PASINO
Livio
GEOMETRA

VIA MELLANA, 6 – TEL. (0142) 55707
15033 CASALE MONF.TO – AL-

Tribunale di Vercelli

****

CONTENZIOSO n°. 634/2018 R.G.

Promosso da:

EREDITA' RILASCIATA DA [redacted]
con l'avv. [redacted] - attrice

contro

[redacted] e [redacted]
con gli avv. [redacted] e avv. [redacted]
[redacted]
con l'avv. [redacted]
CRIO SPV II SRL
con l'avv. [redacted] e
UBI BANCA SPA
con l'avv. [redacted] - convenuti

****

PERIZIA DEL C.T.U.

****

PREMESSA

Nel quadro del contenzioso di cui in epigrafe l'Ill.mo G.I. Dott.ssa Elisa Trotta, in data 20/02/2020 conferiva allo scrivente Geometra Livio PASINO, con studio

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

tecnico Casale Monferrato – P.le dell'Aeronautica 6, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri di Casale Monf.to e Circondario con posizione n° 486, il seguente quesito che cita:

letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

1) *descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima;*
2) *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
3) *in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una e all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà, tenuto conto anche dei diritti di prelazione iscritte sui beni oggetto di divisione;*
4) *dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentano la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;*
5) *dica il CTU se risulta la regolarità delle trascrizioni nel ventennio antecedente.*

In udienza veniva fissato per il giorno 09/03/2020 alle ore 17,00 l'inizio delle operazioni peritali.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

In conseguenza dell'emergenza sanitaria dovuta al virus "Covid-19" e alle misure di contenimento imposte dal DPCM 08/03/2020, lo scrivente comunicava ai legali ed al CTP a mezzo pec lo slittamento dell'inizio delle operazioni peritali che sono poi state riprese il giorno 15/05/2020.

In tale data, alla presenza del solo Geom. [redacted] CTP dei Sigg.ri [redacted] e [redacted] è stata data lettura del quesito peritale, sono state acquisite le delucidazione fornite dal consulente ed è stato fissato per il giorno 03/06/2020 il sopralluogo in sito, in considerazione della necessità di richiedere preventivamente al Comune di Conzano e all'Agenzia del Territorio di Alessandria tutta la documentazione tecnica pertinente gli immobili.

Sul verbale d'inizio operazioni peritali sottoscritto dal Geom. [redacted] e successivamente trasmesso a tutti i legali delle parti, veniva esplicitamente precisata la necessità di rendere accessibili gli immobili in considerazione del sopralluogo (all. 1A).

Ciò nonostante, durante il sopralluogo è stato possibile visionare solo parte degli immobili interessati perché non erano disponibili le chiavi dell'alloggio a piano secondo di via Giovanni Lanza n. 4 e, quindi, si stabiliva di procedere con un nuovo sopralluogo a data da destinarsi in funzione della disponibilità delle chiavi durante il quale si sarebbe proceduto anche con l'esame degli immobili ubicati in via Mezzavilla (vedasi verbale all. 1B).

Il CTU ha conseguentemente invitato i Legali delle Parti a consentire l'accesso all'immobile e, dopo lo scambio di comunicazioni a mezzo pec (all. 1C) è stata comunicata allo scrivente la disponibilità della Sig.ra [redacted] con la quale è stata telefonicamente concordata la data del 26/06/2020 per il prosieguo dell'attività.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

Nonostante la disponibilità espressa, con la prosecuzione delle operazioni peritali è stato possibile prendere visione solamente degli immobili di via Mezzavilla poiché la Sig.ra [redacted] informava il firmatario che non disponeva, in quel momento, delle chiavi relative all'alloggio di via Giovanni Lanza (vedasi verbale all. 1D).

L'accesso all'unità immobiliare residua è avvenuto poi in data 08/07/2020 (vedasi verbale all. 1E) consentendo al CTU di avere tutte le informazioni necessarie a elaborare un progetto preliminare di divisione da sottoporre alle Parti per esperire il tentativo di conciliazione in merito al quale si tratterà nel successivo paragrafo.

ESPERIMENTO DEL TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Per elaborare il progetto divisionale preliminare, il CTU ha operato con le fasi di seguito descritte.

1) La stima dei singoli cespiti oggetto di comunione considerandone: l'ubicazione, le caratteristiche e le peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e di conservazione, la destinazione d'uso, l'estensione della parte commerciale e la consistenza generale degli immobili, la regolarità geometrica, il livello di finitura, la sussistenza di gravami, la presenza di coperture con lastre ondulate di cemento-amianto (al riguardo della quali il Comune ha emesso ordinanze di rimozione – all. 10) la situazione del mercato e della domanda e offerta.
2) La determinazione del valore delle singole quote di comproprietà di ciascun soggetto coinvolto.
3) L'analisi dei singoli complessi edilizi in cui insistono i beni al fine di verificarne la divisibilità o meglio la possibilità di individuare organicamente

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

quei beni che possono originare lotti ben distinti, funzionali e di valore congruo rispetto alle quote spettanti a ciascuno dei condividenti.

L'attività sopra descritta è stata riassunta, in una tabella di calcolo nella quale sono state evidenziate anche per via cromatica le ipotesi di assegnazione, i valori risultanti e i conseguenti conguagli.

Gli elementi e i fattori che hanno indirizzato la scelta progettuale sono stati i seguenti:

a) i beni in via Mezzavilla di proprietà di [redacted] per ½ e dell'eredità di [redacted] per il restante ½ non sono divisibili in natura perché costituiti da un'unità abitativa di modeste dimensioni e dei relativi e funzionali accessori (ne consegue che per tali beni non è stato possibile sciogliere la comunione e pertanto l'eredità conserva la propria quota di ½);

b) i beni insistenti sulla particella n. 389 del foglio n. 9 che interessano una porzione organica del medesimo edificio vengono accorpati in un unico lotto (attribuito all'eredità di [redacted] che risulta funzionalmente autonomo;

c) le due unità abitative site in via Lanza n. 4 sono assegnate con i pertinenti accessori rispettivamente alla Sig.ra [redacted] e all'eredità in funzione dell'occupazione degli stessi, tenendo conto che ciascuna delle parti disponga di un'autorimessa, di locali accessori e di comodi terrazzi;

d) i locali commerciali e i magazzini a servizio del commerciale sono tutti attribuiti a [redacted] ad eccezione della porzione (comodamente divisibile) posta al piano terra dell'unità individuata con la particella n. 523 sub. 1 che è fruibile (mediante frazionamento) come accessorio per l'abitazione assegnata alla Sig.ra [redacted] al fine di conseguire il valore della quota spettante alla stessa.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

Il progetto, così come elaborato, consente di evitare la formazione di nuove servitù e di mantenere le parti comuni già oggi esistenti nel compendio composto dal mobilificio e dalle parti residenziali siti in via Giovanni Lanza n. 4 / via Raineri n. 22.

