia del frazionamento citato nell'atto Notaio Bommarco rep. 23870, esegua un rilievo esterno del sedime dell'edificio.*

*L'arch. Zorzi provvederà a verificare se tra i suoi documenti vi sia traccia della consistenza dell'edificio di cui al mappale 1155. Il rilievo interno non viene programmato a causa delle pessime condizioni (dal punto di vista statico) dell'immobile con effettivo pericolo di crollo.*

*Il Ctu ricorda che il termine attuale per la trasmissione della bozza è fissato al 28.02.2022.*

*Le operazioni proseguiranno in data da destinarsi (se necessario). (All. 3)*

### **INTEGRAZIONE CAUSA CIVILE 4217/2022 RG**

*12 luglio 2023 h 15: inizio delle operazioni peritali presso lo studio del Ctu alla presenza del Ctp di parte attorea arch. Stefano Zorzi.*

*Il sottoscritto ha letto il quesito e i seguenti atti: 1) rep. 2304 Notaio Manente 2) rep.23870 Notaio Bonmarco 3) rep.172 Notaio Berton, per accertare la presenza di eventuali servitù di passaggio. Allo stato risulterebbe non esser mai stata istituita servitù di passaggio per accedere alla pubblica via gravante sui mapp.li 1031 e 1155.*

*Viene invitato il Ctp a discutere con il proprio referente.*

*In ogni caso, si decide di recarsi presso il Comune di Scorzè per verificare le possibilità di intervento diretto sulle porzioni di terreno che ricadono in zona C3 (regolata dagli art.18*

*N.t.a.e scheda norma C-32). A tal fine il Ctu prenderà contatti con l'ufficio tecnico e comunicherà la data proposta al Ctp.*

*Le oopp proseguiranno in data da destinarsi. (All. 1)*

*7 settembre 2023 h 15,00:* prosecuzione delle operazioni peritali presso il Comune di Scorzè alla presenza del solo Ctp di parte attorea arch. Stefano Zorzi.

*L'incontro è fissato con il dirigente dell'ufficio edilizia privata/urbanistica (responsabile di settore arch. Giancarlo Dal Zilio) al quale viene esposta la problematica relativa alla scheda norma Rio San Martino C-32. L'arch. Dal Zilio ritiene che sia possibile l'edificazione autonoma ma che, a causa dei vincoli dettati dal PRG, sia estremamente difficile da realizzare e non conveniente dal p.v. economico.*

*In buona sintesi la realizzazione degli interventi previsti dalla scheda potranno essere attivati solo consorziando la maggioranza dei proprietari dei lotti interessati.*

*Lo stesso dichiara che ai fini IMU il valore di riferimento potrebbe essere ridotto del 30/40%.*

*Le operazioni peritali proseguiranno il 18.09.2023 (All.)*

*18 settembre 2023 h 15:* prosecuzione delle operazioni peritali presso lo studio del Ctu assieme al Ctp di parte attorea arch. Stefano Zorzi, al quale viene mostrato il Cdu ricevuto dal Comune di Scorzè. Analizzando nuovamente il PRG, la variante con la citata scheda norma Rio San Martino C-32, l'estratto catastale ed in generale l'assetto dei due mappali 266-267 si apre la discussione in merito ai valori commerciali, di non facile individuazione anche a causa della conformazione degli accessi, dei vincoli normativi, delle servitù (non è chiaramente verificata a posteriori quella di cui all'atto Bonmarco rep. 23870 del 21.08.1962) ed altre problematiche discusse. Si concorda nel suddividere in fasce i due mappali sovrapponendo le previsioni di piano individuando così le superfici per ciascuna destinazione urbanistica: zona B2 - ZTO C3 - ZTO E. A ciascuna delle tre fasce corrisponde un valore a mc. relativo alle zone B2 e C3, ed un valore a mq. per la zona E (VAM Veneto 2023 zona agraria 4°).

*E' chiaro come per la zona interamente interessata dalla scheda norma il valore di stima (rispetto all'ordinarietà) debba essere decurtato del 35%.*

*I valori concordati per le zone edificabili sono i seguenti: €/mc.85 (al quale verrà applicata la riduzione del 35% solo per la parte ricadente nella scheda norma) e VAM 2023 €/mq. 7,70.*

*Le oopp proseguiranno in data da destinarsi, se necessario (All.)*

\*\*\*\*\*

### 3. Descrizione del compendio immobiliare in comunione tra le parti (MAPP. 1155)

Nel corso delle operazioni peritali nella causa 707/2020 RG è emersa la problematica riferita alla eventuale interclusione del mappale 1155 oggetto della presente stima.

