

TRIBUNALE DI TREVISO

Nella causa civile n° 40000281/2007 R.G., promossa da:

Attore, rappresentato e difeso dell'Avv.to Pierantonio Fadel ed assistito
dal Consulente Tecnico Geom. Francesco De Zen

c o n t r o

Convenuto, rappresentato e difeso dall'Avv.to Marco Zamprogno ed
assistito dal Consulente Tecnico Geom. Massimo Binotto

e con la chiamata in causa di

Terzo chiamato, rappresentato e difeso dall'Avv.to Katia Moro

Terza chiamata, rappresentata e difesa dall'Avv.to Pierantonio Fadel

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

INDICE

1)	<i>INCARICO E QUESITO</i>	Pag. 3
2)	<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag. 3
3)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 5
3.1)	<i>Il Catasto Fabbricati</i>	Pag. 6
3.2)	<i>L'intestazione al Catasto Fabbricati</i>	Pag. 6
3.3)	<i>Il Catasto Terreni</i>	Pag. 7



3.4)	<i>L'intestazione al Catasto Terreni</i>	Pag. 7
3.5)	<i>Le coerenze</i>	Pag. 8
4)	<i>TITOLI DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 8
5)	<i>LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI FONDI</i>	Pag. 15
6)	<i>CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEI FABBRICATI</i>	Pag. 16
7)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 19
7.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 20
7.2)	<i>La descrizione generale</i>	Pag. 20
8)	<i>DETERMINAZIONE DEI DATI METRICI</i>	Pag. 23
9)	<i>VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 25
9.1)	<i>La valutazione degli immobili</i>	Pag. 27
9.2)	<i>La determinazione del valore delle quote di diritto</i>	Pag. 27
10)	<i>RISPOSTA AL QUESITO</i>	Pag. 30
10.1)	<i>La prima domanda</i>	Pag. 30
10.2)	<i>La seconda domanda</i>	Pag. 32
11)	<i>OSSERVAZIONI DELLE PARTI E CONTRODEDUZIONI DEL C.T.U.</i>	Pag. 33
11.1)	<i>La risposta alle osservazioni del C.T. del convenuto</i>	Pag. 33
11.2)	<i>La risposta alle osservazioni del C.T. dell'attore</i>	Pag. 34
12)	<i>CONCLUSIONI</i>	Pag. 35
12.1)	<i>La risposta alla prima domanda</i>	Pag. 35



12.2) *La risposta alla seconda domanda* Pag. 36

13) *ELENCO DEGLI ALLEGATI* Pag. 36

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 30/05/2018, il Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, Dr.ssa Elena Merlo conferiva “...*incarico al c.t.u. già nominato Geom. Alessandro Biasuzzi di procedere alla verifica dell'intervenuta sanatoria e all'elaborazione del progetto divisionale, conformemente alla sentenza non definitiva depositata in data 17.8.2016 e all'ordinanza in data 23.5.2017*”.

Si precisa che con la sentenza non definitiva del 17/08/2016, al Signor ██████████ veniva trasferita la piena proprietà dei mappali n° 1088 e 1089 del foglio 1 del Comune di Crocetta del Montello.

Nell'ordinanza del 17/08/2016 veniva precisato che nell'elaborazione del progetto divisionale lo scrivente doveva tener conto, oltre che della Sentenza non definitiva di pari data, anche della “... *domanda di ██████████ volta a che la sua quota venga inglobata, come quota indivisa, a quella di spettanza del consorte ██████████*”

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito All'ordinanza del 23/05/2017, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, espletando i seguenti accertamenti:

- il giorno 26/09/2017 si provvedeva al deposito, a mezzo di posta elettronica certificata indirizzata al Comune di Crocetta del



Montello, di formali richieste di accesso agli atti per visione e rilascio copia delle pratiche edilizie e per acquisire il certificato di destinazione urbanistica degli immobili;

- il giorno 09/10/2017 pervenivano, a mezzo di posta elettronica certificata, le pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune;

- il giorno 18/10/2017 lo scrivente si recava presso la sede del Comune per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica;

- i giorni 22/09/2017, 13/09/2018 e 14/09/2018 venivano esperite le necessarie visure catastali con richiesta e copia dell'estratto di mappa e della planimetria catastale, attraverso il portale on-line dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;

- i giorni 11/10/2017, 14/09/2018 e 17/09/2018 venivano esperite le necessarie visure ipotecarie di aggiornamento con richiesta di elenchi sintetici e successivo sviluppo di tutte le note di trascrizione attraverso il portale on-line dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Territorio – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

- il giorno 14/09/2018 si provvedeva al deposito, a mezzo di posta elettronica certificata indirizzata al Comune di Crocetta del Montello, di nuove formali richieste di accesso agli atti per visione e rilascio copia delle pratiche edilizie e per acquisire il certificato di destinazione urbanistica degli immobili entrambi



aggiornati all'attualità;

- il giorno 19/09/2018 lo scrivente comunicava ai procuratori delle parti ed ai CC.TT.PP. nominati il giorno, in cui lo scrivente avrebbe provveduto ad esperire un sopralluogo presso gli immobili;

- il giorno 25/09/2018 veniva effettuato un sopralluogo per la visione ed il rilievo fotografico degli immobili; a tale sopralluogo presenziava l'attore [REDACTED] assistito dal proprio Consulente Tecnico, Geom. Francesco De Zen.

Nel corso del sopralluogo veniva esaminata la proprietà immobiliare, rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi e lo stato manutentivo.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1 della presente relazione.

