

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**

Terza Sezione Civile

**Giudice dott.ssa Elena MERLO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE PERITALE**

Causa RG n. 7291/2020

promossa da

[REDACTED]

con gli avv.ti Stefano Arrigo e Claudia De Pellegrini

contro

[REDACTED]

con l'avv. Carlo Baggio

----

Il sottoscritto DE ZEN Francesco di Cornuda (TV), geometra  
nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa civile sopraccitata, ha  
prestato giuramento con deposito del 01/02/2022 per rispondere al seguente  
quesito:

*“Esaminata la documentazione in atti ed espletati gli opportuni  
accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari,  
A) Individui il c.t.u., con riferimento ai titoli di provenienza, i beni (mobili  
ed immobili) oggetto della divisione (distinguendo tra l'asse ereditario  
di [REDACTED] e ne verifichi l'attuale appartenenza alle  
parti in causa, tenendo conto anche dei debiti gravanti sull'asse  
ereditario (e dei soggetti da parte dei quali le relative spese sono state*



sostenute), con esclusione di quelli di cui ai docc. 12, 14, 15 e 16

attori - che saranno oggetto di valutazione da parte del Giudice, a

fronte delle contestazioni dei convenuti – nonché delle liquidità

rientranti nell'asse ereditario, anche laddove siano già state oggetto di

ripartizione tra gli eredi;

B) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione

grafica e fotografica;

C) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli

in denaro;

D) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata

spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di

mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di

confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

E) Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne

garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la

commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.,

indicando eventualmente la possibilità di sanatoria”;

#### **A- Indagini e sopralluoghi eseguiti**

1- Le operazioni peritali sono iniziate il 28/02/2022 (ALL.N. 1) con riunione svoltasi presso lo studio dello scrivente; in tale occasione, alla presenza dei CT delle parti, sono state delineate le modalità di svolgimento dell'attività peritale;

2- Il 25/3 us si è svolto il sopralluogo collegiale agli immobili oggetto di causa ed ho provveduto a effettuare una rilevazione metrica dei locali nonché una ripresa fotografica; oggetto di ricorso finalizzato



ad accertate l'esistenza dei vizi lamentati dal ricorrente;

3- In seguito ho provveduto ad effettuare le indagini ipo-catastali presso l'ex Conservatoria dei RR.II. e l'archivio di Stato;

4- Il 27/10/2022 ho incontrato i CTP per informarli sullo stato dell'attività estimativa svolta e per avere chiarimenti sulla consistenza dei crediti dell'asse ereditario, in particolare dei buoni fruttiferi postali.

### **B- Premesse**

Dall'esame dei fascicoli agli atti, si apprende che il presente ricorso è stato intrapreso per accertare la consistenza del patrimonio ereditario di ██████████

██████████ per dichiarare la divisione della comunione ereditaria con attribuzione ai partecipanti della quota spettante ad ognuno. Gli attori chiedono la assegnazione della propria quota in natura. Analoghe richieste vengono avanzate anche con riguardo alla successione di ██████████ coerede del precedente de cuius. Chiedono altresì di condannare i convenuti al pagamento pro quota delle spese sostenute per il compendio ereditario.

Richiedo anche la divisione dei beni mobili esistenti all'interno del fabbricato e caduti in successione, previo inventario.

I convenuti non si oppongono alla divisione della comunione ereditaria e sono favorevoli anche all'ipotesi di un'unica divisione ereditaria delle due masse, ma contestano alcune pretese di parte avversa.

Nello specifico non concordano con la quantificazione delle spese esposte dai ricorrenti e segnalano quelle da loro sostenute.

Quanto alla divisione, qualora non venga accertata la comoda divisibilità dei beni immobili, chiedono il dichiararsi della divisione della massa secondo le



quote di diritto spettante a ciascuno, con assegnazione degli immobili alla porzione di un erede o più eredi congiuntamente, aventi la quota maggiore, salvo conguaglio in denaro.

Tanto premesso e più ampiamente documentato agli atti di causa, il Giudice ha posto allo scrivente il quesito riportato in dettaglio alle precedenti pagine 1 e 2.

**C- Individui il c.t.u., con riferimento ai titoli di provenienza, i beni (mobili ed immobili) oggetto della divisione (distinguendo tra l'asse ereditario di [REDACTED] e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, tenendo conto anche dei debiti gravanti sull'asse ereditario, nonché delle liquidità**

Vengono esposti separatamente i beni ereditari dei genitori delle parti in causa secondo l'ordine temporale di apertura delle successioni.

**C.1 -** [REDACTED]

**Beni immobili**

individuazione catastale

I beni che appartenevano al defunto al momento della morte sono quelli descritti nella dichiarazione di successione (doc. 1 parte attorea) e di seguito vengono riepilogati secondo l'attuale descrizione catastale.

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso-Territorio servizi Catastali, ho accertato che il compendio (ALL.N. 5) è così allibrato.

CATASTO FABBRICATI

Comune di COLLE UMBERTO Sezione B

Fg.	Mapp	Sub	Via	Piano	Cat	cl.	Cons.	Rendita €
-----	------	-----	-----	-------	-----	-----	-------	-----------



6	1095	2	Camerin,15	T-1	A / 3	2	9,5 v.	480,82
---	------	---	------------	-----	-------	---	--------	--------

L'unità ha diritto alla corte bene comune non censibile così identificata

6	1095	1	Camerin	T	Area scoperta di 1330 m <sup>2</sup> , b.c.n.c. ai sub. 2, 3, 4, 5			
---	------	---	---------	---	---	--	--	--

