

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

**All'Ill.mo Sig. Giudice dott. Giovanni Pachera del procedimento civile n.
8325/2016 promosso da:**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nell'udienza del 13.10.2017 il G.I. dott. Stefano Rago nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nella causa in oggetto, la sottoscritta arch. Marina Amaglio sul seguente quesito:

" Il CTU, letti gli atti e i documenti di causa, eseguito sopralluogo e svolti i necessari accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari:

- 1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;**
- 2) descriva compiutamente i beni in proprietà alle parti, dandone rappresentazione grafica e fotografica;**
- 3) accerti l'esistenza di eventuali diritti reali di terzi ed iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sui beni;**
- 4) accerti la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e la sussistenza delle condizioni di libera commerciabilità e dica, in caso negativo, come possono essere eliminate ovvero sanate, e quali siano i conseguenti esborsi;**
- 5) determini il valore dei beni e dica se gli stessi siano o meno comodamente divisibili ai sensi degli artt. 720 e 722 c.c., adottando i criteri giurisprudenziali prevalenti:**
 - a) qualora i beni siano comodamente divisibili, individui le parti che chiedano assegnazione di una parte del cespite e proceda a lottizzazione, nel numero di lotti pari ai richiedenti, secondo un razionale progetto divisionale, anche articolato in più ipotesi, con formazione delle singole porzioni in natura secondo criteri di omogeneità determinando all'occorrenza i conguagli in denaro in caso di non corrispondenza del valore delle porzioni al valore delle singole quote;**



b) qualora i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità:

b1) se una sola parte (o più parti) chieda (o chiedano) la assegnazione (o la assegnazione in comunione) per l'intero, individui il valore del bene e delle singole quote e determini il conseguente conguaglio che tale parte (o parti) deve (o devono) dare alle altre parti;

b2) se nessuna parte chieda assegnazione, predisponga gli allegati di pubblicità ed individui un abbattimento per base d'asta dovendo il bene/i beni essere venduti;

b/3 se più parti chiedano assegnazione, non potendo tutti esser soddisfatti attesa la non comoda divisibilità, verifichi le seguenti circostanze, tutte utili al giudice per determinare la parte che ha poziore diritto alla assegnazione:

- chi goda del bene non divisibile ed a che titolo, fra le parti;**
- chi in passato abbia goduto del bene e a che titolo fra le parti;**
- chi abbia quota maggiore di comproprietà;**
- chi possa ricavarne maggiore utilità economica o personale;**
- ogni altro utile criterio.**

6) tenti la conciliazione delle parti.”

Successivamente, dopo avere reperito i fascicoli di parte ed averli esaminati, la sottoscritta consulente provvedeva a convocare il geometra C.T. di parte attorea e l'arch. C.T. della parte convenuta presso il Comune di Sandrigo per la verifica della regolarità edilizia degli immobili situati in Comune di Sandrigo (VI), in data 20.11.2017 ed in pari data è stato effettuato il sopralluogo ai beni immobili oggetto di causa.



In tale occasione veniva presa visione dei luoghi, venivano esaminati gli atti di causa e letto il verbale di giuramento.

Sono state assunte le testimonianze e le conoscenze dei luoghi dei due tecnici di parte, sono state raccolte inoltre utili informazioni sui problemi inerenti la causa, chiarite le posizioni delle due parti ed i diversi metodi di approccio al problema.

E' stata inoltre evidenziata la necessità di un controllo approfondito della documentazione edilizia ed urbanistica riferita agli immobili oggetto di causa presso l'ufficio tecnico comunale di Sandrigo, per riverificare la regolarità edilizia degli immobili.

Ho effettuato perciò un secondo accesso in data 27 novembre 2017 all'ufficio tecnico del Comune di Sandrigo per fare ulteriori verifiche sulle autorizzazioni edilizie relative agli edifici.

Nel corso del sopralluogo agli immobili entrambi i tecnici di parte si sono resi disponibili a tentare una conciliazione, verificando con gli avvocati delle parti e con gli eredi, la possibilità di una proposta di accordo.

Nel mese di marzo 2018 a seguito di miei numerosi solleciti ai legali, per avere conferma di eventuali tentativi di conciliazione in corso, mi viene confermata l'esistenza di un accordo che necessitava però di un aggiornamento della documentazione catastale.

Viene pertanto da me richiesta ed ottenuta una proroga alla consegna dell'elaborato peritale in attesa di una definizione dell'accordo.

Nei mesi successivi mi viene nuovamente detto da parte dei legali che la stipula dell'accordo è imminente, questo fino al 25 giugno 2018, quando, ad un mio ulteriore sollecito, mi viene comunicato che, a seguito del decesso di uno degli eredi, è nuovamente necessario sospendere l'atto di cessione, per aggiornare le quote e la titolarità dei comproprietari.



Richiedo ed ottengo nuovamente una proroga alla consegna dell'elaborato di CTU in attesa della stipula dell'atto di accordo.

A seguito di alcune perplessità avanzate dall'arch. Celani, CTP di parte convenuta, sulla fattibilità dell'atto di cessione concordato tra tutte le parti in causa, per la presenza di alcune difformità edilizie, ho richiesto agli avvocati chiarimenti sulle reale possibilità della stipula dell'atto da parte del notaio.

Tale stipula mi viene confermata sia da parte dell'avvocato _____ che da parte dell'avvocato _____ a seguito "*delle assicurazioni inviate in data odierna anche dal notaio _____*" che considera i beni commerciabili pur in presenza della non conformità edilizia dei beni e mi viene chiesto nuovamente di non procedere con le operazioni peritali per permettere la oramai prossima stipula dell'atto di cessione.

Su segnalazione datata 31.07.2018 dell'arch. _____ (CTP del signor _____) al Comune di Sandrigo di presunto abuso edilizio negli immobili oggetto di causa, inizia un procedimento da parte del Comune di Sandrigo che, con ordinanza n. 114 del 18.10.2018, ordina "*di demolire entro e non oltre il termine di 90 giorni dalla data di notifica della presente le opere edilizie in argomento e di ripristinare lo stato dei luoghi antecedentemente agli interventi*".

In data 09.10.2018 l'avvocato _____ mi comunica che a seguito del procedimento aperto dal Comune di Sandrigo per presunti abusi edilizi in forza della segnalazione del CTP di parte convenuta (arch. _____), i suoi clienti dichiarano decaduto l'accordo a fronte del notevole incremento delle spese da sostenere per il ripristino.

Nel dicembre 2018 viene richiesta all'ing. _____ da parte dei proprietari, una analisi dello stato delle strutture esistenti dell'immobile oggetto di ordinanza comunale di demolizione in via Lupiola a Sandrigo.



In tale relazione l'ingegnere incaricato dichiara che *“non si ritiene realizzabile la sola demolizione del solaio in sicurezza; risulta evidente inoltre che gran parte delle murature storiche e la copertura (la quale è interamente sostenuta dal solaio in oggetto) saranno soggette a crollo per la sola rimozione del solaio che è stato fortemente vincolato alle strutture preesistenti.*

Nell'ottica di un'operazione di demolizione eseguita in sicurezza e per poter successivamente ripristinare l'edificio in sintonia con la normativa vigente in termini di comportamento antisismico e di contenimento energetico, si vede come unica strada percorribile la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione con rispetto dell'originale utilizzando i canoni delle costruzioni attuali.”

In data 28 dicembre 2018 viene presentata una richiesta di Permesso di Costruire da parte degli eredi al Comune di Sandrigo per la ricostruzione del fabbricato artigianale che cristallizza l'ordinanza di demolizione in atto.