Sullo scoperto è difatti tracciato un percorso sullo sterrato che indica come da tempo su di esso si eserciti un passaggio di mezzi: questo percorso inizia sul mappale 1031 (freccia rossa) prosegue come detto sul mappale 1155 (freccia azzurra) e termina sul mappale 571 (freccia verde). Con freccia gialla è indicata la pubblica via Bigolo.



Il Ctu, al fine di determinare l'eventuale presenza di servitù regolarmente costituite ha provveduto in primis a reperire copia dell'atto di acquisto del confinante mappale 571 (posto a sud) rep. 2304 Notaio Manente del 28.04.2017.

Nel documento è richiamata una servitù di passaggio collegata alla compravendita a rogito del notaio Virgilio Bommarco rep. n. 23870 del 21.08.1962 che è stata reperita presso l'Archivio Notarile di Venezia.

In quest'ultimo atto è citato un frazionamento che il sottoscritto ha ricevuto in copia autenticata (previo accesso atti) dall'Agenzia delle Entrate.

La servitù ricordata nell'atto non riguarda il diritto al passaggio sugli attuali mappali 1155 e 1031.

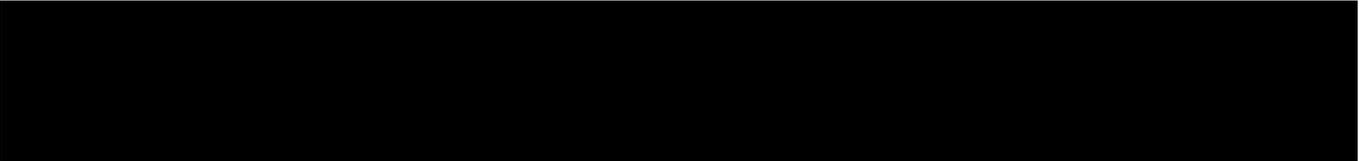
Ha quindi effettuato ulteriori approfondimenti raccogliendo copia dell'atto di acquisto rep. 172 Notaio Berton 12.10.2012 riguardante il mappale 1031 sub 6 (scoperto attraverso il quale si esercita il transito per raggiungere dalla pubblica via sia il mappale 1155 che il mappale 571, entrambe a sud).

Anche in questa compravendita non è citata alcuna servitù.

### Comune di Scorzè - NCEU Foglio 6, mappale 1155

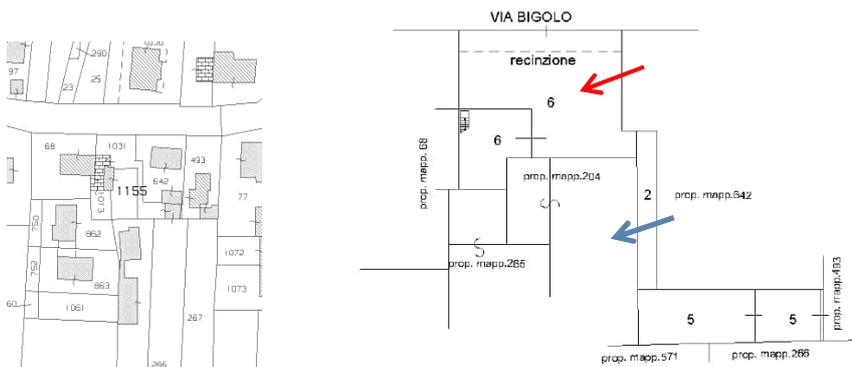
cat. F/02, via Bigolo snc, piano T-1, rendita cat. € 0,00

### Intestati:



### Confini

Il mapp. 1155 confina a Nord con il sub 6 del mapp. 1031, ad Est con il sub 2 e 5 del mapp. 1031, a Sud con mapp. 571 e a Ovest con mapp. 1013 e sub 6 del mapp. 1031.



L'estratto mappa riportato a sinistra chiarisce la posizione del mappale 1155 (già mappale 204) posto tra il mappale 1031 a nord e mappale 571 a sud.