Le parti comuni, così concepite sin dall'origine, sono rappresentate dall'area scoperta che è comune a tutte le unità immobiliari e dal vano scala che è comune alle unità abitative poste a piano primo e secondo oltre ai locali sottotetto e al terrazzo a piano terzo.

Sulla scorta del progetto elaborato è stato convocato un incontro in sito per il giorno 31/07/2020 ove, alla sola presenza dell'Avv. [redacted] per l'attrice, dell'Avv. [redacted] e del Geom. [redacted] con i Sigg.ri [redacted] e [redacted] è stato illustrato l'elaborato progettuale redatto in modalità tabellare.

Le parti intervenute chiedevano termine per valutare la proposta e in particolare l'Avv. [redacted] dovendo ottenere l'autorizzazione del Giudice Tutelare, si riservava di inviare eventuali controdeduzioni scritte entro il giorno 15/10/2020 mentre il Geom. [redacted] chiedeva termine per trasmette le proprie osservazioni tecniche entro il giorno 30/08/2020.

Sulla base dei termini richiesti, i legali presenti acconsentivano alla richiesta di proroga da parte del CTU (vedasi verbale con acclusa proposta di divisione all. 1F).

In data 27/08/2020 giungeva la relazione di perizia redatta dal Geom. [redacted] (all. 1G), in merito alla quale lo scrivente CTU ha ritenuto condivisibili solo alcuni aspetti evidenziati dal consulente come risulta dalle osservazioni del 18/09/2020 (all. 1H) che, corredate della proposta divisionale aggiornata e dalla tavola grafica esplicativa delle assegnazioni, venivano inviate a tutte le parti.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

Successivamente, solo in data 12/10/2020, l'Avv. [redacted] faceva pervenire allo scrivente le osservazioni (all. 1I) sulla base delle quali non riteneva la proposta di divisione equa e accettabile e, pertanto, si asteneva dal sottoporla al Giudice Tutelare.

Lo scrivente, in data 22/10/2020, contro-deduceva a quanto ricevuto (all.1L) illustrando ulteriormente quanto già ampiamente argomentato in loco in data 31/07/2020 e inviava il proprio scritto a mezzo pec a tutti i Legali ed al CTP invitandoli ad assumere una posizione formale circa la volontà di aderire alla bonaria definizione della vertenza entro il giorno di lunedì 09/11/2020.

Il giorno 04/11/2020, l'Avv. [redacted] comunicava, a mezzo pec, di non accettare la proposta conciliativa, riproponendo quanto già in precedenza osservato precisando ulteriori proprie posizioni (all. 1M).

Appurato l'esito negativo pervenuto, come già preannunciato nella comunicazione a mezzo pec del 22/10 ultimo scorso, il firmatario ritiene superata con esito negativo la fase conciliativa e provvederà di seguito a fornire le risposte ai singoli aspetti del quesito.

Successivamente in data 09/11/2020 l'Avv. [redacted] per UBI Banca SPA comunicava di non avere osservazioni in merito alla proposta conciliativa (All. 1N) mentre in data 19/11/2020 il CTP geom. [redacted] inviava proprie ulteriori osservazioni a seguito del parere negativo espresso dall'Avv. [redacted] (All. 1O).

In ultimo, per quanto concernente le ulteriori posizioni assunte dall'Avv. [redacted] il firmatario precisa che:

- i beni di via Mezzavilla in comunione tra la Sig.ra [redacted] e l'eredità non sono divisibili in natura perché costituiti da un'unità abitativa di modeste

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

dimensioni e dai relativi e funzionali accessori (ne consegue che per tali beni non è stato possibile sciogliere la comunione e pertanto l'eredità conserva la propria quota di ½);

- detti immobili, sono stati considerati nel progetto divisionale ed hanno determinato, conseguentemente, una quota teorica spettante all'eredità pari a quella di [redacted] addizionata della quota di ½ del valore degli stessi; Quanto sopra, dimostra che escludendo detti beni dal progetto divisionale il riparto non cambia.

In merito, invece, alle ultime considerazioni del CTP Geom. [redacted] per correttezza nei confronti delle parti, lo scrivente ritiene di non doverle considerare poiché pervenute tardivamente.

Il consulente di parte avrà eventualmente facoltà di ribadire il proprio pensiero nei termini utili per le osservazioni alla presente relazione.

RISPOSTE AI SINGOLI PUNTI DEL QUESITO

1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima;

Per rispondere al presente aspetto del quesito, tenuto conto che i singoli beni oggetto di stima sono organizzati fra di loro a formare tre distinti "raggruppamenti", si procederà alla loro analisi seguendo il principio della loro collocazione geografica.

Il primo raggruppamento riguarda le unità immobiliari insistenti sulle particelle n.ri 97, 439 e 523 del foglio n. 9, localizzate in via Giovanni Lanza n. 4 e via Raineri n. 22 e

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

si compone dei beni di seguito elencati, così come risultanti dalla situazione catastale aggiornata al 29/09/2017 con variazione operata dagli eredi per individuare l'esatta consistenza ai fini di poter provvedere alla denuncia di successione in morte di [redacted]

bene n. 1 – Fg. 9 part. n. 97 sub. 1 piano T- 1 cat. C/1 classe 2 consistenza mq 407 – locali commerciali già adibiti a mobilificio facenti parte di un fabbricato a tre livelli di piano fuori terra con struttura portante in conglomerato cementizio armato, tamponamenti in muratura, copertura a due falde sfalsate con manto in lastre ondulate di cemento-amianto su struttura in legno. I prospetti sono principalmente intonacati e muniti di ampie superfici finestrate con serramenti di legno e tapparelle avvolgibili. I pavimenti sono di tipo eterogeneo e la distribuzione interna degli ambienti è prevalentemente costituita da ampi spazi aperti oltre ad ambienti a uso ufficio, un servizio igienico ed un locale centrale termica.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Commerciale	473,00	1	473,00
Portico	6,50	0,25	1,625
		TOTALE	**474,625**

