

TRIBUNALE DI TREVISO

^^^

RELAZIONE TECNICA RIFERITA ALLA CAUSA CIVILE:

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA CIVILE

9 / - 9 SET. 2013

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Causa civile R.G. 7117/2007

* * *

INCARICO:

Il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni di Treviso, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Istruttore dott. NASINI PAOLO del Tribunale di Treviso nella causa civile promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

prestava giuramento in data 21.03.2013 e, previa comunicazione alle Parti e Consulenti Tecnici di Parte inserita in verbale d'udienza, dava inizio alle operazioni peritali con incontro presso il proprio studio in Treviso, il giorno 10.04.2013 essendo presenti:

- per gli Attori: il Consulente Tecnico di Parte, [REDACTED]
- per i Convenuti; il Consulente Tecnico di Parte [REDACTED]

All'incontro veniva data lettura del nuovo quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, venivano esaminati gli atti e documenti di causa, veniva svolto

colloquio con i CTP al fine di valutare gli aggiornamenti all'attualità dei valori già all'epoca redatti, verificare le spettanze delle Parti e quindi verificare eventuali ipotesi divisionali.

Con i tecnici e gli intervenuti veniva altresì discusso circa la eventuale possibilità di una definizione bonaria della vertenza.

Successivamente venivano assunte utili informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese acquisendo, tramite il CTP, utile documentazione depositata presso i Pubblici Uffici.

Sulla base degli accertamenti svolti si espongono le seguenti risultanze.

1) **QUESITO SOTTOPOSTO AL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

All'udienza del 21.03.2013 il G.I. ha affidato al CTU il seguente quesito:

“Letti gli atti di causa, esaminati i documenti prodotti ed eseguiti i necessari sopralluoghi, acquisita ogni altra utile documentazione presso la pubblica amministrazione, il consulente provveda a:

- *verificare se sussistano trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto di domanda di divisione, limitando la verifica agli ultimi vent'anni;*
- *verificare se permangano gli abusi edilizi accertati nella consulenza tecnica d'ufficio depositata il 5/2/2009*
- *effettuare una stima aggiornata agli attuali valori di mercato dei beni oggetto di domanda di divisione;*
- accertare la divisibilità o meno dei beni oggetto di divisione;*
- elaborare uno o più progetti divisionali, considerando gli attori come unico centro di interessi e i convenuti come uno o due centri di interessi, indicando i relativi conguagli;*

- fare una o più progetti divisionali escludendo il fabbricato”

RISPOSTE AL QUESITI

1) ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI SUI BENI OGGETTO DI DOMANDA DI DIVISIONE, LIMITANDO LA VERIFICA AGLI ULTIMI VENT'ANNI

Effettuate in data 07 maggio 2013 le opportune e necessarie visure presso l'Agenzia Delle Entrate – già Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Treviso con i nominativi di [REDACTED]

[REDACTED] si è accertato che non vi sono iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di divisione e riferite agli ultimi vent'anni.

2) ACCERTAMENTO DELLA PERMANENZA O MENO DEGLI ABUSI EDILIZI ACCERTATI NELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEPOSITATA IL 5/2/2009

Riesaminata la consulenza tecnica d'ufficio depositata il 5/2/2009, con particolare riguardo a quanto all'epoca relazionato al punto "ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI" si riprende quanto all'epoca relazionato:

Il fabbricato originario costituito da magazzini al piano terra e da due abitazioni al piano primo è stato costruito in forza di autorizzazione edilizia 31 agosto 1968, su seduta del 29 agosto 1968, con permesso di abitabilità 25 novembre 1970.

Successivamente il fabbricato è stato ampliato (al piano interrato) con

esecuzione di magazzino autorizzato dal Comune di Paese di cui l'autorizzazione edilizia rilasciata in data 15 febbraio 1973, magazzino munito di permesso di abitabilità/agibilità n. 3440 del 14 febbraio 1975.

Successivamente ancora il fabbricato ha subito un ulteriore ampliamento al piano terra, con cambio di destinazione d'uso dei locali, sempre al piano terra (da magazzino a ristorante), intervento edilizio autorizzato dal Comune di Paese in data 13 dicembre 1976 su seduta del 29 novembre 1976.

