

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

CAUSA CIVILE N. 5322/2019 R.G. promossa da

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- **PREMESSA INTRODUTTIVA**

In data 16.07.2020 il sottoscritto Geom. Mirco SCAPIN nato a Cittadella (PD) il 21.12.1962 e residente a Tezze sul Brenta (VI) in via G. Bellavitis n. 7, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 1780 di posizione, veniva nominato C.T.U. dal Giudice Dott. Antonio Picardi nella procedura civile in epigrafe.

Lo scrivente, comparso davanti allo stesso Giudice in data 17.11.2020, dopo aver dichiarato che non sussistono cause di incompatibilità ad assumere l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

*"Il CTU - letti gli atti di causa; esaminata la documentazione già acquisita; assunte le opportune informazioni, anche occorrendo presso i competenti uffici pubblici; ispezionati i luoghi; rappresentati il bene anche a mezzo di planimetrie e rilievi fotografici; eseguita ogni opportuna verifica tecnica -;*

*descriva il bene caduto in successione ed oggetto di comunione, predisponga il relativo progetto divisionale, se accertato il requisito della divisibilità, per l'attribuzione a ciascun dividendo (ricorrente e figlie minori, da una parte, e convenuto, dall'altra) di quanto ai medesimi spettante: - tenti infine, ove possibile, la conciliazione tra le parti", integrato, su richiesta dei legali delle parti, con l'invito a determinare "il più che probabile valore dell'immobile secondo il valore commerciale di mercato...e di quantificare il più probabile valore locativo dell'immobile o ad ogni modo i criteri più adeguati per determinarne l'eventuale indennizzo di occupazione".*



Per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione peritale il Giudice concedeva un termine iniziale di 90 giorni per l'invio della bozza di relazione alle parti, con termine interlocutorio per le stesse di giorni 15 per le osservazioni e di ulteriori 15 al CTU per il deposito della relazione definitiva.

Gli attori nominavano loro consulente tecnico di parte l'Arch.

mentre il convenuto nominava proprio consulente di parte il Geom.

Le operazioni peritali, fissate inizialmente in udienza per il giorno 02.12.2020, venivano rinviate, per la mancata partecipazione del C.T.P. di parte ricorrente, al giorno 11.12.2020 con il sopralluogo al bene immobile cointestato, localizzato nel Comune di Tezze sul Brenta (VI) in via W. Tobagi n. 19, alla presenza dei due consulenti nominati e del convenuto

Le indagini preliminari venivano completate con l'accesso agli archivi comunali ed il recupero della relativa documentazione tecnico-amministrativa (anche per accertare l'effettiva consistenza immobiliare autorizzata e la conformità dello stato di fatto ai progetti autorizzati e alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti) e con la verifica degli atti catastali.

Venivano svolti successivamente numerosi incontri con i Consulenti delle parti per tentare di arrivare ad una valutazione condivisa del compendio immobiliare, vista l'impossibilità di liquidare in denaro le quote indivise in capo a ciascun dividente, e per conferire l'incarico ad una Agenzia immobiliare della zona e mettere in vendita l'immobile.



Purtroppo quando era stato individuato un potenziale acquirente (che aveva accettato il prezzo richiesto dalle parti e sottoscritto la proposta di acquisto redatta dall'Agenzia) e la trattativa sembrava avviata verso la definitiva soluzione è emersa la sussistenza, mai dichiarata prima dal convenuto, di tre formalità ipotecarie a suo carico che hanno impedito la firma del contratto preliminare di vendita, la stipula del rogito notarile e la conciliazione del contenzioso.

- **INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE**

Le unità immobiliari cointestate, indicative di un fabbricato residenziale unifamiliare, risultano censite negli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza (Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali), nel Comune di Tezze sul Brenta

**al Catasto dei Fabbricati - Foglio 11**

- *particella n. 994 sub. 1, via W. Tobagi s.n.c., piano T, bene comune non censibile a tutti i sub. (corte);*
- *particella n. 994 sub. 3, via W. Tobagi s.n.c., piano S-T-R, categ. A/7 di classe 4, consist. 12,5 vani (superficie catastale 314 m<sup>2</sup>) - rendita € 968,36;*
- *particella n. 994 sub. 4, via W. Tobagi n. 19, piano T, categ. C/6 di classe 1, consist. 30 m<sup>2</sup> (superficie catastale 30 m<sup>2</sup>) - rendita € 44,93;*

con la seguente intestazione:

- *al Sig.*

*per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà;*

- *alla*

*per la quota indivisa di 1/6 della piena proprietà;*

- *alla Sig.na*

*per la quota indivisa di 1/6 della piena proprietà;*

- *alla Sig.ra*

*per la quota indivisa di 1/6 della piena proprietà;*

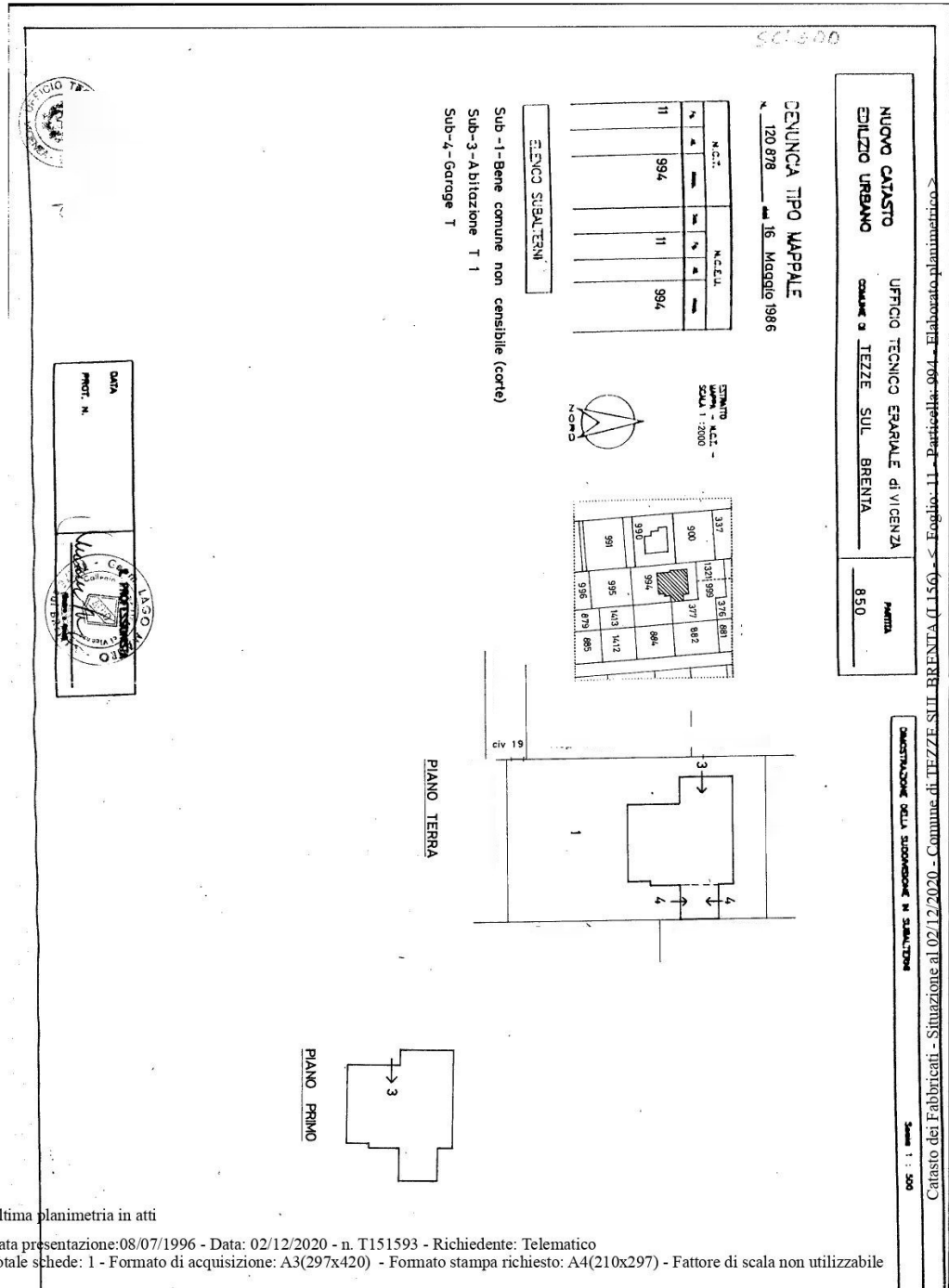


- alla Sig.ra

per la quota indivisa di 1/2 del diritto di abitazione.

La consistenza immobiliare è quella riportata nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie catastali che seguono, depositate in data 08/07/1996 al n. 7239 di prot.:

Data presentazione:08/07/1996 - Data: 02/12/2020 - n. T151593 - Richiedente: Telematico