Ciò premesso, lo scrivente provvede a relazionare il Sig. Giudice come in appresso, precisando che, dell'attività svolta in contraddittorio con le persone intervenute al sopralluogo del 25/09/2018, è stato dato conto nel verbale delle operazioni peritali, che si allega alla presente relazione (allegato n° 1).

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

L'esame della documentazione reperita presso la banca dati



dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso –
Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali, ha permesso di
accertare che gli immobili sono così catastalmente identificabili:

3.1) Il Catasto Fabbricati

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio
Provinciale - Territorio – Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 2 e 3)

Comune di Crocetta del Montello

Sezione A - Foglio 1

M.N° 1099 Via Feltrina n. SN, piano T, 1° - Cat. C/2 - Cl. 1[^] - mq.
92 - superficie catastale totale 139 mq - R.C.€. 142,54.

La planimetria catastale identificativa, sotto l'aspetto grafico, di tale
unità immobiliare, risulta essere sostanzialmente conforme allo stato
di fatto, come accertato dallo scrivente.

3.2) L'intestazione al Catasto Fabbricati

L'intestazione, riportata nella banca dati del Catasto Fabbricati è la
seguente:

- [REDACTED] c.f.
[REDACTED], proprietà per 1/5;
- [REDACTED], c.f.
[REDACTED] usufrutto;
- [REDACTED], c.f.
[REDACTED] proprietà per 3/5;
- [REDACTED] c.f.
[REDACTED] proprietà per 1/5.



3.3) Il Catasto Terreni

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio

Provinciale - Territorio – Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2, 4 e 5)

Comune di Crocetta del Montello

Foglio 1

M.N° 1087 di Ha. 0.11.22 Prato – Cl. 3[^] - R.D.€. 4,93 – R.A.€. 4,64;

M.N° 1078 di Ha. 0.01.75 Seminativo – Cl. 2[^] - R.D.€. 1,49 – R.A.€. 0,72;

M.N° 1081 di Ha. 0.00.60 Pascolo Cespugliato – Cl. U[^] - R.D.€. 0,02 – R.A.€. 0,02;

M.N° 1082 di Ha. 0.01.41 Pascolo Cespugliato – Cl. U[^] - R.D.€. 0,06 – R.A.€. 0,04;

M.N° 1085 di Ha. 0.02.87 Seminativo – Cl. 2[^] - R.D.€. 2,45 – R.A.€. 1,19;

M.N° 1099 di Ha. 0.06.11 Ente urbano
Ha. 0.23.96

3.4) L'intestazione al Catasto Terreni

L'intestazione, riportata nella banca dati del Catasto Terreni, per il mappale n° 1087, è la seguente (allegato n° 2):

- [REDACTED] c.f.

[REDACTED] comproprietario per 1478/1490;

- [REDACTED], c.f.

[REDACTED], usufrutto per 1478/1490;



- [REDACTED] c.f.

[REDACTED] proprietà per 2217/3725;

- [REDACTED] c.f.

[REDACTED] proprietà per 12/1490;

- [REDACTED] c.f.

[REDACTED], proprietà per 739/3725.

L'intestazione, riportata nella banca dati del Catasto Terreni, per i mappali n° 1078, 1081, 1082, 1085, è la seguente:

- [REDACTED] c.f.

[REDACTED], proprietà per 1/5;

- [REDACTED] c.f.

[REDACTED], usufrutto;

- [REDACTED] c.f.

[REDACTED], proprietà per 3/5;

- [REDACTED] c.f.

[REDACTED] proprietà per 1/5.

3.5) Le coerenze

I mappali n° 1078, 1081, 1082, 1085, 1087 e 1099, formano un corpo unico racchiuso tra i seguenti confini, in senso orario, partendo da Nord: mappali n° 134, 1088, 366, 1098, 364, 122, Via San Valentino, mappale n° 572 e corso d'acqua denominato "Ruio Bianco" (allegato n° 5)

4) TITOLI DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

Sulla scorta di quanto già accertato nella prima c.t.u. e sulla base delle ispezioni ipotecarie esperite presso l'Agenzia delle Entrate –



Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territorio -
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/10/2017, 14/09/2018 e
17/09/2018 (allegato n° 6), sono emersi i seguenti titoli:

- Testamento olografo del 24/09/1976 di ██████████ nata a
Montebelluna il 14/07/1905 e deceduta a Crocetta del Montello il
12/06/1982, reso pubblico con verbale del 13/09/1982 n° 96045 di
repertorio del Notaio Dr. Ernesto Scarpa-Gregorj di
Montebelluna, ivi registrato il 27/09/1982 al n° 3114 Mod. I° e
trascritto a Treviso il 07/10/1982 ai nn° 21523/18087, con il quale
la signora ██████████ dispose delle sue sostanze nel modo
seguente: *“A parziale modifica del mio precedente testamento
lascio a mia figlia ██████████ N cinque stanze e servizi compresi
della mia casa in Crocetta e precisamente la porzione della stessa
verso sera è con passaggio attualmente goduto e metri lineari 4 di
tereno sul retro del fabbricato stesso. Nomino eredi della restante
mia proprietà gli altri mie figli in parti uguali.*

*Lascio a mio marito l’usufrutto generale con esclusione però di
quanto lasciato a mia figlia che sarà libero dal’usufrutto stesso”*

- Certificato di denunciata successione testamentaria in morte di
██████████, registrato a Montebelluna il 02/02/1983 al n°
49 vol. 326 e trascritto a Treviso in data 26/02/1983 ai nn°
4317/3578.