Valore : mq 474,625 x €/mq 400,00 = **€ 189.850,00**

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

bene n. 2 – Fg. 9 part. n. 97 sub. 2 piano T- 2 cat. C/2 classe U consistenza mq 386 – locali ad uso deposito correlati a quelli commerciali già adibiti a mobilificio di cui al "bene n. 1" facenti parte dello stesso fabbricato a tre livelli di piano fuori terra con struttura portante in conglomerato cementizio armato, tamponamenti in muratura, copertura a due falde sfalsate con manto in lastre ondulate di cemento-amianto su struttura in legno. I prospetti sono principalmente intonacati e muniti di ampie superfici finestrate con serramento in legno e tapparelle avvolgibili. I pavimenti sono di tipo eterogeneo e la distribuzione interna degli ambienti è prevalentemente costituita da ampi spazi aperti.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	**SUPERFICIE LORDA**	**COEFFICIENTE**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE**
Locali a P.T.	113,50	1	113,50
Locali a P.2	296,50	1	296,50
		TOTALE	**410,00**

Valore : mq 410,00 x €/mq 180,00 = **€ 73.800,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

bene n. 12 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 1 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 25 – locale autorimessa a piano terra, con affaccio su corte comune.

L'unità è parte del fabbricato ad uso residenziale, sito in via Giovanni Lanza n. 4, ove ai piani superiori sono presenti le porzioni di originaria edificazione dei due alloggi descritti ai punti successivi.

L'intero stabile si presenta con struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in coppi su struttura in legno. I prospetti sono intonacati, il pavimento del locale è in battuto di cemento, le finiture e lo stato di conservazioni sono discreti.

Detta unità è fruita come pertinenza dell'alloggio a piano primo.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Autorimessa	32,00	1	32,00
		TOTALE	**32,00**

Valore : mq 32,00 x €/mq 400,00 = **€ 12.800,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

bene n. 13 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 5 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 24 – locale autorimessa a piano terra, con affaccio su corte comune.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

Anche quest' unità è parte del fabbricato a uso residenziale, sito in via Giovanni Lanza n. 4, ove ai piani superiori sono presenti le porzioni di originaria edificazione dei due alloggi descritti ai punti successivi.

L'intero stabile si presenta con struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in coppi su struttura in legno. I prospetti sono intonacati, il pavimento del locale è in battuto di cemento, le finiture e lo stato di conservazioni sono discreti.

Detta unità era fruita come pertinenza dell'alloggio a piano secondo.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Autorimessa	35,00	1	35,00
		TOTALE	**35,00**

Valore : mq 35,00 x €/mq 400,00 = **€ 14.000,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

bene n. 14 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 3 graffato alla part. n. 523 sub. 2 piano T- 1 cat. A/2 classe 2 consistenza 7,5 vani – locali abitativi a piano primo con pertinenziale cantina a piano terreno, che interessano siano la porzione originaria del fabbricato residenziale che quella di ampliamento edificata negli anni '70.

L'unità fa parte dello stabile sito in via Giovanni Lanza n. 4, che si presenta con struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in coppi su struttura in legno

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

per la porzione originaria e con struttura in conglomerato cementizio armato e copertura piana a terrazzo per l'ampliamento.

I prospetti sono intonacati, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, i serramenti sono in legno e muniti di persiane ad ante, gli impianti sono di tipo entro traccia e quello di riscaldamento è allacciato a caldaia a gas.

Le finiture così come lo stato di conservazione sono buone anche in considerazione della vetustà.

Detto immobile dispone, sul fronte principale, di area cortilizia comune che si affaccia su via Lanza.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Abitativo	195,00	1	195,00
Terrazzi	132,00	0,15	19,80
Cantina	13,00	0,20	2,60
		TOTALE	**217,40**

Valore : mq 217,40 x €/mq 600,00 = **€ 130.440,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

bene n.15 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 4 graffato alla part. n. 523 sub. 3 piano T- 2 cat. A/2 classe 2 consistenza 7,5 vani – locali abitativi a piano secondo con pertinenziale cantina

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

a piano terreno, che interessano siano la porzione originaria del fabbricato residenziale che quella di ampliamento edificata negli anni ’70.

L’unità fa parte dello stabile sito in via Giovanni Lanza n. 4, che si presenta con struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in coppi su struttura in legno per la porzione originaria e con struttura in conglomerato cementizio armato e copertura piana a terrazzo per l’ampliamento.

I prospetti sono intonacati, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, i serramenti sono in legno e muniti di persiane ad ante, gli impianti sono di tipo entro traccia e quello di riscaldamento è allacciato a caldaia a gas.

Le finiture così come lo stato di conservazione sono discrete anche in considerazione della vetustà e di pregresse infiltrazioni.

Detto immobile dispone, sul fronte principale, di area cortilizia comune che si affaccia su via Lanza.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	**SUPERFICIE LORDA**	**COEFFICIENTE**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE**
Abitativo	195,00	1	195,00
Balconi	14,00	0,15	2,10
Cantina	18,00	0,20	3,60
		TOTALE	**200,70**

Valore : mq 200,70 x €/mq 530,00 = **€ 106.371,00**

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

bene n. 16 – Fg. 9 part. n. 523 sub. 1 piano T cat. C/1 classe 2 consistenza mq 319 – locali commerciali già adibiti a mobilificio facenti parte di un fabbricato a un solo piano fuori terra con struttura portante in conglomerato cementizio armato, tamponamenti in muratura, copertura piana in parte sfruttata ad uso terrazzo. Il prospetto è principalmente vetrato, i pavimenti sono di laminato e la distribuzione interna degli ambienti è prevalentemente costituita da ampi spazi aperti.

L'unità è articolata in due porzioni che presentano livelli di pavimentazione sfalsati, collegati tramite scala ed è munita d'impianto di trattamento aria con ventilazione meccanica.