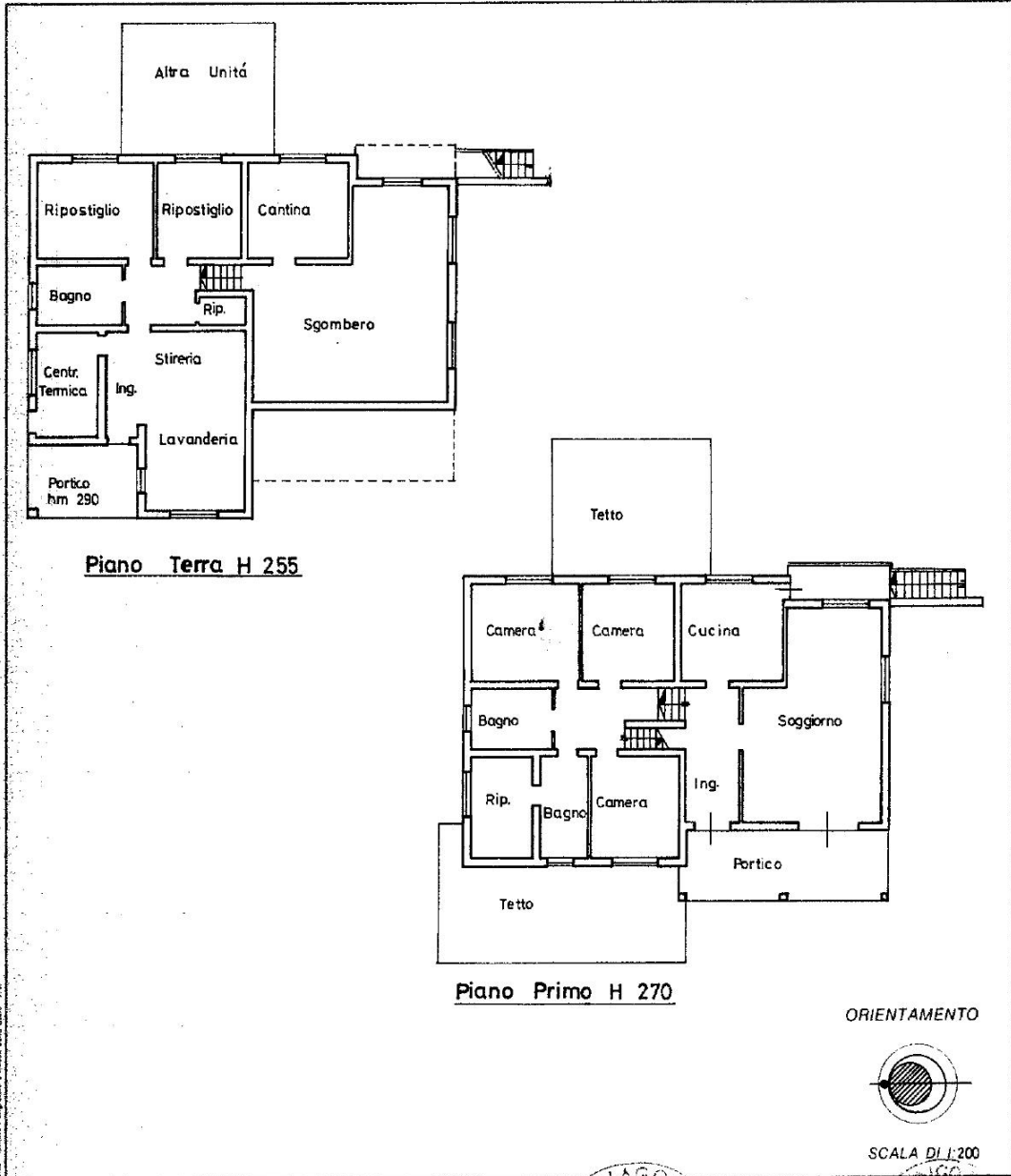


Ultima planimetria in atti

Data presentazione:08/07/1996 - Data: 02/12/2020 - n. T151593 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Planimetria di u.i.u. in Comune di TEZZE S. BRENTA via V. TOBAGI civ. 19



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. II  
n. 994 sub. 3

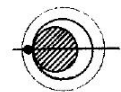
Compilata dal GEOM. LAGO MAURO  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di VICENZA n. 1552  
data GIUGNO 96 Firma *Mauro LAGO*