A favore:

- della figlia ██████████ per la piena proprietà dell’intero dei
mappali n° 364 e 122, di cui alle planimetrie n° 1638 e 1639



del 01/08/1980, e per la proprietà di 12/1490 del mappale 229;

- dei figli ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ per la proprietà di 1478/1490 in parti uguali del mappale n° 229 e per la proprietà di 1/1 dei mappali n° 123 e 228;

- del marito ██████████ per l'usufrutto generale, esclusi i beni trasferiti alla figlia ██████████.

- Accettazione espressa di eredità del 18/08/1995 n° 4023 di repertorio del Notaio Dr. Giorgio Pertegato di Pordenone, trascritta a Treviso in data 24/10/1995 ai nn° 27827/2075 con la quale i signori ██████████ e ██████████ rispettivamente moglie e figlio di ██████████ ne accettavano l'eredità;

- Certificato di denunciata successione testamentaria in morte di ██████████ nato a Cornuda il 29/08/1939, deceduto in data 08/05/1995, registrato a Montebelluna il 08/11/1995 al n° 23 vol. 444 e trascritto a Treviso in data 26/06/2000 ai nn° 24361/17013, relativo al testamento pubblico registrato il 18/08/1995 al n° 4023 di repertorio del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone ed ivi registrato in data 24/08/1995 al n° 3021 mod. 1.

A favore:

- della moglie ██████████ per il diritto di usufrutto sui mappali n° 122 sub. 1 e mappale n° 179;

- del figlio ██████████ per la proprietà di 1/5 dei mappali n° 123 e 228, per la proprietà di 739/3725 del mappale n° 229, per la nuda proprietà dell'intero dei mappali n° 122 sub. 1 e mappale n° 179 e per l'intero del mappale n° 122 sub. 2.



- Certificato di denunciata successione testamentaria in morte di [REDACTED] nato a Cornuda il 29/08/1939, deceduto in data 08/05/1995, registrato a Montebelluna il 17/06/2004 al n° 98/2004 e trascritto a Treviso in data 28/09/2004 ai nn° 39461/25657, relativo al testamento pubblico registrato il 18/08/1995 al n° 4023 di repertorio del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone ed ivi registrato in data 24/08/1995 al n° 3021 mod. 1. a rettifica ed integrazione della precedente denuncia di successione veniva trasferito al signor [REDACTED] la proprietà dell'intero dei mappali n° 227 e 365;
- Cessione di quote immobiliari con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15/05/1998 n° 21417 di repertorio - del Notaio Barone Graziella di Cornuda, trascritta a Treviso in data 05/06/1998 ai nn° 17043/12120.
Con detto atto la signora [REDACTED] acquistava dalle sorelle [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la quota complessiva di 3/5 della proprietà dei mappali n° 123 e 128 e la complessiva quota di 2217/3725 del mappale n° 229;
- Donazione accettata del 25/11/1997 n° 19922 di repertorio del Notaio Barone Graziella di Cornuda, trascritta a Treviso in data 10/12/1997 ai nn° 36286/26059 con la quale la signora [REDACTED] donava al figlio [REDACTED] e [REDACTED] la nuda proprietà della quota di ½ ciascuno dei mappali n° 364, 122, planimetrie n° 1638 e 1639 del 1980 e la nuda proprietà di 15/3725 ciascuno del mappale n° 229;



- Adempimento di accordi di separazione personale tra coniugi del 18/11/2009 n° 38235/19690 di repertorio del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, trascritta a Treviso in data 43241/26215 del 20/11/2009 con la quale il signore [REDACTED] vendeva, tra l'altro, alla signora [REDACTED] la proprietà della quota di 1/5 dei mappali n° 123, 228 e 229 (allegati n° 7).

In tale atto si legge, tra l'altro, che *“Il signor [REDACTED] dichiara che, relativamente ai mm.n. 229, 228 e 123 sopra descritti, presso il Tribunale di Treviso – Sezione Distaccata di Montebelluna pende causa civile di divisione ed usucapione R.G. n° 281/2007 (la cui domanda non è stata trascritta) con la quale il medesimo ha richiesto l'assegnazione di una porzione dei suddetti terreni, porzione individuata negli atti del processo, della quale ha avuto il possesso pacifico pubblico ininterrotto per oltre un ventennio. La Signora [REDACTED] si dichiara edotta delle conseguenze derivanti dalla mancata trascrizione della domanda giudiziale; il signor [REDACTED] si obbliga a proseguire a propria cura e spese la causa R.G. 281/2007 fino alla pronuncia della sentenza e a sostenere anche le eventuali spese che la signora [REDACTED] avesse a sostenere in caso di intervento volontario, salva in tal caso la possibilità di ottenere la sua estromissione dal processo.”*

- Certificato di denunciata successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] nata a Cornuda il 25/10/1931, deceduta in data 17/12/2011, registrato a Montebelluna il 13/12/2012 al n° 1131/9990/12 e



trascritto a Treviso in data 04/07/2013 ai nn° 21100/13963.

A favore: del figlio [REDACTED] per la proprietà dei 3/5 dei mappali n° 123 e 228 e per la proprietà dei 2217/3725 del mappale n° 229.