Per la valutazione del bene si prendono in considerazione le due distinte porzioni provvedendo a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

Porzione "A"

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Commerciale	165,00	1	165,00
		TOTALE	**165,00**

Valore : mq 165,00 x €/mq 400,00 = € 66.000,00

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

Porzione "B"

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Commerciale	193,00	1	193,00
		TOTALE	**193,00**

Valore : mq 193,00 x €/mq 370,00 = € 71.410,00

Valore complessivo del bene

€ 66.000,00 + € 71.410,00 = **€ 137.410,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

bene n. 17 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 7 piano T cat. C/2 classe U consistenza mq 4 – locale deposito collegato all'autorimessa di cui al bene n. 12 e fa parte del medesimo stabile già sopra descritto.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Deposito	6,00	1	6,00
		TOTALE	**6,00**

Valore : mq 6,00 x €/mq 400,00 = **€ 2.400,00**

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) è riportata in calce alla presente.

bene n. 18 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 8 piano T cat. C/2 classe U consistenza mq 6 – locale deposito collegato all'autorimessa di cui al bene n. 12 e fa parte del medesimo stabile già sopra descritto.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Deposito	8,00	1	8,00
		TOTALE	**8,00**

Valore : mq 8,00 x €/mq 400,00 = **€ 3.200,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) è riportata in calce alla presente.

bene n. 19 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 9 graffato alla part. n. 523 sub. 6 piano 3 cat. C/2 classe U consistenza mq 68 – locale sottotetto unito ad ampio terrazzo raggiungibile per tramite della scala comune alle altre unità abitative.

L'unità è posta sulla proiezione verticale del sottostante alloggio identificato come bene n. 15.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito tenendo conto sia dell'attuale fruibilità che della potenzialità futura di recupero.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Terrazzo	85,00	0,15	12,75
Sottotetto	120,00	0,15	18,00
		TOTALE	**30,75**

Valore : mq 30,75 x €/mq 530,00 = **€ 16.297,50**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

Il secondo raggruppamento riguarda le unità immobiliari insistenti sulla particella n. 389 del foglio n. 9, localizzate nello stabile posto all'intersezione tra via Vidua e via Raineri e si compone dei beni di seguito elencati.

bene n. 3 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 13 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 63 – locale autorimessa di ampie dimensioni e con altezze generose, facente dello stabile posto all'intersezione tra via Vidua e via Raineri con accesso da cortile interno per tramite di stradina privata che si affaccia su via Raineri. L'unità occupa una porzione di fabbricato a un solo piano fuori terra e si presenta con struttura portante in muratura, copertura ad una falda con manto in lastre ondulate in cemento-amianto su struttura in legno. I prospetti sono principalmente intonacati e muniti di due ampi portoni in metallo verniciato. Il pavimento è in battuto di cemento.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Autorimessa	70,00	1	70,00
		TOTALE	**70,00**

Valore : mq 70,00 x €/mq 350,00 = **€ 24.500,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

bene n. 4 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 14 piano T cat. C/2 classe U consistenza mq 98 – locale magazzino, contiguo e comunicante con il "bene n. 3", facente dello stabile posto all'intersezione tra via Vidua e via Raineri con accesso da cortile interno per tramite di stradina privata che si affaccia su via Raineri. L'unità occupa una porzione di fabbricato a un solo piano fuori terra e si presenta con struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in lastre ondulate in cemento-amianto su struttura in legno. I prospetti sono principalmente intonacati, esiste un ampio portone di legno sul prospetto interno. Il pavimento è in battuto di cemento.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Magazzino	103,00	1	103,00
		TOTALE	**103,00**

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

Valore : mq 103,00 x €/mq 300,00 = **€ 30.900,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

bene n. 5 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 16 piano 1-2 cat. A/3 classe U consistenza 3,5 vani – locali abitativi a piano primo con sovrastante sottotetto non abitabile, facenti parte dello stabile posto all'intersezione tra via Vidua e via Raineri. Detta unità, con accesso da scala con affaccio su via Raineri, interessa la porzione di fabbricato a tre livelli di piano fuori terra oltre ad uno interrato con struttura portante in muratura, copertura a due falde con manto in coppi su struttura in legno. I prospetti sono principalmente intonacati. I pavimenti sono di tipo eterogeneo i serramenti sono in legno così come le persiane ad ante. Le finiture sono di scarso livello, gli impianti sono di tipo entro traccia e quello di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaietta murale.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Abitazione	117,00	1	117,00
Sottotetto	74,00	0,30	22,20
Terrazzo	11,00	0,25	2,75
		TOTALE	**141,95**

Valore : mq 141,95 x €/mq 450,00 = **€ 63.877,50**

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

bene n. 6 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 21 piano T cat. C/1 classe 2 consistenza 42 mq – locali commerciali a piano terreno, facenti parte dello stabile posto all'intersezione tra via Vidua e via Raineri. Detta unità, con accesso diretto da via Raineri, interessa la porzione di fabbricato a tre livelli di piano fuori terra oltre ad uno interrato con struttura portante in muratura, copertura a due falde con manto in coppi su struttura in legno. I prospetti sono principalmente intonacati. I pavimenti sono in materiale ceramico e i serramenti sono in metallo. Le finiture sono piuttosto recenti anche se si riscontra la copiosa presenza di umidità di risalita, gli impianti sono di tipo entro traccia e quello di riscaldamento è allacciato a caldaietta murale.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinarne il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Commerciale	59,00	1	59,00
		TOTALE	**59,00**

Valore : mq 59,00 x €/mq 450,00 = **€ 26.550,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

bene n. 7 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 22 piano T-S1 cat. A/3 classe U consistenza 3 vani – locali abitativi a piano terreno con sottostante cantina, facenti parte dello stabile posto all'intersezione tra via Vidua e via Raineri.

Detta unità, con accesso da via Vidua e da cortile interno, interessa la porzione di fabbricato a due livelli di piano fuori terra oltre ad uno interrato con struttura portante in muratura, copertura a due falde con manto in coppi su struttura in legno.

I prospetti sono principalmente intonacati.

I pavimenti sono in materiale ceramico e i serramenti sono in legno.