RELAZIONE

A) Il primo punto del quesito richiede: " individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;"

MASSA EREDITARIA - BENI IMMOBILI

LOTTO A

C.F. Comune di Sandrigo (VI) Foglio 23

Particella 165 sub 3 – area comune

Particella 165 sub 4 - appartamento

Particella 165 sub 5 - deposito

Particella 165 sub 6 - deposito

Particella 165 sub 7 – edificio da demolire

C.T. Comune di Sandrigo (VI) Foglio 23

Particella 217 – terreno agricolo

QUOTE DI PROPRIETA'

quota di proprietà di 4/84

quota di proprietà di 12/84

quota di proprietà di 12/84

, quota di proprietà di 12/84

quota di proprietà di 4/84



, quota di proprietà di 12/84
quota di proprietà di 6/84
, quota di proprietà di 12/252
quota di proprietà di 6/252
quota di proprietà di 3/84
quota di proprietà di 3/84
, quota di proprietà di 3/84
quota di proprietà di 3/84
quota di proprietà di 4/84

LOTTO B

C.T. Comune di Sandrigo (VI) Foglio 23

Particella 219 – area di corte

Particella 222 – area di corte

QUOTE DI PROPRIETA'

quota di proprietà di 32/252
quota di proprietà di 12/252
quota di proprietà di 12/252
quota di proprietà di 12/252
quota di proprietà di 32/252
quota di proprietà di 96/252
quota di proprietà di 6/252
, quota di proprietà di 12/756
quota di proprietà di 6/756



, quota di proprietà di 3/252

quota di proprietà di 3/252

, quota di proprietà di 3/252

quota di proprietà di 3/252

, quota di proprietà di 32/252

PROVENIENZE

1) Originariamente erano proprietari in parti uguali i signori :

2) Con atto di permuta n. 37516/6796 rep. Notaio Bruno Bertuzzo del 23.05.1984 trascritto a alla Conservatoria dei RR.II. Di Bassano del Grappa in data 22.06.1984 ai nn. 3623R.G. E 2989 R.P. Vengono fatte le seguenti assegnazioni:

a)

per l'intero : Comune di Sandrigo Fg 23 m.n. 27 porzione di appartamento e garage, m.n. 27 di are 77.14 terreno - m.n. 223 di are 0.17 terreno - m.n. 226 di are 0.48 terreno -

per la quota di 1/2 : Comune di Sandrigo Fg 23 m.n. 220-221-224-225-218 porzione di fabbricato destinato a laboratorio e magazzino

per la quota di 1/3 : Comune di Sandrigo Fg 23 m.n. 219 di are 1.56 terreno - m.n. 222 di are 0.85 terreno



b)

per l'intero : Comune di Sandrigo Fg 23 m.n. 165 porzione di appartamento, m.n. 165-69-68 porzione magazzino e laboratori, m.n. 217 di are 21.88 terreno - m.n. 165 di are 3.15 terreno - m.n. 69 di are 4.29 terreno - m.n. 68 di are 12.89 terreno

per la quota di 1/2 : Comune di Sandrigo Fg 23 m.n. 220-221-224-225-218 porzione di fabbricato destinato a laboratorio e magazzino

per la quota di 1/3 : Comune di Sandrigo Fg 23 m.n. 219 di are 1.56 terreno - m.n. 222 di are 0.85 terreno

c)

per l'intero : Comune di Sandrigo Fg 23 m.n. 112 porzione di appartamento e garage, m.n. 112 di are 2.34 terreno - m.n. 216 di are 45.70 terreno

per la quota di 1/3 : Comune di Sandrigo Fg 23 m.n. 219 di are 1.56 terreno - m.n. 222 di are 0.85 terreno

3) Con atto di divisione n. 49.402/9420 rep. Notaio Bruno Bertuzzo del 14.06.1988 trascritto a alla Conservatoria dei RR.II. Di Bassano del Grappa in data 09.07.1988 ai nn. 4358 R.G. E 3404 R.P. Vengono fatte le seguenti assegnazioni:

a)

Comune di Sandrigo Fg 23 m.n. 225 – 218 -221 laboratorio

b)

Comune di Sandrigo Fg 23 m.n. 224 – 220 laboratorio e magazzino

4) Con denuncia di successione n. 71/1085 del 06.11.1997 Ufficio del Registro di Vicenza in morte di _____ trascritta alla Conservatoria dei



RR.II. Di Bassano del Grappa in data 27.10.1999 ai nn. 9775 R.G. E 6968 R.P. , i beni immobili:

a) per la proprietà di 1/1

Comune di Sandrigo – Fabbricati prot. 5815/2 del 1988 – prot. 81/5 del 1984 – prot. 81/7 del 1984;

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 165 – 69 – 217 – 68

a) per la proprietà di 1/3

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 219 – 222,

viene devoluta ai 7 fratelli:

1)

per la quota di a) di 1/7,

per la quota di b) di 1/21

2)

per la quota di a) di 1/7,

per la quota di b) di 1/21

3)

per la quota di a) di 1/7,

per la quota di b) di 1/21

4)

per la quota di a) di 1/7,

per la quota di b) di 1/21

5)

per la quota di a) di 1/7,

per la quota di b) di 1/21

6)



per la quota di a) di 1/7,

per la quota di b) di 1/21

7)

per la quota di a) di 1/7,

per la quota di b) di 1/21

5) Con denuncia di successione n. 154/9 del 16.03.2005 Ufficio del Registro di Vicenza in morte di _____ trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Di Bassano del Grappa in data 19.08.2005 ai nn. 9567 R.G. E 6278 R.P. , i beni immobili:

a) per la proprietà di 1/7

Comune di Sandrigo – Fabbricati fg. 23 m. 220 – 224 – 165/1 – 165/2

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 217 - 165 – 69 – 68

b) per la proprietà di 1/21

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 219 – 222,

viene devoluta:

1) al marito

ed ai quattro figli:

2)

3)

4)

5)

6) Con denuncia di successione n. 961/2007 del 13.12.2007 Ufficio del Registro di Vicenza in morte di _____ trascritta alla



Conservatoria dei RR.II. Di Bassano del Grappa in data 11.04.2008 ai nn. 3647 R.G. E 2336 R.P. , i beni immobili:

a) per la proprietà di 6/42

Comune di Sandrigo – Fabbricati fg. 23 m. 220 – 224 – 165/1 – 165/2

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 217 - 165 – 69 – 68

b) per la proprietà di 48/126

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 219 – 222,

viene devoluta:

1) alla moglie

ed ai due figli:

2)

3)

7) Con denuncia di successione n. 552/2009 del 23.06.2009 Ufficio del Registro di Vicenza in morte di _____ trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Di Bassano del Grappa in data 06.08.2009 ai nn. 7603 R.G. E 4703 R.P., i beni immobili:

a) per la proprietà di 6/42

Comune di Sandrigo – Fabbricati fg. 23 m. 220 – 224 – 165/1 – 165/2

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 217 - 165 – 68 - 69

b) per la proprietà di 48/126

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 219 – 222,

viene devoluta:

1) alla moglie

ed ai due figli:



2)

3)

8) Con atto di stralcio di quota divisionale n. 9375/4647 rep. Notaio Andrea Martini del 23.07.2009 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Bassano del Grappa in data 13.08.2009 ai nn. 7984 R.G. E 4963 R.P. I beni immobili:

a) per la proprietà di 6/42

Comune di Sandrigo – Fabbricati fg. 23 m. 220 – 224 – 165/1 – 165/2

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 217 - 165 – 68

b) per la proprietà di 48/126

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 219 – 222,

vengono assegnati a

9) Con denuncia di successione n. 10771/9990 del 20.10.2013 Ufficio del Registro di Vicenza in morte di _____ trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Di Bassano del Grappa in data 10.01.2014 ai nn. 141 R.G. E 114 R.P., i beni immobili:

a) per la proprietà di 6/42

Comune di Sandrigo – Fabbricati fg. 23 m. 220 – 224 – 165/1 – 165/2

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 217 - 165 – 69 – 68

a) per la proprietà di 6/126

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 219 – 222,

viene devoluta:

1)

2)



10) Con denuncia di successione n. 737/9990 del 29.12.2016 Ufficio del Registro di Cittadella (PD) trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Di Bassano del Grappa in data 08.03.2017 ai nn. 1964 R.G. E 1391 R.P e successiva denuncia di successione n.88/9990/17 del 03.03.2017 Ufficio del Registro di Cittadella (PD), trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Di Bassano del Grappa in data 06.07.2017 ai nn. 5916 R.G. E 4057 R.P. , in morte di _____ i beni immobili:

a) per la proprietà di 1/21

Comune di Sandrigo – Fabbricati fg. 23 m. 220 – 224 – 165/1 – 165/2

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 217 - 165 – 69 – 68

b) per la proprietà di 1/63

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 219 – 222,

viene devoluta ai quattro figli:

1)_

2)

3)

4)

9) Con denuncia di successione n. 57217/88888/18 del 23.08.2018 Ufficio del Registro di Vicenza in morte di _____ trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Di Bassano del Grappa in data 10.09.2018 ai nn. 9238 R.G. E 6561 R.P., i beni immobili:

a) per la proprietà di 6/84

Comune di Sandrigo – Fabbricati fg. 23 m. 165/4 – 165/5- 165/6 – 165/7

Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 217

b) per la proprietà di 6/252



Comune di Sandrigo – fg. 23 Terreni m. 219 – 222,

viene devoluta ai figli:

1)

2)

B) Il secondo punto del quesito richiede: “ descriva compiutamente i beni in comproprietà alle parti, dandone rappresentazione grafica e fotografica;”

Gli immobili oggetto di relazione sono situati in comune di Sandrigo in località Lupiola in una piccola contrada posta lungo via Lupiola al civico 2.

