

Tribunale Ordinario di Verona - Seconda Sezione Civile

Causa Civile iscritta al n. 7926/2021 R.G.

promossa da:



nei confronti di:



Istanza Giudizio Divisionale

Ill.mo Sig. Giudice dott. Attilio Burti,

il sottoscritto arch. Fabio Faoro, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 22/09/2022 nella **procedura n. 7926/2021** che colpisce gli immobili siti nel comune di Salizzole censiti al **Foglio 29 Mappale 72 subalterni 1-2-7-9-10-11-15-18-19-20-21-22-23** e terreni siti nel comune di Sorgà al **Foglio 23 Mappali 85-92-93-537-538-588-598-603-592;**

Premesso che:

*_in data **17/01/2023** venivano assegnati dal G.E. al C.T.U. incaricato i seguenti quesiti :“ il CTU, esaminati gli atti e la documentazione di causa, ispezionati i luoghi, sentite le parti risponda ai seguenti quesiti:*

- a)** ricostruisca per ciascun bene immobile la storia ipocatastale avendo cura di precisare il titolo di provenienza dell'immobile alla comunione o alle comunioni ed i trasferimenti di titolarità delle quote indivise sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla data di trascrizione della domanda di divisione e, comunque, sino al primo atto che ha dato origine ad una situazione di comunione;*
- b)** dica se, rispetto alle singole quote di comproprietà dei soggetti convenuti, gli immobili sono comodamente divisibili in tante porzioni quante sono le singole quote dei comunisti avendo cura di esprimere il giudizio di comoda divisibilità separatamente per ciascuna massa da dividere (per massa da dividere si intende la comunione ordinaria o ereditaria accomunata da un identico titolo di provenienza del bene o dei beni ai dividendi);*
- c)** nel caso in cui uno o più immobili siano comodamente divisibili formi un progetto divisionale avendo cura di precisare il valore degli eventuali conguagli che occorrono per perequare il valore delle porzioni che eccedono quello delle quote con quello delle porzioni che sono inferiori al valore delle quote;*
- d)** per gli immobili non comodamente divisibili individui il valore di stima ai sensi degli artt. 568 cod. proc. civ. e 173 disp. att. c.p.c.”*

*_in data **01/03/2022** veniva effettuato sopralluogo presso i beni oggetto di procedura alla presenza del sig. *



_in data **22/05/2023** lo scrivente C.T.U. Architetto Fabio Faoro provvedeva al deposito dell'Istanza di Giudizio Divisionale richiesta con relativi allegati;

_in data **08/06/2023** il G.E. si esprimeva come segue “ *considerato che i progetti divisionali devono essere fatti in base ai titoli di provenienza degli stessi alle diverse comunioni che si sono via via formate nel tempo, incarica il C.T.U. di depositare una nuova perizia ...*”

In base a quanto sopra esplicito di seguito si risponde alle richieste del G.E.

A) Il CTU “ricostruisca per ciascun bene immobile la storia ipocatastale avendo cura di precisare il titolo di provenienza dell’immobile alla comunione o alle comunioni ed i trasferimenti di titolarità delle quote indivise sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla data di trascrizione della domanda di divisione e, comunque, sino al primo atto che ha dato origine ad una situazione di comunione”;

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia del Territorio Uff. Provinciale di Verona sono emerse al ventennio le seguenti formalità relativamente ai beni in oggetto:

1_ Beni in Comune di Salizzole (Vr)

- Ai [REDACTED] le quote di 1/2 ciascuno di piena proprietà erano pervenute per giusti titoli ultra ventennali ante 1963;
- Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione n. 244/9990 repertorio del 10/02/2012 a firma del pubblico ufficiale Ufficio Del Registro trascritto in data 09/03/2012 ai nn. RP 6149 RG 8683 a favore dei [REDACTED]

Colpisce i seguenti beni: Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.1, c/1 - negozio e bottega, mq. 182 , Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.2, c/1 - negozio e bottega, mq. 75 , Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.3, c/1 - negozio e bottega, mq. 1.784 , Salizzole NCEU fg.29 p.lla 72 sub.4, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 59 , Salizzole NCEU



VIABRENNEROARCHITETTURA

sustainability | architecture | interior design | advice

fabio faoro architetto

p.lla 72 sub.22, VIA CALCINARO n° 747, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 166; posto al piano 3°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.23, VIA CALCINARO n° 775B, c/2 -magazzino e locali di deposito, mq. 260; posto al piano 3°.

_N.B.: dalla lettura del titolo della donazione emerge che i beni oggetto di esecuzione erano pervenuti al sig. [REDACTED] ed in parte per giusti titoli ante 1963;

- Atto giudiziario - Accettazione espressa di eredità n. 8574 del 07/09/2020 a firma del pubblico ufficiale del Tribunale di Verona trascritto a Verona in data 09/10/2020 ai nn. RP 24123 RG 34463 a favore del [REDACTED]

Colpisce i seguenti beni: Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.1, VIA CALCINARO, c/1 - negozio e bottega, mq. 182; posto al piano terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.2, VIA CALCINARO, c/1 - negozio e bottega, mq. 75; posto al piano terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.7, VIA CALCINARO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 8,5; posto al piano 1 °, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.18, VIA CALCINARO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto al piano terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.9, VIA CALCINARO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 4; posto ai piani 1 °, terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.10, VIA CALCINARO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 2,5; posto al piano 1 °, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.11, VIA CALCINARO, a/2 -appartamento di tipo civile, vani 4,5; posto al piano 1 °, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.15, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 212; posto al piano 1°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.19, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 340; posto al piano terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.20, VIA CALCINARO, c/2 -magazzino e locali di deposito, mq. 180; posto al piano 2°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.21, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 500; posto al piano 2°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.22, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 160; posto al piano 3°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.23, VIA CALCINARO, c/2 -magazzino e locali di deposito, mq. 260; posto al piano 3°.

_N.B.: nel quadro D della nota è riportato: Accerta e dichiara il [REDACTED] per la quota di spettanza, della [REDACTED] Ordina al conservatore dei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio di Verona la trascrizione del presente provvedimento sulle unità immobiliari oggetto della detta successione ereditaria, come identificate nelle conclusioni di ricorso, da intendersi integralmente richiamate e trascritte in parte qua. i dati anagrafici dei soggetti presenti in nota sono stati inseriti sotto la responsabilità del richiedente;

- Atto tra vivi - Preliminare di compravendita n. 43261/18758 del 11/04/2022 a firma del Notaio Federico Tortora del Foro di Mantova [REDACTED] trascritto a Verona in data 22/04/2022 ai nn. RP 12110 RG 16625 a favore [REDACTED] per la quota di 2/15 di piena proprietà.

Colpisce i seguenti beni (oltre altri): Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.1, VIA CALCINARO, c/1 - negozio e



bottega, mq. 182; posto al piano terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.2, VIA CALCINARO, c/1 - negozio e bottega, mq. 75; posto al piano terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.7, VIA CALCINARO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 8,5; posto al piano 1°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.18, VIA CALCINARO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto al piano terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.9, VIA CALCINARO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 4; posto ai piani 1°, terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.10, VIA CALCINARO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 2,5; posto al piano 1°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.11, VIA CALCINARO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 4,5; posto al piano 1°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.15, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 212; posto al piano 1°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.19, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 340; posto al piano terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.20, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 180; posto al piano 2°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.21, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 500; posto al piano 2°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.22, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 160; posto al piano 3°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.23, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 260; posto al piano 3°.