Le finiture sono vetuste e lo stato di conservazione è mediocre, gli impianti sono di tipo entro traccia e quello di riscaldamento è allacciato a caldaietta murale.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinarne il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Abitativo	80,00	1	80,00
Cantina	105,00	0,20	21,00
		TOTALE	**101,00**

Valore : mq 101,00 x €/mq 350,00 = **€ 35.350,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

Il terzo raggruppamento riguarda le unità immobiliari insistenti sulle particelle n.ri 256, 248, 249 e 542 del foglio n. 9, localizzate in via Mezzavilla e si compone dei beni di seguito elencati.

bene n. 8 – Fg. 9 part. n. 249 sub. 2 e part. 542 graffate piano T-1 cat. C/2 classe U consistenza mq 32 – locale di sgombero a piano terra con sovrastante ripostiglio accessibile con scala esterna, contiguo e comunicante con gli altri accessori descritti ai punti successivi, con i quali forma un unico corpo posto a Sud di via Mezzavilla frontalmente al fabbricato di abitazione del quale è pertinenza.

Si presenta con struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in coppi su struttura in legno. I prospetti sono intonacati, il pavimento a piano terra è in ceramica e i serramenti sono in legno.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario (mediato tra i due piani) attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinarne il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Locali a P. T.	25,00	1	25,00
Locali a P. 1	25,00	1	25,00
		TOTALE	**50,00**

Valore : mq 50,00 x €/mq 250,00 = **€ 12.500,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

bene n. 9 – Fg. 9 part. n. 248 sub. 1 piano T cat. C/6 classe 1 consistenza mq 15 – locale autorimessa a piano terra, contiguo e comunicante con il "bene n. 8", con il quale forma un unico corpo, posto a Sud di via Mezzavilla frontalmente al fabbricato di abitazione del quale è pertinenza.

Si presenta con struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in coppi su struttura in legno. I prospetti sono intonacati, il pavimento a piano terra è in ceramica e i serramenti sono in legno.

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Autorimessa	24,00	1	24,00
		TOTALE	**24,00**

Valore : mq 24,00 x €/mq 350,00 = **€ 8.400,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

bene n. 10 – Fg. 9 part. n. 248 sub. 2 piano 1 cat. C/2 classe U consistenza mq 15 – locale sottotetto soprastante l'autorimessa di cui al punto precedente, contiguo e accessibile per tramite del "bene n. 8", con il quale forma un unico corpo, posto a Sud di via Mezzavilla frontalmente al fabbricato di abitazione del quale è pertinenza.

Si presenta con struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in coppi su struttura in legno. Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Sottotetto	24,00	1	24,00
		TOTALE	**24,00**

Valore : mq 24,00 x €/mq 150,00 = **€ 3.600,00**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale (All. 2) e quella fotografica (All. 3) sono ricomprese nei rispettivi fascicoli riportati in calce alla presente.

bene n.11 – Fg. 9 part. n. 256 piano T- 1 cat. A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani – locali abitativi a piano terreno e primo, che costituiscono una unica unità abitativa sita in via Mezzavilla n. 94.

Trattasi di fabbricato indipendente, contiguo ad altri con la medesima destinazione, con struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in coppi su struttura in legno.

I prospetti sono principalmente intonacati.

I pavimenti sono in materiale ceramico e i serramenti sono principalmente in legno e muniti di persiane ad ante.

Detto immobile dispone, sul fronte principale, di area cortilizia esclusiva e cintata sulla quale è edificato un porticato accessorio all'abitazione.

Le finiture così come lo stato di conservazione sono discrete, gli impianti sono di tipo entro traccia e quello di riscaldamento è allacciato a caldaietta murale.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

Per la valutazione del bene si procede a determinarne la superficie convenzionale che moltiplicata per il valore unitario attribuito secondo i criteri sopra esposti consente di determinare il valore di stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Abitativo	120,00	1	120,00
Portico	13,50	0,25	3,375
		TOTALE	**123,375**

Valore : mq 123,375 x €/mq 500,00 = **€ 61.687,50**

La documentazione grafica costituita dalla planimetria catastale non è esistente e quella fotografica (All. 3) è ricompresa nel fascicolo riportato in calce alla presente.

2) *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*

Gli immobili oggetto della presente non sono singolarmente divisibili in ragione delle quote di comproprietà tuttavia, considerandone la moltitudine è possibile formare dei lotti accorpando più beni al fine di soddisfare le rispettive quote.

Gli unici beni che non sono divisibili, anche per ragione di titolarità, sono quelli in via Mezzavilla di proprietà di [redacted] per ½ e dell'eredità di [redacted] per il restante ½ perché sono costituiti da una unità abitativa di modeste dimensioni e dai relativi accessori.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

Per meglio equilibrare le quote di spettanza dei condividenti, si è reso necessario suddividere il bene n. 16 per il quale i costi stimati per le necessarie modifiche edili ed impiantistiche possono considerarsi marginali in ragione del valore del compendio da dividere.

Il progetto divisionale elaborato non comporta nuove servitù e/o limiti di godimento anche in considerazione che già oggi esistono servitù riguardanti l'impianto autoclave collocato entro spazi accessori a piano terra assegnati alla Sig.ra [redacted] che è già l'attuale utilizzatrice.

3) *in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una e all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà, tenuto conto anche dei diritti di prelazione iscritte sui beni oggetto di divisione;*

Appurata la divisibilità degli immobili, è stato elaborato un progetto divisionale con i modi e secondo i criteri già ampiamente illustrati nel paragrafo "esperimento del tentativo di conciliazione" tenendo altresì in considerazione i diritti di prelazione iscritti, così come risultanti dalle ispezioni ipotecarie (all. 4).

La tabella contenente la proposta divisionale già trasmessa alle parti unitamente alle osservazioni dello scrivente del giorno 18/09/2020 (all. 1H) individua le assegnazioni operate a favore di ciascuno dei condividenti evidenziando altresì i conseguenti valori.

Nella medesima tabella sono altresì annoverate le differenze (tra quota teorica e somma dei valori assegnati) risultanti dal calcolo analitico sviluppato che sono da ritenersi assolutamente trascurabili ai fini pratici perché di incidenza minima in ragione del valore complessivo del compendio stimato e quindi non si prevede alcun conguaglio.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

In considerazione della già descritta indivisibilità in natura dei beni in comproprietà con la Sig.ra [redacted] che pertanto rimarranno in comunione con l'eredità, al fine di meglio chiarire che la suddivisione operata tiene conto dei rapporti tra comproprietari, dei singoli beni, è stata elaborata una successiva tabella (all. 5 con la relativa tavola esplicativa della proposta divisionale all. 6) che mantiene l'impianto di quella facente parte dell'all. 1H, in cui sono solo stati volutamente azzerati i valori degli immobili che coinvolgono la Sig.ra [redacted] a dimostrazione che le quote teoriche tra gli altri condividenti sono pienamente rispettate.