L'aggregato è composto da edifici di tipo residenziale ed artigianale collegati tra di loro da corti comuni ed inseriti in una zona aperta a destinazione agricola.

I fabbricati oggetto di divisione sono costituiti da due fabbricati articolati attorno ad una corte, da un manufatto agricolo posto nello spazio retrostante e da un terreno agricolo posto a sud degli edifici.

I fabbricati si affacciano su di un'area esterna esclusiva catastalmente identificata con il m.n. 165 sub. 3 – Corte comune – BCNC a tutti i subalterni, costituita da porzioni di corte in ghiaino, parti incolte, un'area agricola coltivata a prato.

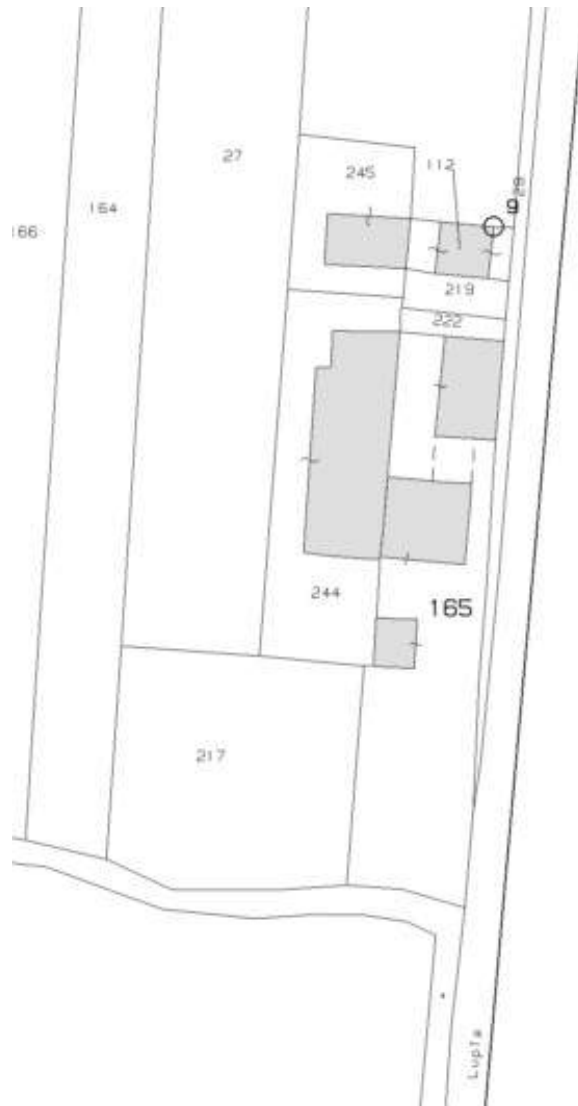
L'intero complesso edilizio è inserito all'interno di un'area catastalmente individuata in Comune di Sandrigo, fg 23 m.n. 165 Ente Urbano di are 25.18.



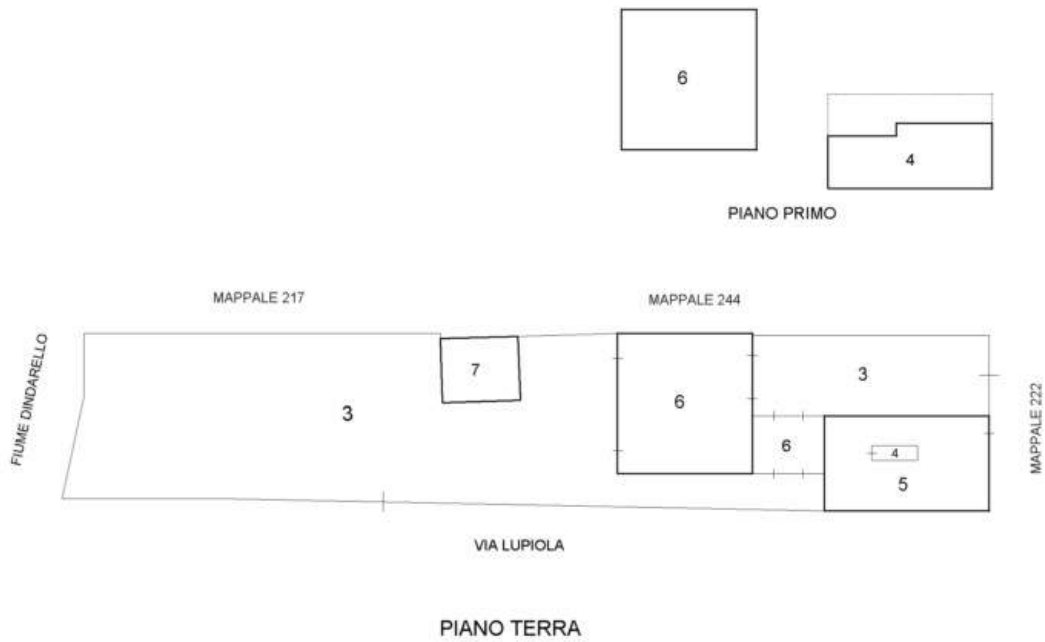
VEDUTA AEREA DA GOOGLE MAPS DELL'AREA



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ELABORATO PLANIMETRICO DEL M.N. 165



1° IMMOBILE

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Intestazione

per la proprietà di 4/84

per la proprietà di 12/84

per la proprietà di 12/84

la proprietà di 12/84

per la proprietà di 4/84

per la proprietà di 12/84



per la proprietà di 6/84

per la proprietà di 12/252

per la proprietà di 6/252

per la proprietà di 3/84

per la proprietà di 3/84

per la proprietà di 3/84

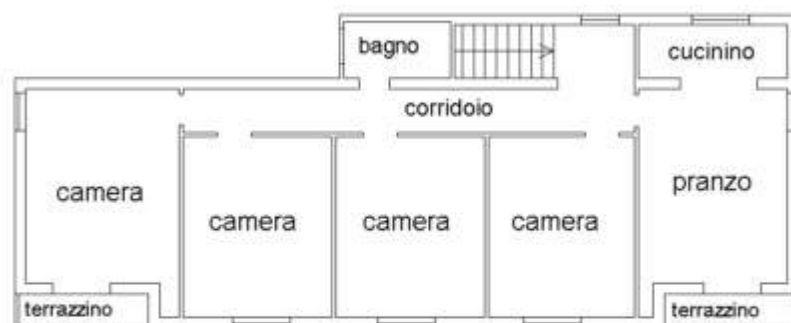
per la proprietà di 3/84

per la proprietà di 4/84

C.F. Comune di Sandrigo (VI) Foglio 23

Particella 165 sub 4 – Cat. A/3 – Cl. 1 – vani 6,5 – sup. cat. Totale mq. 156 – escluse aree scoperte mq. 154 – Ren. € 352,48 – via Lupiola n.2 – piano T-1.

PLANIMETRIA CATASTALE



PIANO PRIMO h 2.80



RILIEVO FOTOGRAFICO



INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Intestazione

per la proprietà di 4/84

per la proprietà di 12/84

per la proprietà di 12/84

per la proprietà di 12/84

per la proprietà di 4/84

per la proprietà di 12/84



per la proprietà di 6/84
per la proprietà di 12/252
per la proprietà di 6/252
per la proprietà di 3/84
per la proprietà di 3/84
per la proprietà di 3/84
per la proprietà di 3/84
per la proprietà di 4/84

C.F. Comune di Sandrigo (VI) Foglio 23

Particella 165 sub 5 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Consistenza mq. 210 - sup. cat. mq. 232 – Ren.

€ 314,52 – via Lupiola n.2 – piano T.