_N.B.: nel quadro D della nota è riportato: La vendita concernerà l'immobile nello stato di fatto in cui trovasi attualmente, senza riserva alcuna, e sarà comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva. Nella futura compravendita saranno pure compresi i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni quali risultano individuati nel catasto fabbricati del comune di Salizzole (Vr) al Fg. 29 mapp. 72 sub. 12 B.C.N.C. vano scala comune ai sub. 7-10-22, mapp. 72 sub. 13 B.C.N.C. vano scala comune ai sub. 10-11-15. Il contratto definitivo verrà stipulato entro e non oltre il termine del 31/03/2025.

- Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità n. 60 del 19/07/2022 a firma del pubblico ufficiale Tribunale di Verona trascritto a Verona in data 29/08/2022 ai nn. RP 27082 RG 37208 a favore dei

Colpisce i seguenti beni (oltre altri): Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.1, VIA CALCINARO, c/1 - negozio e bottega, mq. 182; posto al piano terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.2, VIA CALCINARO, c/1 - negozio e bottega, mq. 75; posto al piano terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.7, VIA CALCINARO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 8,5; posto al piano 1°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.18, VIA CALCINARO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto al piano terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.9, VIA CALCINARO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 4; posto ai piani 1°, terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.10, VIA CALCINARO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 2,5; posto al piano 1°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.11, VIA CALCINARO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 4,5; posto al piano 1°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.15, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 212; posto al piano 1°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.19, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 340; posto al piano terreno, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.20, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq.



180; posto al piano 2°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.21, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 500; posto al piano 2°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.22, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 160; posto al piano 3°, Salizzole NCEU fg. 29 p.lla 72 sub.23, VIA CALCINARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 260; posto al piano 3°.

2_ Beni in Comune di Sorgà (Vr)

- Atto di compravendita n. 38148 di rep. del 09/03/1978 a firma del Notaio Carlo Fiorio di Verona trascritto ai nn. RP 4837 RG 5839 in data 16/03/1978 a favore del [REDACTED]

Colpisce i seguenti beni: Sorgà NCT fg. 4 sez. C p.lle 20-22-23-85-86-90-91-92-93-94;

_N.B.: la presente è stata rettificata con atto del Notaio Carlo Fiorio di Verona in data 24/07/1980 n. rep. 41381 trascritto al n. r.p.14754/80 in quanto erano stati erroneamente riportati i dati anagrafici del [REDACTED] essendo lo stesso nato il 16/11/1950 anziché il 19/11/1950;

- Atto per causa di morte - Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 24/05/1985 a firma del pubblico ufficiale Cancellieri Della Pretura di Isola Della Scala trascritta a Verona ai nn. RP 4268 RG 5881 in data 17/03/1986 a favore delle [REDACTED]

_N.B.: la [REDACTED] è stata riportata nella nota come nata il 31-01-1972 anziché il 30-01-1972. N.B.: la successione del [REDACTED] è stata trascritta presso la Conservatoria di Verona al n. r.p. 17253/06-10-1987;

- Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione n. 93/29 del 02/11/2001 a firma del pubblico ufficiale Ufficio Del Registro trascritto a Verona ai nn. RP 2917 RG 4169 del 05/02/2002 a favore di [REDACTED]



VIABRENNEROARCHITETTURA

sustainability | architecture | interior design | advice

fabio faoro architetto

Colpisce i seguenti beni: Unità negoziale 1.Sorgà NCT fgl.23 p.lla 22, terreno Are 61 Ca 3 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 23, terreno Are 5 Ca 78 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 85, terreno Are 63 Ca 8 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 86, terreno Ha 2 Are 62 Ca 65 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 90, terreno Are 57 Ca 19 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 92, terreno Are 31 Ca 61 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 93, terreno Are 9 Ca 83 , Sorgà NCT fgl.23 p. lla 94, terreno Ha 3 Are 75 Ca 22 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 20, terreno Are 5 Ca 36 .

Unità negoziale 2. Sorgà NCT fgl.23 p.lla 91, terreno Are 93 Ca 28 .

- Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità n. 50231 del 14/03/2002 a firma del Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova trascritto a Verona in data 31/12/2021 ai nn. RP 42957 RG 59630 a favore delle

Colpisce i seguenti beni: Unità negoziale 1.Sorgà NCT fgl.23 p.lla 22, terreno Are 61 Ca 3 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 23, terreno Are 5 Ca 78 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 85, terreno Are 63 Ca 8 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 86, terreno Ha 2 Are 62 Ca 65 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 90, terreno Are 57 Ca 19 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 92, terreno Are 31 Ca 61 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 93, terreno Are 9 Ca 83 , Sorgà NCT fgl.23 p. lla 94, terreno Ha 3 Are 75 Ca 22 , Sorgà NCT fgl.23 p.lla 20, terreno Are 5 Ca 36 . Unità negoziale 2. Sorgà NCT fgl.23 p.lla 91, terreno Are 93 Ca 28 .

_N.B.: con l'atto di compravendita a rogito del Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova in data 14/03/2002 rep. 50231, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - servizio di pubblicità immobiliare di verona in data 20/03 /2002 ai nn. 7704/10926 di formalita', le [redacted] accettano tacitamente l'eredità a loro devoluta in morte di [redacted] successione registrata in data 02/11/2001 al n.93/29 presso l'ufficio del registro di Verona e trascritta in data 05/02/2002 ai nn. 2917/4169 di formalita'. Il certificato di morte di [redacted] risulta già depositato presso questo ufficio a fronte di altre note di accettazione tacita di eredità trascritte il 01/03/2007 al n. 6224 di formalita', e il 20/10/2006 al n. 30251 di formalita'. Si precisa inoltre che gli immobili oggetto dell'accettazione non sono presenti nell'atto di compravendita sopra in dicato però derivano sempre dalla successione di [redacted]

B) Il CTU “dica se, rispetto alle singole quote di comproprietà dei soggetti convenuti, gli immobili sono comodamente divisibili in tante porzioni quante sono le singole quote dei comunisti avendo cura di esprimere il giudizio di comoda divisibilità separatamente per ciascuna massa da dividere (per massa da dividere si intende la comunione ordinaria o ereditaria accomunata da un identico titolo di provenienza del bene o dei beni ai condividenti)”;



Premesso che:

-il CTU è tenuto a esprimere un giudizio di comoda divisibilità, separatamente per ogni massa da suddividere e successivamente in numero di porzioni per ciascuno dei comproprietari attuali;

- che per **comoda divisibilità** è da intendersi, sotto l'aspetto strutturale: che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi; sotto l'aspetto economico-funzionale: che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. Dopo un'attenta verifica dello stato dei luoghi, aver analizzato la disposizione e la dislocazione attuale degli impianti e degli ingressi delle singole unità, il CTU si esprime in merito alla comoda divisibilità come segue:

1_ Beni in Comune di Salizzole (Vr)

Ante 1963 fino 2011

Come già citato in precedenza, in questo lasso temporale **i beni risultavano di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai** [REDACTED]

Durante questo periodo l'immobile risultava **planimetricamente non conforme** all'attuale ma **volumetricamente conforme**. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico sono emerse le pratiche edilizie sotto elencate:

- **Concessione Edilizia n. 91/1980 del 28/11/1980 prot. 3550** per sopraelevazione di un laboratorio artigianale ai sensi della legge reg. 73 del 29/12/78 sito in Calcinaro nel comune di Salizzole;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 225 del 29/03/1986 prot. 1665** per sopraelevazione per ricavare un alloggio ed ampliamento corpi di fabbrica ad uso commerciale sito in Calcinaro nel comune di Salizzole;
- **Sanatoria di opere edilizie abusive, Concessione Edilizia n. 18/1994 del 27/11/2018 prot. 8153** per opere di cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato da esposizione a servizio di attività artigianale e residenziale sito in via Calcinaro nel comune di Salizzole;