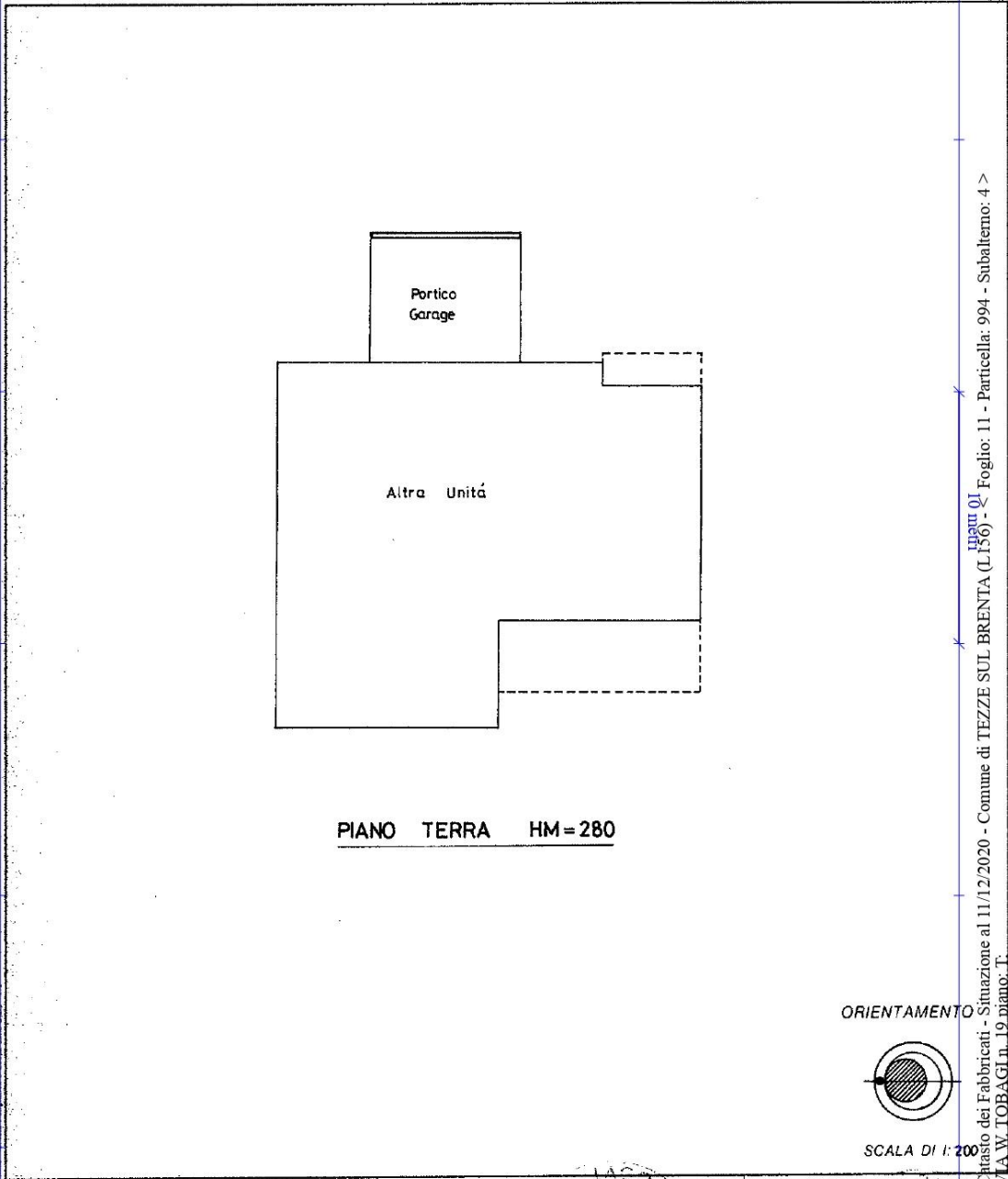
RISERVATO ALL'UFFICIO

SCALA DI 1:200





Planimetria di u.i.u. in Comune di **TEZZE S. BRENTA** via **V. TOBAGI** civ. **19**



Chiuso dal Fabbricatore - Situazione al 11/12/2020 - Comune di TEZZE SUL BRENTA (L.156) - Foglio: 11 - Particella: 994 - Subalterno: 4 >  
VIA W. TOBAGI n. 19 piano: T.

Ultima Dichiarazione di Inizio Attività <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Data presentazione: 08/07/1996 - Data: 11/12/2020 - n: T191656 - Richiedente: SCAPIN MIRCO EMESSE Totale scheggiatura: 11 - Data di acquisizione: 29/06/1996 - n. stampa: 14210x210	Compilata dal <b>GEOM. LAGO MAURO</b> (Titolo, cognome e nome) della provincia di <b>VICENZA</b> n. <b>1554</b> data <b>GIUGNO 96</b> Firma <i>[Signature]</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO 
--	---	---------------------------

mentre la posizione e l'estensione dell'appezzamento di terreno sul quale insiste l'abitazione è specificata nel successivo estratto di mappa,