Le aree di sedime e scoperta fanno parte dell'unità così identificata al

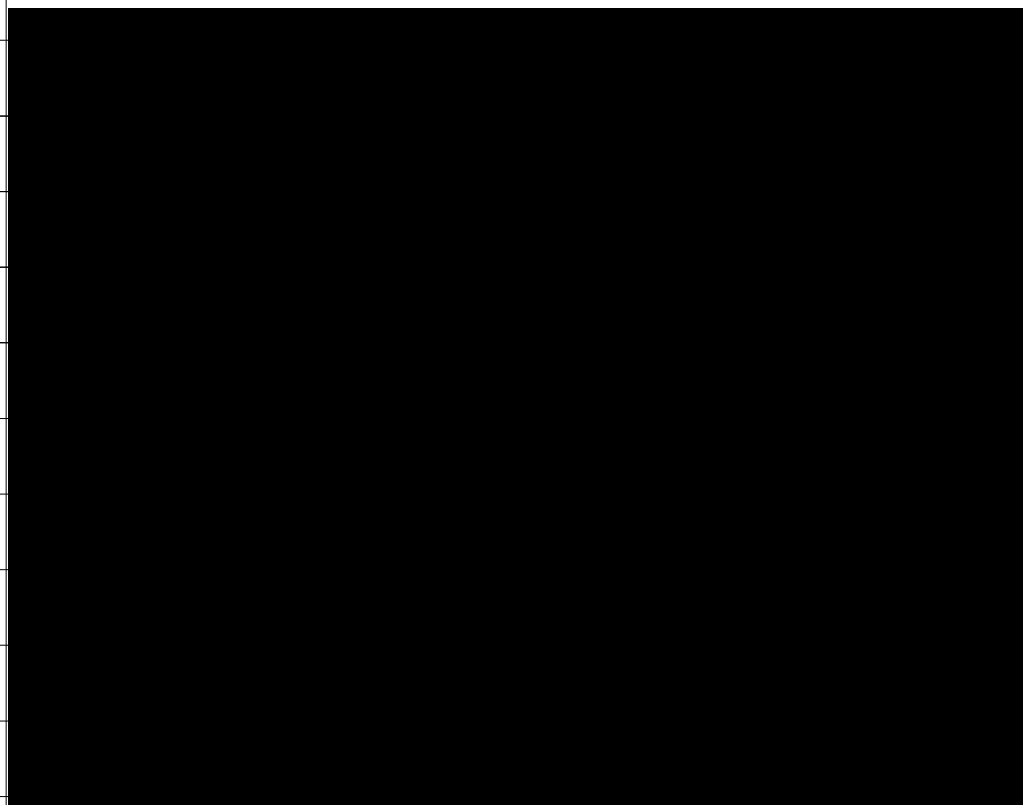
CATASTO TERRENI

Comune di COLLE UMBERTO

F g	Mapp	Porz	Superf.Ha	Qualità	R . D . €	R . A . €
11	1095	-	0.20.05.-	Ente Urbano	/	/

Al de cuius [REDACTED] spettava il diritto di nuda proprietà per la quota dell'intero, in forza dell'atto notarile di DIVISIONE del 27/6/2012 rep. N. 28781 Notaio dott. Alberta PIANCA di Vittorio Veneto.

**Compendio mobiliare**



C.2 - [REDACTED]

**Beni immobili**

individuazione catastale

I beni che appartenevano al defunto al momento della morte sono quelli indicati nella dichiarazione di successione (doc. 2 parte attorea) che



corrispondo a quelli così censiti (ALL.N. 5):

### CATASTO FABBRICATI

Comune di COLLE UMBERTO Sezione B

Fg.	Mapp	Sub	Via	Piano	Cat	cl.	Cons.	Rendita €
6	1095	2	Camerin,15	T-1	A / 3	2	9,5 v.	480,82
6	1095	4	Camerin,15	T-1	C / 2	1	356 m <sup>2</sup>	588,35

L'unità ha diritto alla corte bene comune non censibile così identificata

6	1095	1	Camerin	T	Area scoperta di 1330 m <sup>2</sup> , b.c.n.c. ai sub. 2, 3, 4, 5			
---	------	---	---------	---	---	--	--	--

Le aree di sedime e scoperta fanno parte dell'unità così identificata al

### CATASTO TERRENI

Comune di COLLE UMBERTO

Fg	Mapp	Porz	Superf. Ha	Qualità	R.D. €	R.A. €
11	1095	-	0.20.05.-	Ente Urbano	/	/

Al de cuius [redacted] spettavano seguenti diritti:

- quanto al mn 1095 sub. 4 il diritto di proprietà per la quota dell'intero, in forza dell'atto notarile di DIVISIONE del 27/6/2012 rep. N. 28781

Notaio dott. Alberta PIANCA di Vittorio Veneto;

