

- TRIBUNALE DI TREVISO -

CAUSA CIVILE n°2724/2017

G.I. Deli Luca

promossa da

Attore principale: [REDACTED]

Attore secondario: [REDACTED]

Attore secondario: [REDACTED]

Attore secondario: [REDACTED]

Con l'Avv. SORDI RICCARDO

contro

Convenuto principale: [REDACTED]

Convenuto secondario: [REDACTED]

Con gli Avv. [REDACTED]

Convenuto in contumacia: [REDACTED]

Convenuto in contumacia: [REDACTED]

*** § ***

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del Geom. EGIDIO BERNARDI

*** § ***

INDICE:

Art. 1 - Premesse ed elementi generali del procedimento.	Pag. 2
1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico.	Pag. 2
1.2) Quesito.	Pag. 3
1.3) Termini ex art.195, terzo co. c.p.c. e termini deposito peritale.	Pag. 3
1.4) Nomina dei Consulenti Tecnici di Parte.	Pag. 4
1.5) Comunicazione d'inizio delle operazioni peritali.	Pag. 4



Art. 2 - Svolgimento delle attività peritali. Pag. 4

Art. 3 - Esecuzione dell'incarico. Pag. 7

Art. 4 – Individuazione dei beni in Compendi. Pag. 7

Art. 5 – Punto 1 del quesito Pag. 9

5.1) Accertamento dell'identificazione catastale/provenienze Pag. 9

5.2) Identificazione catastale Pag. 9

5.3) Provenienze Pag. 14

5.4) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Pag. 16

5.5) Affitti o comodati d'uso in essere. Pag. 16

Art. 6 – Punto 2 del quesito Pag. 16

6.1) Corrispondenza urbanistica Pag. 16

6.2) Destinazione urbanistica Pag. 17

Art. 7 – Punti 3 e 4 del quesito Pag. 19

7.1) Descrizione sommaria degli immobili e stima Pag. 19

7.2) Determinazione quote di proprietà Pag. 22

7.3) Ipotesi divisionale Pag. 24

7.4) Considerazioni finali Pag. 26

*** § ***

Art.1

PREMESSE ED ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO

1.1) ORDINANZA DI NOMINA E CONFERIMENTO INCARICO.

Con ordinanza del Giudice Istruttore Dott. Luca Deli del 19/12/2019, veniva nominato il sottoscritto Geometra Egidio Bernardi, nato a Pieve di Soligo l'08/10/1954, C.F.: BRNGDE54R08G645G, ivi residente in Via Maserale n°15, avente



Studio Tecnico denominato "Bemetra s.r.l. – S.t.P.", con sede in Via Mira n°20/3 a Pieve di Soligo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n°1486 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di Treviso al n°535.

Con la stessa ordinanza veniva comunicata la data del 12/02/2020 alle ore 11.00 per il conferimento dell'incarico.

1.2) QUESITO.

"letti gli atti di causa e ispezionati gli immobili, oggetto della domanda il ctu:

1- descriva l'attuale assetto proprietario degli stessi, come desumibile dagli atti di causa;

2- verifichi la regolarità urbanistica degli immobili;

3- accerti la comoda divisibilità o meno degli stessi;

4- nell'ipotesi di comoda divisibilità predisponga due progetti divisionali: il primo considerando quale erede di ██████████ anche ██████████ il secondo, con esclusione della predetta ██████████ in tale ultima ipotesi la quota della predetta va considerata, di proprietà ██████████

1.3) TERMINI EX ART.195, terzo co. c.p.c. E TERMINI DEPOSITO RELAZIONE.

Il Giudice disponeva i seguenti termini:

Termine trasmissione perizia CTU BERNARDI EGIDIO alle parti: 30/09/2020

Termine deposito osservazioni di parte: 15/10/2020

Termine per il deposito perizia CTU BERNARDI EGIDIO: 30/10/2020

Rinvio dell'udienza : 05/11/2020 ore 10.30

A seguito del mancato raggiungimento dell'Accordo Transattivo con e-mail



certificata del 21/09/2020 è stata richiesta proroga per poter definire la relazione peritale, il Giudice, con e-mail certificata di risposta del 06/11/2020 proroga i termini con le seguenti scadenze:

Termine trasmissione perizia CTU BERNARDI EGIDIO alle parti: 30/01/2020

Termine deposito osservazioni di parte: 14/02/2021

Termine per il deposito perizia CTU BERNARDI EGIDIO: 28/02/2021

Rinvio dell'udienza : 04/03/2021 ore 10.30

1.4) NOMINA DEI CONSULENTI TECNICI DI PARTE.

Nel corso dell'udienza del 12/02/2020, viene nominato CTP di parte attrice il Geom. Paolo Brandalise, con successiva e-mail del 18/02/2020 dell'Avv. Biancoli viene nominato il CTP di parte convenuta Geom. Ezio Turbian.

1.5) COMUNICAZIONE D'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Nel corso della medesima udienza, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/02/2020 alle ore 9.00 presso l'ufficio del C.T.U. in Via Mira n°20/3 a Pieve di Soligo (TV).

Art.2

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI *(Allegato n°1)*

– PRIMA RIUNIONE DEL 21/02/2020 ore 9.00 *(Verbale n°1)*

A data e ora convenute si è svolto il primo incontro, presso il mio ufficio, alla presenza dei CTP Geom. Brandalise e Geom. Turbian, nel corso del quale è stato letto il quesito cui il CTU è strettamente tenuto a rispondere.

Si conviene che non appena il CTU riuscirà a recuperare l'intera documentazione



urbanistica sarà fissato il sopralluogo in loco.