PLANIMETRIA CATASTALE



PIANO TERRA h 3.28



RILIEVO FOTOGRAFICO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio ha sviluppo lungo via Lupiola con accesso dalla corte posta tra i diversi fabbricati ed addossato ad una tettoia in cemento di collegamento con i fabbricati artigianali.

E' costituito da due corpi di fabbrica sovrapposti collegati tra di loro da una scala interna con il piano terra a pianta più ampia rispetto al piano primo.

Il piano terra è composto da due ampi spazi con un blocco centrale di servizi igienici e vano scala.

Il piano primo è composto da un ingresso – corridoio, un pranzo con cucina, quattro camere ed un bagno. Il prospetto est si affaccia su due piccoli terrazzini.

I vani sia al piano terra che al piano primo sono inagibili e presentano tracce di infiltrazioni d'acqua in tutte le stanze.

L'intero edificio risulta in stato di totale abbandono e necessita di un completo rifacimento sia nelle strutture che negli impianti che nelle finiture.



CONSISTENZA

Destinazione d'uso	Sup. lorda
Appartamento P.1 m. 165 sub 4	mq. 153
Deposito P.T. m. 165 sub 5	mq. 242
Totale	mq. 395

2° IMMOBILE

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Intestazione

per la proprietà di 4/84

per la proprietà di 12/84

per la proprietà di 12/84

per la proprietà di 12/84

per la proprietà di 4/84

per la proprietà di 12/84

per la proprietà di 6/84

per la proprietà di 12/252

per la proprietà di 6/252

per la proprietà di 3/84

per la proprietà di 3/84

per la proprietà di 3/84

per la proprietà di 3/84

per la proprietà di 4/84

C.F. Comune di Sandrigo (VI) Foglio 23

Particella 165 sub 6 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Consistenza mq. 495 - sup. cat. mq. 524 – Ren.

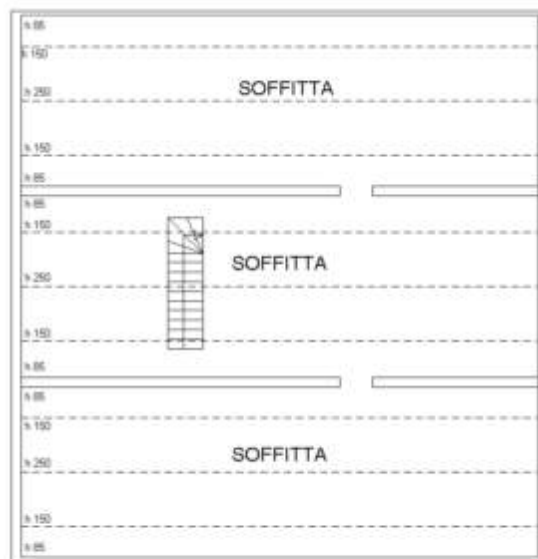
€ 741,38 – via Lupiola n.2 – piano T-1.



PLANIMETRIA CATASTALE



PIANO TERRA h 2.80



PIANO PRIMO



RILIEVO FOTOGRAFICO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio ha accesso egualmente da via Lupiola attraverso la corte posta tra i diversi fabbricati ed addossato a nord, con una tettoia in cemento, al fabbricato individuato ai subalterni 4 e 5 e ad ovest ad un fabbricato artigianale.

L'immobile è costituito da un vecchio edificio con sviluppo su due piani sovrapposti e coincidenti, collegati tra di loro da una scala interna e da una tettoia in cemento aperta su due lati.

Il piano terra è composto da un ampio spazio aperto con alcune porzioni di pareti interne ed una scala in cemento di collegamento con il piano superiore.



Al piano primo vi è un unico ampio locale coperto da tre coppie di falde parallele a capanna.

L'intero edificio è stato oggetto di un intervento edilizio nei primi anni '90, interrotto nella fase di lavoro sulle strutture, portandolo attualmente ad uno stato di grezzo ed abbandono completo.

Alcuni interventi risultano innestati sull'originario edificio artigianale con parti in cemento ed in laterizio, non vi è alcun tipo di finitura od impianto.

Nella perizia statica predisposta dall'ing. _____ sulla analisi delle strutture esistenti a seguito dell'ordinanza di demolizione del Comune di Sandrigo viene precisato che *“si vede come unica strada percorribile la demolizione totale dell'edificio”*, parere con il quale concordo.

CONSISTENZA

Destinazione d'uso	Sup. lorda
Portico P.T.	mq. 65
Deposito P.T.	mq. 293
Soffitta P.1	mq. 293
Totale	mq. 651

3° IMMOBILE

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Intestazione

per la proprietà di 4/84

per la proprietà di 12/84

per la proprietà di 12/84



per la proprietà di 12/84

per la proprietà di 4/84

per la proprietà di 12/84

per la proprietà di 6/84

per la proprietà di 12/252

per la proprietà di 6/252

per la proprietà di 3/84

per la proprietà di 3/84

er la proprietà di 3/84

per la proprietà di 3/84

per la proprietà di 4/84

C.F. Comune di Sandrigo (VI) Foglio 23

Particella 165 sub 7 – Categoria unità collabenti– via Lupiola n.2 – piano T-1.

RILIEVO FOTOGRAFICO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio è posto nello spazio retrostante i fabbricati della contrada, in un'area scoperta a destinazione agricola, ex m.n. 68 e 69, ora parte del m.n. 165 sub 3, area comune a tutti i subalterni.

L'immobile è costituito dai resti di un vecchio edificio parzialmente crollato e totalmente inagibile.

Il fabbricato era originariamente composto da un unico locale, privo di finiture ed impianti. Secondo il P.I. Del Comune di Sandrigo l'edificio, in quanto elemento di degrado, deve essere demolito con parziale recupero della volumetria in credito edilizio.

CONSISTENZA

Destinazione d'uso	Sup. lorda	Volume
Fabbricato da demolire	mq. 78 circa	mc. 369 circa

4° IMMOBILE

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Intestazione

per la proprietà di 4/84

per la proprietà di 12/84

per la proprietà di 12/84

r la proprietà di 12/84

per la proprietà di 4/84

per la proprietà di 12/84



per la proprietà di 6/84
er la proprietà di 12/252
er la proprietà di 6/252
per la proprietà di 3/84
er la proprietà di 3/84
per la proprietà di 3/84
per la proprietà di 3/84
per la proprietà di 4/84

C.T. Comune di Sandrigo (VI) Foglio 23

Particella 217 – Seminativo arborato – Cl. 5 - Sup. are 21.88 RD € 7,75 – RA € 8,48.

RILIEVO FOTOGRAFICO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un terreno agricolo pianeggiante e di forma regolare.

All'atto del sopralluogo è risultato coltivato a prato.

CONSISTENZA

Destinazione d'uso	Sup. catastale
Terreno agricolo	mq. 2.188

4° E 5° IMMOBILE

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Intestazione

per la proprietà di 32/252

per la proprietà di 12/252

per la proprietà di 12/252

per la proprietà di 12/252

per la proprietà di 32/252

per la proprietà di 96/252

per la proprietà di 6/252

per la proprietà di 12/756

per la proprietà di 6/756

per la proprietà di 3/252

per la proprietà di 3/252

per la proprietà di 3/252



per la proprietà di 3/252

per la proprietà di 32/252

A) C.T. Comune di Sandrigo (VI) Foglio 23

Particella 219 – Area rurale – Sup. are 1.56.

B) C.T. Comune di Sandrigo (VI) Foglio 23

Particella 222 – Seminato arborato – Cl. 5 - Sup. are 00.85 - RD € 0,30 – RA € 0,33.

RILIEVO FOTOGRAFICO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di due porzioni di area scoperta poste tra gli edifici oggetto di relazione ed altri di diversa proprietà.

Le aree sono utilizzate come accesso sia carraio che pedonale da tutti gli edifici.



All'atto del sopralluogo sono risultate non pavimentate, ma a ghiaio.