Per quanto accertato è però mancante il certificato di abitabilità/agibilità dei locali.

La situazione catastale, con redazione di regolari planimetrie catastali e deposito al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, risulta inoltre ancora da regolarizzare.

ACCERTAMENTO DIFFORMITA'

Effettuata la comparazione dei progetti licenziati con lo stato attuale dell'immobile si sono riscontrate diverse difformità edilizie e quindi veri e propri abusi edilizi consistenti in:

°° **nel magazzino al piano interrato:** difformità per opere interne conseguenti alla realizzazione di numerose pareti divisorie interne, spostamento di altre, origine di vari locali, celle frigo ecc. e quindi difformità prospettiche per la creazione di numerose finestre sulle pareti perimetrali e modifica di altre;

°° **nel locale ristorante al piano terra:** difformità per opere interne conseguenti alla realizzazione di numerose pareti divisorie interne, spostamento di altre e quindi difformità prospettiche per la creazione di

numerose finestre sulle pareti perimetrali e modifica di altre;

°° **nei due appartamenti al piano primo:** difformità per opere interne conseguenti alla realizzazione - spostamento di pareti divisorie interne, e quindi difformità prospettiche per la modifica di fori di finestre e porte;

Sostanzialmente quindi e per riassumere le varie unità immobiliari all'interno dell'edificio presentano uno stato di fatto, sia per quanto riguarda le forometrie sulle pareti esterne che, soprattutto, per quanto attiene alla distribuzione interna dei locali, totalmente difforme da quanto figurante nei progetti licenziati.

°° **edificio:** va rilevato che l'edificio dove sono poste le varie unità immobiliari sopra descritte (ristorante al piano terra e due alloggi al piano primo) presenta un sedime e quindi una superficie coperta, con conseguente volume edificato differente dal licenziato.

Infatti, a seguito di alcune misurazioni svolte, si è appurato che l'edificio presenta maggiore superficie coperta e quindi, conseguentemente, maggior volume per una entità di mq. 36 circa eseguiti senza autorizzazione, con conseguente aumento di volume (non autorizzato) di mc. 220 circa.

Lo stabile è stato infatti realmente edificato con larghezza di ml. 13,02 anziché di ml.11,36 (licenziato).

°° **CONDONI EDILIZI**

E' stata rinvenuta e depositata presso l'Ufficio Tecnico di Paese una domanda di condono edilizio, prot. 5009 del 01 aprile 1986 avente per oggetto tre ampliamenti esterni all'edificio principale.

Sostanzialmente:

- ampliamento di mq.150,48 (magazzino in muratura) domanda di condono

progressivo n.0547365101/1;

- ampliamento di mq.119,08 (tettoia in ferro) domanda di condono progressivo n.0547365101/2;

- ampliamento di mq.26,59 (tettoia in ferro) domanda di condono progressivo n.0547365101/3.

Le domande non erano corredate dal alcun grafico, foto e/o precisa relazione tecnica.

Il Comune di Paese, con lettera 20 gennaio 195 prot. 1370, ha richiesto alle Parti integrazione degli elaborati, necessari ai fini dell'espletamento della pratica ed al successivo rilascio di concessione in sanatoria.

Le parti non hanno però prodotto ed integrato in Comune alcun documento e quindi la pratica di condono è tutt'ora sospesa.

Lo scrivente, effettuato un controllo dei beni in sito, ha rilevato esistenti sulla proprietà, adiacenti all'edificio principale, tre manufatti che, per superficie rilevata, potrebbero consistere in quelli indicati dalle parti nelle domande di condono.

In proposito si allega documentazione reperita presso il Comune di Paese.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Tutte le difformità accertate **per modifiche interne e prospettiche** sono sanabili previa presentazione in Comune di apposita istanza di sanatoria, corredata dalla necessaria documentazione tecnica (progetti, relazioni, foto ecc.) e quindi dal pagamento di sanzione pecuniaria che si stima in € 516,00 circa per ciascuna unità immobiliare (tre unità immobiliari), oltre al pagamento di diritti di segreteria, bolli ecc.