– **SECONDA RIUNIONE DEL 05/06/2020 ore 9.00** *(Verbale n°2)*

A seguito comunicazione fatta pervenire via e-mail certificata in data 22/05/2020, si è provveduto a eseguire il sopralluogo di tutti i beni oggetto di causa procedendo alla verifica dei fabbricati e dei terreni con relativa documentazione fotografica (*Allegato n°10*), alla presenza dei CTP Geom. Brandalise e Geom. Turbian e del sig. Luciano Lazzarin.

Nel corso del sopralluogo si è convenuto con i CTP di aggiornare il prossimo incontro al 16/06/2020 ore 9.00 presso l'ufficio del CTU, per il proseguimento delle operazioni peritali.

– **TERZA RIUNIONE DEL 16/06/2020 ore 9.00** *(Verbale n°3)*

Nella riunione il CTU, si è confrontato con i CTP in merito ai valori degli immobili, raggiungendo una valutazione condivisa, nella stessa sede si sono valutate due possibili ipotesi divisionali, che il CTU si impegna a far pervenire ai CTP entro il 22/06/2020 al fine di confrontarsi in un nuovo incontro fissato per il 01/07/2020 ore 9.00 presso il mio ufficio.

- **E-MAIL DEL 20/06/2020 DEL CTU AL CTP**

Vengono inviate via e-mail ai CTP schema con i valori e le ipotesi divisionali.

– **QUARTA RIUNIONE DEL 01/07/2020 ore 9.00** *(Verbale n°4)*

A data e ora convenute ci si è incontrati presso l'ufficio del CTU, ci si è confrontati con i CTP relativamente alle ipotesi divisionali, condividendo sul fatto che i conguagli sono particolarmente elevati e che l'area edificabile è, attualmente, non appetibile sul mercato. Per questo il CTU chiede ai CTP di formulare delle proposte alternative, anche con conguagli da definire, che ci faranno pervenire entro il 07/07/2020, si fissa quindi un nuovo incontro per il giorno 14/07/2020 ore



9.00 presso il mio ufficio, poi posticipato al giorno 21/07/2020 sempre alla stessa ora.

– **QUINTA RIUNIONE DEL 21/07/2020 ore 9.00** *(Verbale n°5)*

Nel corso della riunione il CTU prende atto che la parte attrice non condivide la proposta della parte convenuta, in particolare per quanto riguarda la soluzione di attribuire alla parte convenuta i fabbricati e i terreni agricoli e alla parte attrice tutta l'area edificabile con conguagli a favore della parte attrice e della parte contumace.

Per quanto riguarda la messa in vendita del terreno edificabile. Il CTP Geom. Brandalise ci informa che la prospettiva che si era paventata di vendita ad un'agenzia, è purtroppo sfumata.

Il CTU propone quindi due soluzioni in cui diminuire notevolmente il valore dei terreni edificabili (diminuendo così i conguagli), pur di addivenire ad una soluzione condivisa tra le parti, i CTP si riservano di darne riscontro entro il 30/07/2020.

In alternativa l'unica soluzione condivisa tra le parti è quella della messa in vendita di tutto il patrimonio immobiliare, per questo motivo basandosi su tale ipotesi, il CTU si impegna a inviare alle parti bozza dell'accordo transattivo entro il 07/09/2020 e si propone un incontro per il giorno 18/09/2020 presso l'ufficio del CTU, alla presenza di tutte le parti legali compresi.

– **SESTA RIUNIONE DEL 18/09/2020 ore 16.00** *(Verbale n°6)*

Nel corso della riunione, alla presenza di tutte le parti in causa, CTP e Avvocati compresi, ad esclusione di [REDACTED] (rappresentati da [REDACTED] e di [REDACTED] (rappresentata da [REDACTED]), ci si è ampiamente confrontati sulla bozza di accordo transattivo non raggiungendo un accordo. Per questo motivo tutte le parti chiedono al CTU di proseguire con la



relazione peritale.

Conseguentemente verrà richiesta la proroga, vista la ristrettezza nei tempi previsti in prima istanza dal Giudice.

Art.3

ESECUZIONE DELL'INCARICO

In esecuzione al quesito posto dal Giudice, il C.T.U. accedeva ai seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Treviso : redatto visure, estratti e planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Conservatoria di Treviso : trascrizioni e ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Montebelluna e Treviso : verifica contratti di locazione;
- Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Giavera del Montello per il rilascio della documentazione urbanistica e del Certificato di Destinazione Urbanistica.

ART. 4

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Per una miglior individuazione, al fine di determinarne i loro valore, i beni vengono suddivisi in n. 7 compendi, per i quali non sono previsti frazionamenti .

I due colori identificano le due diverse quote di proprietà (nella descrizione sono omessi i secondi nomi dei proprietari):

Proprietà:

Proprietà 3/18



[REDACTED] Propr. 3/18

[REDACTED] Propr. 6/18

[REDACTED] Proprietà 3/18

[REDACTED] Proprietà 3/18

Proprietà:

[REDACTED] Prop. 186/756

[REDACTED] Proprietà 76/756

[REDACTED] Propr. 76/756

[REDACTED] Proprietà 152/756

[REDACTED] Propr. 114/756

[REDACTED] Proprietà 76/756

[REDACTED] Proprietà 76/756

([REDACTED] è eventualmente

ricompresa solo in questa proprietà)

Compendio 1 [REDACTED]

Abitazione Via Casa Rossa, Giavera del M. Fg. C/1 M.N. 1499 sub /

Compendio 2 [REDACTED]

Deposito Via Casa Rossa, Giavera del M. Fg. C/1 M.N. 1498 sub /

con M.N. 238 di mq. 56

Compendio 3 [REDACTED]

Terreni (orto con accesso) in Giavera del M. Fg. 12 M.N. 251-668 totale mq. 231

Compendio 4 [REDACTED]

Terreni (edificabili) in Giavera del M. Fg. 12 M.N. 81-83-235-243-1048 totale mq.