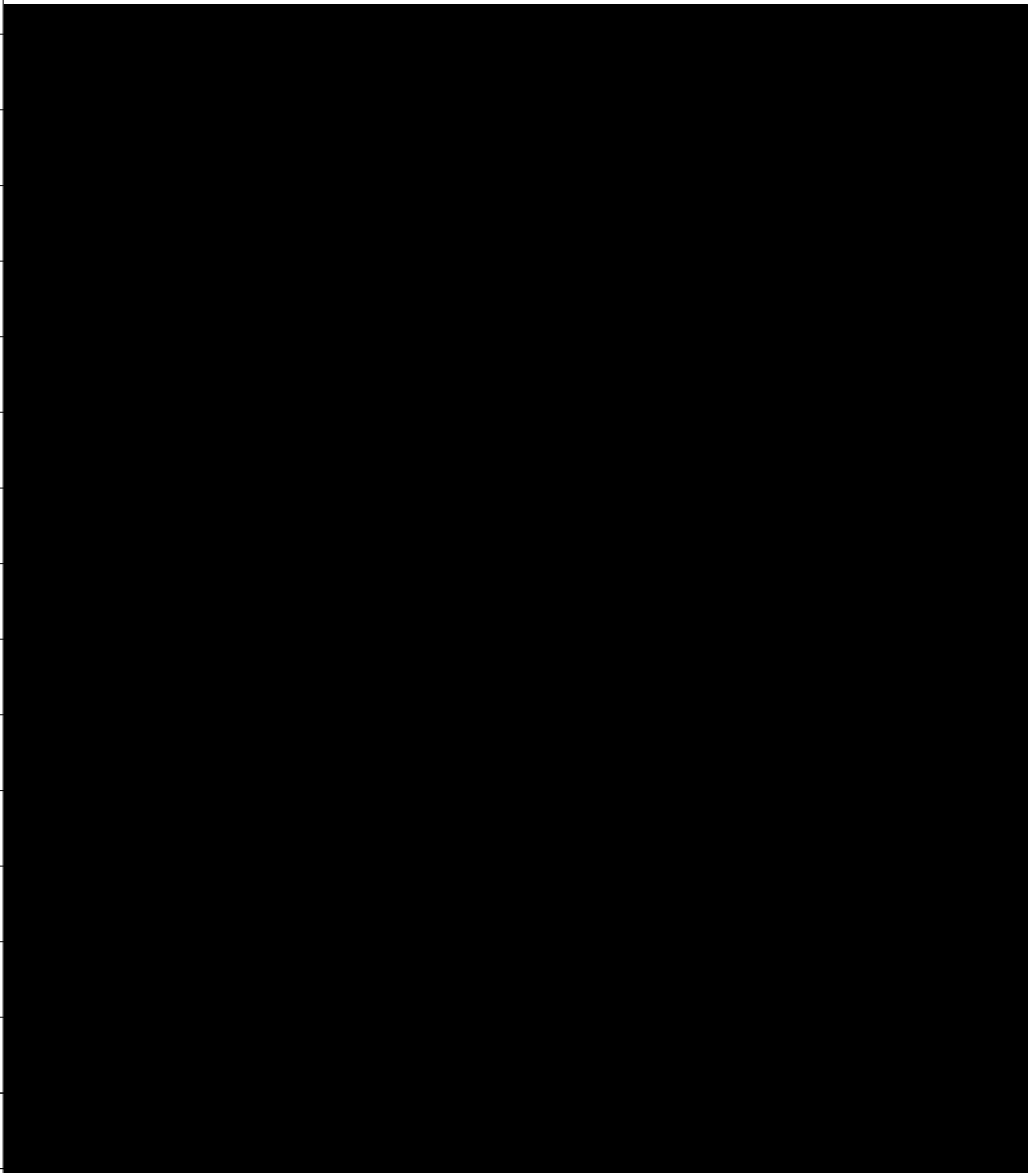
- quanto al mn 1095 sub. 2 il diritto di usufrutto per la quota dell'intero, in forza dell'atto notarile di DIVISIONE del 27/6/2012 rep. N. 28781

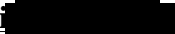
Notaio dott. Alberta PIANCA di Vittorio Veneto, nonché il diritto di nuda proprietà per la quota di 10/20 in forza alla successione del figlio

[redacted] apertasi il 19/5/2013, trascritta a Treviso il 18/6/2014 ai nn. 15538/11294.

### Compendio mobiliare





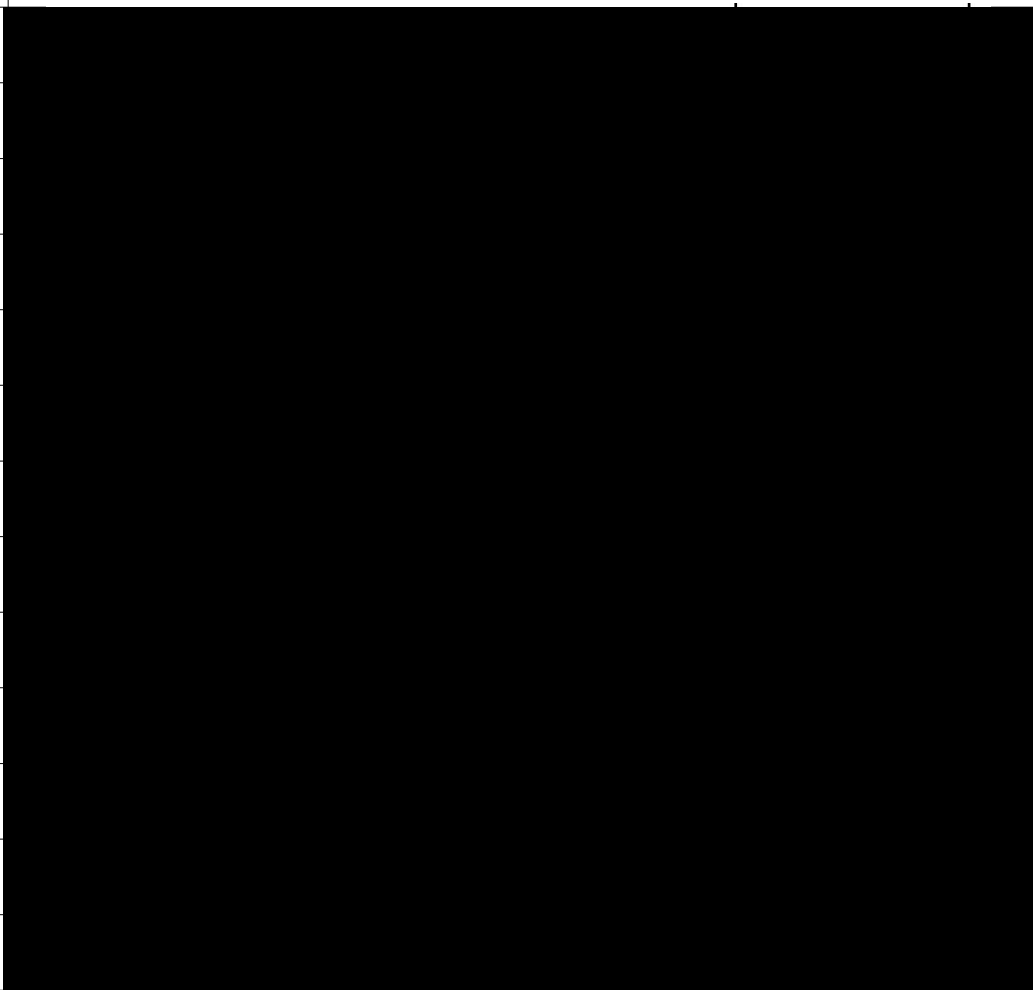
- arredi e mobili, presenti nei fabbricati di sua proprietà/usufrutto e nell'area scoperta di pertinenza, come da inventario (ALL.N. 8) del valore di 



14).