La difformità accertata per **realizzazione di fabbricato più ampio rispetto al**

licenziato, non avente la possibilità di essere demolita senza compromettere la statica dell'intero e restante edificio autorizzato, si ritiene possa essere sanata ai sensi dell'art. 93 della legge regionale n.61/85, con presentazione di apposita istanza in Comune, corredata da tutta la documentazione tecnica ed inerente, con pagamento poi di sanzione pari al doppio del costo di costruzione per quanto riguarda la porzione a destinazione residenziale ed al doppio del valore venale per la parte ad uso commerciale.

Importo della sanzione al momento non quantificabile se non a seguito di predisposizione di apposita sanatoria in Comune.

Tale somma andrà quantificata e verificata in contraddittorio con il Comune in sede di presentazione della pratica di sanatoria.

Per quanto riguarda agli abusi condonati infine si dovrà precedere alla definizione della domanda con presentazione in Comune di necessaria documentazione integrativa.

Per riassumere quindi tutto il complesso edilizio di Paese abbisogna di un generale intervento di "sistemazione", dal punto di vista urbanistico autorizzativo, con sanatoria della porzione di fabbricato realizzata in modo difforme (edificio più ampio rispetto al licenziato), quindi con la sanatoria per tutte le difformità interne e prospettiche, inoltre con l'ottenimento dell'abitabilità/agibilità della porzione di immobile che ne è ancora sprovvista, con il completamento della pratica di condono edilizio dei manufatti esterni in ampliamento; quindi ed infine con la regolarizzazione delle planimetrie catastali, previo inserimento delle porzioni in ampliamento non inserite, con presentazione di apposite pratiche in Catasto Terreni e Catasto Fabbricati di Treviso.

Tutta la documentazione reperita in Comune ed attinente alle autorizzazioni

edilizie, progetti, domande di condono ecc. si allega al presente elaborato peritale.

ODIERNI ACCERTAMENTI:

Da verifiche effettuate in loco, dalle verifiche effettuate presso la P.A. si è accertata la sussistenza tutt'ora degli abusi edilizi e delle difformità indicate nella relazione peritale 5/2/2009.

Va in ogni caso segnalato che, successivamente al 5/2/2009 e, precisamente in data 19-01-2011 la parte [REDACTED] ha depositato documentazione in Comune di Paese, ai fini del completamento della pratica di sanatoria (integrazioni).

Il Comune di Paese, con nota del 12.03.2012, ha trasmesso alla parte una comunicazione (doc. che si allega) con la quale chiede il versamento di importi vari, per una somma di complessivi € 19.935,46, richiedendo altresì ulteriore documentazione alla Parte e quindi riservandosi la richiesta di ulteriori importi per i versamenti con causale "cambio d'uso di parte del piano interrato e costruzione portico e sgombero al piano terra in ampliamento all'unità commerciale".

3) AGGIORNAMENTO DELLE VALUTAZIONI ALL'ATTUALITA'

Dopo aver svolto incontro con i Consulenti Tecnici di Parte ed aver con questi riesaminato i valori di tutti i beni, considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare con particolare considerazione della crisi nel settore immobiliare (maggiore crisi riguardante i fabbricati rispetto al valore dei terreni agricoli, che nel tempo hanno subito sì un ribasso ma minore), si espongono le seguenti attuali valutazioni dei beni.

A) BENI PUNTO - beni in Comune di Paese

a) *DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI*

Catasto Terreni:



STIMA DEI BENI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione della ubicazione dell'immobile, sua ubicazione, consistenza e vetustà, considerato i vincoli in essere, il valore di immobili consimili nella zona, e quant'altro influente sul valore.

Sulla base dei criteri più sopra esposti valuta e stima i beni come segue:

x) al piano terra		
mq. 553 x € 750,00 arrotondato	€	415.000,00
x) al piano interrato		
mq. 166 x € 320,00 arrotondato	€	53.000,00
mq. 110 x € 230,00 arrotondato	€	25.000,00
- magazzini staccati		
a) magazzino di mq. 150		
b) tettoia mq. 26		
c) tettoia mq. 119		
sommano complessivi	€	10.000,00
- area scoperta		
mq. 5.098 x € 15 - arrotondato	€	<u>76.000,00</u>
Sommano	€	579.000,00
- alloggio piano primo lato nord		
mq. 140 x € 500,00 - arrotondato	€	70.000,00
- alloggio piano primo lato sud		
mq. 140 x € 500,00 - arrotondato	€	<u>70.000,00</u>
TOTALI	€	719.000,00