5951

Compendio 5 [REDACTED]



Terreni (edificabili) in Giavera del M. Fg. 12 M.N. 79-231-232-234 totale mq. 4021

Compendio 6

Terreno (agricolo) in Giavera del Montello Fg. 14 M.N. 76 mq. 1699

Compendio 7

Terreno (agricolo) in Giavera del Montello Fg. 15 M.N. 85 mq. 5709

ART. 5

PUNTO 1 DEL QUESITO

“descriva l’attuale assetto proprietario degli stessi, come desumibile dagli atti di causa”;

Letti gli atti di causa e effettuate le dovute verifiche il CTU procede con l’identificazione dei beni;

5.1) Accertamento identificazione catastale/provenienze (*Allegato n° 2-3 e 4*)

L’attuale descrizione catastale sottoelencata è conforme alla situazione reale ottenuta consultando gli atti di provenienza (vedi descrizione ai punti 5.2 e 5.3.

Si precisa che catastalmente relativamente ai **Compendi 2 (solo per il Terreno)-3-4**

l’indicazione della nuda proprietà è da aggiornare con piena proprietà e sui

Compendi 5-6-7 risultano ancora da cancellare gli usufrutti di [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto il [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] con conseguente modifica

dell’indicazione da nuda proprietà a piena proprietà di [REDACTED]

inoltre [REDACTED] viene erroneamente identificata come [REDACTED]

(così come indicato al punto 5.2).



5.2) Identificazione catastale (Allegato n°2)

Compendio 1:

Catasto Fabbricati Giavera del Montello Fg. C/1

M.N. 1499 sub / Cat. A/4 Cl. 1 vani 8,5 Rendita € 267,78 P: T-1;

Il M.N. 1499 corrisponde al N.C.T. al M.N. 1499 –Ente Urbano di mq. 202

Ditta catastale:

██████████████████████████████████████ Proprietà 3/18

██████████████████████████████████████ Proprietà 3/18

██████████████████████████████████████ Proprietà 6/18

██████████████████████████████████████ Proprietà 1/6

██████████████████████████████████████ Proprietà 1/6

Compendio 2:

Catasto Fabbricati Giavera del Montello Fg. C/1

M.N. 1498 sub / Cat. C/2 Cl. 1 m² 76 Rendita € 141,30 P: T-1.

Il M.N. 1498 corrisponde al N.C.T. al M.N. 1498 –Ente Urbano di mq. 153

Ditta catastale:

██████████████████████████████████████ Proprietà 3/18

██████████████████████████████████████ Proprietà 3/18

██████████████████████████████████████ Proprietà 6/18

██████████████████████████████████████ Proprietà 1/6

██████████████████████████████████████ Proprietà 1/6

Catasto dei Terreni Giavera del Montello Fg. 12

M.N. 238 SEMIN.ARBOR Cl. 2 m² 56 R.D. € 0,45 R.A. € 0,23

Ditta catastale:

██████████████████████████████████████ Nuda Propr. 1/6



[REDACTED] Nuda Propr. 1/6

[REDACTED] Nuda Propr. 2/6

[REDACTED] Proprietà 1/18

[REDACTED] Proprietà 1/9 bene pers.

[REDACTED] Proprietà 1/18

[REDACTED] Proprietà 1/9 bene pers.

Le quote pur se indicate in modo diverso riconducono alla stessa proprietà

Compendio 3:

Catasto dei Terreni Giavera del Montello Fg. 12

M.N. 251 SEMINATIVO Cl. 1 m² 70 R.D. € 0,63 R.A. € 0,36

M.N. 668 SEMINATIVO Cl. 1 m² 161 R.D. € 1,46 R.A. € 0,83

Ditta catastale:

[REDACTED] Nuda Propr. 1/6

[REDACTED] Nuda Propr. 1/6

[REDACTED] Nuda Propr. 2/6

[REDACTED] Proprietà 1/18

[REDACTED] Proprietà 1/9 bene pers.

[REDACTED] Proprietà 1/18

[REDACTED] Proprietà 1/9 bene pers.

Compendio 4:

Catasto dei Terreni Giavera del Montello Fg. 12

M.N. 81 SEMIN.ARBOR Cl. 2 m² 978 R.D. € 7,83 R.A. € 4,04;

M.N. 83 SEMIN.ARBOR Cl. 2 m² 367 R.D. € 2.94 R.A. € 1.52

M.N. 235 SEMINATIVO Cl. 2 m² 4532 R.D. € 36,28 R.A. € 18,72;

M.N. 243 SEMIN. ARBOR. Cl. 2 m²24 R.D. € 0,19 R.A. € 0,10



M.N. 1048 SEMIN.ARBOR Cl. 2 m² 50 R.D. € 0,40 R.A. € 0,21.

Ditta catastale:

[REDACTED] Nuda Propr. 1/6

[REDACTED] Nuda Propr. 1/6

[REDACTED] Nuda Propr. 2/6

[REDACTED] Proprietà 1/18

[REDACTED] Proprietà 1/9 bene pers.

[REDACTED] Proprietà 1/18

[REDACTED] Proprietà 1/9 bene pers.