Con l'estratto dall'elaborato planimetrico del mappale 1031 (illustrazione a destra dell'e.m.) viene spiegato che, per raggiungere dalla pubblica via (via Bigolo) con veicoli, persone e merci il mappale 1155 (freccia blu e particella ancora indicata con la precedente numerazione 204), si deve necessariamente transitare sullo scoperto del mappale identificato con il numero 1031 sub. 6 ed indicato con la freccia rossa.

### Conformità catastale

Non è necessaria alcuna attestazione di conformità essendo edificio collabente.

(si allegano le visure catastali aggiornate)

### Situazione attuale

Il fabbricato, di categoria F/2 - unità collabente - che si sviluppa su due piani fuori terra, è in uno stato di parziale rovina, inabitabile, inutilizzabile e pertanto non agibile in alcun modo.

La sua forma in pianta, desunta dall'elaborato planimetrico, è rettangolare.

L'edificio aderisce ad ovest a due fabbricati posti su due distinti mappali: mappale 1013 costituito da corpo edilizio su due piani in stato di quasi totale distruzione; mappale 1031 sub. 6 fabbricato anch'esso su due piani non abitato.

Si tratta di un piccolo complesso immobiliare costituito da edifici che, in base alle ricerche svolte, risalirebbero ad un'epoca a cavallo tra il 1800 ed il 1900.



*Catasto austro-italiano*

Stante il pericolo di crollo/caduta di materiale, nel corso dei lavori peritali il Ctu ha sollecitato il legale delle comproprietarie a transennare i luoghi oggetto di causa impedendone il transito nelle immediate vicinanze.

Con e-mail del 15.12.2021 l'avv. Bondì dava comunicazione di avvenuto transennamento come dimostrato dalla foto allegata.



È evidente che le opere provvisorie non interferiscono con il passaggio ed allo stesso tempo proteggono da eventuali cadute di materiali dall'alto.

L'edificio in esame è stato realizzato in mattoni in laterizio di varia natura e dimensioni, struttura di copertura in legno con sovrastante manto in coppi.

Gli infissi, dove esistenti sono in legno così come gli oscuri.

Alcune finestre risultano orbonate sicuramente a causa di pregressi dissesti statici.

Sulla facciata Est si nota una targhetta in pietra con inciso il civico n. 10, e, ad esso sottostante, una targa in lamiera più recente riportante il civico n. 12 di via Bigolo.

In occasione di un recente sopralluogo il sottoscritto, osservando opportune precauzioni, ha provveduto a rilevare in modo sommario il sedime dell'edificio che risulterebbe delle seguenti dimensioni di massima: m. 4 (larghezza) x m. 8,90 (lunghezza), h. min m. 5,00, h. max m. 8,90.

La superficie lorda potrebbe essere di mq. 71,20 circa.

### **Il Certificato di Destinazione Urbanistica**

Il Ctu ha provveduto a richiedere il CDU al Comune di Scorzè.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente, l'area descritta al catasto Fabbricati, Comune di Scorzè - Sezione Unica - Foglio 6 mapp. 1155, risulta classificata in Z.T.O. del tipo:

Z.T.O. B2 - "Zone residenziali di strutturazione / ristrutturazione" (art. 14 delle N.T.A. vigenti)

### **Estratto dalle NTA:**

*art. 14 - ZTO B2 - residenziali di strutturazione / ristrutturazione*

*Per ciò che interessa gli interventi ammessi sono gli stessi delle ZTO B1, ma quelli oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo, al ripristino tipologico e alla ristrutturazione (con esclusione della demolizione - ricostruzione) sono sottoposti alla presentazione di un piano attuativo di iniziativa privata. È consentito l'ampliamento del 20% per una sola volta e nella misura massima di 150 mc secondo quanto normato dall'art. 13.*

*Tali interventi possono generare tipologie unifamiliari, bifamiliari fino a 600 mc di volumetria realizzabile, unifamiliari, bifamiliari e a schiera da 601 a 1200 mc; oltre i 1201 mc sono ammissibili anche le tipologie a corte, in linea e a blocco.*

*L'edificazione nelle Z.T.O. B2 deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:*

- nuova edificazione con indice fondiario di 1 mc/mq, solo in caso di presentazione di uno strumento urbanistico attuativo con le modalità di cui al comma 2 del presente articolo;
- altezza massima: m. 9,50;
- distanza dalla strada non inferiore a m. 5,00, salvo diversa indicazione riportata nella cartografia;
- distanza dai confini: non dovrà essere inferiore a m. 5,00; è comunque ammessa l'aderenza o sul confine di proprietà qualora questo coincida con quello di aree pubbliche destinate a spazi piazza;
- distanza tra fabbricati: non dovrà essere inferiore a m. 10.