Con precisazione che per le problematiche inerenti alla sistemazione delle difformità edilizie – completamento condoni, ottenimento agibilità ecc. si stimano dei costi presunti di € 40.000,00

B) BENI PUNTO - beni in Comune di Ponzano Veneto

Gli immobili oggetto di domanda di divisione, così come introdotti da parte attrice, sono così censiti in catasto:

a) *DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI*

Catasto Terreni:

Comune di Ponzano Veneto (Tv)

Foglio 27

Mappale 84 seminativo cl.1 Ha: 1.04.32 RDE 99,17 RA€ 56,57

Mappale 85 seminativo cl.1 Ha: 0.36.41 RDE 34,61 RA€ 19,74

Mappale 86 seminativo cl.1 Ha: 0.29.41 RDE 27,96 RA€ 15,95

Con diritto alla quota di 4/42 sui seguenti mappali (area adibita a passaggio):

mappale 77 AA seminativo cl.1 Ha: 0.18.00 RDE 17,11 RA€ 9,76

AB prato cl.1 HA: 0.10.97 RDE 5,07 RA€ 3,40

Mappale 97 pascolo cl. U Ha: 0.10.03 RDE 0,57 RA€ 0,26

mappale 109 AA seminativo cl.1 Ha: 0.07.00 RDE 6,65 RA€ 3,80

AB prato cl.1 Ha: 0.04.77 RDE 2,21 RA€ 1,48

STIMA DEI BENI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione della ubicazione dell'immobile, sua superficie, stato, consistenza e colture in atto, considerato i vincoli in essere, il valore di immobili consimili nella zona, e quant'altro influente sul valore.

Sulla base dei criteri più sopra esposti valuta e stima i beni come segue:

- terreno agricolo in piena proprietà

(mappali 84-85-86)

mq. 17.014 x € 8,50 - arrotondati € 145.000,00

- terreno in possesso per la quota di 4/42

(mappali 77-97-109) - servitù agricola

mq. 5.077 x € 1,00 - arrotondati € 5.000,00

quota di 4/42 di spettanza alle Parti in causa

€ 5.000,00 x 4/42 = arrotondato € 500,00

Sommano

€ 145.500,00

C) BENI PUNTO – beni in Comune di Treviso

Gli immobili oggetto di domanda di divisione, così come introdotti da parte attrice, sono così censiti in Catasto:

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Catasto Terreni:

Comune di Treviso

Foglio 9

Mappale 58 seminativo cl.5 Ha: 0.46.50 RDE 25,09 RA€ 12,01

Mappale 92 AA prato cl.3 Ha: 0.12.70 RDE 3,59 RA€ 1,64

AB seminativo cl.5 Ha: 2.22.00 RDE 119,78 RA€ 57,33

Mappale 93 incolt. pr. Ha: 0.07.80 RDE 0,32 RA€ 0,08

STIMA DEI BENI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione della ubicazione dell'immobile, sua superficie, stato, consistenza e colture in atto, considerato i vincoli in essere, il valore di immobili consimili nella zona, e quant'altro influente sul valore.

Sulla base dei criteri più sopra esposti valuta e stima i beni come segue:

- terreno agricolo in piena proprietà

mq. 28.900 x € 9,00

€ 260.000,00

INTESTAZIONI DELLE PROPRIETA' e quote di spettanza

Si evidenzia quindi che i beni descritti in citazione sono così intestati alle Parti:

- A) I beni descritti al punto A) sono così intestati:

[redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$

[redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$

- B) I beni descritti al punto B) sono così intestati:

[redacted] quota di $\frac{1}{4}$;

[redacted] quota di $\frac{1}{4}$;

[redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$;

[redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$;

- C) i beni descritti al punto C) sono così intestati:

[redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$

[redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$

QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI

Sulla base delle quote sopra indicate le spettanze alle Parti sono le seguenti:

[redacted]