In forza degli atti e delle successioni appena sopra riportate e di quanto stabilito con la Sentenza non definitiva del 17/08/2016, non ancora trascritta, con la quale la piena proprietà dei mappali n° 1088 e 1089 (ex mappale 229) è stata trasferita in capo al signore [REDACTED]

[REDACTED] l'attuale assetto proprietario dei beni immobili oggetto della domanda giudiziale di divisione risulta essere il seguente:

- quanto ai mappali n° **1078 e 1085** (ex mappale 123), ai mappali n° **1081 e 1082** (ex mappale 228) e **parte del mappale n° 1099** (ex. mappale 1086 e prima ex. mappale 123):

1. [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED], per la proprietà di 3/5
2. [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/5
3. [REDACTED] il
[REDACTED], C.F. [REDACTED], per la
proprietà di 1/5
Tornano 5/5

- quanto al mappale n° **1087** (ex mappale 229) e **parte del mappale n° 1099** (ex mappale 1090 e prima ex mappale 229):

1. [REDACTED]
C.F. [REDACTED] per la proprietà di 2232/3725



2. [REDACTED] C.F.

[REDACTED] per la proprietà di 739/3725

3. [REDACTED],

C.F. [REDACTED], per la proprietà di 739/3725

4. [REDACTED]

[REDACTED], C.F. [REDACTED], per la
proprietà di 15/3725

Tornano 3725/3725

Si precisa che dalle ispezioni ipotecarie esperite sono emerse le
seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 30/06/2011
n° 992/2011 di repertorio del Tribunale di Trento (TN), trascritta a
Treviso in data 28/11/2011 ai nn° 39886/8213 (allegato n° 8)
Capitale €. 44.305,80 – Somma €. 77.469,00

Tra l'altro, per la quota di 1/5 della proprietà dei mappali n° 123,
228 e 229 del foglio 1 del Comune di Crocetta del Montello.

A favore della [REDACTED] c.f.

[REDACTED]

Contro [REDACTED], c.f. [REDACTED]

- Atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili del
09/07/202 n° 842 di repertorio dell'Ufficiale giudiziario di
Treviso, trascritto a Treviso in data 08/10/2012 ai nn°
30114/21965 (allegato n° 9)

Tra l'altro, per la quota di 1/5 della proprietà dei mappali n° 123,
228 e 229 del foglio 1 del Comune di Crocetta del Montello.



A favore della [REDACTED], c.f.

Contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Infine, lo scrivente precisa che a seguito del predetto pignoramento, a carico della signora [REDACTED] esiste la procedura esecutiva immobiliare n° 709/2012 di r.g. del Tribunale di Treviso.

Di tale circostanza, lo scrivente è stato informato dall'esperto stimatore, Geom. Giovanni Simeoni, nominato nella procedura predetta.

5) LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI FONDI

Con posta elettronica certificata del 26/09/2017 lo scrivente presentava formale richiesta, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Crocetta del Montello (TV), di rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

Tale certificato veniva rilasciato in data 27/09/2017.

In seguito alla variazione catastale per l'inserimento in mappa dei fabbricati rilevati dallo scrivente nelle precedenti c.t.u., attività questa posta in essere dal C.T. di parte del convenuto [REDACTED] (sub. 8 del fascicolo di parte convenuta), i mappali risultano essere stati variati e pertanto, in data 14/09/2018, lo scrivente provvedeva sempre, con posta elettronica certificata, a richiedere il rilascio di un nuovo certificato di destinazione urbanistica (allegato 10) che ha consentito di accertare le destinazioni urbanistiche dei fondi oggetto della domanda giudiziale di divisione.

Per quanto sopra è possibile riferire che:



- i mappali n° 1078 e 1081 si trovano per l'intero in zona di viabilità esistente di cui all'art. 61 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;

- i mappali n° 1082, 1085, 1087 e 1099 ricadono per l'intero in zona C1 parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi.

Inoltre tutti i predetti mappali ricadono in zona di vincolo di pericolosità idraulica bassa Consorzio di Bonifica di cui all'art. 54 delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi ed i mappali n° 1081 e 1082, per l'interno, ed i mappali n° 1078, 1085 e 1087, per una porzione ricadono in zona di vincolo Idrografica e servitù idraulica di cui all'art. 73 delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi.

6) CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEI FABBRICATI

Con posta elettronica certificata del 26/09/2017 lo scrivente presentava formale richiesta, all'Ufficio Edilizia del Comune di Crocetta del Montello (TV), di accesso agli atti.

Con posta elettronica certificata del 09/10/2017 il Comune provvedeva a trasmettere la documentazione reperita presso il proprio archivio.

Successivamente, in seguito alla variazione catastale resasi necessaria per l'inserimento in mappa dei fabbricati rilevati dallo scrivente nelle precedenti c.t.u., predisposta dal C.T. di parte del



convenuto [REDACTED] (sub. 8 del fascicolo di parte convenuta), lo scrivente provvedeva, con posta elettronica certificata del 14/09/2018, a formulare richiesta di accesso agli atti di aggiornamento.

Con posta elettronica certificata del 24/09/2018 (allegato n° 11) il Comune informava lo scrivente che *“nessun titolo edilizio è stato attivato presso questo Ufficio successivamente alla data del 09/10/2017 (data dell’ultima richiesta di accesso atti), riferito all’immobile in questione.”*

Dall’esame della documentazione reperita presso il Comune di Crocetta del Montello non è emerso alcun progetto riguardante la costruzione originaria dei fabbricati insistenti sui fondi oggetto della domanda giudiziale di divisione, salvo evidenziare che:

- nell’elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia n° 21 del 03/10/1953 per opere di *“costruzione”*, i fabbricati rilevati dallo scrivente non venivano rappresentati (allegato n° 12);
- nell’elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia del 03/02/1975 n° 1333 per opere di *“sistemazione interna fabbricato di prop.”* venivano rappresentati i fabbricati rilevati dallo scrivente, ad eccezione della concimaia (allegato n° 13). Si precisa che nell’elaborato grafico la porzione Sud è parte del disegno a china mentre il magazzino a Nord sembra sia stato riportato a penna in un momento successivo.