Compendio 5:

Catasto dei Terreni Giavera del Montello Fg. 12/14/15

M.N. 79 SEMINATIVO Cl. 1 m² 275 R.D. € 2,49 R.A. € 1,42;

M.N.: 231 SEMIN.ARBOR Cl. 1 m² 92 R.D. € 0,90 R.A. € 0,48;

M.N. 232 SEMINATIVO Cl. 1 m² 776 R.D. € 7,01 R.A. € 4,01;

M.N. 234 SEMINATIVO Cl. 2 m² 2878 R.D. € 23,04 R.A. € 11,89;

Ditta catastale:

[REDACTED] Prop. 186/756

[REDACTED] Proprietà 19/756

[REDACTED] Nuda Propr. 57/756

[REDACTED] Proprietà 19/756

[REDACTED] Nuda Prop. 57/756

[REDACTED] Proprietà 152/756

[REDACTED] Usufr. 57/756

[REDACTED] Proprietà 19/126

[REDACTED] Prop. 152/2268 b.p.



Proprietà 76/2268

Prop. 152/2268 b.p.

Proprietà 76/2268

Usufrutto 57/756

Compendio 6:

Catasto dei Terreni Giavera del Montello Fg. 14

M.N. 76 SEMIN.IRRIG Cl. 3 m² 1699 R.D. € 12,72 R.A. € 7,02;

Ditta catastale:

Prop. 186/756

Proprietà 19/756

Nuda Propr. 57/756

Proprietà 19/756

Nuda Prop. 57/756

Proprietà 152/756

Usufrutto 57/756

Proprietà 19/126

Prop. 152/2268 b.p.

Proprietà 76/2268

Prop. 152/2268 b.p.

Proprietà 76/2268

Usufrutto 57/756

Compendio 7:

Catasto dei Terreni Giavera del Montello Fg. 15

M.N. 85 SEMINATIVO Cl. 1 m² 5709 R.D. € 51,60 R.A. € 29,48.

Ditta catastale:



[REDACTED] Prop. 186/756

[REDACTED] Proprietà 19/756

[REDACTED] Nuda Propr. 57/756

[REDACTED] Proprietà 19/756

[REDACTED] Nuda Prop. 57/756

[REDACTED] Proprietà 152/756

[REDACTED] Usufrutto 57/756

[REDACTED] Proprietà 19/126

[REDACTED] Prop. 152/2268 b.p.

[REDACTED] Proprietà 76/2268

[REDACTED] Prop. 152/2268 b.p.

[REDACTED] Proprietà 76/2268

[REDACTED] Usufrutto 57/756

5.3) Provenienze*(Allegato n° 3 e 4)*

Per l'individuazione delle quote di comproprietà si rimanda al Ventennale redatto dalla Dott.ssa Roberta Varano in data 11/12/2018 e all'allegato n. .

In seguito agli accertamenti presso i pubblici registri immobiliari di Treviso, risulta che i beni sono pervenuti all'attuale ditta tramite:

TRASCRIZIONE Reg. Gen. 8185 Reg. Part. 7645 del 02/07/1955

Atto di donazione di [REDACTED] al figlio [REDACTED] e successiva vendita a [REDACTED] (relativamente ai Compensi 5-6-7) Notaio Ciro Telese Rep. 14403 del 16/05/1955 (non abbiamo copia)

TRASCRIZIONE Reg. Gen. 13717 Reg. Part. 12752 del 28/11/1956

Certificato di Denunciata Successione in morte di [REDACTED] deceduto il



██████████ presentata all'ufficio del Registro di Montebelluna den. N. 52 Vol. 182

per legge (relativamente ai Compendi 5-6-7) (non abbiamo copia).

TRASCRIZIONE Reg. Gen. 20658 Reg. Part. 17287 del 25/08/1984

Certificato di Denunciata Successione in morte di ██████████ deceduta il

██████████ presentata all'ufficio Successioni di Roma den. N. 45 Vol. 9691 nel

1982 per legge (relativamente ai Compendi 5-6-7)

TRASCRIZIONE Reg. Gen. 5367 Reg. Part. 4433 del 1983

Certificato di Denunciata Successione in morte di ██████████ deceduto il

██████████ presentata all'Ufficio Registro di Montebelluna den. N. 49 Vol. 321

testamentaria (relativamente a tutti i Compendi)

TRASCRIZIONE non ancora avvenuta

Certificato di Denunciata Successione in morte di ██████████ deceduto il

██████████ presentata all'Ufficio Registro di Montebelluna den. N. 75 Vol. 9990 il

09/04/2019 per legge (relativamente ai Compendi 5-6-7)

TRASCRIZIONE Reg. Gen. 35480 Reg. Part. 22910 del 19/10/2011

Certificato di Denunciata Successione in morte di ██████████ deceduto il

██████████ presentata all'Ufficio Registro di Montebelluna den. N. 601 Vol.

9990 per legge (relativamente a tutti i Compendi)

La presente corregge la precedente:

TRASCRIZIONE Reg. Gen. 14123 Reg. Part. 10254 del 07/04/2001

Denuncia n. 84/7 del 12/12/2000 per errata identificazione titolo di proprietà

TRASCRIZIONE Reg. Gen. 41380 Reg. Part. 26888 del 07/12/2011

Notaio Varano Roberta Rep. 45/36 del 02/12/2011

Accettazione tacita di eredita' di ██████████ da parte di ██████████

██████████



TRASCRIZIONE Reg. Gen. 3611 Reg. Part. 2765 del 01/02/2018

Certificato di Denunciata Successione in morte di ██████████ deceduta il ██████████ presentata all'Ufficio Registro di Montebelluna den. N. 310 Vol. 9990 del 17/03/2017 testamentaria (relativamente ai Compendi 5-6-7)