CONSISTENZA

Destinazione d'uso	Sup. catastale
Corte comune m. 219	mq. 156
Corte comune m. 222	mq. 85
Totale	mq. 241

C) Il terzo punto del quesito richiede: “accerti l'esistenza di eventuali diritti reali di terzi ed iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sui beni”

Ad un controllo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa sui beni immobili oggetto di relazione non sono risultate esservi trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione della:

- iscrizione del 19.09.2016 ai nn. 7683 R.G. E 1386 R.P. del decreto ingiuntivo n. 3405 rep. Tribunale di Vicenza del 25.08.2016

a favore di:

contro

sui seguenti beni immobili:

1) per la quota di 1/42 di diritto di proprietà

Comune di Sandrigo fg. 23

C.F. particella n. 220/224 – C3

C.F. particella n. 165 sub 1 – A3

C.F. particella n. 165 sub 2 – C3

C.F. particella n. 69 – Ente Urbano

C.T. Particella n. 68 di are 12.89



C.T. Particella n. 217 di are 21.88

C.T. Particella n. 165 di are 3.15

2) per la quota di 1/126 di diritto di proprietà

Comune di Sandrigo fg. 23

C.T. Particella n. 219 di are 1.56

C.T. Particella n. 222 di are 0.85

D) Il quarto punto del quesito richiede: “accerti la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e la sussistenza delle condizioni di libera commerciabilità e dica, in caso negativo, come possono essere eliminate ovvero sanate, e quali siano i conseguenti esborsi;

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo il P.I. vigente adeguato alla DCC n.77 del 21.12.2017 l'area oggetto di causa è individuata in ambito di “tutela dell'ambiente e del paesaggio”.

Il m.n. 165 sub 6 viene indicato come “edificio oggetto di tutela in attesa di schedatura (art. 76)”

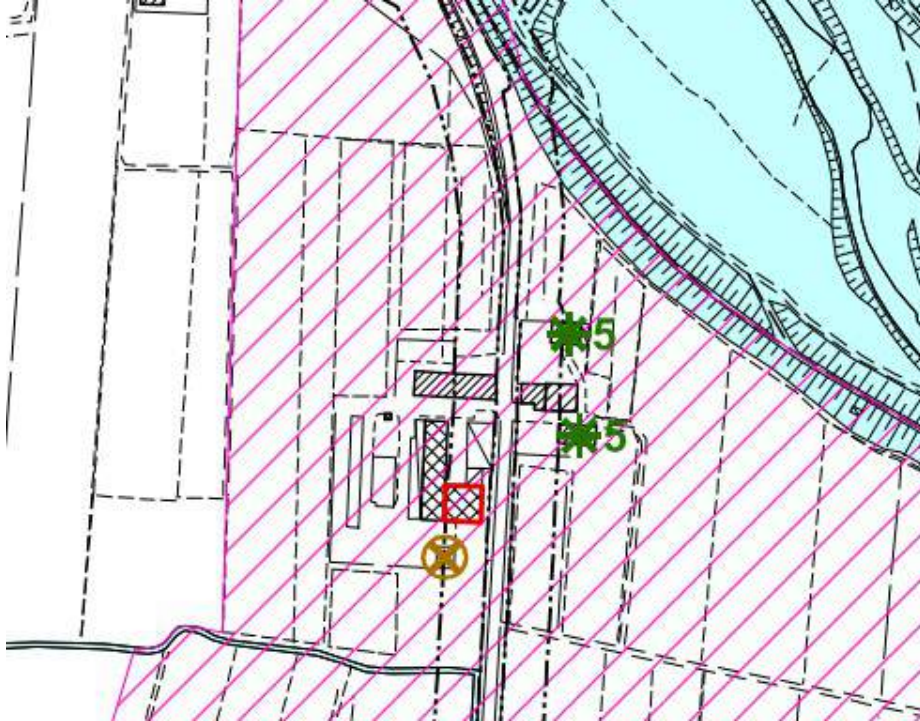
Il m.n. 165 sub 7 come “elemento di degrado (art. 11)”

Art. 11 Rimozione degli elementi di degrado

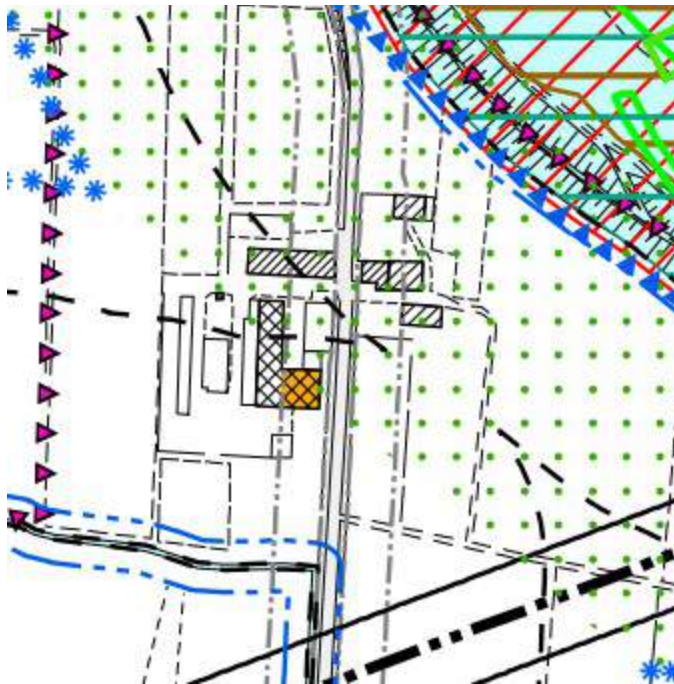
La demolizione degli elementi di degrado e delle opere incongrue individuate dal PI costituisce titolo per l'attribuzione di un credito edilizio secondo le modalità di cui all' Art. 12 delle presenti norme. La demolizione dell'opera incongrua o dell'insieme di opere incongrue, ai fini del riconoscimento del credito edilizio, deve riguardare l'insieme degli elementi di degrado in quanto il fine è di ottenere un riordino complessivo che non è raggiungibile con un intervento parziale. Nel caso l'intervento sia riferito non ad un singolo manufatto o gruppo di manufatti chiaramente circoscrivibile, ma ad un'area di riqualificazione e riconversione, ai sensi dell'art. 24 del PAT, tali interventi sono subordinati a PUA.



ZONIZZAZIONE



VINCOLI E TUTELE



REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità urbanistica, presso l'ufficio tecnico del Comune di Sandrigo, ha portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Autorizzazione a costruire n. 4010 del 13.09.1955 a nome
: “ costruzione di laboratorio di falegnameria in via Lupiola.”

- 2) Autorizzazione a costruire del 23.11.1959 a nome
per: “ sopraelevazione di un fabbricato.”

- 3) C.E. n. 248 del 03.01.1994 a nome _____ per “ampliamento e ristrutturazione
fabbricato ad uso artigianale”.

- 4) Comunicazione edilizia n. 3220 del 02.03.2018 per “cambio d'uso funzionale”.

- 5) Richiesta di permesso di costruire del 28.12.2018 a nome _____ per il m.n.
165 sub 6.

A seguito dell'indagine sulla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili è risultato che:

- 1) l'immobile catastalmente individuato con il m.n. 165 sub 4 e 5 risulta autorizzato con le autorizzazioni edilizie del 1955 e 1959 ed è quindi liberamente commerciabile.
- 2) l'immobile catastalmente individuato con il m.n. 165 sub 6 è soggetto a demolizione a seguito di un procedimento da parte del Comune di Sandrigo che,



con ordinanza n. 114 del 18.10.2018, ordina “*di demolire entro e non oltre il termine di 90 giorni dalla data di notifica della presente le opere edilizie in argomento e di ripristinare lo stato dei luoghi antecedentemente agli interventi*”. Attualmente con la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in data 28 dicembre 2018 da parte degli eredi al Comune di Sandrigo per la ricostruzione del fabbricato artigianale, l'ordinanza di demolizione risulta momentaneamente fermata e pertanto il manufatto risulta commercializzabile.

- 3) l'immobile catastalmente individuato con il m.n. 165 sub 7 è soggetto a demolizione in quanto elemento di degrado secondo il P.I. Vigente, ma può essere egualmente commercializzato.
- 4) Il terreno agricolo catastalmente individuato con il m.n. 217 e le due aree di corte individuate catastalmente con i m.n. 219 e 222 sono regolarmente commerciabili.

E) Il quinto punto del quesito richiede: “ determini il valore dei beni e dica se gli stessi siano o meno comodamente divisibili ai sensi degli artt. 720 e 722 c.c., adottando i criteri giurisprudenziali prevalenti:”

L'attribuzione del valore di stima agli immobili oggetto di causa ha comportato alcune difficoltà dovute al grave stato di degrado di tutti i manufatti edilizi ed all'obbligo, per due di essi, di demolizione da parte del Comune di Sandrigo.