Considerata la scarsa documentazione reperita presso l’archivio del Comune, al fine di stabilire la legittimità delle porzioni di fabbricato



oggetto di causa, emergeva la necessità di accertare se gli immobili oggetto della presente relazione fossero da ritenere urbanisticamente legittimi, sul presupposto che fossero stati edificati antecedentemente al 01/09/1967, ovvero se vi fossero dei profili di illegittimità.

A tal fine, lo scrivente provvedeva a richiedere all'Istituto Geografico Militare di Firenze (in sigla I.G.M.), l'ingrandimento di alcune aerofotogrammetrie, relative ai voli effettuati negli anni 1945, 1954, 1960 e 1967.

La "lettura" degli ingrandimenti delle aerofotogrammetrie dei voli del 1945 e 1954 non ha consentito di esprimere alcuna valutazione considerata la scarsa definizione dei fotogrammi.

Più "leggibili" sono invece gli ingrandimenti delle aerofotogrammetrie del volo del 31/07/1960 (allegato n° 14) e del volo del 08/08/1967 (allegato n° 15).

Dall'esame dei predetti ingrandimenti sembra infatti individuabile la sagoma delle porzioni di fabbricati ora in esame.

Infine si segnala che con il "Docfa", approvato in data 08/03/2018 (sub. 8 del fascicolo di parte convenuta), e predisposto dal C.T. di parte convenuta, sono stati inseriti i fabbricati rilevati dallo scrivente sugli immobili oggetto della domanda divisionale.

Tutto ciò considerato lo scrivente ritiene che la costruzione delle porzioni di fabbricato, ora in esame, sia stata realizzata antecedentemente al 01/09/1967, data da cui decorre l'obbligo generalizzato del titolo abilitativo.

Per quanto sopra esposto, è da ritenere che la consistenza



immobiliare in esame si possa ritenere conforme sotto il profilo urbanistico e catastale, ad eccezione di alcuni precari elementi di chiusura e copertura in plexiglass o similare, che andranno rimossi.

Il costo per la rimozione di tali elementi viene stimata dallo scrivente in €. 900,00 circa.

Lo scrivente deve tuttavia segnalare che, nell'inserimento in mappa dei predetti fabbricati al Catasto Terreni, mediante "Pregeo", approvato in data 23/02/2018 (sub. 8 del fascicolo di parte convenuta), e predisposto sempre dal C.T. di parte convenuta, sono stati fusi i mappali n° 1086 (ex mappale n° 123) e n° 1090 (ex mappale n° 229) nell'attuale mappale n° 1099, benché le predette particelle avessero intestazioni e quote di proprietà diverse.

Tale incongruenza si registra anche nella dichiarazione dei fabbricati "Docfa" al Catasto Fabbricati.

Nel quadro "D" del predetto "Docfa" si legge, tra l'altro "*...l'unità in oggetto è vetusta e risulta ultimata al 01.06.1963. l'intestazione è quella esistente alla data odierna nella banca dati catastale, il firmatario risulta uno degli attuali comproprietari.*".

Sempre nel medesimo "Docfa" nel quadro "F" si legge, tra l'altro "*trattasi di una vecchia porzione di fabbricato edificato alla fine degli anni '50...*".

7) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si provvede ora a rendere la descrizione dei luoghi, con particolare riferimento alla consistenza immobiliare oggetto della domanda di divisione.



7.1) L'ubicazione

La proprietà immobiliare oggetto della presente relazione si colloca in località Nogarè, nel territorio del Comune di Crocetta del Montello, in Provincia di Treviso.

Più in particolare, il luogo in esame si pone a Sud-Ovest del centro del Comune di Crocetta del Montello, a circa 2,3 Km di distanza, mentre la città di Treviso, capoluogo di Provincia dista circa 25 Km. in direzione Sud-Est.

Più vicina, ad una distanza di circa 6 Km, risulta essere in direzione Sud/Est la città di Montebelluna, principale centro di riferimento per il comprensorio.

Si precisa inoltre, che gli immobili si collocano in prossimità del confine con il territorio del Comune di Cornuda, il cui centro dista circa 1,2 Km in direzione Nord.

Si tratta di una zona pianeggiante, posta in prossimità della periferia Sud del centro abitato di Cornuda, in parte edificata ed in parte agricola.

Per quanto attiene alla viabilità, è da riferire che gli immobili si pongono in corrispondenza dell'incrocio formato tra la Via Feltrina e la sua laterale Via San Valentino (allegati n° 16 e 17).

7.2) La descrizione generale

Come già riferito, gli immobili oggetto della domanda di divisione si collocano in corrispondenza dell'incrocio formato tra la Via Feltrina, posta ad Est, e la Via San Valentino, posta a Sud, e sono inoltre caratterizzati dalla presenza, ad Ovest, di un corso d'acqua



denominato “Ruio Bianco”.

Appena oltre al confine Nord, vi è un edificio industriale di notevoli dimensioni, eretto sul mappale n° 134, con modesto distacco dal confine con il mappale n° 1087.

In tale contesto si sviluppa un comparto di forma pressoché trapezoidale, costituito da diversi mappali, peraltro riferiti a diversi proprietari.

Il comparto risulta edificato nella sua porzione ad Est: trattasi, in particolare, di un fabbricato residenziale in linea che, su di una pianta rettangolare oblunga, si eleva per due piani fuori terra.