Per facilità di lettura vengono, di seguito, riepilogate le rispettive assegnazioni.

Eredità di [redacted] in piena proprietà:

- bene n. 3 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 13 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 63;
- bene n. 4 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 14 piano T cat. C/2 classe U consistenza mq 98;
- bene n. 5 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 16 piano 1-2 cat. A/3 classe U consistenza 3,5 vani;
- bene n. 6 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 21 piano T cat. C/1 classe 2 consistenza 42 mq;
- bene n. 7 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 22 piano T-S1 cat. A/3 classe U consistenza 3 vani;
- bene n. 13 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 5 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 24;
- bene n. 15 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 4 graffato alla part. n. 523 sub. 3 piano T- 2 cat. A/2 consistenza 7,5 vani;
- bene n. 19 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 9 graffato alla part. n. 523 sub. 6 piano 3 cat. C/2.

Eredità di [redacted] proprietà per ½ e [redacted] proprietà per 1/2:

- bene n. 8 – Fg. 9 part. n. 249 sub. 2 e part. 542 graffate piano T-1 cat. C/2 classe U;
- bene n. 9 – Fg. 9 part. n. 248 sub. 1 piano T cat. C/6 classe 1 consistenza mq 15;
- bene n. 10 – Fg. 9 part. n. 248 sub. 2 piano 1 cat. C/2 classe U consistenza mq 15;
- bene n. 11 – Fg. 9 part. n. 256 piano T- 1 cat. A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani.

[redacted] in piena proprietà

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

- bene n. 1 – Fg. 9 part. n. 97 sub. 1 piano T- 1 cat. C/1 classe 2 consistenza mq 407;

- bene n. 2 – Fg. 9 part. n. 97 sub. 2 piano T- 2 cat. C/2 classe U consistenza mq 386;

- bene n. 16 (porzione "A")– Fg. 9 part. n. 523 sub. 1 piano T cat. C/1 classe 2.

[redacted] in piena proprietà

- bene n. 12 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 1 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 25;

- bene n. 14 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 3 graffato alla part. n. 523 sub. 2 piani T- 1 cat. A/2 consistenza 7,5 vani;

- bene n. 16 (porzione "B") – Fg. 9 part. n. 523 sub. 1 piano T cat. C/1 classe 2;

- bene n. 17 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 7 piano T cat. C/2 classe U consistenza mq 4;

- bene n. 18 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 8 piano T cat. C/2 classe U consistenza mq 6.

4) *dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentano la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;*

Anche per questo aspetto del quesito si è tenuto conto che i singoli beni oggetto di stima sono organizzati fra di loro a formare tre distinti "raggruppamenti", in funzione della loro posizione geografica.

Il primo raggruppamento riguarda le unità immobiliari insistenti sulle particelle n.ri 97, 439 e 523 del foglio n. 9, localizzate in via Giovanni Lanza n. 4 e via Raineri n. 22 e si compone dei beni di seguito elencati.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

bene n. 1 – Fg. 9 part. n. 97 sub. 1 piano T- 1 cat. C/1 classe 2 consistenza mq 407 – locali commerciali.

Regolarità edilizia: lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato sulle pratiche edilizie.

Regolarità catastale: la planimetria catastale non è pienamente conforme allo stato dei luoghi per la sola mancata rappresentazione delle aperture a piano primo sul lato Ovest.

bene n. 2 – Fg. 9 part. n. 97 sub. 2 piano T- 2 cat. C/2 classe U consistenza mq 386 – locali ad uso deposito.

Regolarità edilizia: il locale a piano terra non è rispondente a quanto rappresentato sui progetti per una differente distribuzione interna.

Regolarità catastale: la planimetria catastale non è pienamente conforme allo stato dei luoghi per la realizzazione, a piano terreno, di una differente distribuzione interna.

bene n. 12 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 1 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 25 – locale autorimessa.

Regolarità edilizia: trattasi d'immobile di origine remota del quale non si riscontrano pratiche edilizie per cui fa fede quanto dichiarato in sede di primo accatastamento.

Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

bene n. 13 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 5 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 24 – locale autorimessa.

Regolarità edilizia: trattasi d'immobile di origine remota del quale non si riscontrano pratiche edilizie per cui fa fede quanto dichiarato in sede di primo accatastamento.

Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

bene n.14 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 3 graffato alla part. n. 523 sub.2 piano T- 1 cat. A/2 classe 2 consistenza 7,5 vani – locali abitativi con pertinenziale cantina.

Regolarità edilizia: la ricerca presso l'archivio Comunale non ha fornito riscontri.

Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

bene n.15 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 4 graffato alla part. n. 523 sub.3 piano T- 2 cat. A/2 classe 2 consistenza 7,5 vani – locali abitativi con pertinenziale cantina.

Regolarità edilizia: la ricerca presso l'archivio Comunale non ha fornito riscontri.

Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

bene n. 16 – Fg. 9 part. n. 523 sub. 1 piano T cat. C/1 classe 2 consistenza mq 319 – locali commerciali.

Regolarità edilizia: l'immobile non è conforme a quanto rappresentato sulle pratiche Comunali per la mancanza della porta di collegamento ad altra unità sul lato Nord e per la scala di raccordo tra i due livelli.

Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dell'indicazione in posizione non corretta, sul lato Nord, della porta di collegamento ad altra unità.

bene n. 17 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 7 piano T cat. C/2 classe U consistenza mq 4 – locale deposito.

Regolarità edilizia: trattasi d'immobile di origine remota del quale non si riscontrano pratiche edilizie per cui fa fede quanto dichiarato in sede di primo accatastamento.

Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

bene n. 18 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 8 piano T cat. C/2 classe U consistenza mq 6 – locale deposito.

Regolarità edilizia: trattasi di immobile di origine remota del quale non si riscontrano pratiche edilizie per cui fa fede quanto dichiarato in sede di primo accatastamento.

Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

bene n. 19 – Fg. 9 part. n. 439 sub. 9 graffato alla part. n. 523 sub. 6 piano 3 cat. C/2 classe U consistenza mq 68 – locale sottotetto unito ad ampio terrazzo.

Regolarità edilizia: la ricerca presso l'archivio Comunale non ha fornito riscontri.

Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Il secondo raggruppamento riguarda le unità immobiliari insistenti sulla particella n. 389 del foglio n. 9, localizzate nello stabile posto all'intersezione tra via Vidua e via Raineri e si compone dei beni di seguito elencati.

bene n. 3 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 13 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 63 – locale autorimessa.

Regolarità edilizia: lo stato dei luoghi e rispondente alle pratiche comunali.

Regolarità catastale: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi per l'apertura di un portone sul lato Est e di un collegamento con il bene n. 4 sul lato Nord.

bene n. 4 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 14 piano T cat. C/2 classe U consistenza mq 98 – locale magazzino.

Regolarità edilizia: lo stato dei luoghi e rispondente alle pratiche comunali.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

Regolarità catastale: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi per l'apertura di un collegamento con il bene n. 3 sul lato Sud.

bene n. 5 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 16 piano 1-2 cat. A/3 classe U consistenza 3,5 vani – locali abitativi.

Regolarità edilizia: lo stato dei luoghi e rispondente alle pratiche comunali.

Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dell'errato posizionamento di due finestre poste sul lato Nord.

bene n. 6 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 21 piano T cat. C/1 classe 2 consistenza 42 mq – locali commerciali.

Regolarità edilizia: lo stato dei luoghi e rispondente a quanto rappresentato sulle pratiche comunali.

Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della rappresentazione della rampa per disabili.

bene n. 7 – Fg. 9 part. n. 389 sub. 22 piano T-S1 cat. A/3 classe U consistenza 3 vani – locali abitativi a piano terreno con sottostante cantina.

Regolarità edilizia: lo stato dei luoghi e rispondente a quanto rappresentato sulle pratiche comunali.

Regolarità catastale: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi per l'inesistenza della parete posta sul lato Ovest del locale a P.T. destinato a ingresso.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

Il terzo raggruppamento riguarda le unità immobiliari insistenti sulle particelle n.ri 256, 248, 249 e 542 del foglio n. 9, localizzate in via Mezzavilla e si compone dei beni di seguito elencati.

bene n. 8 – Fg. 9 part. n. 249 sub. 2 e part. 542 graffate piano T-1 cat. C/2 classe U consistenza mq 32 – locale di sgombero a piano terra con sovrastante ripostiglio.
Regolarità edilizia: lo stato dei luoghi e rispondente alle pratiche comunali.
Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

bene n. 9 – Fg. 9 part. n. 248 sub. 1 piano T cat. C/6 classe 1 consistenza mq 15 – locale autorimessa a piano terra.
Regolarità edilizia: lo stato dei luoghi e rispondente alle pratiche comunali.
Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

bene n. 10 – Fg. 9 part. n. 248 sub. 2 piano 1 cat. C/2 classe U consistenza mq 15 – locale sottotetto.
Regolarità edilizia: lo stato dei luoghi e rispondente alle pratiche comunali.
Regolarità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

bene n.11 – Fg. 9 part. n. 256 piano T- 1 cat. A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani – locali abitativi a piano terreno e primo.
Regolarità edilizia: lo stato dei luoghi è rispondente a quanto rappresentato sulla pratica comunale.
Regolarità catastale: non esiste la planimetria catastale.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

L'elenco delle pratiche consultate sulla base delle quali è stata condotta la verifica della regolarità edilizia è riportato nell'all. 11.

Le irregolarità riscontrate riguardano esclusivamente modeste difformità, tutte sanabili che non compromettono la commerciabilità dei beni.

I costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali sono stati considerati, non hanno incidenza significativa nella valutazione delle singole assegnazioni.

5) dica il CTU se risulta la regolarità delle trascrizioni nel ventennio antecedente.

Come risulta dalle ispezioni ipotecarie (all. 4) le trascrizioni al ventennio sono regolari e la titolarità dei beni è corretta anche nella banca dati catastale come si evince dalle visure (all. 8).

Allegati:

1) Verbali, comunicazioni, osservazioni e risposte richiamati in premessa;

2) Planimetrie catastali;

3) Documentazione fotografica;

4) Visure ipocatastali;

5) Tabella inerente la proposta divisionale esclusi i beni che coinvolgono [redacted]

6) Tavola esplicativa della proposta divisionale;

7) Elenco subalterni - elaborati planimetrici;

8) Visure catastali;

9) Stralci di mappa;

10) Ordinanze rimozione materiali contenenti amianto;

11) Elenco pratiche edilizie.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

La presente relazione è trasmessa ai legali e ai consulenti di parte per eventuali osservazioni.

Casale Monferrato lì: 10/01/2021

Il C.T.U.



Geom. Livio PASINO

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI MOSSE DAI CONSULENTI

Alla data del 26/01/2021 sono giunte le sole osservazioni dell'Avv. [redacted] e del CTP Geom. [redacted] e, pertanto, di seguito si forniscono puntuali risposte.

Osservazioni prodotte dall'Avv. [redacted] (All. 12).

In merito all'osservazione di cui al punto 1., lo scrivente precisa che per quanto concerne i beni di via Mezzavilla in capo a [redacted] per 1/2 e all'Eredità di [redacted] per 1/2, nella propria bozza del 10/01/2021 puntualizzava che per tali beni *"non è **stato** possibile sciogliere la comunione"* essendo essi non divisibili in natura.

Quanto sopra assume un significato ben diverso da: "non è possibile……" poiché, non è escludibile, a priori, che la Sig.ra [redacted] intenda acquisire la restante quota di proprietà.

L'affermazione riportata nelle controdeduzioni del giorno 22/10/2020 si ispirava a tale criterio.

Qualora ciò non avvenisse, il bene potrà eventualmente essere posto in vendita per l'intero senza che ciò arrechi pregiudizio al progetto divisionale redatto.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

In merito alle osservazioni di cui al punto 2. e, in particolar modo per quanto attiene al frazionamento del bene n. 16, lo scrivente già aveva espresso il proprio pensiero nel documento redatto in data 18/09/2020 e inviato alle parti dove scriveva:

"dell'attuazione degli interventi edilizi impiantistici conseguenti il frazionamento della summenzionata unità commerciale che viene rimandata al momento della vendita del locale trattandosi di immobile gravato da ipoteca che, astrattamente, potrebbe essere anche acquistato in entrambe le porzioni dal medesimo soggetto; a tale riguardo è stato prevista una decurtazione del valore stimato di complessivi € 10.000,00 in ragione del 50% per ciascuna delle due porzioni derivate;"

Per quanto riguarda, invece, la contestata "atecnicità" delle valutazioni dello scrivente in merito a conguagli e/o ai costi di frazionamento, giova ricordare che l'estimo, pur essendo una materia che si basa su criteri matematici, è comunque soggettiva, in quanto, il perito deve compiere una serie di analisi che riguardano caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili a volte (come nel caso specifico) estremamente differenti tra di loro sia per caratteristiche che per destinazione d'uso e, conseguentemente, per appetibilità commerciale.