- sui beni di cui al punto A: € 719.000,00 x $\frac{1}{2}$ = € 359.500,00

- sui beni di cui al punto B: € 145.500,00 x $\frac{1}{4}$ = € 36.375,00

- sui beni di cui al punto C: € 260.000,00 x $\frac{1}{2}$ = € 130.000,00

Sommano € 525.875,00

[REDACTED]

- sui beni di cui al punto A: € 719.000,00 x ½ = € 359.500,00
- sui beni di cui al punto B: € 145.500,00 x ¼ = € 36.375,00
Sommano € 395.875,00

[REDACTED]

- sui beni di cui al punto C: € 260.000,00 x ½ = € 130.000,00

[REDACTED]

- sui beni di cui al punto B: € 145.500,00 x ¼ = € 36.375,00

[REDACTED]

- sui beni di cui al punto B: € 145.500,00 x ¼ = € 36.375,00

PROGETTO DIVISIONALE

Sulla base delle diverse richieste intervenute (assegnazione di beni alle parti congiuntamente, a seconda del "raggruppamento"), si vengono a formulare le seguenti ipotesi divisionali:

1^ Ipotesi divisionale

A) gli Attori da una parte ed convenuti considerati come altra ed unica parte:

[REDACTED] da una parte e tutti i convenuti considerati come altra unica parte [REDACTED]

[REDACTED] congiuntamente

Valore del diritto di € 525.875,00 + € 36.375,00 = € 562.250,00

- [REDACTED]

congiuntamente

Valore del diritto di diritto di € 562.250,00

Assegnazione a sorte, essendo di pari valore le quote dei seguenti lotti:

Lotto 1°

Sul fabbricato di Paese

Locali piano terra, locali al piano interrato, magazzini esterni ed area pertinenziale, tutti del valore complessivo di € 579.000,00.

Per precisare beni così censiti in Catasto:

Catasto Terreni:

Comune di Paese (Tv)

foglio 41

(mappale 225 Ha: 0.62.50)

ora sostituito dal

mappale 141 Ha: 0.58.46 ente urbano

(variato per frazionamento a seguito di tracciato stradale)

Catasto fabbricati

Comune di Paese

Sez. E – foglio 4

Mappale 151/sub.1 Via Feltrina piano T- categ. C/1 cl.1 mq. 104 RC€
1.530,78

Mappale 151/sub.2 Via Feltrina piano T- categ. C/1 cl.1 mq. 104 RC€
1.530,78

Conguaglio da versare agli assegnatari del lotto 2° di € 16.750,00.

- *Con precisazione che i costi della sanatoria, stimati in € 40.000,00 circa, salvo maggiori o minori all'atto dell'espletamento e*

*completamento della pratica, dovranno essere a carico della parte
nella misura di ½;*

Lotto 2°

Assegnazione dei due appartamenti sul fabbricato di Paese, assegnazione dei
restanti terreni agricoli, del valore di € 70.000,00 + € 70.000,00 + €
145.500,00 + € 260.000,00, per totale valore di € 545.500,00

Per precisare bei così censiti in catasto:

Catasto Fabbricati

Comune di Paese

Sez. E – foglio 4

Mappale 151/sub.3 Via Feltrina piano 1 - categ. A/2 cl.3 vani 6,5 RC€
738,53

Mappale 151/sub.3 Via Feltrina piano 1 - categ. A/2 cl.3 vani 6,5 RC€
738,53

Comune di Ponzano Veneto (Tv)

Foglio 27

Mappale 84 seminativo cl.1 Ha: 1.04.32 RDE 99,17 RA€ 56,57

Mappale 85 seminativo cl.1 Ha: 0.36.41 RDE 34,61 RA€ 19,74

Mappale 86 seminativo cl.1 Ha: 0.29.41 RDE 27,96 RA€ 15,95

*Con diritto alla quota di 4/42 sui seguenti mappali (area adibita a
passaggio):*

mappale 77 AA seminativo cl.1 Ha: 0.18.00 RDE 17,11 RA€ 9,76

AB prato cl.1 HA: 0.10.97 RDE 5,07 RA€ 3,40

Mappale 97 pascolo cl. U Ha: 0.10.03 RDE 0,57 RA€ 0,26

mappale 109 AA seminativo cl.1 Ha: 0.07.00 RDE 6,65 RA€ 3,80

AB prato cl.1 Ha: 0.04.77 RDE 2,21 RA€ 1,48

Catasto Terreni:

Comune di Treviso

Foglio 9

Mappale 58 seminativo cl.5 Ha: 0.46.50 RDE 25,09 RA€ 12,01

Mappale 92 AA prato cl.3 Ha: 0.12.70 RDE 3,59 RA€ 1,64

AB seminativo cl.5 Ha: 2.22.00 RDE 119,78 RA€ 57,33

Mappale 93 incolt. pr. Ha: 0.07.80 RDE 0,32 RA€ 0,08

con conguaglio da ricevere dagli assegnatari del lotto 1° di € 16.750,00.

- *Con precisazione che i costi della sanatoria, stimati in € 40.000,00 circa, salvo maggiori o minori all'atto dell'espletamento e completamento della pratica, dovranno essere a carico della parte nella misura di ½;*

Servitù:

Con l'attuazione del presente progetto divisionale si dovrà costituire servitù di passaggio ad uso pedonale per accedere dalla Via Feltrina agli appartamenti posti al piano primo dell'edificio.

La servitù, della larghezza di ml. 1,50, sarà posta sul fronte edificio, con andamento rettilineo ed in corrispondenza del vano scale.

Il tutto come rappresentato con colore giallo – tratteggio rosso, nella allegata planimetria sub A.

La servitù dovrà essere a favore dei due alloggi posti al piano primo dello stabile e contro l'area scoperta, di pertinenza dell'unità immobiliare del piano terra.

ooo

ALTRA IPOTESI DI FORMAZIONE DELLE QUOTE:

B) altra ipotesi di formazione delle quote è quella di considerare: *gli attori* [redacted] *da una parte e convenuti considerati come due parti* [redacted] *una parte e* [redacted] *altra Parte):*

Conseguentemente:

[redacted] congiuntamente

Diritto di € 525.875,00 + € 36.375,00 = € 562.250,00

Lotto 1°

Locali piano terra, piano interrato, magazzini esterni ed area pertinenziale

Del valore complessivo di € 579.000,00

Conguaglio da versare agli assegnatari del lotto 2° di € 16.750,00.

- *Con precisazione che i costi della sanatoria del fabbricato di Paese, stimati in € 40.000,00 circa, salvo maggiori o minori all'atto dell'espletamento, dovranno essere a carico della parte nella misura del 50 %*

[redacted] congiuntamente

Diritto di € 395.875,00 + € 36.375,00 = € 432.250,00

Lotto 2°

Assegnazione dei due appartamenti nel fabbricato di Paese, del valore complessivo di € 140.000,00 e con assegnazione terreno agricolo di Treviso, del valore di € 260.000,00, per un valore totale dei beni assegnati di € 400.000,00.

Con determinazione di conguaglio a ricevere di € 32.250,00

- *Con precisazione che i costi della sanatoria del fabbricato di Paese,*

stimati in € 40.000,00 circa, salvo maggiori o minori all'atto dell'espletamento, dovranno essere a carico della parte nella misura del 38 %

████████████████████
valore di diritto di € 130.000,00

Lotto 3°

Assegnazione di terreno agricolo ubicato nel Comune di Ponzano Veneto, del valore di € 145.500,00

Conguaglio da versare agli assegnatari del lotto 2° di € 15.500,00

- *Con precisazione che i costi della sanatoria del fabbricato di Paese, stimati in € 40.000,00 circa, salvo maggiori o minori all'atto dell'espletamento, dovranno essere a carico della parte nella misura del 12 %*

Con l'attuazione del presente progetto divisionale si dovrà costituire servitù di passaggio ad uso pedonale per accedere dalla Via Feltrina agli appartamenti posti al piano primo dell'edificio.

La servitù, della larghezza di ml. 1,50, sarà posta sul fronte edificio, con andamento rettilineo ed in corrispondenza del vano scale.

Il tutto come rappresentato con colore giallo – tratteggio rosso, nella allegata planimetria sub A.

La servitù dovrà essere a favore dei due alloggi posti al piano primo dello stabile e contro l'area scoperta, di pertinenza dell'unità immobiliare del piano terra.