L’edificio è una vecchia costruzione suddivisa in due distinte unità abitative.

La porzione più ad Est, catastalmente identificata dal mappale n° 366, rappresenta l’abitazione della Signora [REDACTED], mentre la porzione più ad Ovest, catastalmente identificata dal mappale n° 122, costituisce l’abitazione dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente attore e terza chiamata, nella causa, che ora ci occupa.

In adiacenza al lato Ovest di quest’ultima porzione di edificio, sugli attuali mappali n° 366, 1098 e 1099, si sviluppa una costruzione che deriva dall’aggregazione di diverse costruzioni e manufatti, alcuni assai precari, le cui scadenti caratteristiche costruttive, tipologiche, manutentive e di conservazione rendono superflua ogni descrizione delle finiture.

La porzione che ora ci occupa è solamente quella insistente sul



mappale n° 1099, in quanto le altre due porzioni derivano dagli ex mappali n° 1088 e 1089, usucapiti dal convenuto Signor Gallo, Mauro come da Sentenza non definitiva del 17/08/2016.

Ciò premesso, la porzione di fabbricato, di cui al mappale n° 1099, è da individuare nella maggiore consistenza di un'ampia tettoia con manto in coppi che, sul lato Est, poggia sulla muratura del vecchio edificio, mentre sul lato Ovest poggia su travi di legno sostenute, a loro volta, da pilastri in mattoni, precisando che questa tipologia di appoggio è ripetuta anche in corrispondenza della mezzeria della tettoia (foto 1, 2, 3 e 4).

Al lato Ovest della tettoia si collega un'altra tettoia con copertura in lastre ondulate di plastica e chiusa sul lato esterno, ed alcuni piccoli locali in muratura utilizzati come wc e ripostiglio, a fianco dei quali vi è una concimaia (foto 1, 2, 3 e 4).

Dalla tettoia principale è accessibile un magazzino con pareti in muratura su tre lati ed in legno verso Ovest.

Continuando con la descrizione degli immobili oggetto della domanda di divisione è da riferire che l'area scoperta di cui al mappale n° 1099 ed i terreni di cui ai mappali n° 1085 e 1087 risultano tenuti principalmente a prato (foto 5 e 6), segnalando che la fascia posta a Nord del mappale n° 1087, risulta in stato di abbandono: si è infatti rilevato, in sede di sopralluogo, la consistente presenza di sterpaglie ed arbusti infestanti; il mappale n° 1082 individua l'argine Est del corso d'acqua denominato "Ruio Bianco" ed i mappali n° 1078 e 1081 identificano la sede stradale di Via



San Valentino.

8) DETERMINAZIONE DEI DATI METRICI

Prima di addentrarci nella risposta al quesito, con la determinazione dei valori degli immobili oggetto della domanda di divisione, necessita, proprio per la stima degli stessi, indicare i parametri a cui riferirsi.

Porzione di fabbricati e relativa area scoperta di pertinenza di cui al mappale n° 1099, Sez. A - Foglio 1, del Comune di Crocetta del Montello

Questa unità immobiliare esprime, in relazione alle specifiche destinazioni, le seguenti superfici lorde:

- porzione di tettoia, ripostigli, magazzini

e latrina al piano terra, circa: mq. 88,93

- porzione di soffitta di altezza inferiore

a ml. 1,50 al piano primo, circa mq. 48,71

- concimaia al piano terra, circa: mq. 6,92

- area scoperta, catastali: mq. 522,00

Moltiplicando le superfici lorde per i coefficienti di omogeneizzazione comunemente utilizzati nel mercato immobiliare, si ottiene quanto segue:

- porzione di tettoia, ripostigli, magazzini

e latrina al piano terra, circa: mq. $88,93 \times 100 =$ mq. 88,93

- porzione di soffitta di altezza inferiore

a ml. 1,50 al piano primo, circa: mq. $48,71 \times 0,15$ mq. 7,31

- concimaia al piano terra, circa: mq. $6,92 \times 0,05$ mq. 0,35



- area scoperta di mq. 522		
Mq. 88,93 x 0,10 circa	mq.	8,89
Mq. 433,07 x 0,02 circa	<u>mq.</u>	<u>8,66</u>
Totale superficie convenzionale:	mq.	114,14
L'indice di fabbricazione per le zone C1, in cui ricade il predetto terreno è pari a 0,36 mq/mq si ha una potenzialità edificatoria di mq. 219,96 circa (mq. 611 catastali x If. 0,36 mq./mq.)		
<u>Terreni a prato con capacità edificatoria di cui ai mappali n° 1082, 1085, 1087, Foglio 1, del Comune di Crocetta del Montello</u>		
- Terreno di cui al mappale n° 1082		
di superficie catastale pari a:	mq.	141
- Terreno di cui al mappale n° 1085		
di superficie catastale pari a:	mq.	287
- Terreno di cui al mappale n° 1087		
di superficie catastale pari a:	<u>mq.</u>	<u>1122</u>
Sommano	mq.	1550
Considerato che l'indice di fabbricazione per le zone C1, in cui ricadono i predetti terreni è pari a 0,36 mq/mq si ha una potenzialità edificatoria di mq. 558 circa (mq. 1550 x €/mq. 0,36).		
<u>Terreni a viabilità pubblica di cui ai mappali n° 1081 e 1078 Foglio 1, del Comune di Crocetta del Montello</u>		
- Terreno di cui al mappale n° 1081		
di superficie catastale pari a:	mq.	60
- Terreno di cui al mappale n° 1078		
di superficie catastale pari a:	<u>mq.</u>	<u>175</u>



Sommano mq. 235

9) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per dare risposta alle domande formulate dal Sig. Giudice necessita dapprima provvedere alla determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto della domanda giudiziale di divisione.