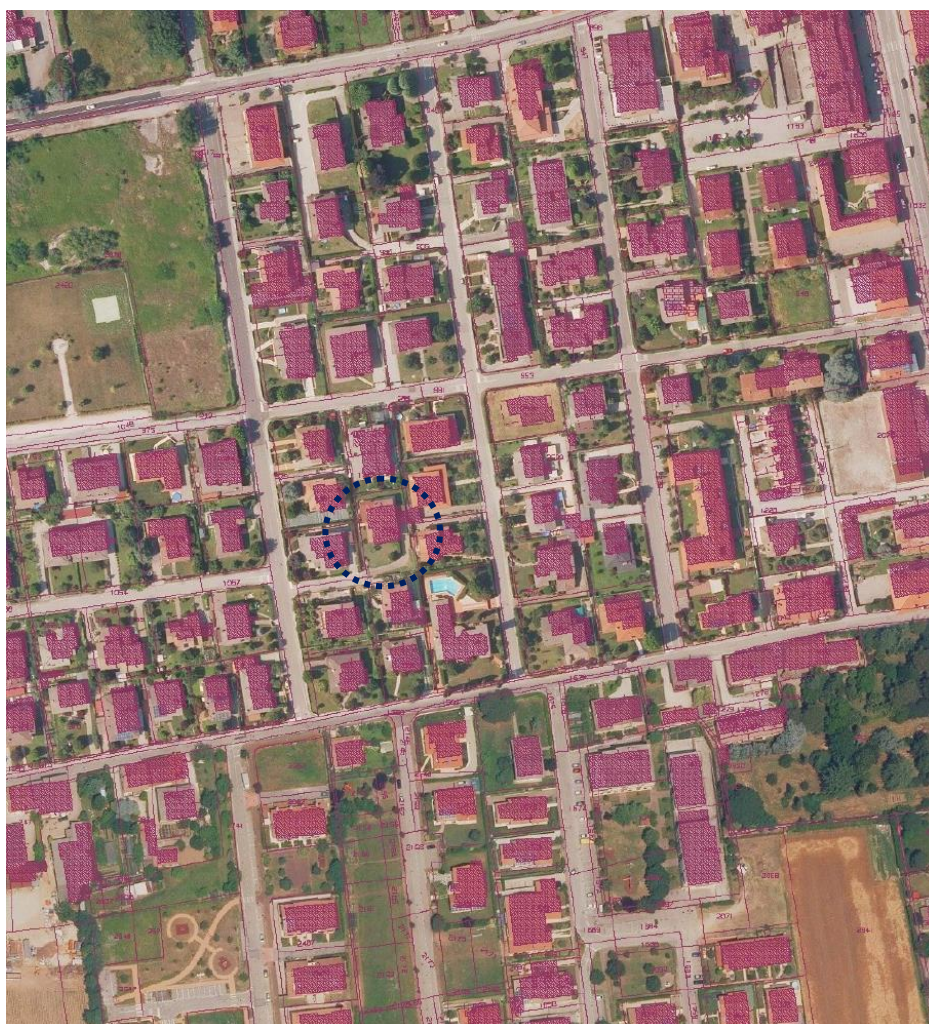
- **DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE COINTESTATO**

Il compendio immobiliare cointestato è rappresentato da una villetta di civile abitazione costruita con tipologia edilizia unifamiliare su un massimo di due piani fuori terra (sfalsati tra di loro e raccordati da un vano scale interno, anche se impropriamente ed illegittimamente suddivisa in due alloggi sovrapposti), nella prima metà degli anni ottanta, su un appezzamento di terreno di forma rettangolare (in grado di sviluppare una superficie catastale



complessiva di m<sup>2</sup> 1.010) inserito nel centro abitato della frazione di Belvedere di Tezze sul Brenta in via Walter Tobagi al civico n. 19 (in un contesto urbanizzato, con edifici a basso impatto volumetrico, ben servito dai principali mezzi/servizi pubblici, che si estende ad ovest della S.S. n. 47 “della Valsugana”).

L'accesso all'abitazione avviene ad ovest dalla strada comunale denominata via Walter Tobagi, attraverso i varchi carraio e pedonale (protetti da cancelli a comando automatico in metallo verniciato) che si snodano lungo il filo esterno della recinzione che delimita l'intero perimetro del lotto.



Il fabbricato di civile abitazione, sviluppato su una superficie commerciale convenzionale (adeguata alla destinazione e all'uso dei locali e





all'incidenza dell'area scoperta sistemata a giardino/cortile, attraverso l'applicazione dei coefficienti di differenziazione raccolti dalla rivista "Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore") di circa 302 m<sup>2</sup>, si compone:

- al piano seminterrato (a fronte di una superficie lorda di m<sup>2</sup> 80,70 e di un'altezza utile di m. 2,55), della scala di collegamento con il livello superiore e di una taverna (autorizzata come locale di sgombero, all'interno della quale è stata ricavata una camera da letto) e di una contigua cantina;
- al piano terra (a fronte di una superficie lorda di m<sup>2</sup> 161,80 e di un'altezza utile che varia da un minimo di m. 2,55 per i locali accessori ad un massimo di m. 2,90 per il portico), di un portico d'ingresso, di un ampio locale destinato a cucina-soggiorno (autorizzato, per la ridotta altezza utile, come stireria e lavanderia), di una centrale termica-lavanderia, di un disimpegno di distribuzione, di un piccolo ripostiglio (che occupa l'originario sedime della scala che saliva al piano superiore), di un bagno, di due camere da letto (autorizzate entrambe, per la ridotta altezza, come ripostigli), di un portico-autorimessa laterale (posto in aderenza al confine est del lotto) e di un'area scoperta pertinenziale sistemata a giardino (estesa su una superficie lorda, al netto degli spazi coperti dall'abitazione, di circa 755 m<sup>2</sup>);
- al piano rialzato-primo (a fronte di una superficie lorda di m<sup>2</sup> 204,70 e di un'altezza utile interna, da pavimento a soffitto, di m. 2,70), di un portico, di un disimpegno d'ingresso (che si raccorda lateralmente alla scala che sale alla zona notte e a quella, oggi demolita, che scendeva al livello inferiore), di una cucina (collegata a sud con un poggiolo scoperto), di un ampio soggiorno (affacciato ad ovest sul portico), di un disimpegno di distribuzione ai locali della zona notte, di tre ampie camere da letto, di due bagni (uno dei quali direttamente collegato ad un locale adibito a centrale termica e lavanderia).