*Le zone territoriali omogenee "B2" dovranno di norma essere destinate alla residenza; sono in ogni caso ammessi i seguenti usi:*

- depositi magazzini e cantine, al servizio della residenza e delle attività commerciali purché non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, con esclusione di deposito all'aperto;
- autorimesse ad uso privato e parcheggi interrati;
- attività commerciali al minuto, quali gli esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie lorda di pavimento) e le medie strutture di vendita (esclusivamente fino a 1000 mq di superficie lorda di pavimento); le strutture tra i 1.001 ed i 2.500 mq esistenti si considerano confermate nella loro localizzazione;
- attività ricettiva e di ristorazione;
- attività artigianale di servizio (quali, a titolo esemplificativo, barbieri, panifici, pasticcerie ...) purché non rumorose e inquinanti e compatibili con gli usi residenziali di zona, con un massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento;
- uffici pubblici, privati, studi professionali ed istituti di credito e assicurativi;
- studi medici ed affini;
- attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati;
- parchi, giardini e verde attrezzato per il tempo libero e lo sport.

*Non sono in ogni caso ammessi i seguenti usi:*

- distributori di carburanti;
- macelli;
- industrie;
- allevamenti;
- attività commerciali all'ingrosso;
- discoteche;
- aree a parcheggio coperto;

• *depositi di rottamazione.*

*e ogni altra attività molesta, pregiudizievole e non compatibile con gli usi ammessi dalla Z.T.O.*

### **Accessibilità**

Come già accennato l'accesso dalla pubblica via al mappale oggetto di stima avviene transitando attraverso lo scoperto del sub 6 del mappale 1031 di proprietà di terzi mediante un percorso tracciato sul terreno dal continuo passaggio di mezzi.

Si precisa che sul lato sud della via Bigolo è presente una dimessa recinzione con stanti infissi su un cordolo in c.a. interrotto che permette il libero passaggio; il varco è aperto, quindi non protetto da alcuna cancellata o chiusura di sorta.

Una volta superato il tratto su questa proprietà di terzi, si raggiunge lo scoperto di pertinenza dell'edificio oggetto di causa individuato, come detto, con il mappale 1155 (ex 204) dove sono presenti, in prosecuzione, le tracce del passaggio carraio di larghezza media di m. 2,80/3,30 che continuano fino a raggiungere, ancora più a sud, il mappale 571 dove è presente un edificio unifamiliare.

Sull'area libera del 1155 sono presenti: un pilastro in mattoni posto a circa m. 4,50 dallo spigolo Nord-Est dell'edificio sul quale è impostata una obsoleta rete di recinzione che termina sul confine Est con il sub. 2 del mappale 1031.

In prossimità è presente un pozzetto dell'acquedotto e, poco distante, un rubinetto sostenuto dallo stesso tubo di alimentazione in ferro.

Dal pilastro si diparte un cordolo a terra che termina, in linea rettilinea, sullo spigolo Sud-Ovest del sub. 5 del mappale 1031.

In buona sintesi quindi sia il mappale 1155 che il mappale 571 non hanno altra possibilità alternativa di accedere alla pubblica via se non dal percorso appena descritto dove al momento non è stata riscontrata l'esistenza di alcuna servitù di passaggio trascritta.