Ciò premesso, è doveroso ricordare alcuni aspetti degli accertamenti svolti dallo scrivente ed offrire delle ulteriori precisazioni, prodromiche alla valutazione.

a) In ordine all'individuazione degli immobili oggetto di stima ed alla loro provenienza.

I beni immobili oggetto della domanda divisione, seppur formanti un corpo unico, presentano diversa natura (porzione di fabbricato con area scoperta di pertinenza, terreni edificabili, terreni a viabilità).

Inoltre, gli accertamenti ipocatastali esperiti dallo scrivente hanno evidenziato che gli immobili sono pervenuti in capo agli attuali comproprietari in forza di diversi atti traslativi anche se tutti con origine dalla successione testamentaria in morte di [REDACTED]

b) In ordine al momento della stima

Trattandosi di una divisione giudiziale di beni immobili in comunione ereditaria, la stima sarà effettuata all'attualità ed in condizioni di ordinarietà.

c) In ordine alle condizioni delle porzioni di fabbricato all'attualità

Considerata le scadenti tipologie e condizioni delle porzioni di



fabbricato ora in esame, lo scrivente ritiene che, ai fini estimativi, sia economicamente più conveniente stimare la potenzialità edificatoria del fondo, che costituisce, in buona sostanza, il cespite economicamente più rilevante, provvedendo a detrarre i costi di demolizione dell'esistente.

d) In ordine alla libertà degli immobili

Ai fini della valutazione, tutti gli immobili verranno considerati liberi da cose, persone, iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli in genere e privilegi.

e) In ordine al metodo di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di causa, lo scrivente adotta il metodo comparativo, avendo riguardo, quindi, a compravendite avvenute di recente per immobili simili, al fine di determinare un prezzo medio per ogni mq. di superficie catastale edificabile degli immobili con caratteristiche simili a quelli da stimare.

Il prezzo così determinato andrà poi opportunamente modificato, in aggiunta o in detrazione, a seconda delle caratteristiche intrinseche degli immobili segnatamente oggetto di divisione.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di perizia, dell'attuale congiuntura economica, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente causa civile, debba essere assunto un prezzo unitario per mq. di superficie catastale edificabile per i fondi di cui ai mappali n° 1082, 1085, 1087 e



1099; ed un prezzo unitario per mq. di superficie catastale per i fondi di cui ai mappali n° 1078 e 1081, quest'ultimi adibiti a viabilità.

Ciò premesso, si ritengono congrui i seguenti prezzi unitari:

- per i mappali n° 1082, 1085, 1087 e 1099: €/mq. 50,00

- per i mappali n° 1078 e 1081: €/mq. 10,00

9.1) La valutazione degli immobili

a) Terreni edificabili di cui ai mappali n° 1082, 1085, 1087 e 1099 Sez. A - Foglio 1, del Comune di Crocetta del Montello, della complessiva superficie catastale pari a mq. 2.161

x €/mq. 50,00= €. 108.050,00

b) Terreni a viabilità pubblica di cui ai mappali n° 1081 e 1078 Foglio 1, del Comune di Crocetta

del Montello, di mq. 235 catastali x €/mq. 10,00 €. 2.350,00

Valore parziale immobili €. 110.400,00

A detrarre i costi per la demolizione delle porzioni di fabbricato insistenti sul mappale n° 1099, compresa la rimozione dei manufatti non conformi,

indicati al precedente paragrafo 6), a corpo. €. 10.000,00

Totale valore del compendio immobiliare €. 100.400,00

Importo che si arrotonda in €. **100.000,00** (diconsi euro centomila/00)

9.2) La determinazione del valore delle quote di diritto.

Per quanto evidenziato al paragrafo 4) della presente relazione, i



signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (ex. [REDACTED]

[REDACTED]) sono proprietari sui mappali n° 1078, 1081, 1082, 1085 e porzione del 1099 (ex. 1086) come segue:

- [REDACTED] per 3/5 della prop.
- [REDACTED] per 1/5 della prop.
- [REDACTED] (ex. [REDACTED]) per 1/5 della prop.

Il valore della quota spettante a ciascun comproprietario si ottiene dividendo il valore dei predetti immobili dati dal seguente conteggio:

- Ex. mappale n° 1086 di mq. 283 catastali x
€/mq. 50,00 = €. 14.150,00
- Mappale n° 1082 di mq. 141 catastali x €/mq.
50,00 = €. 7.050,00
- Mappale n° 1085 di mq. 287 catastali x €/mq.
50,00 = €. 14.350,00
- Mappale n° 1081 di mq. 60 catastali x € 10,00 = €. 600,00
- Mappale n° 1078 di mq. 175 catastali x € 10,00
= €. 1.750,00

Sommano €. 37.900,00

importo che si arrotonda in € **38.000,00** (diconsi euro trentottomila), per la quota spettante di diritto e pertanto si avrà:

- [REDACTED]: € 38.000,00 x 3/5 prop. = €. 22.800,00
- [REDACTED]: € 38.000,00 x 1/5 prop. = €. 7.600,00
- [REDACTED] (ex. [REDACTED]):
€ 38.000,00 x 1/5 prop. = €. 7.600,00



Tornano €. 38.000,00

Sempre per quanto evidenziato al paragrafo 4) della presente relazione, i signori [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

(ex. [REDACTED]) e [REDACTED] sono proprietari sui mappali n° 1087 e porzione del 1099 (ex. 1090) come segue:

- [REDACTED] per 2232/3725 della prop.