Le strutture principali e le opere di finitura che caratterizzano l'edificio residenziale (costruito e legittimato in forza della Concessione Edilizia n. 4417 del 19.11.1981 e reso abitabile dal Permesso di Abitabilità n. 4417 del 24.05.1982 ed in seguito ampliato e ristrutturato in forza delle Concessioni Edilizie n. 6485 del 22.03.1994, n. 6485/A del 07.10.1994 e n. 6485/B del 19.03.1996, alle quali ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Abitabilità-Agibilità nn. 6485-6485/A-B del 30.06.1997), parzialmente occupato senza titolo (con riferimento ai soli locali dei piani terra e seminterrato, al portico-autorimessa e a parte dell'area scoperta pertinenziale), dall'ex coniuge e dai figli conviventi del convenuto Sig.

sono costituite da:

- murature entro terra in conglomerato cementizio armato, intonacato al civile e tinteggiato;
- murature fuori terra, portanti e di spina, in mattoni di laterizio tradizionale, rivestiti da uno strato di intonaco al civile tinteggiato;
- scale, pilastri, piattabande, solette a sbalzo e cornici di gronda in conglomerato cementizio armato, intonacato al civile e tinteggiato (fatta eccezione per i pilastri esterni che sono rivestiti con mattoni faccia a vista e per il solaio del portico al piano terra che è realizzato con travi squadrate e perline in legno di abete);
- solai intermedi e di copertura (a padiglione e a falde inclinate) in laterocemento (protetti all'intradosso da uno strato di intonaco al civile tinteggiato);
- manto di copertura in tegole di cemento, con grondaie e tubi pluviali in rame;
- pareti divisorie e di tamponamento in tramezze di laterizio forato, intonacate al civile e tinteggiate (protette nelle facciate dei bagni, nelle pareti



attrezzate delle cucine e delle lavanderie, da un rivestimento in piastrelle di ceramica);

- pavimenti interni in piastrelle di ceramica negli ambienti del piano seminterrato, nei bagni, nelle centrali termiche e nelle lavanderie, nei portici, nei locali della zona giorno al piano primo e nel poggiolo scoperto; in marmo granito nel disimpegno di distribuzione alla zona notte al piano primo; in veneziana di cemento nel locale autorizzato come stileria e lavanderia (ma arredato ed utilizzato come cucina-soggiorno); in parquet di legno nei locali autorizzati come ripostiglio (ma arredati e utilizzati come camere da letto) e nelle tre camere da letto al piano primo; in piastre di ghiaino lavato nel portico-autorimessa;
- davanzali, soglie e copertine del poggiolo in marmo;
- infissi esterni in legno massello, in alluminio anodizzato ed in PVC, con vetri a taglio termico ed avvolgibili in materiale plastico (fatta eccezione per le aperture finestrate del piano sotto strada che sono prive di elementi oscuranti e risultano protette solamente da inferriate in metallo verniciato);
- porte interne in legno tamburato (con aperture ad anta a battente e ad anta scorrevole).





inquadratura del lato sud-est

inquadrature dei locali dei piani seminterrato e terra autorizzati tutti come accessori alla residenza ma di fatto utilizzati, senza titolo abilitativo e in spregio alle norme edilizie ed igienico-sanitarie vigenti, come abitazione indipendente





inquadrature dei locali dei piani rialzato e primo rappresentativi della sola abitazione legittimata





camera



camera



disimpegno



bagno



centrale termica e lavanderia



bagno



Il fabbricato di civile abitazione si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione con impianti tecnologici autonomi per ciascuna porzione abitativa, risalenti alle distinte epoche di costruzione e ampliamento (ed in linea generale conformi alle normative tecniche e di sicurezza vigenti), costituiti da acqua potabile consortile; impianti elettrici con cassette di derivazione, tubazioni dorsali, punti luce e comandi in scatola incassati; impianti di riscaldamento (integrati da due stufe a legna) alimentati da due caldaie a gas metano di rete, complete di tubazioni isolate, corpi scaldanti in piastre di ghisa, tubolari di acciaio e ventilconvettori ad aria, termostati di ambiente; impianto idro-sanitario completo di tubazioni sottotraccia, apparecchi sanitari in ceramica e rubinetterie in acciaio inox; impianto citofonico centralizzato (con pulsantiere esterne, alimentatori e postazioni interne); impianti di climatizzazione separati con unità condensanti esterne (installate nel portico-autorimessa e sulla murature esterna del soggiorno) e unità evaporanti interne; impianto televisivo centralizzato con antenna ricevente di tipo tradizionale e a parabola; impianto di fognatura con raccolta e smaltimento delle acque reflue domestiche nella condotta fognaria consortile.