Prendendo come riferimento le planimetrie depositate in quest'ultima pratica si è attuata la seguente suddivisione in due distinte porzioni pressoché eque da attribuire a [REDACTED]

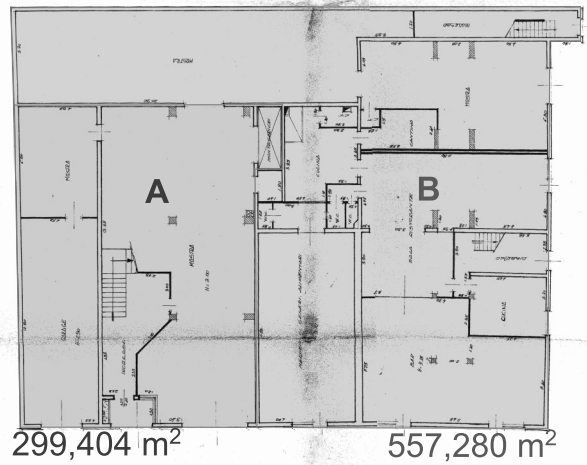


VIABRENNEROARCHITETTURA

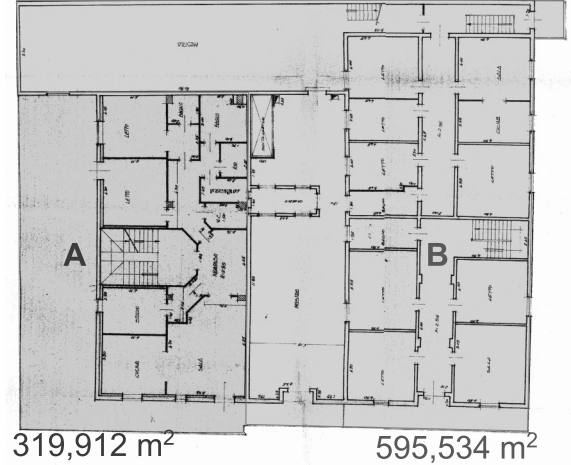
sustainability | architecture | interior design | advice

fabio faoro architetto

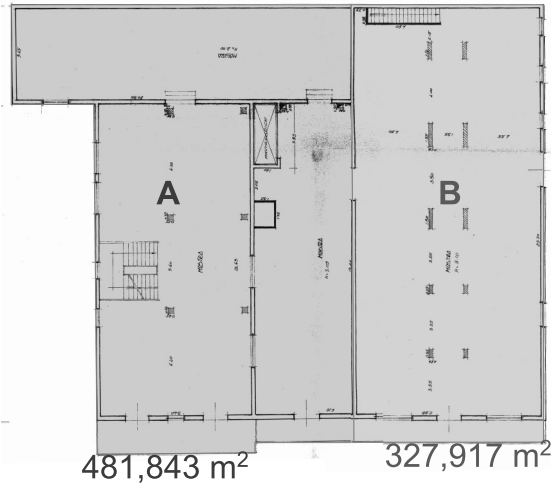
██████████ (porzione A - colore verde) e ██████████ (porzione B - colore rosso).



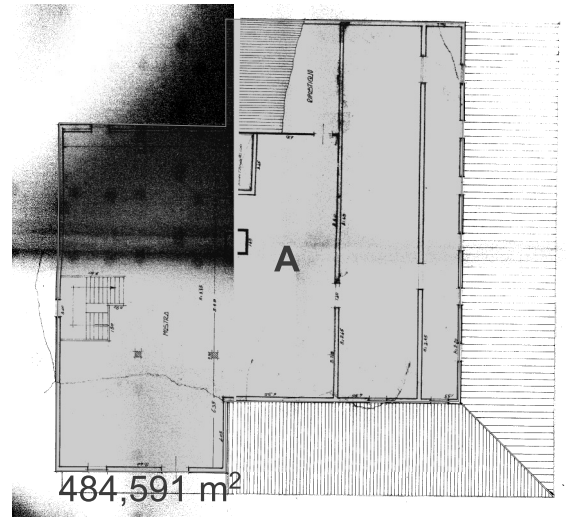
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

A - PARTE ██████████ _ 1.585,75 MQ.

B - PARTE ██████████ _ 1.480,73 MQ.



Se ne deduce quindi che: **i beni, fino al 2011, risultavano ipoteticamente COMODAMENTE DIVISIBILI** nelle rispettive quote proporzionali di proprietà e precisamente **1/2 di piena proprietà in capo a** [REDACTED] **la leggera differenza di superficie non incide sul valore delle singole parti, date le differenti destinazioni d'uso dei locali, a compensazione, distribuite nelle due quote.**

Dal 2012 e fino al 2020

Con la morte di [REDACTED] in data 22/04/2011, ed il successivo certificato di denunciata successione numero 244/9990 del 10/02/2012, la quota di 1/2 di piena proprietà veniva distribuita al marito [REDACTED] [REDACTED] ottenendo le seguenti quote di proprietà sulla totalità del compendio:

- **2/3 della piena proprietà** al [REDACTED] (1/2 di proprietà + 1/6 di eredità dalla moglie)
- **1/15 della piena proprietà** al [REDACTED]
- **1/15 della piena proprietà** al [REDACTED]
- **1/15 della piena proprietà** alla [REDACTED]
- **1/15 della piena proprietà** alla [REDACTED]
- **1/15 della piena proprietà** al [REDACTED]

Durante questo periodo l'immobile risultava modificato mediante alcune pratiche edilizie sotto elencate:

- **S.C.I.A. n. 2013scia09 prot. n. 1550 del 12/03/2013** per opere interne a magazzino di mobili esistente finalizzata alla creazione di divisori interni sita in via Calcinaro nel comune di Salizzole;
- **S.C.I.A. n. 2013scia10 prot. n. 1551 del 12/03/2013** per opere interne ad edificio residenziale esistente finalizzata alla creazione di alloggi ad uso foresteria sito in via Calcinaro nel comune di Salizzole;
- **S.C.I.A. in Varinate alla n. 2013scia10 prot. n. 7544 del 27/11/2014** per opere interne ad edificio residenziale esistente finalizzata alla creazione di alloggi ad uso foresteria sito in via Calcinaro nel comune di Salizzole;

Prendendo come riferimento le planimetrie depositate con le pratiche sopra citate si è attuata la seguente **suddivisione della quota di 1/2 della defunta** [REDACTED] **(identificata**