La presente rettifica la precedente:

TRASCRIZIONE Reg. Gen. 19571 Reg. Part. 12432 del 20/05/2008

Denuncia n. 174/2008 del 2008 per errata identificazione quote

TRASCRIZIONE Reg. Gen. 6840 Reg. Part. 4470 del 28/02/2011

Certificato di Denunciata Successione in morte di ██████████ deceduto il ██████████ presentata all'Ufficio Registro di Conegliano den. N. 1063 Vol. 9990 del 14/12/2010 per legge (relativamente ai Compendi 5-6-7)

TRASCRIZIONE Reg. Gen. 15591 Reg. Part. 11346 del 18/06/2014

Certificato di Denunciata Successione in morte di ██████████ deceduta il ██████████ presentata all'Ufficio Registro di Conegliano den. N. 493 Vol. 9990 del 2014 per legge (relativamente ai Compendi 5-6-7)

TRASCRIZIONE Reg. Gen. 41381 Reg. Part. 26889 del 07/12/2011

Atto di donazione di ██████████ a favore di ██████████ Notaio Varano Roberta Rep. 45/36 del 02/12/2011 (relativamente a tutti i Compendi)

5.4) Ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli (Allegato n° 5)

Non risultano ipoteche sugli immobili oggetto di causa.

5.5) Affitti (Allegato n° 9)

Come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna Rif. Prot 79249 del 03/08/2020, pervenutaci con e-mail certificata il 12/08/2020, risulta registrato



un contratto di affitto verbale n. 1687 serie n. 3 del 2003, valido dal 01/02/2003 al 31/12/2017, non risultano altri contratti in essere.

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che i terreni (edificabili e agricoli) sono coltivati in gran parte a frumento e parte a mais. Interpellati i CTP, i quali mi riferiscono pareri discordanti, quale CTU non sono in grado di risalire chi ha in lavorazione attualmente i terreni.

Art. 6

PUNTO 2 DEL QUESITO

“verifichi la regolarità urbanistica degli immobili”

6.1) Corrispondenza urbanistica ai sensi della legge 47/’85 (Allegato n° 6)

Ai fini della rispondenza a quanto stabilito dalla Legge n°47/’85, si precisa che come indicato nella comunicazione del Comune di Giavera del Montello in data 20/05/2020, non risultano rilasciati titoli abitativi edilizi da parte dell’Amministrazione Comunale, i fabbricati sono ante 1967, le planimetrie catastali differiscono dallo stato dei luoghi, per lievi modifiche non rilevanti .

6.2) destinazione urbanistica(Allegati n° 7 e 8)

In forza della richiesta fatta pervenire al Comune di Giavera del Montello, è stato rilasciato dallo stesso il Certificato di Destinazione Urbanistica con data 20/05/2020 N. 12/2020, nel quale risulta:

M.N. 79-234 C2.2-2 zona di espansione in edificata, con indicazione Fc “83” aree per attrezzate per parchi giochi e sportivi- parte risp. oleodotti – metanodotti;

M.N. 231 C2.2-2 zona di espansione in edificata con indicazione Fc “83”;



M.N. 232 C2.2-2 zona di espansione in edificata con parte indicazione Fc "83" aree per attrezzate per parchi giochi e sportivi - parte risp. oleodotti – metanodotti;

M.N. 81 C2.2-2 zona di espansione in edificata con parte indicazione Fc "83" aree per attrezzate per parchi giochi e sportivi - C1.2;

M.N. 83-1048 C2.2-2 zona di espansione in edificata con parte indicazione Fc "83" aree per attrezzate per parchi giochi e sportivi - A/3-14 centro organizzato;

M.N. 235 C2.2-2 zona di espansione in edificata con parte indicazione Fc "83" parte risp. oleodotti–metanodotti parte A/3-7 centro organizzato;

M.N. 238-1498 A/3-10 centro organizzato;

M.N. 243-1499 A/3-14 centro organizzato;

M.N. 251-668 A/3-5 centro organizzato;

M.N. 76 E2 - Agricola;

M.N. 85 E2- Agricola, parte rispetto tecnologico.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 14/12/2011 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Centro di Cusignana, nel cui ambito "Comparto 8/a" ricadono i mappali sopraccitati indicati in zto C2.2-2.

Per quanto concerne la validità, efficacia ed attuazione del Piano Particolareggiato si richiama quanto previsto dall'art. 20 dalla L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

A chiarimento dei parametri relativi all'area soggetta a Piano Particolareggiato si rimanda agli *Allegati n° 7 e 8*.

Si evidenzia che è in corso un ricorso al TAR Prot. 440/2012 RG da parte di altra ditta ricompresa nel comparto 8/a, di cui fanno parte i Compendi 4 e 5, per l'annullamento della delibera comunale precedentemente citata.

Art. 7



PUNTO 3 E 4 DEL QUESITO

“accerti la comoda divisibilità o meno degli stessi;

nell'ipotesi di comoda divisibilità predisponga due progetti divisionali: il primo

considerando quale erede di [REDACTED] anche [REDACTED] il secondo, con

esclusione della predetta [REDACTED] in tale ultima ipotesi la quota della

predetta va considerata, di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

7.1) descrizione sommaria degli immobili e loro valutazione

Compendio 1

Abitazione - Via Casa Rossa, Giavera del Montello Fg. C/1 M.N. 1499 Sub /

Trattasi di abitazione posta fronte strada, unità di testa di un edificio plurifamiliare

a schiera composto da unità ad uso abitativo e ricoveri attrezzi, avente una

superficie coperta al piano terra di mq. 93 e al piano primo di mq. 83 per un

volume complessivo di mc. 500 circa.