Dall'esame degli atti di causa si possono desumere i seguenti oneri carico dell'asse ereditario:



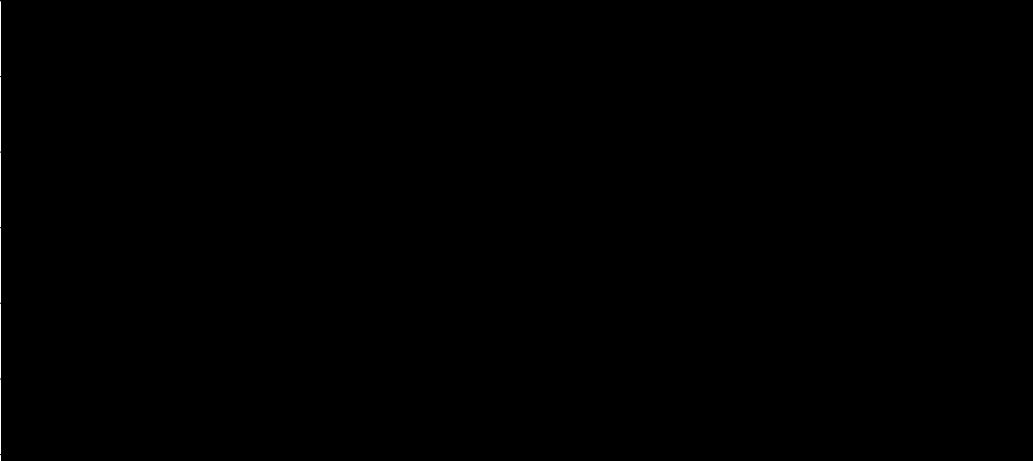


----

assetto proprietà

Per effetto delle successioni sopramenzionate l'assetto della proprietà è ora così

intestato:



[REDACTED]

Conclusivamente gli immobili oggetto della domanda di divisione sono intestati alle parti in causa nei diritti e quote sopradescritte. Inoltre, dalle ricerche svolte con il numero di particella e subalterno è risultato che non sussistono iscrizioni ipotecarie a carico dei beni immobili da dividere (ALL.N. 10, elenco formalità).

**D- Descriva dettagliatamente i beni stessi, ne dia rappresentazione grafica e fotografica**

Nel rispondere a questa parte del quesito si espone la descrizione dei beni immobili articolata secondo l'asse ereditario appartenenti ai due de cuius.

**D.1** – [REDACTED]

Descrizione dettagliata

L'edificio in esame si trova in un borgo che si affaccia lungo la strada comunale Via Camerin, sorge in prossimità della località di Menaré, a circa 1 Km più ad ovest del centro del capoluogo.

L'accesso al fondo avviene attraverso un tratto di una consolidata viabilità privata che attraversando altre proprietà permette di raggiungere, dopo circa 50 m, la strada pubblica.

Nella particella 1095 insistono tre corpi di fabbrica:



- il principale è un vecchio edificio, risalente al periodo anteriore al 1942, che

si eleva fino a tre livelli fuori terra e comprende due abitazioni e degli annessi

rurali, di differenti proprietà (mn 1095 sub. 2, sub. 3 e parte sub. 4);

- nello spazio antistante vi è un garage di altra proprietà;

- nell'angolo a sud/ovest si trova un annesso rustico (ex stalla e fienile, mn

1095 sub. 4), che si eleva su due livelli fuori terra.

L'area scoperta mn 1095 sub. 1 sviluppa la superficie nominale di 1.330 mq, è

comune a tutte le unità che si trovano su tale particella ed è adibita a percorsi

carrai, pedonali ed a verde con sporadica presenza di alberature.

**L'alloggio (mn 1095 sub. 2) che apparteneva a [REDACTED] per il diritto**

della nuda proprietà, si trova in Via Camerin n. 15, nell'angolo ad est

dell'edificio principale e sviluppa ai piani terra e primo (ALL.N. 11, foto).

Si tratta di un vetusto edificio di forma stretta ed allungata avente pareti

portanti in pietrame/sassi, poi ampliato verso nord per la costruzione locali

accessori con muratura in blocchi di cemento al piano terra e bimattoni di

laterizio ai piani superiori.

L'alloggio è formato di seguenti vani:

- Piano terra (altezza variabile da 2,30 a 2,51 m), soggiorno/cucina,

camera, dispensa, bagno, legnaia, ripostiglio, disbrigo con scala di

collegamento al piano superiore;

- Piano primo (altezza variabile da 2,22 a 2,35 m) atrio, due camere,

bagno e disbrigo; in posizione distaccata e sovrastante i vani accessori

del piano terra si trova un secondo ripostiglio dell'altezza utile

variabile da 0,40 a 1,60 m, accessibile solo con scala portatile.



Complessivamente l'edificio sviluppa una superficie coperta di mq 156 e lorda commerciale di 212 mq con una volumetria fuori terra vuoto per pieno di circa 663 mc.

Da quanto ho potuto accertare, la struttura dell'edificio risulta costituita da pareti portanti parte di sassi/pietra e parte in blocchi di cemento, da solai con orditura lignea, come pure la copertura degli accessori che porta tavelloni in laterizio ed è poi ricoperta con lastre in lamiera o plastica ondulate.

Le finiture esterne sono per un tratto rappresentate da pareti intonacate a civile per altra parte in blocchi a vista, da linee di gronda a sezione curva con pluviali discendenti in lamiera preverniciata, da davanzali e soglie in marmo o cemento.

All'interno gli elementi costruttivi sono formati da pavimenti in piastrelle di ceramica al piano terra e nel servizio del piano primo, mentre nei restanti vani vi sono tavole di legno come pure il rivestimento dei gradini delle scale.

Le pareti interne sono intonacate a civile e con successiva pittura, salvo nei servizi igienici e nell'angolo cottura che hanno rivestimento in piastrelle di ceramica.

Gli infissi hanno finestre in prevalenza con telaio di legno portante vetro singolo, salvo quelle della cucina e della camera al piano terra che hanno vetrocamera) e scuri a doppio battente di legno.

Le porte interne sono di legno tamburato del tipo cieco o con alcuni inserti in vetro.

Circa gli impianti si segnala la seguente dotazione:

- elettrico autonomo, con proprio lettore di misura (contatore) posizionato all'esterno e con condutture in prevalenza sottotraccia;



- idrosanitario;

- di riscaldamento alimentato da caldaia a GPL ed avente corpi scaldanti (radiator) in acciaio.