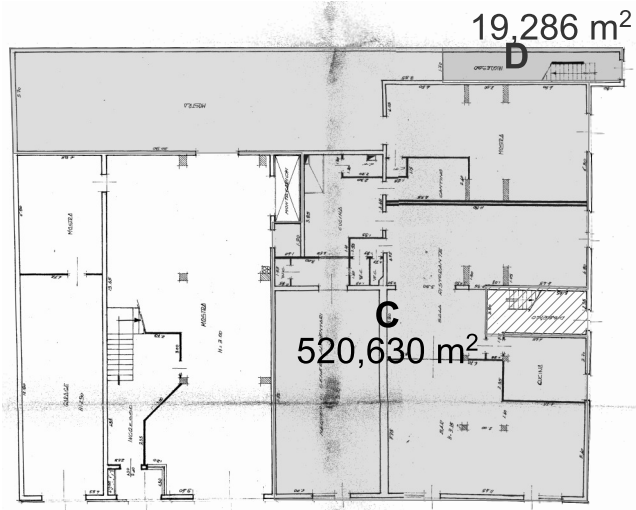


VIABRENNEROARCHITETTURA

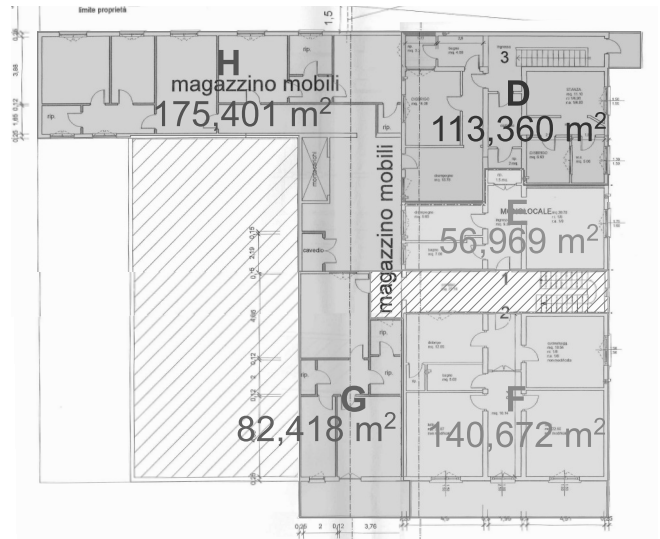
sustainability | architecture | interior design | advice

fabio faoro architetto

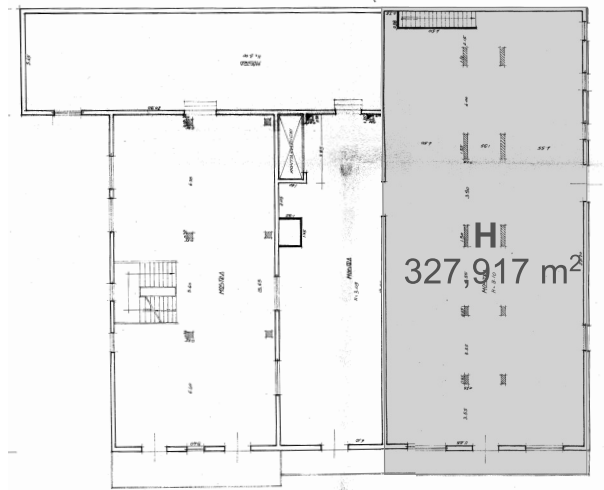
nel paragrafo precedente con la lettera B, parte assegnata tra le due di più facile suddivisione futura) cercando di ripartirla nelle rispettive quote spettanti agli eredi, in base alle attuali destinazioni d'uso e alle attuali suddivisioni planimetriche.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

C - PARTE [REDACTED] _ 520,63 MQ.

D - PARTE FIGLIO/A 1 _ 132,646 MQ.

E - PARTE FIGLIO/A 2 _ 56,969 MQ.



F - PARTE FIGLIO/A 3 _ 140,672 MQ.

G - PARTE FIGLIO/A 4 _ 82,418 MQ.

H - PARTE FIGLIO/A 5_ 503,318 MQ.

Come si può desumere dagli schemi sopra riportati **la quota di 1/2 della**

risulta **NON COMODAMENTE DIVISIBILE** in quanto:

_ Attuando la suddivisione in base ai beni presenti e suscettibili di autonomo godimento le rispettive quote ottenute, ad eccezione di quella da assegnare al non risultano proporzionali ne per valore di mercato, in quanto sono presenti appartamenti in differenti stati di conservazione e depositi/magazzini anche allo stato grezzo, e ne per consistenza.

_ Il tentativo di attuare una differente suddivisione, rendendo le quote da assegnare più omogenee, comporterebbe un ingente quantità di lavori sia di tipo strutturale che di tipo impiantistico, con un'incidenza superiore al 15/20% del valore totale.

Dal 2020 fino ad oggi

Con atto di donazione numero 39441/16404 del 18/02/2020

che ottenevano ciascuno 2/15 della piena proprietà ottenendo le seguenti quote di proprietà sulla totalità del compendio:

- 3/15 della piena proprietà al
- 3/15 della piena proprietà al
- 3/15 della piena proprietà alla
- 3/15 della piena proprietà alla
- 3/15 della piena proprietà al

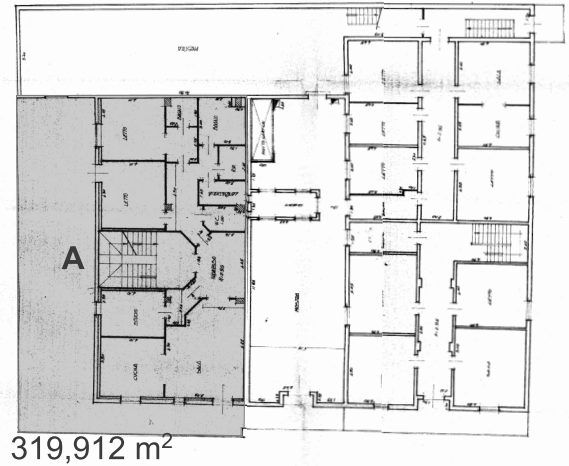
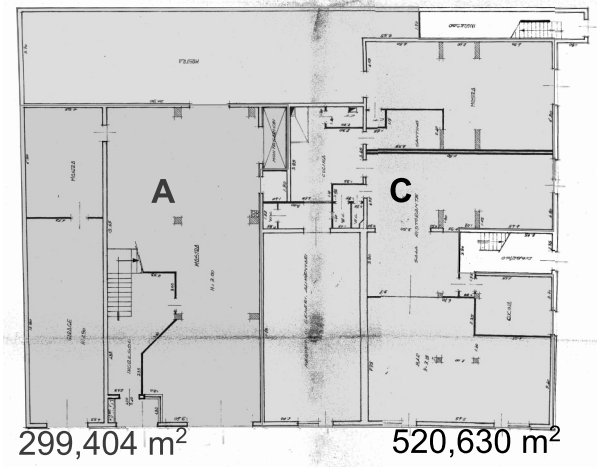


VIABRENNEROARCHITETTURA

sustainability | architecture | interior design | advice

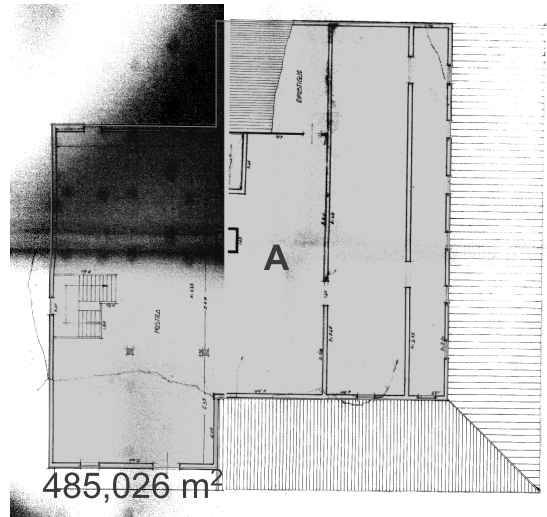
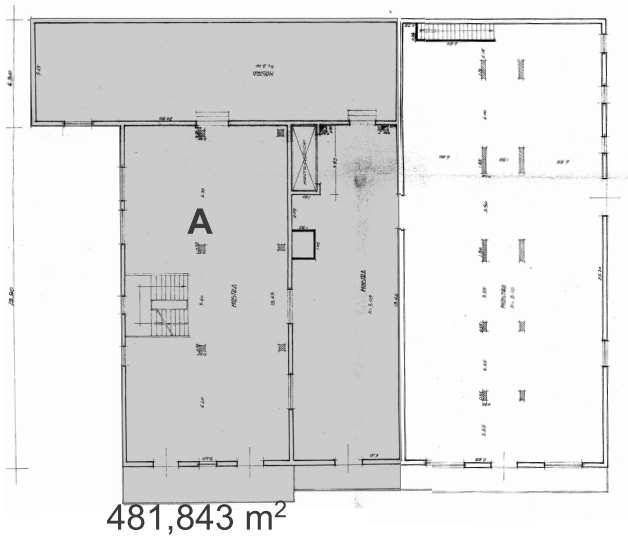
fabio faoro architetto

Durante questo periodo, fino allo stato attuale, non risultano presentate pratiche a modifica del compendio immobiliare. Di seguito si va ad individuare una ipotetica consistenza da attribuire in proprietà [REDACTED] in base alle assegnazioni eseguite precedentemente.