### ***INTEGRAZIONE CAUSA CIVILE 4217/2022***

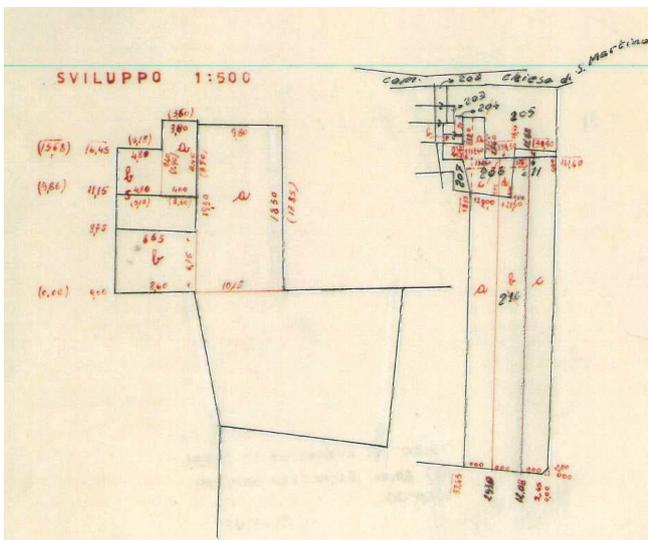
#### **Descrizione del compendio immobiliare in comunione tra le parti (mapp.li 266-267)**

Confermato tutto ciò che è stato riportato nel prologo della risposta allo stesso quesito nella causa n. 707/2020 RG, si evidenzia che l'accesso ai mappali 266 e 267 avviene attraverso lo stesso tracciato descritto per il mappale 1155 con la precisazione che da lì, per raggiungere i

due terreni, è necessario passare attraverso lo scoperto Nord del mappale 571 di proprietà di terzi.

Nel citato atto del notaio Virgilio Bommarco rep. n. 23870 del 21.08.1962 viene costituita una servitù a carico del mappale 206/C (attuale porzione Nord del mappale 571 di proprietà di terzi) in favore dei mappali che all'epoca erano identificati nel seguente modo: particella 206/D (attuale porzione nord-ovest del mappale 266), particella 210/B (ora mapp. 266) e 210/C (ora mapp. 267).

La descrizione dei mappali deriva dal frazionamento n. 14.361 del 12.05.1962 allegato a nota di voltura n. 713 del 1963.



*Estratto frazionamento 14.361 del 12.05.1962*

Nell'atto del Notaio Bonmarco non è specificato se si tratta di servitù di passo pedonale oppure di passo carrabile.

Il mappale 571 confina a Nord con il mappale 1155.

I mappali 266 e 267 sono quindi raggiungibili dalla pubblica via passando prima attraverso il mappale 1031 sub. 6 di proprietà di terzi (a conoscenza del Ctu apparentemente senza alcuna servitù registrata), poi attraverso il mappale 1155 (della stessa proprietà delle particelle 266 e 267) ed infine sulla fascia di terreno posta lungo il confine Nord del mappale 571 (ex 206/C) come da atto Notaio Bonmarco.

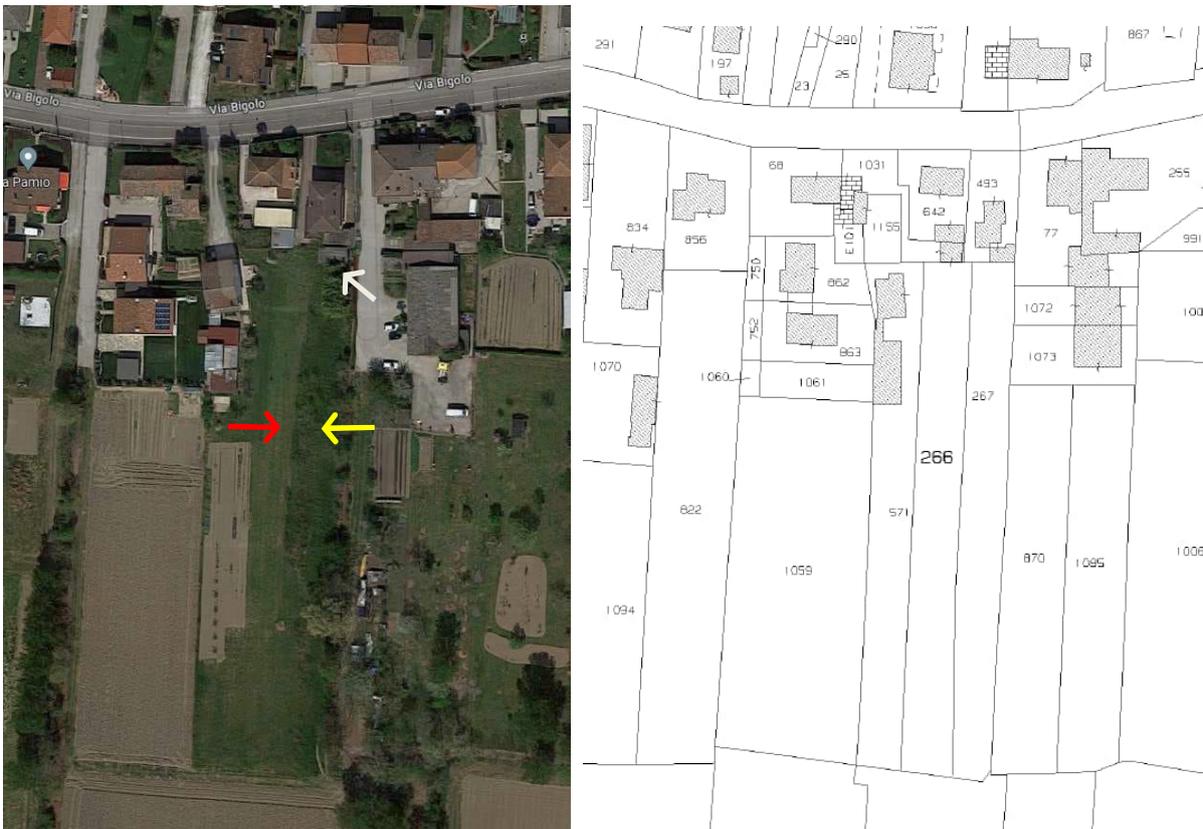
Alla luce di tutte queste considerazioni i mappali 1155, 266 e 267 sono raggiungibili attraverso percorsi fisici presenti in loco e ben individuabili sul terreno: non è stata riscontrata alcuna costituzione di servitù per quanto riguarda il mappale 1031 subalterno 6.