L'abitazione è disabitata da diversi anni (vi risiedeva [redacted] deceduta

il [redacted] e lo stato di manutenzione appare scadente. In particolare in

alcuni vani del piano primo e del disbrigo al piano terra si notano i segni di un

intervento di manutenzione dell'impianto elettrico (con tracce lungo le pareti)

non più completato. Anche il bagno al piano primo appare inutilizzato da

molto tempo e sprovvisto di scaldabagno e dell'apparecchio sanitario bidet.

Complessivamente è in mediocre stato conservativo.

#### Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi e Piano di Assetto

del Territorio) classifica l'area sulla quale insistono gli immobili (ALL.N. 2)

in **ZTO A1-2, BORGHI E NUCLEI STORICI** nei quali è prevista la tutela

degli edifici di interesse storico e culturale e la salvaguardia del verde a parco

e a giardino.

Inoltre il fabbricato è gravato da **grado di protezione n. 3** - Edifici di valore

storico-artistico.

Di seguito si riporta uno stralcio degli articoli delle Norme Tecniche

Operative che regolano gli interventi edilizi nelle zone urbanistiche

summenzionate.

#### **Articolo 28 - DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE**

....

3. E' assegnato il grado di protezione tre (3) a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto

l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che



non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità, e agli edifici rurali che per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, caratterizzano il paesaggio della campagna trevigiana.

.....

#### **Articolo 29 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN RELAZIONE AI GRADI DI PROTEZIONE**

I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono definiti dalla legge. Eventuali limitazioni per talune tipologie di intervento conseguenti all'assegnazione di gradi di protezione, sono regolate dal presente articolo.

....

c) Edifici con grado di protezione tre (3)

16. Questa categoria comprende edifici di valore storico-artistico, particolarmente rilevanti per il loro rapporto con il contesto ambientale in cui sono inseriti e per i quali si prevede la conservazione di elementi sia interni che esterni.

17. Agli edifici con grado di protezione 3 si applicano di norma le disposizioni di cui all'articolo 3, comma 1°, lettere a), b), c) e d) del Nuovo Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, esclusa la demolizione con ricostruzione.

18. Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, è ammessa la ristrutturazione edilizia, come definita all'art. 3, c. 1 del D. P. R. n. 380/01 e all'art. 10 della L. R. n. 14/09, solamente con la conservazione e/o il ripristino di tutti gli elementi interni ed esterni pregevoli e morfologicamente rilevanti e l'eliminazione delle eventuali superfetazioni e/o sovrastrutture di epoca recente, con divieto di alterazione del profilo altimetrico originario.

19. Particolare cura dovrà essere posta nel rispetto delle forme esterne, pur essendo consentite alcune modifiche.



20. Gli interventi esterni, se necessari, dovranno essere tali da inserirsi nel contesto

architettonico e strutturale originari dell'edificio, non creando alterazioni nella continuità

tipologica.

21. Per gli edifici con grado di protezione 3 gli interventi devono rispettare i caratteri

morfologici e tipologici dell'edificio originario.

22. Sono ammessi gli ampliamenti volumetrici o i nuovi volumi edilizi ammissibili secondo le

norme della zona o della Unità Minima di Intervento (UMI) nella quale gli edifici ricadono.

### **Articolo 43 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI**

#### **RESIDENZIALI**

1. Oltre alle destinazioni residenziali, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole

ZTO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenza;

b. uffici pubblici e privati, sportelli bancari e assicurativi, agenzie;

c. attività commerciali, nel rispetto delle disposizioni per gli esercizi di vicinato così come

definiti dall'articolo 14 della LR 15/2004 e per le medie strutture di vendita di cui all'articolo 14

della LR 15/2004 e s.m.i;

d. attrezzature pubbliche, attività e servizi sociali, assistenziali e culturali;

e. alberghi, pensioni, strutture ricettive extralberghiere, esercizi per la somministrazione di

alimenti e bevande;

f. teatri, cinematografi e attività di svago e di intrattenimento;

g. attività artigianali di servizio fino alla superficie utile di mq 200 per unità, con esclusione

delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;

h. autorimesse collettive pubbliche e/o private;

i. officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato

pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di impianti di



abbattimento delle emissioni;

l. impianti sportivi privati e palestre;

m. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.

2. Dalle zone residenziali sono esclusi edifici con le seguenti destinazioni:

a. industrie e attività artigianali diverse da quelle compatibili, definite al precedente comma 1°,

lettera g;

b. discoteche o sale da ballo;

c. ospedali e case di cura;

d. caserme e istituti di pena;

e. mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;

f. stalle, porcilaie, pollai e allevamenti in generale;

g. le attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 del RD. 1265/1934.

3. Per gli immobili esistenti legittimati e non soggetti a specifica disciplina, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, c. 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

4. Per gli immobili esistenti legittimati o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino incompatibili ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possano conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a) e b) del DPR 380/2001.

#### **Articolo 45 - ZTO A1 - BORGHI E NUCLEI STORICI**

1. Le ZTO A1 comprendono borghi e nuclei storici per i quali il PI prevede la tutela degli edifici sottoposti a vincolo monumentale ai sensi dell'articolo 10 del DLgs 42/2004, dei manufatti di interesse storico e culturale e la salvaguardia del verde a parco e a giardino.



2. Per gli edifici esistenti e legittimati sono ammessi interventi di di cui all'art. 3, c. 1, lett. a), b)

e c) del D.P.R. n. 380/01, nel rispetto degli obiettivi di tutela, così come previsti dagli atti di

pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del DLgs 42/2004 e dalle indicazioni della

DGRV 986/1996 - Atti di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle

funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

3. Nelle zone in con grado di tutela 1 e 2, qualsiasi intervento è subordinato all'esistenza di un

progetto, redatto nel pieno rispetto del livello di tutela di zona definito, con gli interventi

ammissibili, in relazione al valore storico e/o ambientale degli edifici che ne fanno parte. Detto

progetto dovrà essere improntato alla salvaguardia dell'unità formale - strutturale degli edifici,

individuando le opere necessarie per la valorizzazione di caratteri architettonici - decorativi o

per il ripristino di parti alterate o manomesse.