PIANO TERRA

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

PIANO TERZO

A - PARTE [REDACTED] acquisto ante 1963 _ 1.585,75 MQ.

C - PARTE [REDACTED] assegnazione quota eredità _ 520,63 MQ.



A seguito di un'attenta analisi della consistenza e conformazione della quota da suddividere si ritiene che questa risulti **NON COMODAMENTE DIVISIBILE** in quanto:

_ Attuando la suddivisione in base ai beni presenti e suscettibili di autonomo godimento le rispettive quote risultati non sarebbero economicamente proporzionali tra di esse; sono presenti varie destinazioni d'uso in differenti stati di conservazione, con quotazioni sul mercato enormemente differenti e non facilmente divisibili in compensazione.

_ Il tentativo di attuare una differente suddivisione, eventualmente ripartendo le porzioni di eguale destinazione d'uso in quote proporzionali, infatti, comporterebbe un ingente quantità di lavori sia di tipo strutturale che di tipo impiantistico rendendo questa possibilità eccessivamente costosa ed diminuendo notevolmente il valore dei beni stessi.

2_ Beni in Comune di Sorgà (Vr)

Dal 1978 fino al 1985

Con atto di compravendita numero 38148 del 09-03-1978 i beni risultavano di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai [REDACTED]

Prendendo come riferimento le mappe catastali si è attuata la seguente suddivisione in due distinte porzioni pressoché eque da attribuire a [REDACTED] (porzione A - colore viola) e [REDACTED] (porzione B - colore arancione).



A - PARTE [REDACTED] _ 13.011,00 MQ.

B - PARTE [REDACTED] _ 13.011,00 MQ.

I beni, fino al 1985, risultano COMODAMENTE DIVISIBILI nelle rispettive quote proporzionali di proprietà e precisamente **1/2 di piena proprietà in capo a [REDACTED]**
[REDACTED] La comoda divisibilità risulterà tale successivamente alla regolarizzazione planimetrica dei lotti in base ad un frazionamento catastale ed all'istituzione di una servitù di passo a favore dei terreni della parte A, che può avvenire mediante la capezzagna evidenziata in verde sulla planimetria.

Dal 1985 fino al 2001

[REDACTED] (1985) la quota di 1/2 di piena proprietà dei terreni veniva distribuita alla moglie [REDACTED]
[REDACTED] ottenendo le seguenti quote di proprietà sulla totalità del compendio:

- 1/2 della piena proprietà a [REDACTED] (compravendita del 1978)
- 1/4 della piena proprietà alla s [REDACTED]
[REDACTED]
- 1/8 della piena proprietà alla [REDACTED]
[REDACTED]
- 1/8 della piena proprietà alla [REDACTED]
[REDACTED]



A - PARTE [REDACTED] _ 13.011,00 MQ.

C - PARTE [REDACTED] _ 3252,75 MQ.

D - PARTE [REDACTED] _ 3252,75 MQ.

E - PARTE [REDACTED] _ 6505,50 MQ.

I beni, fino al 2001, risultano COMODAMENTE DIVISIBILI nelle rispettive quote proporzionali successivamente alla regolarizzazione planimetrica dei lotti in base ad un frazionamento catastale ed all'istituzione di una servitù di passo a favore dei terreni della parte A, che può avvenire mediante la capezzagna evidenziata in verde sulla planimetria, e della parte D mediante la parte E.

Dal 2001 fino ad oggi

Con la morte della [REDACTED] (2001) la quota di 1/4 di proprietà veniva distribuita alla alle figlie, in quote eguali, [REDACTED] ottenendo le seguenti quote di proprietà sulla totalità del compendio:

- **1/2 della piena proprietà al [REDACTED] (compravendita del 1978)**
- **1/4 della piena proprietà alla [REDACTED]**
- **1/4 della piena proprietà alla [REDACTED]**



A - PARTE [REDACTED] _ 13.011,00 MQ.

F - PARTE [REDACTED] _ 6505,50 MQ.

G - PARTE [REDACTED] _ 6505,50 MQ.

I beni, fino ad oggi, risultano COMODAMENTE DIVISIBILI nelle rispettive quote proporzionali successivamente alla regolarizzazione planimetrica dei lotti in base ad un frazionamento catastale ed all'istituzione di una servitù di passo a favore dei terreni della parte A e della parte F, che può avvenire mediante la capezzagna evidenziata in verde sulla planimetria.

C) Il CTU "nel caso in cui uno o più immobili siano comodamente divisibili formi un progetto divisionale avendo cura di precisare il valore degli eventuali conguagli che occorrono per perequare il valore delle porzioni che eccedono quello delle quote con quello delle porzioni che sono inferiori al valore delle quote";

1_ Beni in Comune di Salizzole (Vr)

Alla luce di quanto espresso nel precedente quesito, poiché nessun immobile, nelle attuali consistenze, risulta comodamente divisibile, non vi sono i presupposti per la formazione di un progetto divisionale.

2_ Beni in Comune di Sorgà (Vr)

Alla luce di quanto espresso nel precedente quesito, poiché i terreni, nelle attuali consistenze, risultano comodamente divisibili, vi sono i presupposti per la formazione di un progetto divisionale con l'individuazione delle quote di proprietà come segue:

A - QUOTA [REDACTED] _ 13.011,00 MQ.

F - QUOTA [REDACTED] _ 6505,50 MQ.

G - QUOTA [REDACTED] _ 6505,50 MQ.



D) Il CTU "per gli immobili non comodamente divisibili individui il valore di stima ai sensi degli artt. 568 cod. proc. civ. e 173 disp. att. c.p.c.";

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

1_ Beni in Comune di Salizzole (Vr)

Il compendio è costituito da un fabbricato di tipo condominiale composto rispettivamente da un bar/trattoria, un negozio, quattro appartamenti, un garage ed ambienti ad uso deposito / magazzino il tutto sito in via Calcinaro nel comune di Salizzole (Vr) e distinto al Catasto Fabbricati come segue:

CORPO A

- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 1**, cat. C/1, cl. 6, via Calcinaro , cons. 182 mq., p. T, rendita catastale € 1.532,12;

CORPO B

- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 2**, cat. C/1, cl. 7, via Calcinaro , cons. 75 mq., p. T, rendita catastale € 735,95;

CORPO C

- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 7**, cat. A/2, cl. 3, via Calcinaro , cons. vani 8,5, p. 1, rendita catastale € 504,84;
- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 4**, cat. C/6, cl. 1, via Calcinaro , cons. 59 mq., p. T, rendita catastale € 79,22;
- mappale soppresso che ha generato:
- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 18**, cat. C/6, cl. 1, via Calcinaro , cons. 100 mq., p. T, rendita catastale € 134,28;