L'abitazione è a due piani realizzata ante 1942 e presumibilmente ristrutturata

ante 1967, realizzata con caratteristiche tipiche dell'epoca quali muratura in

mattoni, solai in legno, manto di copertura in coppi, pavimenti in cotto, infissi in

legno con vetri semplici, attualmente in precarie condizioni di vivibilità.

Al piano terra trovano ubicazione l'ingresso, il soggiorno con cucinino la cantina e

due stanze adibite a camera, al piano primo si trova un ampio disbrigo con un

bagno, due camere e un ripostiglio.

Gli impianti idrico, elettrico e metano sono disattivati, il fabbricato è disabitato da

circa 15 anni ed è allacciato alla fognatura comunale.

Esternamente il mappale è dotato di area scoperta esclusiva di circa mq. 109 che



risulta però gravata per una larghezza di circa ml. 6.00 dal passaggio per l'accesso alle unità limitrofe.

Nella rimanente parte di area a uso giardino si nota la presenza di un cumulo di mattoni, indicativo di un preesistente fabbricato ora diroccato e come tale non inserito nell'accatastamento.

Rispetto alla planimetria catastale sono emerse delle lievi difformità non rilevanti.

Valore **€ 40'000,00 dell'intero**

Compendio 2

Deposito - Via Casa Rossa, Giavera del M. Fg. C/1 M.N. 1498 Sub / con M.N. 238 di mq. 56

Trattasi di deposito intercluso tra due depositi di altra ditta.

Si sviluppa su due blocchi, la porzione facente parte del fabbricato in linea è realizzata su due piani della superficie di mq. 27 per piano per un volume di mc. 150, è realizzato in muratura in blocchi solaio in CLS e copertura in legno e manto in coppi,

Il secondo blocco, staccato rispetto al primo, è posto di fronte all'area destinata a passaggio (come per l'abitazione precedentemente descritta), è realizzato in struttura in mattoni , tamponamento in lamiera , copertura in legno con manto di copertura in coppi, ha una superficie di mq. 30 per un volume di mc. 100 circa.

La rimanente area scoperta è a uso giardino, nel compendio viene inserito anche il M.N. 238 di mq. 56 inquanto è da considerarsi come pertinenza del deposito.

Si precisa che il deposito su due piani è contiguo al M.N. 1516 (ex M.N. 246) di fatto costituendo una unica unità.

Valore **€ 20'000,00 dell'intero**



Compendio 3

Terreni (orto con accesso) in Giavera del Montello Fg. 12 M.N. 251-668 totale mq.

231

Trattasi di porzione di terreno adibito a orto-prato (il M.N. 688) con annesso terreno di fatto strada di accesso utilizzata da abitazione di altra ditta (M.N. 251).

Valore € **5'000,00 dell'intero**

Compendio 4

Terreni (edificabili) in Giavera del M. Fg. 12 M.N. 81-83-235-243-1048 totale mq.

5951.

Trattasi di terreno di forma regolare attualmente coltivato a frumento , direttamente accessibile dalla strada comunale via Casa Rossa, il terreno fa parte, per la quasi totalità, del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Centro di Cusignana di cui alla delibera n. 36 del 14/12/2011.

In fase di sopraluogo parte del M.N. 83 e il M.N. 243 risultano in uso all'abitazione di cui al Compendio 1, mentre nel lato sud est del M.N. 235 (limitrofo al M.N. 88 e M.N. 670 di altra ditta) sono emerse delle irregolarità planimetriche nei confini.

Valore € **210'000,00 dell'intero**

Compendio 5

Terreni (edificabili) in Giavera del Montello Fg. 12 M.N. 79-231-232-234 totale mq.

4021

Trattasi di terreno di forma irregolare attualmente coltivato a frumento , accessibile dalla strada comunale via Casa Rossa tramite il Compendio 4, il terreno



fa parte, del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Centro di Cusignana di cui alla delibera n. 36 del 14/12/2011.

Valore **€ 140'000,00 dell'intero**

Compendio 6

Terreno (agricolo) in Giavera del Montello Fg. 14 M.N. 76 mq. 1699

Trattasi di terreno agricolo di forma regolare coltivato a mais, dotato di canale d'irrigazione a cielo aperto lungo il margine sud, raggiungibile tramite passaggio trattorabile a mezzo di una laterale di via delle Colombere.

Valore **€ 15'000,00 dell'intero**

Compendio 7

Terreno (agricolo) in Giavera del Montello Fg. 15 M.N. 85 mq. 5709

Trattasi di terreno agricolo di forma regolare coltivato a frumento, marginalmente attraversato da una linea di elettrodotto e raggiungibile tramite passaggio trattorabile a mezzo di una laterale di via Nogarole.

Valore **€ 50'000,00 dell'intero**

Per un valore complessivo pari a € 480'000,00 dell'intero

7.2) Determinazione quote di proprietà/valori

Come da prospetto sotto indicato e dagli *Allegati n° 11 e 12* si possono riepilogare i valori sopracitati in base alle quote di proprietà come segue:

A. La parte Attrice risulta proprietaria per un valore pari a € 265'767.20



• **Quote considerando quale erede di** [REDACTED]

Si evidenzia che la sig.ra [REDACTED] (potenziale erede di [REDACTED] con [REDACTED] rientra solo negli immobili di cui ai **Compendi 5-6-7**, e per la sola quota pari a 1/3 di 38/756 pari a 38/2268 (quota per l'appunto ereditata da [REDACTED] dalla prima moglie [REDACTED] per un valore di stima pari a € 3'434,74.