Nel caso specifico, l'entità dei conguagli incide per circa il sette per mille del valore complessivo stimato che equivale a un valore di € 2,60 circa ripartito sull'intera superficie oggetto di valutazione. E' giudizio del CTU che tali cifre siano ampiamente assorbite dagli arrotondamenti dei singoli valori unitari assegnati ai differenti beni e pertanto sia nella piena disponibilità del tecnico discostarsi, sulla base della propria esperienza dai freddi valori matematici che, non sempre, rispecchiano quanto realizzabile in concreto.

A tale riguardo, il firmatario, ritiene di avere elaborato un progetto organico e coerente che consente di ripartire nel miglior modo possibile i beni in ragione delle quote di

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

proprietà che, senza dubbio, permette di ottenere un risultato più vantaggioso rispetto all'alienazione dell'intera massa dei beni che in ragione dell'estensione e della scarsa appetibilità commerciale, inevitabilmente condurrebbe ad un grave deprezzamento.

Successivamente, al riguardo della valorizzazione della porzione di sottotetto dello stabile di via Giovanni Lanza, il CTU precisa di avere compiuto la propria stima considerando il reale stato dei luoghi perché il catasto, come ben noto, non è probatorio e l'omissione dei locali e del terrazzo posti a piano terzo nella variazione catastale del 1977 non può ritenersi ragione per non considerare porzioni d'immobile effettivamente esistenti che, nel caso del sottotetto, risale a epoca alquanto remota così come la porzione originaria del fabbricato abitativo e quindi da ritenersi legittimato dal punto di vista urbanistico anche in assenza di documentazione progettuale.

In ultimo, già avendo risposto precedentemente sul cortile comune con le controdeduzioni del 22/10/2020, lo scrivente, in merito alla formazione e all'assegnazione dei lotti praticata con la tabella (all. 5), chiarisce che le operazioni sono state indirizzate dalle quote di comproprietà che sono differenti tra alcuni dei condividenti; inoltre, ai fini conciliativi, sono stati altresì tenuti in conto ulteriori aspetti tra i quali l'occupazione degli immobili.

E' palese affermare che i lotti attribuiti rispettivamente a [redacted] e a [redacted] che si riferiscono ad una quota teorica uguale, possano essere oggetto di assegnazione mediante estrazione a sorte.

Osservazioni prodotte dal Geom. [redacted] (All. 13).

In merito alle osservazioni mosse, il firmatario reputa che per quanto attiene agli aspetti economici ed estimativi non siano ravvisabili sostanziali elementi innovativi rispetto al

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

contenuto della precedente memoria del CTP cui già si era risposto con specifico elaborato del 18/09/2020.

Pertanto è confermata la formazione dei lotti elaborata ritenendo non condivisibile il principio proposto dal consulente di parte.

Per quanto concerne l'eventualità di mantenere in unico corpo il bene n. 16 attribuendo allo stesso quote di diritto atte ad azzerare ogni forma di conguaglio economico fra le parti, il CTU considera che tale proposta non sia attuabile ora, essendo già superata con esito negativo la fase conciliativa, momento in cui tale soluzione doveva essere sottoposta agli altri soggetti coinvolti e che, probabilmente, avrebbe potuto agevolare la trattativa.

Il quesito assegnato allo scrivente prevede lo scioglimento della comproprietà e non contempla l'assegnazione di quote indivise.

CONCLUSIONI

A compimento, tenuto conto delle contestazioni sollevate al riguardo del progetto divisionale elaborato, lo scrivente ribadisce di aver operato le proprie scelte nell'ottica di formare lotti il quanto più possibile equilibrati tra loro, non limitandosi a considerare il valore puntuale (derivante da meri calcoli matematici) dei singoli beni ma andando a bilanciare la composizione dei lotti affinchè questi siano il quanto più possibile funzionali e appetibili, tenuto altresì conto dei diritti di prelazione esistenti. Proprio per le ragioni esposte, il C.T.U. ha ritenuto che i modesti e contenuti conguagli conseguenti i calcoli fossero da ritenere ininfluenti rispetto all'entità dei beni stimati ed alle consistenze attribuite ai lotti.

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb

La prova concreta della bontà del lavoro eseguito si ottiene ponendo a confronto la ripartizione dei beni siti in Via Raineri non gravati da iscrizioni pregiudizievoli, ripartiti rispettivamente tra la Sig.ra [redacted] e l'Eredità.

In particolare di tali beni sono stati assegnanti:

a) alla Sig.ra [redacted] - l'alloggio in cui già risiede, posto al piano primo, munito di terrazzo a livello alquanto ampio oltre ad un garage e un locale accessorio al piano terra;

b) all'Eredità - l'alloggio a piano secondo, ai tempi abitato dal de cuius, (meno agiato per il livello di piano e poichè privo di ampio terrazzo) cui sono stati aggiunti, per compensazione, il terrazzo a piano terzo e il collegato ambiente di sottotetto oltre ad un garage e un locale accessorio al piano terra.

La distribuzione praticata è dunque la più equilibrata ottenibile dove ciascun lotto dispone: di un alloggio con ampio terrazzo, di un garage e di un locale accessorio al piano terra.

Il consulente tecnico d'ufficio, ritiene con la presente perizia che si compone di n. 40 pagine dattiloscritte e n. 13 allegati di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

Casale Monferrato lì: 08/02/2021

Il CTU

Geom. Livio PASINO

Collegio dei Geometri di Casale ed ex Circondario
PASINO LIVIO N° 486

Si allegano ulteriormente i seguenti documenti:

12) Osservazioni alla proposta di divisione Avv. [redacted]

13) Osservazioni del CTP Geom. [redacted]

Firmato Da: PASINO LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 730f37a9725b93916a03ecd001f0eb