CORPO D

- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 6**, cat. A/2, cl. 2, via Calcinaro , cons. vani 8,0, p. T/1, rendita catastale € 404,90;
- mappale soppresso che ha generato:
- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 9**, cat. A/2, cl. 2, via Calcinaro , cons. vani 4, p. T/1, rendita catastale € 202,45;

CORPO E

- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 5**, cat. A/2, cl. 2, via Calcinaro , cons. vani 6,5, p. T/1, rendita catastale € 328,98;



- mappale soppresso che ha generato:
- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 10**, cat. A/2, cl. 2, via Calcinaro , cons. vani 2,5, p. 1, rendita catastale € 126,53;





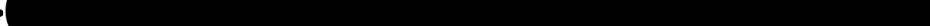
CORPO F

- N.C.E.U.: foglio 29 mappale 72 sub. 5, cat. A/2, cl. 2, via Calcinaro , cons. vani 6,5, p. T/1, rendita catastale € 328,98;
- mappale soppresso che ha generato:
- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 11**, cat. A/2, cl. 2, via Calcinaro , cons. vani 4,5, p. 1, rendita catastale € 227,76;

CORPO G

- N.C.E.U.: foglio 29 mappale 72 sub. 3, cat. C/1, cl. 5, via Calcinaro , cons. 1784 mq., p. T/1/2, rendita catastale € 12.899,03;
- mappale soppresso che ha generato:
- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 15**, cat. C/2, cl. 1, via Calcinaro , cons. 212 mq., p. 1, rendita catastale € 102,92;
- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 19**, cat. C/2, cl. 1, via Calcinaro , cons. 340 mq., p. T, rendita catastale € 165,06;
- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 20**, cat. C/2, cl. 1, via Calcinaro , cons.180 mq., p. 2, rendita catastale € 87,38;
- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 21**, cat. C/2, cl. 1, via Calcinaro , cons. 500 mq., p. 2, rendita catastale € 242,73;
- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 22**, cat. C/2, cl. 1, via Calcinaro , cons. 160 mq., p. 3, rendita catastale € 77,68;
- N.C.E.U.: **foglio 29 mappale 72 sub. 23**, cat. C/2, cl. 1, via Calcinaro , cons. 260 mq., p. 3, rendita catastale € 126,22;

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- 
Quota di 1/15 di piena proprietà e 2/15 di piena proprietà in separazione dei beni;
- 
Quota di 1/15 di piena proprietà e 2/15 di piena proprietà in separazione dei beni;
- 
Quota di 1/15 di piena proprietà e 2/15 di piena proprietà in separazione dei beni;
- 
Quota di 3/15 di piena proprietà;
- 



Quota di 1/15 di piena proprietà e 2/15 di piena proprietà in separazione dei beni;

Precisazioni catastali

Oltre ai subalterni sopra citati, nel compendio in oggetto, sono compresi anche il subalterno 12 - B.C.N.C. ai subalterni 7 - 20 - 21, il subalterno 13 - B.C.N.C. ai subalterni 10 - 11- 15 ed il subalterno 8 Corte comune a tutti i subalterni.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FG. 29 MAPPALE 71

2_ Beni in Comune di Sorgà (Vr)

Il compendio è costituito da terreni agricoli per una superficie di 26.023 mq. siti in via Moratica, frazione Bonferraro nel comune di Sorgà (Vr), distinti al Catasto Terreni come segue:

CORPO UNICO

- N.C.T.: **foglio 23 mappale 85**, seminativo, classe 1, are 63.08, R.D. € 76,49, R.A. € 40,72;
- N.C.T.: **foglio 23 mappale 92**, seminativo, classe 1, are 31.61, R.D. € 37,52, R.A. € 20,41;
- N.C.T.: **foglio 23 mappale 93**, seminativo, classe 1, are 9.83, R.D. € 11,67, R.A. € 6,35;
- N.C.T.: **foglio 23 mappale 537**, seminativo, classe 1, are 3.95, R.D. € 4,69, R.A. € 2,55;
- N.C.T.: **foglio 23 mappale 538**, seminativo, classe 2, are 52.75, R.D. € 50,41, R.A. € 25,88 ;
- N.C.T.: **foglio 23 mappale 588**, seminativo, classe 1, are 1.62, R.D. € 1,92, R.A. € 1,05;
- N.C.T.: **foglio 23 mappale 598**, seminativo, classe 1, are 13.61, R.D. € 16,15, R.A. € 8,79 ;
- N.C.T.: **foglio 23 mappale 603**, seminativo, classe 2, are 81.12, R.D. € 77,52, R.A. € 39,80 ;
- N.C.T.: **foglio 23 mappale 592**, are 2.66, E.U.;

Catastalmente i beni risultano intestati a:

• [REDACTED]

Quota di 1/4 di piena proprietà;

• [REDACTED]

Quota di 1/4 di piena proprietà;

• [REDACTED]

Quota di 1/2 di piena proprietà;



VIABRENNEROARCHITETTURA

sustainability | architecture | interior design | advice

fabio faoro architetto



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FG. 23 MAPPALI 588 - 592 - 598



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FG. 23 MAPPALI 85 - 537 - 538





ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FG. 23 MAPPALI 92 - 93 - 603

ACCERTAMENTO EDILIZIO / URBANISTICO

1_ Beni in Comune di Salizzole (Vr)

A seguito di accesso documentale presso gli uffici del Comune di Salizzole risultano depositate le seguenti pratiche riferite agli immobili oggetto di CTU :

- **Concessione Edilizia n. 91/1980 del 28/11/1980 prot. 3550** per sopraelevazione di un laboratorio artigianale ai sensi della legge reg. 73 del 29/12/78 sito in Calcinaro nel comune di Salizzole;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 225 del 29/03/1986 prot. 1665** per sopraelevazione per ricavare un alloggio ed ampliamento corpi di fabbrica ad uso commerciale sito in Calcinaro nel comune di Salizzole;
- **Sanatoria di opere edilizie abusive, Concessione Edilizia n. 18/1994 del 27/11/2018 prot. 8153** per opere di cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato da esposizione a servizio di attività artigianale e residenziale sito in via Calcinaro nel comune di Salizzole;
- **S.C.I.A. n. 2013scia09 prot. n. 1550 del 12/03/2013** per opere interne a magazzino di mobili esistente finalizzata alla creazione di divisori interni sita in via Calcinaro nel comune di Salizzole;
- **S.C.I.A. n. 2013scia10 prot. n. 1551 del 12/03/2013** per opere interne ad edificio residenziale esistente finalizzata alla creazione di alloggi ad uso foresteria sito in via Calcinaro nel comune di Salizzole;



VIABRENNEROARCHITETTURA

sustainability | architecture | interior design | advice

fabio faoro architetto

- **S.C.I.A. in Varinate alla n. 2013scia10 prot. n. 7544 del 27/11/2014** per opere interne ad edificio residenziale esistente finalizzata alla creazione di alloggi ad uso foresteria sito in via Calcinaro nel comune di Salizzole;

Gli immobili risultano, a seguito di sopralluogo e rilievo, **NON CONFORMI** a quanto raffigurato nelle sopraccitate pratiche edilizie e nello specifico:

CORPO A

E' stata aperta una breccia nel muro confinante con il sub. 2 ed è stata creata una seconda sala trattoria di circa 35 mq ricavando inoltre due bagni, da quello unico precedente. Inoltre alcune pareti divisorie interne sono diversamente disposte.

CORPO B

E' stata creata una parete in cartongesso di chiusura a mt. 3,50 dall'ingresso, riducendo notevolmente lo spazio e modificando l'ambiente interno.