Si segnala, infine, la presenza di una baracca di legno non autorizzata con tetto in eternit (quindi contenente quasi sicuramente amianto) posta sulla porzione più a Nord del mappale 267 in prossimità del confine con il mappale 493 a Nord e 77 ad Est.

Non è stato possibile rilevarla dimensionamene a causa delle precarie condizioni statiche e della fitta vegetazione che la circonda.

La costruzione dovrà essere demolita e la copertura in eternit smaltita come prevede la legge.

Il costo che si preventiva per la sua dismissione è di complessivi e 6.000 oltre iva di legge.



*Freccia rossa mappale 266, freccia gialla mappale 267, freccia bianca baracca abusiva*

#### **Comune di Scorzè - NCEU Foglio 6,**

**a) mappale 266 seminativo arborato, classe 1, mq 1876 – Reddito D. €16,76 Reddito A. € 9,69, partita 2499;**

**b) mappale 267 seminativo arborato, classe 1, mq 1720 - Reddito D. €15,37 Reddito A. € 8,88 partita 2499;**

#### **Intestati:**

## **Confini**

Trattasi di due mappali 266 e 267 tra loro adiacenti a vocazione agricola sebbene non lavorati da tempo, che si sviluppano in senso longitudinale nord-sud.

Il mappale 266 di mq. 1876 catastali, confina a nord con il mapp. 1031, ad est con il 267 della stessa proprietà, a sud con mapp. 327 e ad ovest con 571; il mapp. 267 di mq. 1720 catastali, confina a nord con mapp. 493, ad est con mapp. 77, 1072, 1073, 870, a sud con la particella 327 ed ovest con la particella 266 della stessa proprietà.

## **Conformità catastale**

Conforme. Trattasi di terreni agricoli.

(si allegano le visure catastali aggiornate)

## **Situazione attuale**

L'accesso ai due terreni avviene, come già riferito, attraverso il mappale 1031 sub. 6 e 1155 la cui situazione fisica è ben descritta nel paragrafo dedicato.

Dal mappale 1155, per raggiungere i terreni è necessario passare attraverso la porzione Nord del mappale 571. In particolare (vedere le foto allegate) il percorso passa in aderenza al confine con il mappale 1031 subalterno 5 fino al confine del mappale 571 con il mappale 266.