[REDACTED] per € 64'724.43 (€ 45'833.33 pari a 1/6 del valore del compendio 1-2-3-4 e € 18'891.10 pari a 209/2268 del valore del compendi 5-6-7),

[REDACTED] per € 64'724.43 (€ 45'833.33 pari a 1/6 del valore del compendio 1-2-3-4 e € 18'891.10 pari a 209/2268 del valore del compendi 5-6-7),

[REDACTED] per € 3'434,74 (pari a 38/2268 del valore del compendi 5-6-7),

[REDACTED] per € 66'441.80 (€ 45'833.33 pari a 1/6 del valore del compendio 1-2-3-4 e € 20'608,47 pari a 228/2268 del valore del compendi 5-6-7),

[REDACTED] per € 66'441.80 (€ 45'833.33 pari a 1/6 del valore del compendio 1-2-3-4 e € 20'608,47 pari a 228/2268 del valore del compendi 5-6-7),

• **Quote Escludendo** [REDACTED]

[REDACTED] per € 66'441.80 (€ 45'833.33 pari a 1/6 del valore del compendio 1-2-3-4 e € 20'608,47 pari a 76/756 del valore del compendi 5-6-7),

[REDACTED] per € 66'441.80 (€ 45'833.33 pari a 1/6 del valore del compendio 1-2-3-4 e € 20'608,47 pari a 76/756 del valore del compendi 5-6-7),

[REDACTED] per € 66'441.80 (€ 45'833.33 pari a 1/6 del valore del compendio 1-2-3-4 e € 20'608,47 pari a 76/756 del valore del compendi 5-6-7),

[REDACTED] per € 66'441.80 (€ 45'833.33 pari a 1/6 del valore del compendio 1-2-3-4 e € 20'608,47 pari a 76/756 del valore del compendi 5-6-7),

B. La parte Convenuta risulta proprietaria per un valore pari a € 183'320.11



██████████ per € 132'883.60 (€ 91'666.67 pari a 1/6 del valore del compendio 1-2-3-4 e € 41'216.93 pari a 152/756 del valore del compendi 5-6-7),

██████████ per € 50'436,51 (pari a 186/756 del valore del compendi 5-6-7)

C. La parte Convenuta in contumacia risulta proprietaria per € 30'912.69

██████████ per € 30'912.69 (pari a 114/756 del valore del compendi 5-6-7)

7.3) Ipotesi divisionale

Delle varie ipotesi formulate quella che prevede i minori conguagli, anche se risultano comunque sostanziosi, è quella di seguito elencata.

Si precisa che, come premessa iniziale, ho posto quale condizione che i Compendi 4 e 5 (distinti per le diverse quote di proprietà) siano assegnati in un blocco unico inquanto entrambi facenti parte del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Centro di Cusignana inoltre alla parte in contumacia Lazzarin Lara viene ipotizzata la sola liquidazione in denaro.

Nella ipotesi, le assegnazioni tengono conto (in particolare per la parte convenuta) della attuale proprietà sugli immobili

Alla parte attrice ██████████ in parti uguali

Si prevede che qualora nella ipotesi dovesse rientrare anche la sig.ra ██████████ la sua quota pari a € 3'434,74 sarà riliquidata preventivamente dai sig.i ██████████

██████████ in parti uguali

Compendio 4 ██████████ € 210'000,00 dell'intero

Terreni (edificabili) in Giavera del M. Fg. 12 M.N. 81-83-235-243-1048 tot mq. 5951

Compendio 5 ██████████ € 140'000,00 dell'intero

Terreni (edificabili) in Giavera del M. Fg. 12 M.N. 79-231-232-234 totale mq. 4021



Valore complessivo € 350'000,00

Valore quota di diritto € 265'767.20

Differenza € 84'232,80

Che la parte attrice verserà a [REDACTED] per € 53'320.11 e a Lazzarin Lara per € 30'912.69

Alla parte convenuta [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero

Compendio 1 [REDACTED] € 40'000,00 dell'intero

Abitazione Via Casa Rossa, Giavera del M. Fg. C/1 M.N. 1499 sub /

Compendio 2 [REDACTED] € 20'000,00 dell'intero

Deposito Via Casa Rossa, Giavera del M. Fg. C/1 M.N. 1498 sub /

con M.N. 238 di mq. 56

Compendio 3 [REDACTED] € 25'000,00 dell'intero

Terreni (orto con accesso) in Giavera del M. Fg. 12 M.N. 251-668 totale mq. 231

Valore complessivo € 65'000,00

Valore quota di diritto € 132'883.60

Differenza € 67'883.60

Che la parte convenuta ([REDACTED]) riceverà da [REDACTED] per € 14'563,49 e dalla parte attrice ([REDACTED]) [REDACTED] in parti uguali per € 53'320,11

Alla parte convenuta [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero

Compendio 6 [REDACTED] € 15'000,00 dell'intero

Terreno (agricolo) in Giavera del Montello Fg. 14 M.N. 76 mq. 1699

Compendio 7 [REDACTED] € 50'000,00 dell'intero

Terreno (agricolo) in Giavera del Montello Fg. 15 M.N. 85 mq. 5709

Valore complessivo € 65'000,00



Valore quota di diritto € 50'436,51

Differenza € 14'563,49

Che la parte convenuta ██████████ verserà a ██████████ per intero

██████████ - contumace Viene liquidata in denaro per un valore pari a

Valore quota di diritto € 30'912,69

Che la parte convenuta in contumacia riceverà dalla parte attrice ██████████

██████████ in parti uguali, per intero

**Tale proposta potrebbe essere anche reversibile nelle assegnazioni ma si
avrebbero conguagli ancora maggiori**

7.4) Considerazioni finali

Preso atto che il valore degli immobili deriva sostanzialmente dalle porzioni di terreno edificabile (Compendi 4 e 5), si valuta che l'ipotesi di assegnazione degli stessi ad una sola delle parti in causa (punto 7.3) non risulta concretamente fattibile, in quanto ne conseguirebbero conguagli in denaro alquanto onerosi.