CORPO C

Nello specifico è stata aperta una finestra di misure 1,50x0,66 mt. nella zona cucina e che affaccia sul terrazzo esterno. Nel garage è stata eliminata la tramezza interna che lo collegava alla zona mostra.

CORPO D

Nel disbrigo adiacente al bagno e posizionato sulla parete nord, è stata tamponata la finestra e la parete di separazione con il sub 10 è in posizione differente rispetto alla pratica depositata.

CORPO E

Il disimpegno adiacente al bagno risulta più largo poiché la parete di separazione con il sub 9 è in posizione differente rispetto alla pratica depositata, inoltre l'apertura tra l'ingresso ed il monolocale risulta ridotta rispetto a quanto rappresentato.

CORPO F

La parete che divide la zona cucina alla camera da letto risulta spostata di 10/12 cm. ad allargare la camera da letto, il bagno risulta di larghezza 1,26 mt. circa anziché 1,50 e le porte delle camere risultano in posizione differente rispetto a quanto indicato sugli elaborati grafici depositati.

CORPO G

I subalterni 20 - 21 - 22 - 23 risultano pressoché conformi con quanto riportato negli elaborati grafici depositati; il magazzino situato al piano terra e contraddistinto dal subalterno 19 risulta difforme, in quanto la parte che si affaccia su via Calcinaro è stata suddivisa in più ambienti mediante tramezzature ed è stato ricavato un piccolo bagno accorpando una porzione di subalterno 2. Il magazzino al piano primo ed identificato con il subalterno 15, nella parte affacciata a via Calcinaro, manca di una finestra che è



stata tamponata, mentre nella parte retrostante si presente in fase di costruzione con tramezzature interne al grezzo posizionate diversamente rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici depositati.

Tali difformità potranno essere sanate tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria per la quale il CTU stima un ammontare complessivo di € 20.000,00 comprensivi della sanzione dovuta e degli eventuali oneri urbanistici. A livello catastale le planimetrie dovranno essere regolarizzate in seguito alla presentazione della pratica precedentemente descritta. Il CTU stima una spesa complessiva di € 3.500,00 per effettuare tutti gli adeguamenti necessari.

2_ Beni in Comune di Sorgà (Vr)

I terreni in oggetto ricadono nelle seguenti zone:

Fog. 23 - mapp. n. 592 ricade in "Zona Ba -Residenziale di Completamento”;

Fog. 23 - mapp. n. 588, ricade parte in "Zona Ba -Residenziale di Completamento" e parte in "Zona C2a - Nuovi Complessi Insediativi Residenziali”;

Fog. 23 - rnapp. n. 85 - 92 - 93 - 537 - 538 - 598 - 603 ricadono in "Zona C2aS5 - Nuovi Complessi [nsediativi Residenziali]" e sono sottoposti a vincolo Paesaggistico Ambientale di cui al D.Lgs. n.42 del 22/01/2004;

Anche se i terreni hanno destinazione urbanistica residenziale, la conformazione di alcuni, mapp. 592 e 588, e le norme attuative degli altri, li rendono di fatto non edificabili; il CTU decide di considerare come valore di stima un valore di mercato per area agricola coltivata.

DATI METRICI

Si riportano di seguito i dati metrici, considerando come riferimento la superficie commerciale del fabbricato sulla base delle indicazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate. La consistenza dei fabbricati in oggetto è stata desunta dal sommario rilievo effettuato in loco, quale verifica metrica della rappresentazione grafica delle unità come riportata nelle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie depositate al comune di Salizzole. La superficie dei terreni è stata desunta sulla base della loro consistenza catastale.



VIABRENNEROARCHITETTURA

sustainability | architecture | interior design | advice

fabio faoro architetto

1_ Beni in Comune di Salizzole (Vr)

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
--------------	-----------------	------------------	------------------	--------------	------------------------

CORPO A

Locale ad uso bar / trattoria	mq	248,59	280,59	1,00	280,59
Cantina	mq	8,56	11,35	0,35	3,97
totale	mq.	257,15	291,94		284,56

CORPO B

Negozi	mq	21,42	25,13	1,00	25,13
totale	mq.	21,42	25,13		25,13

CORPO C

Appartamento piano primo	mq	144,89	177,39	1,00	177,39
Balcone	mq	15,87	17,76	0,25	4,44
Terrazzo lato nord	mq	101,65	106,21	0,35/0,10	16,87
Garage piano terra	mq	94,19	103,15	0,50	51,58
totale	mq.	356,60	404,51		250,28

CORPO D

Appartamento piano primo	mq	90,40	109,27	1,00	109,27
Balcone	mq	3,60	4,05	0,25	1,01
Ingresso/disbrigo piano terra	mq	15,70	20,32	0,20	4,06
totale	mq.	109,70	133,64		114,35

CORPO E

Appartamento piano primo	mq	46,27	54,73	1,00	54,73
totale	mq.	46,27	54,73		54,73

CORPO F

Appartamento piano primo	mq	99,69	115,25	1,00	115,25
Balcone	mq	23,15	24,83	0,25	6,21
totale	mq.	122,84	140,08		121,46



VIABRENNEROARCHITETTURA

sustainability | architecture | interior design | advice

fabio faoro architetto

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
--------------	-----------------	------------------	------------------	--------------	------------------------

CORPO G

Uffici piano terra sub. 19	mq	156,94	169,20	1,00	169,20
Magazzino piano terra sub. 19	mq	184,77	202,53	1	202,53
Magazzini piano primo sub. 15	mq	109,60	122,89	1,00	122,89
Magazzini p. primo al grezzo sub. 15	mq	112,49	128,77	1,00	128,77
Balcone piano terra sub. 15	mq	12,62	13,96	0,25	3,49
Magazzino piano secondo sub. 20	mq	167,19	178,40	1,00	178,40
Balcone piano secondo sub. 20	mq	17,86	18,72	0,25	4,68
Magazzino piano secondo sub. 21	mq	524,73	563,95	1,00	563,95
Balcone piano secondo sub. 21	mq	25,67	26,92	0,25/0,10	6,44
Magazzino piano terzo sub. 22	mq	166,60	179,55	1,00	179,55
Balcone piano terzo sub. 22	mq	11,11	12,04	0,25	3,01
Magazzino piano terzo sub. 23	mq	219,75	237,73	1,00	237,73
Locale Accessorio piano terzo sub. 23	mq	40,47	51,80	0,35	18,13
totale	mq.	1.749,80	1906,46		1818,77

2_ Beni in Comune di Sorgà (Vr)

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
CORPO UNICO				
SEMINATIVO Fg. 23 mapp. n 85	ha are ca	0. 63. 08	mq	6308
SEMINATIVO Fg. 23 mapp. n 92	ha are ca	0. 31. 61	mq	3161
SEMINATIVO Fg. 23 mapp. n 93	ha are ca	0. 09. 83	mq	983
SEMINATIVO Fg. 23 mapp. n 537	ha are ca	0. 03. 95	mq	395



destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
SEMINATIVO Fg. 23 mapp. n 538	ha are ca	0. 52. 75	mq	5275
SEMINATIVO Fg. 23 mapp. n 588	ha are ca	0. 01. 62	mq	162
SEMINATIVO Fg. 23 mapp. n 598	ha are ca	0. 13. 61	mq	1361
SEMINATIVO Fg. 23 mapp. n 603	ha are ca	0. 81. 12	mq	8112
ENTE URBANO Fg. 23 mapp. n 592	ha are ca	0. 02. 66	mq	266
totale	ha are ca	2. 60. 23	mq	26023,00

VALORE DI STIMA

1_ Beni in Comune di Salizsole (Vr)

Nella valutazione estimativa del compendio si è tenuto conto delle seguenti particolari caratteristiche:

- Il fabbricato necessita in alcune parti di interventi di manutenzione, sia per quanto attiene le parti comuni che per quanto attiene le singole unità, tanto nelle finiture che alle dotazioni impiantistiche;
- La collocazione del compendio situato in una zona periferica agricolo-residenziale al di fuori di centri urbanizzati;

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona mediante i dati forniti dal Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI, dal Borsino Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari del comune di Salizsole e comuni limitrofi. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione.