Il tratto è attualmente libero da ostacoli o costruzioni.



 servitù di passaggio (atto Notaio Bonmarco)

## **Certificato di destinazione urbanistica**

Il Ctù ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (cd. CDU) al Comune di Scorzè il 12.06.2023, ricevendo il documento tramite pec in data 7.07.2023.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente, l'area descritta al catasto terreni, Comune di Scorzè - Sezione Unica - Foglio 6 mapp.266-267, risulta classificata in Z.T.O. come:

Mapp.266: porzione nord classificata come Z.T.O. B2 "Zone residenziali di strutturazione/ristrutturazione (art.14 N.t.a. vigenti); porzione centrale come Z.T.O. C3 residenziali di espansione (art.18 N.t.a. vigenti e scheda norma d'intervento C3/2) e porzione sud come zona agricola - sottozona E2 (art.7 N.t.a.-zone agricole);

Mapp.267: porzione nord classificata come Z.T.O. B2 "Zone residenziali di strutturazione/ristrutturazione (art.14 N.t.a. vigenti); porzione centrale come Z.T.O. C3 residenziali di espansione (art.18 N.t.a. vigenti e scheda norma d'intervento C3/2) e porzione sud come zona agricola - sottozona E2 (art.7 N.t.a.-zone agricole).

Nonché, rispetto al Piano di Gestione Rischio Alluvioni 2021/2027 adottato dall'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali in data 21.12.2021, l'area sopra detta non risulta interessata da classi di pericolosità idraulica e non risulta interessata da classi di rischio idraulico ai sensi dell'art.4 delle N.t.a.- Allegato V del PGRA.

### **4. Difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso escluda dalla stima le parti totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti**

In data 11.11.2021 il Comune di Scorzè - Servizio Edilizia Privata, in risposta alla richiesta di accesso atti relativa all'edificio posto sul mappale 1155, ha comunicato che "non risulta alcuna documentazione depositata" in merito al bene oggetto di causa.

È chiaro che l'edificio non ha subito modifiche dall'epoca della sua prima costruzione.

La sua consistenza si presume quindi legittimata dal punto di vista urbanistico-edilizio.

## ***INTEGRAZIONE CAUSA CIVILE 4217/2022 RG***

La baracca che insiste sul mappale 267 è abusiva e deve essere abbattuta come specificato in un precedente paragrafo ad un costo di € 6.000,00 oltre iva.

### **5. Dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 c. 8 D.lgs. 192/2005 e provveda all'ottenimento di APE se mancante, con autorizzazione alla sottoscrizione della pratica**

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio che insiste sul mappale 1155 non è previsto in quanto trattasi di edificio collabente.

## 6. Valutazione all'attualità degli immobili

### Comune di Scorzè - NCEU Foglio 6, mappale 1155

La superficie lorda dell'immobile è di circa mq. 71,20 circa.

La superficie scoperta è di mq. 179,40 (desunta dalla visura al Catasto Terreni) data dalla differenza della superficie lorda mq. 215 detratto il sedime dell'edificio di mq. 35,60)

La stima viene espressa in relazione alla attuale consistenza poiché il percorso presente sul piccolo scoperto esclude ogni eventuale possibile ampliamento.

La superficie commerciale è così calcolata:

Edificio mq. 71,20

Scoperto (quota parte di 1/10) mq. 17,94

### Superficie commerciale mq. 89,14

Il Ctu non ha rilevato recenti compravendite di immobili simili per ubicazione stato e consistenza.

Si affida quindi alle previsioni del Borsino OMI dell'Agenzia del Territorio con gli opportuni aggiustamenti relativi alla vetustà, stato dell'immobile, presenza di una servitù per quanto apparentemente non costituita.

Interrogata la banca dati in data 21 febbraio 2022 il valore di mercato per immobili in ottima condizione conservativa va da €/mq. 1.000 ad €/mq. 1.500.

Data la vicinanza al centro della frazione di Rio San Martino ma in ambito densamente edificato che ne limita l'appetibilità, si utilizza un valore intermedio di €/mq. 1.300.

A questo si applica il coefficiente di età e qualità dell'edificio massimo pari allo 70% che porta al seguente dato:

€/mq. 390,00

mq. 89,14 x €/mq. 390,00 = € 34.764,60

Si introduce un ulteriore coefficiente riduttivo correlato alla presenza di una servitù (sebbene non ufficialmente costituita) che passa ad un metro o poco più dalla facciata Est dell'edificio e che inoltre inficia l'utilizzo a giardino (quantomeno a proprio esclusivo completo piacimento) dello scoperto che si quantifica nel 15%

€ 34.764,60 x 0,85 = € **29.549,91**

## **INTEGRAZIONE CAUSA CIVILE 4217/2022**

Il Ctu con il Ctp nominato ha provveduto a sovrapporre per quanto possibile l'estratto di mappa catastale con l'elaborato previsionale della scheda norma C3/2 individuando l'estensione di massima delle porzioni di terreno ricadenti all'interno delle tre zone territoriali omogenee (cd. ZTO).