Eventuali altre ipotesi divisionali di divisione porterebbero al

determinarsi di notevoli conguagli in denaro, conguagli di consistenza superiore agli € 50.000,00.

IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE senza considerare il fabbricato di Paese

Ulteriore ipotesi divisionale viene svolta escludendo il fabbricato di Paese, così come espressamente richiesto nel quesito.

Rimanendo sostanzialmente due immobili (Terreni agricoli in Treviso e Terreni agricoli in Ponzano Veneto) si può solamente ipotizzare una divisione considerando le "due parti" (attori congiuntamente da una parte e convenuti, congiuntamente, dall'altra).

Entrambe concorrono nella misura del 50% ciascuna.

Quindi l'assegnazione dovrà essere effettuata a sorte.

Il totale del valore di detti beni corrisponde ad € 260.000,00 + € 145.500,00 = € 405.500,00.

La quota di spettanza di ciascuna parte (riunita) corrisponde ad € 202.750,00.

Tale ipotesi divisionale determina consistenti conguagli in denaro.

Lotto 1°

Catasto Terreni:

Comune di Treviso

Foglio 9

Mappale 58 seminativo cl.5 Ha: 0.46.50 RDE 25,09 RA€ 12,01

Mappale 92 AA prato cl.3 Ha: 0.12.70 RDE 3,59 RA€ 1,64

AB seminativo cl.5 Ha: 2.22.00 RDE 119,78 RA€ 57,33

Mappale 93 incolt. pr. Ha: 0.07.80 RD€ 0,32 RA€ 0,08

Assegno a

Valore dei beni di € 260.000,00

Gli assegnatari di tale lotto dovranno versare, a conguaglio, agli assegnatari del lotto 2° la somma di € 57.250,00

Lotto 2°

Catasto Terreni:

Comune di Ponzano Veneto (Tv)

Foglio 27

Mappale 84 seminativo cl.1 Ha: 1.04.32 RD€ 99,17 RA€ 56,57

Mappale 85 seminativo cl.1 Ha: 0.36.41 RD€ 34,61 RA€ 19,74

Mappale 86 seminativo cl.1 Ha: 0.29.41 RD€ 27,96 RA€ 15,95

Con diritto alla quota di 4/42 sui seguenti mappali (area adibita a passaggio):

mappale 77 AA seminativo cl.1 Ha: 0.18.00 RD€ 17,11 RA€ 9,76

AB prato cl.1 HA: 0.10.97 RD€ 5,07 RA€ 3,40

Mappale 97 pascolo cl. U Ha: 0.10.03 RD€ 0,57 RA€ 0,26

mappale 109 AA seminativo cl.1 Ha: 0.07.00 RD€ 6,65 RA€ 3,80

AB prato cl.1 Ha: 0.04.77 RD€ 2,21 RA€ 1,48

Valore dei beni di € 260.000,00

Assegno a.....

Gli assegnatari di tale lotto dovranno ricevere, a conguaglio, dagli assegnatari del lotto 1° la somma di € 57.250,00.

* * *

OSSERVAZIONI DEI CTP

Dopo aver redatto bozza di relazione peritale in data 08/05/2013 si è provveduto a trasmetterla ai Consulenti Tecnici di Parte, assegnando loro termine sino al 10 agosto 2013 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro il termine assegnato non si sono ricevute osservazioni dal CTP di parte attrice, [REDACTED]

In data 29/07/2013 si sono ricevute osservazioni del CTP di parte Convenuta, [REDACTED] che si uniscono al presente elaborato.

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DAL CTP di parte Convenuta, [REDACTED]

a) In ordine alle valutazioni dei beni

Preliminarmente va osservato che il CTP tende a diminuire il valore degli immobili in Paese e quindi ad aumentare il valore dei terreni agricolo in Ponzano e Treviso.

Il CTP diminuisce infatti, lievemente, il valore dell'immobile ad uso ristorante e pertinenze, nonché, lievemente anche il valore degli appartamenti, posti nello stabile sito in Comune di Paese.

Si tratta di variazioni minime (da € 750 al mq. attribuiti dallo scrivente agli € 710/mq. attribuiti dal CTP, per il ristorante al piano terra di Paese; oppure dagli € 70.000,00 per appartamento, valutati dallo scrivente agli € 66.500,00, valutati dal CTP.