Si ritiene inoltre che l'ipotesi di un eventuale frazionamento delle aree edificabili sia altresì non risolutivo, in quanto i terreni rientrano nel Piano Attuativo per il quale è previsto l'intervento comune di tutti i proprietari: quest'ipotesi quindi non scioglierebbe la comunione tra le parti e conseguentemente, non verrebbe risolto l'oggetto del contenzioso.

Per quanto su esposto, considerando che ad oggi non sussistono i presupposti per una comoda divisibilità, ne tantomeno la disponibilità economica per una divisione con conguagli in denaro, il CTU propone la vendita dell'intero patrimonio immobiliare oggetto di contenzioso, anche per singoli lotti, ad esclusione dei Compendi 4 e 5 i quali è preferibile vengano assegnati/venduti congiuntamente



vista la loro natura urbanistica (ricadenti nel Piano Attuativo).

*** § ***

A espletamento dell'invito del Giudice, formulato durante l'udienza del 05/11/2020, nel quale mi viene richiesto di predisporre due progetti di divisione del ricavato dalle eventuali vendite all'asta, una considerando quale erede [REDACTED] e una escludendola, al fine di esemplificare quanto più possibile si propone il seguente riepilogo:

Riepilogo quote di proprietà in caso di ricavato dalla vendita all'asta

COMPENDEI 5-6-7

- Terreni (edificabili) in Giavera del Montello Fg. 12 M.N. 79-231-232-234 totale mq. 4021;
- Terreno (agricolo) in Giavera del Montello Fg. 14 M.N. 76 mq. 1699;
- Terreno (agricolo) in Giavera del Montello Fg. 15 M.N. 85 mq. 5709

INCLUDENDO [REDACTED]

- [REDACTED] - Prop.r 38/2268
- [REDACTED] - Propr. 209/2268
- [REDACTED] - Propr. 209/2268
- [REDACTED] - Propr. 558/2268
- [REDACTED] - Propr. 456/2268
- [REDACTED] - Propr. 342/2268
- [REDACTED] - Propr. 228/2268
- [REDACTED] - Propr. 228/2268

CON ESCLUSIONE DI [REDACTED]

- [REDACTED] - Propr. 76/756



*** § ***

OSSERVAZIONI DEI CTP

OSSERVAZIONI GEOM. EZIO TURBIAN

PERVENUTAMI IN DATA 13/02/2021 con mail certificata (Allegato n°13)

Preso atto delle premesse , ringrazio innanzitutto il geometra per aver evidenziato delle imprecisioni nel testo .

– Relativamente al terzo punto, *“In riferimento a quanto riportato nella descrizione del compendio, si chiede venga descritto e quantificato il costo per la regolarizzazione delle “lievi modifiche da riportare nelle planimetrie catastali” degli immobili”*, sono per evidenziare che le modifiche riscontrate si riferiscono in particolare alla muratura a confine lato ovest perimetrale del vano scale di accesso al primo piano in cui lo spessore è diverso da quanto rappresentato nel grafico catastale, tale differenza non è stata ritenuta rilevante nella valutazione degli immobili.

La variazione catastale può essere quantificata in € 600,00 (più oneri accessori).

– In merito all’ultimo punto delle osservazioni: *“In riferimento a quanto riportato nella descrizione compendio 4 si chiede che sia descritto e quantificato il costo e le spese per la verifica e/o rettifica dei confini”* sono per riscontrare a precisazione, che detti sconfinamenti riguardano recinzioni in essere da tempo che non coincidono con la situazione catastale, tali differenze sono emerse in fase di sopraluogo, senza averne quantificato l’effettiva consistenza.

L’intervento di riconfinazione, a verifica, viene valutato in € 3'400,00 (più oneri accessori).

OSSERVAZIONI GEOM. PAOLO BRANDALISE

PERVENUTAMI IN DATA 09/02/2021 con mail certificata (Allegato n° 14)



In merito all'osservazione "si ricorda solo che l'onere degli accatastamenti è stato onorato dal sig. ████████ e credo che debba essere inserito in fase di conguaglio" preciso che tali spese non rientrano nell'oggetto del quesito, potevano essere considerate in fase di accordo transattivo (che non è stato raggiunto), qualsiasi altra considerazione nel merito esula dal mio mandato.

*** § ***

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Pieve di Soligo, lì 15/02/2021.

Il CTU

Geom. Egidio Bernardi

(documento firmato digitalmente)

Allegati:

- All. 1 Verbali di riunione;
- All. 2 Estratto di mappa, Visure NCT, NCEU; planimetrie;
- All. 3 Copia Successioni e atto di donazione di provenienza;
- All. 4 Ventennale;
- All. 5 Trascrizioni ipotecarie;
- All. 6 Dichiarazione Urbanistica;
- All. 7 Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All. 8 Stralcio Piano Particolareggiato del Centro di Cusignana – Comparto 8a .
- All. 9 Dichiarazione affitti;
- All. 10 Documentazione fotografica,
- All. 11 Calcolo quote di proprietà in base alle provenienze;



All. 12 Valore in base alle quote di proprietà;

All. 13 E-mail del CTP Geom. Turbian;

All. 14 E-mail del CTP Geom. Brandalise.