Le superfici individuate in contraddittorio sono le seguenti:

<b>A</b>	<b>Z.T.O. B2 - mapp. 266 mq. 375 , mapp.267 mq. 360</b>	<b>tot. Mq. 735</b>
<b>B</b>	<b>Z.T.O. C3 - mapp. 266 mq. 590 , mapp.267 mq. 565</b>	<b>tot. Mq. 1.155</b>
<b>C</b>	<b>Z.T.O. E - mapp. 266 mq. 911 , mapp.267 mq. 795</b>	<b>tot. Mq. 1.706</b>

**Dai dati estratti dalle previsioni di piano, si procede alla valutazione del compendio.**

Per quanto riguarda la ZTO B2 l'indice di utilizzazione fondiaria è di 1 mc/mq

La superficie è di mq. 735, il volume edificabile è quindi pari a mc 735.

Il valore commerciale viene stimato in € 85/mc. (valore confermato da una ricerca eseguita presso una agenzia locale e annunci immobiliari)

La valutazione è quindi la seguente= € 85 x mc. 735 = **€ 62.475,00**

Per la ZTO C3 l'indice di utilizzazione fondiaria 0,74 mc/mq.

La superficie è di mq. 1155. Il volume edificabile è quindi il seguente: 0,74 x 1.155 = mc 854,7

Il valore commerciale è stato stimato € 85/mc decurtato del 35% a causa della difficoltà di poter attuare il piano in modo autonomo rispetto alle previsioni della scheda norma che prediligerebbe la costituzione di un consorzio tra i proprietari dei terreni ricadenti all'interno della ZTO C3.

mc. 854,70 x €/mc. 85 x 0,65 (= 35%) = **€ 47.222,17**

Per la ZTO E il valore unitario è quello desunto dal VAM (valori agricoli medi) riferito all'anno 2023 Regione Veneto zona agraria 4^ in €/mq. 7,70.

Il valore commerciale di questa porzione di terreno (di mq. 1.706) è quindi la seguente: mq. 1706 x €/mq. 7,70 = **€ 13.136,20**

Dovrà essere detratta la spesa per la rimozione della baracca e lo smaltimento della copertura in eternit: € 7.320,00 iva compresa

**Il giudizio di stima complessivo del compendio, comprensivo della valutazione già espressa per il mappale 1155 (con l'avvertenza che le superfici come sopra calcolate per i mappali 266 e 267 potrebbero subire variazioni in sede di computo definitivo in contraddittorio con l'Amministrazione Comunale), è di € 122.833,37 + € 29.549,91 - € 7.320,00 = € 145.063,28**

#### **7. Giudizio sulla comoda divisibilità / predisposizione dei progetti divisionali (integrato con la risposta al medesimo punto del quesito nella causa 4217/2022)**

Lo scrivente non ha rinvenuto in atti istanze di assegnazione del bene.

Il compendio, così come ricostruito alla data attuale quindi comprendente i mappali 1155, 266 e 267 (terreni di cui al quesito nella causa 4217/2022), non è in modo assoluto comodamente divisibile in quanto l'eventuale frazionamento in lotti di valore corrispondente alle quote di proprietà dei singoli comunisti, deprimerebbe decisamente la funzionalità ed il valore complessivo del compendio .

Di conseguenza non viene presentato alcun progetto divisionale.

#### **8. Risposta alle osservazioni delle parti**

In data 28.02.2022 il Ctu ha trasmesso al legale e al ctp delle parti costituite la bozza di relazione e i relativi allegati; entro la data prefissata del 15.03.2022 nessuna osservazione è pervenuta.

#### **INTEGRAZIONE CAUSA CIVILE 4217/2022**

In data 9.10.2023 il Ctu ha trasmesso al Ctp e ai legali delle parti costituite la bozza di perizia.

Nessuna osservazione è giunta entro il termine.

**Mestre, 27 ottobre 2023**

In fede.

**Il Ctu  
Arch. Maurizio Callegari**