Ci troviamo in una situazione di piccola contrada in un'area agricola composta da fabbricati addossati tra di loro, ma con la necessità di essere interamente ricostruiti per la precarietà delle strutture portanti e l'inadeguatezza alle norme edilizie attuali.

Inoltre la posizione geografica di aperta campagna, lontano dai paesi e quindi dai servizi, li rende scarsamente appetibili dal mercato immobiliare.



Infine gli immobili, sia residenziali che artigianali, risultano raccolti attorno a spazi di corte ristretti e comuni a tutti gli edifici, non consentendo accessi indipendenti o spazi ad uso esclusivo.

Ho suddiviso perciò la stima per corpi edilizi, cercando una omogeneità più nelle strutture edilizie che nella destinazione d'uso.

Successivamente ho effettuato una ricerca, analisi e confronto tra i dati certi disponibili ovvero:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare
periodo di riferimento 1° semestre 2018 – Sandrigo - fascia extraurbana a prevalente vocazione agricola
Abitazioni civili stato conservativo ottimo €/mq. da min. di 1100 a max di 1300.
Laboratori stato conservativo normale €/mq. da min. di 400 a max di 500.
- Listino prezzi Camera di Commercio – Borsa Immobiliare
periodo di riferimento anno 2017 – Sandrigo zona unica
appartamenti da ristrutturare senza necessità di interventi statici
€/mq. da un minimo di 450 ad un massimo di 625.
- Listino prezzi Immobiliare.it
periodo di riferimento dicembre 2018 – Sandrigo
rustico/casale valore medio rilevato €/mq. 529.



1) Immobile catastalmente individuato con il m.n. 165 sub 4 e sub 5

Nonostante lo stato di grande abbandono e fatiscenza che lo rende completamente inagibile e, a mio parere, la non convenienza di un intervento di ristrutturazione che risulterebbe più oneroso di una demolizione e ricostruzione, ho scelto per la sua stima l'utilizzo dei valori reperiti che sono risultati prossimi, ho pertanto attribuito la media ponderale tra i due valori minimi di Borsa immobiliare ed Immobiliare.it che porta ad un valore medio di 489 €/mq, cui ho dato un abbattimento del 50% per lo stato di degrado dell'immobile e la totale mancanza di impianti e finiture, determinando un valore unitario di € 245/mq.

Tale valore è stato applicato per intero alla superficie residenziale al piano primo e percentualmente alla superficie dei vani al piano terra considerati secondari.

Ne consegue il valore complessivo di € 67.130,00 così calcolato:

IMMOBILI	Superficie lorda	RM	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore di stima
m. 165 sub 4 appartamento res.	mq. 153	1	mq. 153	€ 245,00	€ 37.485,00
m. 165 sub 5 deposito	mq. 242	0,5	mq. 121	€ 245,00	€ 29.645,00
VALORE TOTALE			mq. 274	€ 630,00	€ 67.130,00

VALORE DI STIMA TOTALE : **€ 67.130,00.**

2) Immobile catastalmente individuato con il m.n. 165 sub 6 e sub 7

Per quanto riguarda la stima del laboratorio, dato lo stato di degrado, il tipo di struttura totalmente priva di valore ed il costo della demolizione obbligatoria dopo l'ordinanza del



Comune di Sandrigo, ho scelto di equiparare il sedime come terreno edificabile, detratti i costi di demolizione e smaltimento dei materiali.

Considerando perciò un valore unitario dei laboratori, reperito dall'Agenzia delle Entrate di € 500/mq, applicato alla superficie del laboratorio di mq. 358 ed al credito edilizio del manufatto individuato come elemento di degrado da demolire per la quota ammessa di mq. 123, ne deriva un valore al nuovo di € 240.500,00.

Su tale valore considero una incidenza del valore del terreno calcolata del 20% del valore totale, corrispondente a complessivi € 48.100,00.

Tale valore, se riportato ad un valore unitario che risulta essere di € 100,00/mq, risulta essere in linea con i valori delle aree artigianali del territorio.

A tale cifra deve essere detratto il costo di demolizione e smaltimento dei manufatti ipotizzabile in € 15.000,00.

Pertanto il valore degli immobili m.n. 165 sub 6 e sub 7 risulta essere il seguente:

Immobili	Superfici	Valore unitario	Valore totale	Valore terreno 20%	Costo di demolizione	Stima
m.n. 165 sub 6	mq. 358	€ 500,00	€ 179.000,00	€ 35.800,00	€ 12.000,00	€ 23.800,00
m.n. 165 sub 7	mq. 123	€ 500,00	€ 61.500,00	€ 12.300,00	€ 3.000,00	€ 9.300,00
Valore totale	mq. 481	€ 500,00	€ 240.500,00	€ 48.100,00	€ 15.000,00	€ 33.100,00

VALORE DI STIMA TOTALE M.N. 165 sub 6 e sub 7 : € 33.100,00



3) Immobile catastalmente individuato con il m.n. 165 sub 3

E' costituito dall'area di pertinenza comune a tutti i subalterni del m.n. 165 e risulta essere pari a mq. 1840 (superficie catastale) derivante dalla superficie totale del mappale 165 (mq. 2518) detratta la superficie coperta totale dei fabbricati (mq. 678).

Risultando dalla recente fusione dell'originario mappale 165 con i mappali 220, 224 e 69, tutte aree di corte di pertinenza degli edifici oggetto di causa e con il m.n. 68, originariamente terreno agricolo posto alle spalle della contrada, tra la roggia Dindarello e la via Lupiola, ho scelto di considerare le originarie aree di corte come spazio di pertinenza dei diversi immobili comprese nel valore degli immobili e di attribuire alla originaria superficie del terreno agricolo il valore di area agricola corrispondente all'utilizzo ed alla destinazione verificata all'atto del sopralluogo.

A tale area ho perciò attribuito un valore di stima calcolato partendo dalle tabelle pubblicate dalla Provincia di Vicenza con i valori agricoli medi per tipo di coltura e per Regione Agraria (la n. 8) per l'anno 2018, che indica per la Regione Agraria di appartenenza e coltura un valore medio di € 8,45/mq, che rapportato all'originaria superficie del m.n. 68 di mq. 1289 porta ad un valore di € 10.892,05.

Pertanto il valore dell'immobile catastalmente individuato al fg. 23 con il m.n. 165 sub 3 è:

VALORE DI STIMA TOTALE M.N. 165 sub 3 : € 10.892,05.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE PRECEDENTE



4) Immobile catastalmente individuato con il m.n. 217

Per tale immobile, un terreno agricolo che all'atto del sopralluogo era coltivato a prato, ho attribuito un valore di stima calcolato partendo dalle tabelle pubblicate dalla Provincia di Vicenza con i valori agricoli medi per tipo di coltura e per Regione Agraria (la n. 8) per l'anno 2018, che indica per la Regione Agraria di appartenenza e coltura un valore medio



di € 8,45/mq, che rapportato all'originaria superficie di mq. 2188 porta ad un valore di € 18.488,00.

Pertanto il valore dell'immobile catastalmente individuato al fg. 23 con il m.n. 217 è:
VALORE DI STIMA TOTALE M.N. 217 : **€ 18.488,00.**

5) Immobili catastalmente individuati con i m.n. 219 e 222.

Queste aree sono poste all'interno della contrada e ne rappresentano per tutti gli immobili la strada di accesso.

Ho scelto perciò di attribuire loro la quota di $\frac{1}{4}$ del valore assegnato alle aree edificabili equivalente ad € 25,00/mq.

Pertanto il loro valore di stima risulta essere:

IMMOBILI	Superficie lorda	Valore unitario	Valore di stima
m. 219	mq. 156	€ 25,00	€ 3.900,00
m. 222	mq. 85	€ 25,00	€ 2.125,00
VALORE TOTALE		€ 25,00	€ 6.025,00

VALORE DI STIMA TOTALE M.N. 219 e 222 : **€ 6.025,00.**

VALORE TOTALE DELLA MASSA EREDITARIA

IMMOBILI	Valore di stima
m. 165 sub 4	€ 37.485,00
m. 165 sub 5	€ 29.645,00
m.n. 165 sub 6	€ 23.800,00
m.n. 165 sub 7	€ 9.300,00
m.n. 165 sub 3	€ 10.892,00
m.n. 217	€ 18.488,00
m.n. 219	€ 3.900,00
m.n. 222	€ 2.125,00
VALORE TOTALE	€ 135.635,00



DIVISIBILITA' DEI BENI

La massa ereditaria è composta, come descritto in relazione, da tre edifici fatiscenti posti all'interno di una piccola contrada, due addossati tra di loro e ad un terzo di altra proprietà, raccolti attorno ad una piccola corte comune sulla quale si affacciano ed hanno accesso e da un terreno agricolo posto alle spalle dell'abitato.