Ai fini edilizi ed urbanistici si segnala l'illegittimo frazionamento dell'originaria abitazione unifamiliare in due distinte unità abitative, in palese difformità dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Tezze sul Brenta (e dal classamento catastale) ed in particolare la trasformazione dei vani accessori dei piani terra e seminterrato in vani abitabili ovvero in un secondo alloggio occupato, alla data del sopralluogo, dall'ex coniuge e dai figli minorenni del convenuto.

Tale trasformazione comporterà la necessità di rimettere in pristino l'originale stato dei luoghi, vista l'impossibilità di procedere ad una sua



regolarizzazione in sanatoria per la mancanza dei requisiti minimi di legge (in materia di altezza minima interna dei locali abitabili e di rispetto dei rapporti aeroilluminanti stabiliti dal D.M. 05.07.1975), ritornando all'iniziale consistenza planimetrica ovvero all'unica abitazione unifamiliare autorizzata (ripristinando fisicamente il vano scale demolito ed il collegamento interno tra i piani entro e fuori terra dell'edificio).

- **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Il valore di mercato dell'abitazione viene desunto e fatto proprio dalla proposta di acquisto sottoscritta e consegnata dall'Agenzia immobiliare di Tezze sul Brenta in data 16.11.2021 ovvero dall'importo di **€ 255.000,00** offerto dal potenziale acquirente (capace di determinare una incidenza unitaria di circa € 750,00/m<sup>2</sup>).

La superficie commerciale convenzionale sviluppata dall'edificio (ripresa dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Ufficio del Territorio e dai disegni allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato) ed il valore estimativo che ne consegue, sono i seguenti:

<b>FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA DI STRETTO USO PERTINENZIALE, SVILUPPATO SU DUE PIANI FUORI TERRA E SU UN LIVELLO SEMINTERRATO NELLA FRAZIONE DI BELVEDERE DI TEZZE SUL BRENTA IN VIA WALTER TOBAGI N. 19</b>			
<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>			
destinazione	superficie lorda m <sup>2</sup>	coefficiente di destinazione	superficie convenzionale m <sup>2</sup>
locali accessori e di servizio al piano seminterrato autorizzati come sgombero e cantina (anche se utilizzati impropriamente in parte come taverna e camera da letto)	80,70	0,50	40,35
locali e spazi accessori al piano terra autorizzati come stireria, ripostigli, disimpegno e bagno anche se utilizzati impropriamente in parte come cucina-soggiorno e camere da letto	105,10	0,50	52,55
locale accessorio del piano terra destinato a centrale termica	13,40	0,20	2,68





portico d'ingresso al piano terra	12,40	0,35	4,34
portico-autorimessa al piano terra	30,90	0,50	15,45
portico d'ingresso al piano rialzato	22,70	0,35	7,95
vani e locali di abitazione al piano rialzato/primo destinati ad ingresso, cucina, soggiorno, vano scale per l'accesso al piano superiore, disimpegno di distribuzione alla zona notte, camere da letto, bagni e centrale termica-lavanderia	176,90	1,00	176,90
poggiolo scoperto al piano primo	5,10	0,25	1,28
area scoperta residuale di stretto uso pertinenziale sistemata a giardino e cortile	755,10	0,05	37,76
Totale superficie lorda m <sup>2</sup> = 1.202,30	Totale superficie convenzionale m <sup>2</sup> =		<b>339,26</b>
<b>CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE</b>			
determinato per stima comparativa sui m <sup>2</sup> di superficie convenzionale sviluppata			
	superficie convenzionale m <sup>2</sup>	valore medio di mercato a nuovo €/m <sup>2</sup>	totale valore €
fabbricato di civile abitazione sviluppato su due piani fuori terra e su un livello seminterrato, con area scoperta di stretto uso pertinenziale sistemata a giardino e cortile	339,26	1.160,00	<b>393.541,60</b>
coefficiente di abbattimento del valore medio di mercato a nuovo in funzione dell'età dell'immobile (40 anni di vita), della sua qualifica (di tipo medio) e del suo stato di manutenzione (da ritenersi fondamentalmente discreto)		0.65	<b>255.802,04</b>
<b>arrotondato ad € 255.000,00 (euro duecentocinquantacinquemila/00)</b>			

da ripartirsi in parti uguali tra gli odierni gruppi di conviventi in ragione di **€ 127.500,00** ciascuno.