COMMERCIALE - CORPI A - B

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2022 (Osservatorio mercato immobiliare) negozi	970,00 €	1.200,00 €	970,00 €
Borsino Immobiliare - Negozi	753,00 €	954,00 €	753,00 €



VIABRENNEROARCHITETTURA

sustainability

architecture

interior design

advice

fabio faoro architetto

Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3)			803,45 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			842,15 €

N.B.: Viste le caratteristiche degli immobili e la posizione si sono scelti i valori inferiori dei parametri OMI e Borsino Imm.

DIREZIONALE - CORPO G (ufficio al p.t.)

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2022 (Osservatorio mercato immobiliare) direzionale	600,00 €	830,00 €	600,00 €
Borsino Immobiliare - Uffici	469,00 €	694,00 €	581,50 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3)			743,65 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			641,72 €

N.B.: Viste le caratteristiche degli immobili e la posizione si è scelto il valore inferiore dei parametri OMI

RESIDENZIALE MEDIO/BUONO - CORPI C - F

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2022 (Osservatorio mercato immobiliare) abit. econ - stato cons. normale	570,00 €	850,00 €	710,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 4)	800,00 €	1.214,00 €	1.007,00 €
Borsino Immobiliare - Abitazioni economiche	483,00 €	809,00 €	646,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			787,67 €

RESIDENZIALE SCADENTE - CORPI D - E

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2022 (Osservatorio mercato immobiliare) abit. econ - stato cons. normale	570,00 €	850,00 €	570,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 4)	800,00 €	1.214,00 €	800,00 €
Borsino Immobiliare - Abitazioni economiche	483,00 €	809,00 €	483,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			617,67 €
SVALUTAZIONE 30%			432,37 €

N.B.: Viste le caratteristiche degli immobili e la posizione si è scelto di svalutare gli immobili del 30%.



MAGAZZINI E DEPOSITI - CORPO G (magazzini)

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2022 (Osservatorio mercato immobiliare) magazzini	370,00 €	510,00 €	440,00 €
Borsino Immobiliare	207,00 €	385,00 €	296,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3)			284,75 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			340,25 €

N.B.: Per la porzione di magazzini attualmente al grezzo si è scelto il valore medio dei parametri svalutato del 50%.

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DEI BENI:

corpo	destinazione	superficie equivalente mq	valore unitario €	valore complessivo €
A	Bar Trattoria piano terra	284,56	842,15 €	239.642,20 €
B	Negozi piano terra	38,56	842,15 €	32.473,30 €
C	Appartamento piano primo con garage	250,28	787,67 €	197.138,05 €
D	Appartamento piano primo	114,35	432,37 €	49.441,51 €
E	Appartamento piano primo	54,73	432,37 €	23.663,61 €
F	Appartamento piano primo	121,46	787,67 €	95.670,40 €
G	Magazzini ai piani terra/primo/secondo e terzo	1.520,80	340,25 €	517.452,20 €
G	Magazzini al piano primo al grezzo	128,77	170,12 €	21.906,35 €
G	Uffici al piano terra	169,20	641,72 €	108.579,02 €
	totale	2.384,74		1.285.966,65 €
	valore complessivo intero			1.285.966,65 €

All'importo totale dei beni saranno detratte le spese di regolarizzazione, urbanistica e catastale sotto elencate:



VIABRENNEROARCHITETTURA

sustainability | architecture | interior design | advice

fabio faoro architetto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 20.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 3.500,00
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia di vizi del bene 12,5 %	€ 160.745,83
Valore CORPO A al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 239.642,20
Valore CORPO B al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.473,30
Valore CORPO C al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 197.138,05
Valore CORPO D al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.441,51
Valore CORPO E al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.663,61
Valore CORPO F al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.670,40
Valore CORPO G al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 647.937,57
Valore totale DEI FABBRICATI al netto delle decurtazioni:	€ 1.101.720,82

2_ Beni in Comune di Sorgà (Vr)

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona mediante i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio dei Valori Agricoli nonché dalle agenzie immobiliari del comune di Sorgà e limitrofi. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2020.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): L'Osservatorio tiene monitorati i valori agricoli dell'intero territorio nazionale; i valori esposti sono realizzati sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo, ed estrapolati dall'universo dei beni. Valori aggiornati al 2021.



VIABRENNEROARCHITETTURA

sustainability | architecture | interior design | advice

fabio faoro architetto

TERRENI - CORPO UNICO

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	4,06 €
OVA			4,25 €
Agenzie immobiliari (valore medio terreni)			4,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			4,10 €

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DEI BENI:

corpo	destinazione	superficie equivalente mq	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreni	26023,00	4,10 €	106.694,30 €
	totale di stima	26.023,00		106.694,30 €
	valore complessivo intero			106.649,30 €

Valore DEI TERRENI nello stato di fatto in cui si trovano: € 106.649,30

Valore QUOTA 1/4 DEI TERRENI nello stato di fatto in cui si trovano: € 26.662,32

Detrazione per pratica frazionamento dei terreni : € 1.500,00

Detrazione per atto creazione delle servitù di passaggio : € 2.000,00

Valore QUOTA 1/4 DEI TERRENI al netto delle spese: € 23.162,32



RIEPILOGO DIVISIONE TERRENI SALIZZOLE

In seguito alla successione delle assegnazioni alle differenti parti dal 1978, ad oggi i beni risultano **COMODAMENTE DIVISIBILI** nelle rispettive quote proporzionali successivamente alla regolarizzazione planimetrica dei lotti in base ad un frazionamento catastale ed all'istituzione di una servitù di passo a favore dei terreni della parte A e della parte F.



A - QUOTA [REDACTED] 13.011,00 MQ.

La quota A si compone dei mappali 588, 592, 598, 92 e 93 nella loro interezza più una porzione dei mappali 538 e 603 che dovranno essere frazionati.

L'accesso ai terreni risulta consolidato mediante capezzagna, contrassegnata in verde sulla planimetria, che attraversa i mappali 540 e 617 attualmente di proprietà del comune di Sorgà. Tale capezzagna attraversa anche i mappali 538 e 85 i quali dovranno essere gravati di servitù di passaggio a favore della quota A in caso di frazionamento.



F - [REDACTED] 6505,50 MQ.

La quota F si compone del mappale 85 nella sua interezza più una opzione del mappale frazionato 603. L'accesso ai terreni risulta consolidato mediante capezzagna, contrassegnata in verde sulla planimetria, che attraversa i mappali 540 e 617 attualmente di proprietà del comune di Sorgà. Tale capezzagna attraversa anche il mappale 538 il quale dovrà essere gravato da servitù di passaggio a favore della quota F in caso di frazionamento.

G - [REDACTED] 6505,50 MQ.

La quota G si compone del mappale 537 nella sua interezza più una porzione dei mappali 538 e 603 che dovranno essere frazionati. La quota G avrà accesso, consolidato, mediante capezzagna, contrassegnata in verde sulla planimetria, che attraversa i mappali 540 e 617 attualmente di proprietà del comune di Sorgà.

INDIVIDUAZIONE ACCESSI