Per la natura stessa del luogo e dello stato in cui versano gli immobili credo che l'unica divisibilità percorribile degli immobili sia quella di separare gli edifici con le rispettive corti (mm.nn. 165 sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7 – mm.nn. 119 e 222) dal terreno agricolo (m.n. 217).

I fabbricati infatti devono subire necessariamente un completo intervento di rifacimento che coinvolge tutta l'area, difficilmente attuabile con proprietà diverse e con un uso degli spazi esterni non facilmente gestibile se non da una medesima proprietà.

Pertanto è mio parere che, l'unica strada percorribile in caso di necessità di divisione dei beni, sia quella di separare l'edificato dal terreno agricolo.

In questo caso deve essere considerata la necessità di gravare il terreno confinante (m.n. 165) facente parte della massa ereditaria, di una servitù di passaggio, per permettere l'accesso da via Lupiola al m.n. 217 che altrimenti resterebbe intercluso.

VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETA'

1) Beni immobili: m.n. 165 sub 3 – sub 4 – sub 5 – sub 6 – sub 7 – m.n. 217

Valore della massa : € 129.610,00

, quota di proprietà di 4/84 valore € 6.171,90

quota di proprietà di 12/84 valore € 18.515,71



quota di proprietà di 12/84 valore € 18.515,71
, quota di proprietà di 12/84 valore € 18.515,71
quota di proprietà di 4/84 valore € 6.171,90
quota di proprietà di 12/84 valore € 18.515,71
quota di proprietà di 6/84 valore € 9.257,86
, quota di proprietà di 12/252 valore € 6.171,90
quota di proprietà di 6/252 valore € 3.085,95
quota di proprietà di 3/84 valore € 4.628,93
quota di proprietà di 3/84 valore € 4.628,93
, quota di proprietà di 3/84 valore € 4.628,93
, quota di proprietà di 3/84 valore € 4.628,93
, quota di proprietà di 4/84 valore € 6.171,90

2) Beni immobili: m.n. 219 – m.n. 222

Valore della massa : € 6.025,00

quota di proprietà di 32/252 valore € 765,08
quota di proprietà di 12/252 valore € 286,90
quota di proprietà di 12/252 valore € 286,90
quota di proprietà di 12/252 valore € 286,90
quota di proprietà di 32/252 valore € 765,08
quota di proprietà di 96/252 valore € 2.295,24
quota di proprietà di 6/252 valore € 143,45
, quota di proprietà di 12/756 valore € 95,63
quota di proprietà di 6/756 valore € 47,82



, quota di proprietà di 3/252 valore € 71,73

quota di proprietà di 3/252 valore € 71,73

quota di proprietà di 3/252 valore € 71,73

quota di proprietà di 3/252 valore € 71,73

quota di proprietà di 32/252 valore € 765,08

F) “se una sola parte (o più parti) chieda (o chiedano) la assegnazione (o la assegnazione in comunione) per l'intero, individui il valore del bene e delle singole quote e determini il conseguente conguaglio che tale parte (o parti) deve (o devono) dare alle altre parti;”

Nelle fasi precedenti alla mia relazione di CTU uno degli eredi, il signor

ha proposto di acquistare le quote degli altri eredi e di diventare così proprietario dell'intera massa ereditaria.

Qualora tale ipotesi sia ancora percorribile, riporto i conguagli necessari alla copertura delle quote di spettanza dei singoli eredi:

valore delle quote di sua spettanza : € 6.936,98

valore delle quote di sua spettanza : € 18.802,62

, valore delle quote di sua spettanza : € 18.802,62

valore delle quote di sua spettanza : € 18.802,62

valore delle quote di sua spettanza : € 6.936,98

valore delle quote di sua spettanza : € 9.401,31

, valore delle quote di sua spettanza : € 6.267,54

valore delle quote di sua spettanza : € 3.133,77



, valore delle quote di sua spettanza : € 4.700,65

valore delle quote di sua spettanza : € 4.700,65

valore delle quote di sua spettanza : € 4.700,65

, valore delle quote di sua spettanza : € 4.700,65

valore delle quote di sua spettanza : € 6.936,98

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

La versione non definitiva della presente relazione è stata trasmessa ai CTP, agli avvocati ed ai convenuti signori in data 03.02.2019 per eventuali osservazioni.

In data 11.02.2019 e 15.02.2019 il CTP geom. per parte attrice e in data 18.02.2019 e 19.02.2019 l'arch. , per parte convenuta, hanno trasmesso le osservazioni di parte, che vengono allegare alla presente relazione e alle quali si fornisce una sintetica risposta.

Il signor non ha inviato osservazioni.

Osservazione di parte attrice

avv. – CTP geom.

1) Osservazione: Consistenza immobili

– *L'area comune a tutti i fabbricati, individuato con il mappale 165 sub 3, risulta essere pari a mq. 1840 (superficie catastale) derivante dalla superficie totale del mappale 165 (mq. 2518) detratta la superficie coperta totale dei fabbricati (mq. 678).*

Risposta:

Recepisco l'informazione aggiuntiva alla mia relazione e la integro.



2) Osservazione: Atti di provenienza

- In merito agli atti di provenienza intercorsi negli anni, nel momento in cui i fabbricati sono stati censiti al catasto urbano, i relativi mappali precedentemente censiti al catasto terreni dovevano essere fusi, cosa che è stata fatta successivamente con tipo mappale prot. n. 24906 del 08.03.2018 e relativo riordino in un unico mappale 165 subalternato.

Questo per dire che i mappali 68, 69, 165, 220 e 224 citati sia come catasto terreni che catasto urbano (negli atti di provenienza) in realtà andavano citati solamente al catasto urbano essendo questi appunto enti urbani.

Un mappale classificato al catasto terreni come ente urbano può essere volturato esclusivamente al catasto urbano.

Risposta:

Anche in questo caso recepisco l'informazione aggiuntiva alla mia relazione e la integro.

3) Osservazione: *per quanto concerne la divisibilità del compendio, la possibile divisione dei terreni dai fabbricati (pur astrattamente fattibile), si rivela antieconomica in quanto si andrebbe ad attribuire ai convenuti una porzione tanto ristretta di terreno agricolo (una specie di orto), da non poter assumere una consistenza tale da poter essere razionalmente utilizzata.*

Ciò renderebbe necessario frazionamento e costituzione di servitù con costi altamente incidenti sul valore della porzione da attribuire.

La divisibilità in natura, pur astrattamente possibile, non si ritiene opportuna ed economicamente conveniente anche in vista della proposta di _____ che intende acquistare l'intera area.



Sul punto si ricorda che la proposta di _____ è al netto di tutte le spese di eliminazione dell'abuso, e quindi ogni eventuale sopravvenienza passiva che si rivelasse nel corso del procedimento, sarebbe a carico del proponente.

Risposta:

Pur condividendo l'opinione della complessità di una separazione dei terreni dai fabbricati per le modeste dimensioni dei terreni e, come evidenziato in relazione, per la non facile accessibilità agli stessi, credo che volendo ricercare una possibile divisione a stralcio dei convenuti dagli attori, questa rappresenti l'unica possibilità con i debiti conguagli tra le parti e con una comunione tra i signori

Certo che la cessione totale dei beni oggetto di relazione ad un unico erede eviterebbe l'insorgere di nuove azioni volte a frazionare le proprietà ed a creare nuovi accessi.

Osservazione di parte convenuta

avv. _____ CTP arch.