Da detto importo andranno dedotti i costi per la rimessa in pristino dei locali dei piani terra e seminterrato (attraverso la realizzazione della rampa di scale che collega il piano terra con quello rialzato e l'unificazione delle diverse utenze tecnologiche) quantificabili sommariamente all'incirca in **€ 5.000,00** con la contestuale possibile riduzione del valore commerciale al valore di **€ 250.000,00**.



- **CONSIDERAZIONI SULLA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE COINTESTATO**

Il fabbricato di civile abitazione non è comodamente divisibile, non essendo possibile suddividerlo o frazionarlo in un numero di porzioni tali da soddisfare le quote di spettanza in capo a ciascun condividente, senza in qualche modo danneggiare la sua integrità strutturale (fisica, impiantistica e/o associativa, legata alla correlazione che esiste tra l'unità immobiliare principale e le sue pertinenze accessorie) e/o pregiudicare la sua valutazione commerciale complessiva.

La sola cosa possibile potrebbe essere la liquidazione in denaro della quota indivisa in capo al gruppo di condividenti economicamente più debole in favore di quello più forte ovvero, qualora nessuno dei due fosse in grado di liquidare l'altro, la vendita dell'intero compendio immobiliare a terzi (come si era deciso di fare) o all'asta, previa riduzione delle formalità pregiudizievoli che gravano sulla quota indivisa del convenuto (che hanno fatto saltare la trattativa imbastita dall'Agenzia immobiliare incaricata della vendita) e che sono le seguenti:

- **ipoteca giudiziale** derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecco (LC) n. 801 di rep. del 12.09.2019, iscritta nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza, Sezione Distaccata di Bassano del Grappa in data 05.02.2020 ai nn. 1131 di R.G. e 158 di R.P. a favore della  
Importo ipoteca: € 110.000,00  
Importo capitale: € 70.649,66  
Riferimenti: quota indivisa di ½ della piena proprietà delle unità immobiliari censite nel Comune di Tezze sul Brenta al Fog. 11, particella n. 994 sub. 3 e 4;
- **ipoteca giudiziale** derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso (TV) n. 8285/2019 di rep. del 17.12.2019, iscritta nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza, Sezione Distaccata di Bassano del Grappa in data 22.09.2020 ai nn. 7751 di R.G. e 1256 di R.P. a favore dello  
Importo ipoteca: € 10.107,42  
Importo capitale: € 4.995,00  
Riferimenti: quota indivisa di ½ della piena proprietà delle unità immobiliari censite nel Comune di Tezze sul Brenta al Fog. 11, particella n. 994 sub. 3 e 4;
- **ipoteca giudiziale** derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella (BI) n. 450 di rep. del 24.04.2021, iscritta nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza,



Sezione Distaccata di Bassano del Grappa in data 11.06.2021 ai nn. 6116 di R.G. e 923 di R.P. a favore della  
Importo ipoteca: € 28.500,00  
Importo capitale: € 12.705,01  
Riferimenti: quota indivisa di ½ della piena proprietà delle unità immobiliari censite nel Comune di Tezze sul Brenta al Fog. 11, particella n. 994 sub. 3 e 4 (con tutti gli accessori, pertinenze, nuove costruzioni erette o da erigere).

- **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE DELL'ABITAZIONE**

Le indagini effettuate nel libero mercato “tedaroto” (con il fattivo contributo dell’Agenzia immobiliare che ben conosce l’immobile) hanno portato alla conclusione che il più probabile ed attendibile canone di locazione si aggiri, in questo particolare momento, su un valore annuo di € **8.400,00** (tale da garantire un canone mensile di € **700,00**).

- **CONCLUSIONI**

In conclusione il sottoscritto consulente conferma che:

- il valore di mercato del fabbricato residenziale unifamiliare (così come va urbanisticamente e catastalmente trattato, vista l'impossibilità di regolarizzare le due unità abitative rilevate nel corso del sopralluogo, vista la ridotta altezza interna ed il mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti fissati dal D.M. 05.07.1975 relativamente ai locali dei piani terra e seminterrato), distinto nel Catasto dei Fabbricati nel Comune di Tezze sul Brenta (alla via Walter Tobagi n. 19), al Fog. 11, particella n. 994 sub. 3 e 4, è pari ad € 255.000,00 (con possibile riduzione ad € 250.000,00 per l'imputazione dei possibili costi di rimessa in pristino della scala che collegava il piano terra con quello rialzato);
- l’abitazione cointestata non è comodamente divisibile, non essendo possibile suddividerla o frazionarla in un numero di porzioni tali da soddisfare le quote di spettanza in capo a ciascun convivente o gruppo di conviventi;
- il più probabile valore locativo dell’abitazione è da ritenersi pari ad € 8.400,00 annui (corrispondenti ad un canone mensile di € **700,00**).



Con quanto sopra si ritiene di avere assolto al mandato ricevuto e di essere a completa disposizione del Giudice per fornire tutti i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Vicenza, 24.05.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Mirco Scapin