Lo scrivente ritiene di confermare il valore degli immobili come già in precedenza riportati, valori che tengono già conto di una situazione di forte ribasso rispetto alle valutazioni redatte con CTU 05.02.2009 (che si stimavano in € 1.100,00 al mq., per esempio, per il ristorante al piano terra, ed ora invece in € 750/mq; oppure in € 95.000,00 allora per gli alloggi al

piano primo che ora si stimano in € 70.000,00).

Anche per quanto attiene ai terreni agricoli si confermano le valutazioni odierne, con ribasso applicato inferiore, nella percentuale, rispetto a quello apportato ai fabbricati.

I valori dei beni oggi indicati, tra l'altro, erano stati verificati all'incontro svolto presso il proprio studio in Treviso, in data 10/04/2013, incontro nel quale, con i tecnici di parte, si è ampiamente discusso e verificato i possibili valori degli immobili all'attualità.

b) In ordine al progetto divisionale proposto dal CTP

Il CTP espone una ulteriore ipotesi divisionale, differente da quella esposta dallo scrivente.

La proposta di divisione del CTP consiste nell'attribuzione dei beni ai due distinti gruppi: tutti gli attori, congiuntamente, da una parte [REDACTED] e tutti i Convenuti, congiuntamente, dall'altra [REDACTED] quindi beni al 50% divisi tra le due "Parti".

La proposta di divisione che espone il CTP è quella che ricomprende anche i fabbricati.

Altre proposte non vengono prese in considerazione dal CTP.

Quindi, esaminata con attenzione la soluzione di divisione emerge che il CTP propone una assegnazione del magazzino interrato a distinte parti.

Le proposte di divisione del CTP genera conguagli in denaro consistenti.

Riprendendo la proposta di divisione esposta dal CTP, con i valori dei beni attribuiti dallo scrivente, viene a presentarsi la seguente proposta di divisione:

- Terreno in Comune di Ponzano Veneto,	per l'intero = € 145.500,00
- terreno in Comune di Treviso,	per l'intero = € 260.000,00
- Alloggio al Piano Primo – Paese (sx)	per l'intero € 70.000,00
- magazzino interrato- Paese (sx)	per l'intero € <u>25.000,00</u>
Sommano	€ 500.500,00

- ristorante piano terra	per l'intero € 415.000,00
--- magazzini staccati	€ 10.000,00
--- area scoperta di pertinenza	€ 76.000,00
- Alloggio al Piano Primo (dx)	per l'intero € 70.000,00
- magazzino interrato (dx)	per l'intero € <u>53.000,00</u>
Sommano	€ 624.000,00

La quota di spettanza di ciascun gruppo di condividenti, pari al 50%, è di € 562.250,00.

Conseguentemente, con tale progetto divisionale, così come proposto dal CTP, si determinano i seguenti conguagli in denaro:

- € 61.750,00 da versare da parte dei Convenuti agli Attori.

Per l'attuazione del presente progetto divisionale necessiterà operare con frazionamento catastale dell'unità immobiliare – magazzino e quindi a tutte le incombenze già specificate in precedenza e riguardanti il progetto divisionale esposto.

Va precisato e ribadito che nessuna proposta di divisione viene esposta dal CTP considerando le altre soluzioni indicate dall'Ill.mo Giudice con il quesito (assegnazioni disgiunte, proposte di divisione senza i fabbricati).

Per concludere lo scrivente ritiene fattibile anche tale ipotesi di divisione, con i valori ed i conguagli in denaro così come ora riportati.

L'ipotesi di divisione esposta dallo scrivente però riduceva fortemente i conguagli in denaro (€ 16.750,00 anziché € 61.750,00 in conguaglio, come determinati con l'ipotesi divisionale prospettata dal [REDACTED])

Va infine precisato che tale ipotesi di divisione considera l'attuale occupazione degli appartamenti e dei locali a ristorante di Paese.

Diversamente si dovrebbero assegnare a sorte i due lotti avendo le Parti la medesima quota 50% ciascuna (parte intesa come insieme di persone – attori e convenuti).

Treviso, li 04/09/2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Giovanni Simeoni)