1) Osservazione: *invero il _____ titolare della quota 12/84 su 2 fabbricati principali, sull'edificio collabente e sull'area agricola contermine ubicati in via Lupiola del Comune di Sandrigo, nonché di 96/252 attinenti agli accessi comuni individuati dai mappali 219 e 222, ha costituito duplice alterazione documentaria degli immobili allorchè:*

1) **COMUNICA** all'U.T.C. In data 26.02.2018 **“di voler procedere al cambio d'uso funzionale di due fabbricati artigianali (da laboratorio a deposito) con PROGETTO e RELAZIONE TECNICA del geom. _____ estensore dichiarante: “Successivamente si presenterà all'Ufficio del Territorio la relativa variazione per il cambio di categoria da C/3 (laboratorio) a C/2 (deposito)”**



2) Osservazione: con Denuncia di Variazione di Unità immobiliari e TIPO MAPPALE/Atto di Aggiornamento censuario in data 08.03.2018 attua la fusione dell'area agricola M.N. 68 a quella contermina pertinente ai fabbricati riprodotti nelle planimetrie redatte nel 1984 dal geom.

Risposta:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 20.11.2017 è risultato subito evidente a tutti che la documentazione catastale esistente non era aggiornata e non corrispondeva allo stato dei luoghi, successivamente in previsione di una reale prospettiva di conciliazione tra le parti, con il trasferimento dell'intero compendio al signor _____ è stato necessario effettuare una revisione completa dei mappali e delle planimetrie depositate.

Per quanto riguarda la scelta di indicare per il manufatto non completato il cambio d'uso funzionale da laboratorio a magazzino, penso sia stato dettato dallo stato di inutilizzabilità dello stesso che difficilmente allo stato attuale poteva definirsi od essere utilizzato come laboratorio. Resta che, trattandosi di area agricola, qualsiasi attività venga prevista negli edifici dovrà essere autorizzata preventivamente dal Comune di Sandrigo.

3) Osservazione: *Pertanto il “congelamento dell’Ordinanza di Demolizione” evocato alla bozza CTU è insussistente*

Risposta: il Comune, in risposta alla presentazione della pratica edilizia, che va a sospendere l'ordinanza di demolizione, ha richiesto una integrazione alla documentazione presentata per la mancanza della firma dei signori _____ e delle copie dei documenti di riconoscimento dei firmatari.



Questa richiesta sospende la pratica edilizia, senza porre dei termini di tempo, per dare modo di integrare la documentazione, pertanto la ordinanza di demolizione resta comunque congelata.

4) Osservazione: e va cassata l'intera procedura catastale applicata attualmente al plesso edilizio, significativamente per l'arbitraria soppressione delle particelle 69-220-224 aventi superficie totale di mq. 1.229, attivata pretensivamente dal _____ al fine di inibire la Divisione per cespiti omogenei costituiti da:

- 1 Area Agricola (2 lotti contigui) confinante su due lati con fiume Dindarello e via Lupiola
- 2 Fabbricati dotati di area cortilizia confinante con proprietà

Risposta: credo che qualsiasi variazione catastale debba essere effettuata successivamente al giudizio di divisione ed in corrispondenza eventualmente alle quote aggiudicate. Questo per non gravare ulteriormente la procedura e gli eredi di nuovi costi.

5) Osservazione: VALORIZZAZIONI

Infatti a totale cessione delle quote dei comproprietari, assommanti a 72/84, il prezzo € 150.000,00 dichiarato nell'atto di Compravendita predisposto dal Notaio Noto su indicazione del _____ al netto della quota 12/84 di quest'ultimo, determina il valore di € 175.000,00 del plesso immobiliare offerto dal suddetto interessato all'acquisto.

Pertanto il CTU interviene inopinatamente a svalutare di € 39.365,00 – oltre del 22% - il suddetto prezzo della massa

Risposta: il prezzo offerto dal signor _____ nell'atto predisposto dal notaio Noto è un prezzo accordato tra le parti a chiusura della causa in sede extragiudiziaria, non rappresenta il valore di stima degli immobili.



Pertanto non credo possa in alcun modo essere confrontato con la mia valutazione di stima, indipendente dalle offerte intercorse tra le parti.

6) Osservazione: VALORIZZAZIONI

Convenendo col CTU sulla inappetibilità dei fabbricati insistenti su una superficie di mq 1229, si osserva che la predetta area è inserita dall'art. 78 N.T.O. Comune di Sandrigo ai Contesti figurativi delle ville di particolare interesse provinciale.

Conseguentemente il suo pregio induce ad una valutazione particolarmente elevata in relazione alle superfici ed ai volumi disponibili mediante Ristrutturazione dei corpi di fabbrica in istato fatiscente ivi compresenti e, pertanto, il valore intrinseco del terreno di sedime degli stessi supera enormemente il valore attribuibile agli edifici.

Rilevate le offerte dei siti commerciali per la vendita di terreni in contesti privi di pregio, per congrua valutazione dell'area edificata, lo scrivente ritiene attestabile il prezzo /mq di € 190,00

Risposta: effettivamente il valore dei manufatti è irrisorio se non penalizzante per la necessità della loro demolizione.

Credo però che nonostante la indicazione generica di piano di Contesti figurativi delle ville di particolare interesse provinciale, l'area non sia inserita in un ambito di grande interesse commerciale data la posizione geografica, Lupiola è una piccola frazione del paese di Sandrigo, completamente inserita in area agricola, senza servizi alla residenza né tantomeno ad attività artigianali, né è facilitata per posizione essendo gli immobili all'interno di una contrada con corti ed accesso comuni. Penso che se vi siano offerte commerciali così vantaggiose, da me non reperite, possano essere evidenziate in modo preciso e puntuale, in sede di accordo tra le parti, nell'interesse di tutti gli eredi.



7) Osservazione: *PROPOSTA DIVISIONALE*

Sul Valore Complessivo, al signor _____ titolare della quota 3/84, compete la somma di € 10.639,89.

Tale importo è ragguagliabile al Valore Unitario dell'Area Agricola, per cui si perviene all'attribuzione superficaria di mq 1259 della stessa.

Risposta: ho anch'io evidenziato la eventuale possibilità di frazionare il terreno agricolo rispetto agli immobili, devo però osservare che considerando i valori da me attribuiti agli immobili e di conseguenza alle quote degli eredi al signor _____ competerebbe il valore corrispondente di € 4.700,65.

Tale valore riportato ad una equivalente quantità di terreno agricolo risulterebbe essere di mq. 556,29, che non mi pare conveniente per nessun utilizzo, con l'aggravio del costo di un nuovo frazionamento catastale.

8) Osservazione:

*Sul quesito del punto 8) al CTU: “**Tenti la conciliazione delle parti**”, il sottoscritto osserva la completa omissione di tale attività, per totale sovrapposizione del CTP geom. Fabbris e del Procuratore del signor _____ all'attività conciliativa delle parti richiesta dal Giudice al CTU nominato.*

Risposta: all'atto del sopralluogo è risultata subito evidente la disponibilità di tutte le parti ad un accordo immediato e la disponibilità da parte del signor _____ l'unico erede residente in contrada, ad acquistare le quote degli altri proprietari. Di questo ho immediatamente informato gli avvocati di tutte le parti in causa che considero gli unici



professionisti, per professionalità ed incarico, autorizzati a trattare a nome dei propri clienti.

Immediatamente tutti e tre gli avvocati () per parte convenuta e () per parte attrice) mi hanno comunicato che l'accordo era imminente e di non procedere con il mio incarico per non gravare sulle spese di procedura.

Tale richiesta mi è stata continuamente rinnovata ad ogni mia mail a tutti gli avvocati per avere l'aggiornamento dell'avanzamento dell'accordo, così come da me riportato nelle premesse della mia relazione.

Lo stesso avvocato (), legale del signor () mi ha ripetutamente richiesto nel corso del procedimento, via e-mail, di sospendere le operazioni peritali, delegando perciò l'incombenza ai legali.

Riporto in allegato alcune delle innumerevoli e-mail ricevute dai legali con la richiesta di sospensione delle operazioni peritali per "imminente accordo" tra le parti.

A seguito di tali osservazioni la sottoscritta CTU ha provveduto a redarre in modo definitivo la propria relazione rispetto a quanto trasmesso ai CTP nella bozza di relazione.

Con la presente relazione definitiva la sottoscritta arch. Marina Amaglio, considera di avere svolto l'incarico affidatole e di avere dato risposta ai quesiti formulati in sede di giuramento, ringrazia il Giudice per la fiducia accordata e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Vicenza, 20.02.2019

Il consulente tecnico
dott. arch. Marina Amaglio