4. Nelle zone con grado di tutela 3 e 4 il PI si attua mediante Piano di Recupero redatto e

approvato ai sensi della L.R. 11/2004, in base al quale saranno consentite esclusivamente le

seguenti opere: il ricavo di più unità abitative, il cambio di destinazione d'uso, la

razionalizzazione ed il recupero delle superfetazioni di antica costruzione al fine di

omogeneizzare con le preesistenze o la demolizione di quelle recenti, sempre nel rispetto

delle caratteristiche strutturali e tipologiche originarie dell'edificio. Il progetto dovrà altresì

essere redatto nel pieno rispetto del successivo comma. Sono comunque ammessi gli

interventi di ristrutturazione per gli edifici assoggettati a grado di tutela 4 e 5.

5. Particolare cura va prestata alla tutela e alla salvaguardia del verde privato e pertinenziale,

a parco e a giardino, atteso che tali aree costituiscono parte fondante della rete ecologica.

Oltre alle destinazioni previste all'art. 43 comma 1, è consentito l'insediamento e il

mantenimento di eventuali aziende agricole.

6. Sono consentite le seguenti altezze minime interne per le zone A1:

- nelle operazioni relative ai gradi di tutela 1 e 2 è consentita l'abitabilità dei locali di sottotetto



già abitati purché con altezza media netta non inferiore a ml. 2,40 con un minimo di ml. 1,50;

- nelle operazioni relative al grado di tutela 3 l'abitabilità è consentita, per locali con altezza netta non inferiore a ml. 2,40 per solai orizzontali;

- nel recupero dei sottotetti è consentita l'abitabilità ai locali con altezza media non inferiore a ml. 2,40 e altezza minima non inferiore a ml. 1,50;

- è altresì consentita l'abitabilità dei sottotetti purché le superfici illuminanti esistenti o ottenute con la riapertura di finestre, anche successivamente otturate, raggiunga il rapporto di almeno 1/12 della superficie del pavimento del vano abitabile.

Inoltre, con riferimento alle tipologie architettoniche:

- è consentita l'apertura di nuovi fori nella misura massima di due e con dimensione non superiore a mq. 0,50, sulle fronti laterali o posteriori, ove siano a cielo aperto;

- è ammesso, compatibilmente con i caratteri architettonici ed ambientali, al solo scopo di raggiungere il minimo previsto di rapporto di superfici illuminanti, l'inserimento di semplici abbaini vetrati, apribili a vasistas, con superficie non superiore a mq. 0,80 cadauno ed in numero massimo di due se le superfici delle falde sono inferiore a mq. 80. Nelle falde di superficie superiore a mq. 80 la superficie degli abbaini non deve comunque superare il 3% della falda;

- non è consentito installare pergolati addossati ad edifici con grado di protezione 1 e 2; per gli edifici con grado di protezione diverso da 1 e 2 si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 75 comma 4°;

- non è consentito installare casette in legno, da adibire a gioco per i bambini o a ripostiglio per gli attrezzi da giardino, con eccezione di quanto stabilito dall'art. 75 comma 4 bis per le zto A1 con grado di tutela 4.

- all'interno della ZTO A1/2 (ATO A1.1) è consentita l'installazione di cisterne/silos funzionali all'attività vitivinicola di altezza non superiore a ml. 7,00 opportunamente mascherati da specie



arboree/arbustive.

L'intero terreno comunale è assoggettato a vincolo sismico con appartenenza alla zona 2.

**D.2 –**

Descrizione dettagliata

**Al momento del decesso apparteneva a [REDACTED] oltre all'intero diritto di usufrutto ed alla quota di nuda proprietà per 1/2 dell'abitazione descritta al punto che precede, anche il diritto di piena proprietà per l'intero dell'annesso rurale identificato dal mn 1095 sub. 4.**

L'immobile è formato da due porzioni di costruzione.

La prima, parzialmente crollata (ALL. N. 12, foto n. 1, 2, 3), costituisce la parte più ad ovest dell'edificio principale. Si compone di un ricovero attrezzi, da fienile e da un secondo ricovero attrezzi (per metà completamente crollato).

Dalla documentazione depositata agli atti dell'ufficio tecnico comunale e dei servizi catastali, nonché dai segni ancora visibili sul luogo, si può desumere che avesse la superficie coperta di mq 127 mq, altezza netta variabile da 2,20 a 5,20 m, per una volumetria fuori terra di circa 386 mc.

La struttura costruttiva è molto essenziale e composta da pilastri e pareti portanti in blocchi di cemento o pali di legno, copertura con orditura lignea portante lastre in lamiera ondulata. La costruzione appare priva di impianti.

Nello spazio antistante si trova l'altro annesso rustico che è così articolato:

- piano terra, altezza media 2,50 m, deposito insilato, deposito, stalla dismessa, scala di accesso al piano superiore;
- piano primo, altezza media 3,00 m, si trova un unico locale già adibito



a fienile.

Sviluppa la superficie lorda commerciale di 264 mq e la volumetria fuori terra vuoto per pieno di circa 732 mc.

Da quanto ho potuto accertare, la struttura dell'edificio risulta costituita da:

- fondazioni in c.a.;
- elementi verticali in pilastri e tratti di muri di c.a., pali di legno;
- solaio piano con orditura lignea e sovrastante tavelloni di laterizio e cappa di cemento;
- copertura pietra orditura lignea (travetti, travi e capriata) portante lastre di lamiera ondulata, salvo il locale per deposito insilato che ha una precaria copertura in lastre plastificate ondulate sostenute da travetti di legno.

Le pareti di tamponamento hanno diversa tipologia: parte in bimattoni di laterizio intonacati, parte in blocchi di cemento a vista, mentre al piano primo vi sono lastre di lamiera.

L'interno è caratterizzato da pavimento in cemento grezzo, infissi con telaio di legno portante vetro singolo ed in prevalenza sprovvisti di scuri.

Al piano terra è visibile il vetusto impianto elettrico del tipo con condutture fuori traccia che appare non adeguato alle vigenti normative.

Complessivamente versa in pessimo stato conservativo.

#### Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio) classifica l'area sulla quale insistono gli immobili (ALL.N. 2)

**a ZTO E**, zona destinata alla funzione agricola produttiva.

Di seguito si riporta uno stralcio dell'art. 50 delle Norme Tecniche Operative



che regola gli interventi edilizi.

#### **Articolo 50 - ZTO E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA**

1. Il PI classifica l'intero territorio rurale come zona agricola E e ne disciplina le trasformazioni conseguenti ad interventi edilizi-urbanistici secondo le norme ed i principi di cui agli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004, nonché delle altre normative di settore.

2. Nel territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dagli Atti di Indirizzo, sulla base di un Piano Aziendale, esclusivamente riferiti all'imprenditore agricolo, con i seguenti requisiti minimi previsti all'art. 44, c. 2, della L.R. n. 11/2004, e successive modifiche/integrazioni.

3. Sono sempre consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 3, comma 1° lettera a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 nonché gli ampliamenti così definiti all'art. 44 comma 5° della L.R.11/2004 (ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria). Valgono altresì le disposizioni di cui al successivo comma 9°.

4. E' inoltre consentita, solo in presenza dell'abitazione principale, unicamente in assenza di corpi edilizi accessori esistenti e in presenza di un riordino complessivo dell'area rispetto a strutture precarie e provvisorie, la realizzazione di modesti manufatti destinati al ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché il ricovero delle attrezzature per la conduzione del fondo, da realizzare in legno, secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima: mq. 20,00;

- altezza massima: ml. 3,00 misurata al colmo del tetto;

- distanza dal confine: ml. 5,00;

5. Nelle zone agricole, all'esterno della Rete Ecologica Locale, sono consentiti la realizzazione



di serre e di insediamenti ortofrutticoli sulla base delle disposizioni di cui alla DGR 172/2010 e rispettivi allegati.

6. Le nuove costruzioni, da realizzare entro o a margine degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo, dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

7. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza H massima = ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente anche se di altezza maggiore; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio preventivo può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze:

Ds = ml 20,00 da strade comunali (ml 10,00 in caso di strade "vicinali"). L'amministrazione Comunale può acconsentire allineamenti a edifici preesistenti anche se a distanza inferiore.

Dc = ml 5,00.

Df = ml 10,00, con la possibilità di deroghe stabilite dalle presenti NTO, oppure in aderenza.

D colturali = ml 10 per vigneti o coltivazioni arboree dal confine di qualsiasi area/zona "sensibile" o specifica (Z.T.O. A, A1, B, C, D, EDr ed F); tale distanza deve essere misurata in qualsiasi punto del confine. In ogni caso, deve essere altresì rispettata la distanza minima di mt 15 dall'unità residenziale o edificio pubblico." Tali distanze dai fabbricati sono da applicarsi anche in caso di nuovo impianto di vigneto o di reimpianti. In caso di impianto a vigneto o altra coltura arborea la Ds minima da rispettare da strade pubbliche e/o piste ciclabili è di ml 6,00 misurata dal bordo esterno del confine stradale. Nell'ipotesi di nuovi impianti ovvero di



reimpianti di vigneto/frutteto dovrà essere piantumata una siepe arboreo-arbustiva lungo il confine con edifici/nuclei residenziali e piste/percorsi ciclopedonali e turistico-ambientali. Tali siepi dovranno essere realizzate a 1,50 ml dal confine di proprietà e avere un'altezza di 3,00 ml.

Per altre specifiche prescrizioni si rinvia al Regolamento Intercomunale di Polizia Rurale.

- Modalità di calcolo del volume residenziale: ai fini del calcolo del Volume non vengono computati i portici e le logge fino a ml 2,50 di profondità, anche con sovrastanti e sottostanti corpi chiusi, realizzati secondo le tipologie della tradizione e della storia tipiche della zona rurale, fino a un massimo del 30% della superficie coperta per piano. I portici e le logge dovranno essere ricavati entro l'involuppo del solido principale e comunque nel rispetto della tipologia tradizionale locale e secondo un corretto orientamento.

8. Per l'ampliamento di edifici esistenti, valgono le seguenti norme:

a) l'ampliamento fino a mc 800 è ammesso - per una sola volta - per tutte le "residenze" esistenti e legittime, con ricavo di un numero massimo consentito di due alloggi. Per "residenza" si deve intendere l'unità residenziale, corrispondente alla porzione di fabbricato effettivamente destinato ad uso residenziale e non il fabbricato omogeneamente inteso. Qualora le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio da ampliare o l'entità degli ampliamenti ammessi siano tali da non consentire un corretto inserimento con la preesistenza, potrà essere considerata la possibilità di sviluppare l'ampliamento su corpo staccato, utilizzando ed integrando eventuali parti rustiche esistenti nell'aggregato; È consentito l'ampliamento fino a mc 800, anche per i fabbricati collocati in fascia di rispetto stradale, a condizione che l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto escludendo la possibilità di allineamento ai casi che possono compromettere la realizzazione di una pista ciclabile;

b) nei casi di demolizione e ricostruzione "in loco" per inderogabili motivi statici o di tutela della





**assunti a sostegno della valutazione effettuata;**

Le ragioni della non comoda divisibilità del compendio immobiliare sono state espresse al paragrafo che precede, di conseguenza si prosegue nel determinare il valore di mercato del compendio.

Criterio di stima

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopradescritti, è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il loro valore con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo è stata compiuta un'ampia ricerca di mercato presso periti immobiliari e mediatori della zona, nonché presso i servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che ha permesso di definire i valori unitari di comparazione (a mq di superficie).

Tali valori sono stati poi opportunamente aggiornati in considerazione del momento di stima, della destinazione d'uso, della destinazione urbanistica, dello stato di conservazione dei fabbricati, della loro destinazione d'uso, del contesto d'ubicazione e dell'accesso al fondo.

Ho poi provveduto al calcolo del *valore di mercato* moltiplicando i valori unitari individuati dalla ricerca di mercato con la superficie lorda commerciale qualificata (ALL. 15 – dettaglio di stima).

<b>D e s c r i z i o n e</b>	<b>Superficie lorda commerciale</b>	<b>Valori unitari €/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
<b>Alloggio, sub. 2</b>	Mq 212,00	300	€ 63.600,00
<b>ANNESSE RURALE, sub.4</b>			
<b>ricoveri parz. crollati</b>	Mq 127,00	130	€ 16.510,00



<b>magazzino insilato</b>	Mq 64,00	135	€ 8.640,00
<b>stalla e fienile</b>	Mq 200,00	150	€ 30.000,00
<b>TOTALE COMPENDIO</b>			<b>€ 118.750,00</b>

**Il valore di stima totale dei beni immobili che costituiscono il compendio immobiliare è pari ad € 118.750,00.**

Ai singoli comproprietari [redacted] spetta a ciascuno il valore di diritto pari ad € 23.750,00 (118.750,00/5), mentre a [redacted] il valore di € 11.875,00 (118.750,00/10) ciascuno.

**G- Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è stato possibile risalire alle seguenti pratiche edilizie:

- porzione di abitazione realizzata in epoca anteriore l'1/9/1967;
- concessione edilizia in sanatoria prot.n. 1826/87 pratica n. 702 del 17/2/1998 relativa all'ampliamento di fabbricato residenziale ad uso ripostiglio e legnaia ed alla costruzione di annessi rustici, intestata ai sigg. [redacted] (ALL.N. 16);
- certificato di abitabilità prot.n. 1826/87 pratica n. 702 del 20/10/1998;
- certificato di agibilità prot.n. 1826/87 pratica n. 702 del 20/10/1998.

Dal confronto tra l'attuale situazione dei luoghi e l'ultimo elaborato grafico si rilevano le seguenti difformità, relative all'abitazione:

-modifiche interne al piano terra per spostamento della scala dal soggiorno al ripostiglio, chiusura varco di collegamento tra il soggiorno e l'originaria



cucina, ricavo di angolo cottura nel soggiorno, ricavo di camera in luogo della cucina e relativa parete divisorio avverso il corridoio, spostamento parete delle servizio igienico, eliminazione delle pareti divisorie della dispensa, apertura di porta in luogo della finestra per il collegamento alla legnaia; al piano primo, riduzione della camera ad est per ricavo vano scala, eliminazione delle pareti divisorie delle due camere e del ripostiglio, nonché della scala di collegamento al soggiorno del piano terra.

Dopo aver esaminato la vigente normativa urbanistica e scambiato alcuni pareri con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, ritengo che le discordanze sopradescritte siano suscettibili di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/01 con oneri per sanzione amministrativa di € 1.032,00, per diritti di segreteria € 70,00, nonché per la predisposizione della pratica tecnica stimata pari ad € 2.500,00.

#### **H – Contraddittorio con le parti**

Ho regolarmente informato i legali delle parti ed il Consulente Tecnico nominato dell'inizio operazioni peritali. Con quest'ultimo ho concordato le modalità di prosecuzione dell'attività, come documentato dal verbale che si allega (ALL.N. 1). Completata questa bozza di relazione l'ho inviata al CTP ed ai legali delle parti a mezzo posta elettronica chiedendo di farmi pervenire eventuali osservazioni.

#### *Parte attorea*

Il perito ed. ██████████ mi ha comunicato (ALL.N. 17) di non aver osservazioni da porre.

#### *Parte convenuta*

Anche l'avv. C. Baggio mi ha comunicato (ALL.N. 18), a nome anche delle



parti rappresentare del loro consulente tecnico geom. S. Coan, di non avere osservazioni in linea tecnica da esprimere.

## **I - Conclusioni**

Dopo aver esaminato gli atti di causa e svolto i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, nonché i rilievi agli immobili, ho indicato al paragrafo **C)** i beni mobili ed immobili oggetto della divisione distinguendo tra l'asse ereditario di [REDACTED]. Con riguardo all'assetto proprietario ho rilevato che vi è coincidenza tra i chiamati in causa e gli aventi diritto e che non sussistono iscrizioni ipotecarie rilevanti ai sensi ex art.1113 c.c. . Nello stesso paragrafo ho identificato e quantificato il compendio mobiliare delle due masse ereditarie, nonché effettuato l'inventario degli arredi e dei mobili ed anche elencato il valore dei crediti e delle spese sostenute dalle parti in causa.

Al paragrafo **D)** ho descritto le caratteristiche dei beni immobili ereditari mentre al successivo § **E)** ho precisato le ragioni per le quali il compendio non risulta comodamente divisibile.

Di conseguenza al § **F)** proceduto, previa precisazione del criterio di stima, alla determinazione del valore di mercato.

L'aspetto della conformità edilizia è stato trattato al paragrafo **G)** ed è emerso che vi sono delle modeste difformità sanabili.

Del contraddittorio con le parti, che non hanno formulato osservazioni alla bozza di relazione, ho dato conto al paragrafo **H).**

Nella stesura finale ho apportato lievi correzioni al testo, finalizzate a migliorare l'esposizione e le rettifiche ed integrazioni ritenute utili.

Allegati:



1. verbale operazioni peritali del 28/02/2022;
  2. estratto mappa, urbanistico, foto satellitare immobili;
  3. elaborato planimetrico e planimetrie immobili;
  4. elaborato planimetrico e planimetrie catastali fabbricati;
  5. visure catastali del compendio;
  6. elenco Buoni fruttiferi postali de cuius [REDACTED];
  7. elenco Buoni fruttiferi postali de cuius [REDACTED];
  8. inventario beni mobili di [REDACTED];
  9. documentazione fotografica mobili di [REDACTED];
  10. visura ipotecaria mn 1056 sub. 2-4, elenco formalità;
  11. documentazione fotografica abitazione;
  12. documentazione fotografica annessi rustici;
  13. dettaglio crediti dell'asse ereditario di [REDACTED];
  14. dettaglio crediti dell'asse ereditario di [REDACTED];
  15. dettaglio stima immobili;
  16. concessione edilizia in sanatoria prot.n. 1826/87 pratica n. 702 del 17/2/1998;
  17. comunicazione dei C.T. di parte attorea p.ed. [REDACTED];
  18. comunicazione del legale dei convenuti.
- Cornuda, lì 10 gennaio 2023.

il C.T.U.

geom. Francesco DE ZEN