- [REDACTED] per 739/3725 della prop.

- [REDACTED] (ex. [REDACTED]) per 739/3725 della prop.

- [REDACTED] per 15/3725 della prop.

Il valore della quota spettante a ciascun comproprietario si ottiene dividendo il valore dei predetti immobili dati dal seguente conteggio:

- Ex. mappale n° 1090 di mq. 328 x €/mq. 50,00 = €. 16.400,00

A detrarre i costi per la demolizione delle porzioni di fabbricato insistenti sull'ex. mappale

n° 1090, a corpo €. -10.000,00

- Mappale n° 1087 di mq. 1122 catastali x €/mq.

50,00 = €. 56.100,00

Sommano €. 62.500,00

importo che si arrotonda in €. 62.000,00 (diconsi euro sessantaduemila/00), per la quota spettante di diritto e pertanto si avrà:

- [REDACTED]: €. 62.000,00 x 2232/3725 prop. = €. 37.150,08

- [REDACTED] €. 62.000,00,00 x 739/3725 prop. = €. 12.300,13

- [REDACTED] (ex. [REDACTED]):



€. 62.000,00,00 x 739/3725 prop. = €. 12.300,13

- [REDACTED] €. 62.000,00 x 15/3725 prop.= €. 249,66

Tornano €. 62.000,00

Riassumendo:

	valore quota di diritto sui mappali n° 1078, 1081, 1082, 1085, ex. 1086	valore quota di diritto sui mappali n° 1087 ed ex. 1090	Complessivo valore quota di diritto spettante a ciascun comp.
[REDACTED]	22.800,00	37.150,08	59.950,08
[REDACTED]	7.600,00	12.300,13	19.900,13
[REDACTED]	7.600,00	12.300,13	19.900,13
[REDACTED]	0,00	249,66	249,66
Totale	38.000,00	62.000,00	100.000,00

Stabilito il valore degli immobili ed il valore delle quote spettanti di diritto ai comproprietari, si provvede ora a dare risposta ai quesiti formulati dal Sig. Giudice.

10) RISPOSTA AL QUESITO

Il quesito formulato dal Sig. Giudice propone più domande, alle quali si risponde come in appresso.

10.1) La prima domanda

“...procedere alla verifica dell’intervenuta sanatoria...”

Per quanto accertato al precedente paragrafo 6) non è emersa nessuna pratica di sanatoria presso il Comune di Crocetta del Montello.

È tuttavia da precisare che, sulla scorta degli accertamenti svolti, la costruzione delle porzioni di fabbricati oggetto di verifica è da ritenere verosimilmente realizzata nel periodo antecedentemente al



01/09/1967, data da cui decorre l'obbligo generalizzato del titolo abilitativo.

Per quanto sopra esposto, è da ritenere che la consistenza immobiliare in esame si possa ritenere conforme sotto il profilo urbanistico, ad eccezione di alcune modeste e precarie tettoie, addossate al fabbricato, che andranno rimosse.

Le porzioni di fabbricato oggetto di causa sono state inserite nella mappa del Catasto Terreni, mediante la presentazione di "Pregeo", approvato in data 23/02/2018 e successivamente dichiarate al Catasto Fabbricati, mediante la presentazione di "Docfa", approvato in data 08/03/2018 (sub. 8 del fascicolo di parte convenuta).

Lo scrivente deve tuttavia segnalare che, nell'inserimento in mappa dei predetti fabbricati al Catasto Terreni, di cui al "Pregeo", approvato in data 23/02/2018 (sub. 8 del fascicolo di parte convenuta), e predisposto sempre dal C.T. di parte convenuta, sono stati fusi i mappali n° 1086 (ex mappale n° 123) e n° 1090 (ex mappale n° 229) nell'attuale mappale n° 1099, benché le predette particelle avessero intestazioni e quote di proprietà diverse.

Tale incongruenza si registra anche nella dichiarazione dei fabbricati "Docfa" al Catasto Fabbricati.

Nel quadro "D" del predetto "Docfa" si legge, tra l'altro "*...l'unità in oggetto è vetusta e risulta ultimata al 01.06.1963. l'intestazione è quella esistente alla data odierna nella banca dati catastale, il firmatario risulta uno degli attuali comproprietari.*".



Sempre nel medesimo Docfa nel quadro "F" si legge, tra l'altro
*"trattasi di una vecchia porzione di fabbricato edificato alla fine
degli anni '50..."*.

10.2) La seconda domanda

*"...all'elaborazione del progetto divisionale, conformemente alla
sentenza non definitiva depositata in data 17.8.2016 e
all'ordinanza in data 23.5.2017"*

Considerato che:

- oggetto di causa è un fondo con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 777,96 circa;
- il frazionamento di detto fondo andrebbe a svilire la predetta potenzialità edificatoria, recando così pregiudizio all'economia dei condividenti;
- i soggetti comproprietari, dei mappali n° 1078, 1081, 1082, 1085 ed ex. mappale n° 1086 (ora fuso con l'ex. mappale n° 1090 nel mappale n° 1099), sono tre di quote differenti;
- i soggetti comproprietari, dei mappali n° 1087 ed ex. mappale n° 1090 (ora fuso con l'ex. mappale n° 1086 nel mappale n° 1099), sono quattro di quote differenti ovvero tre, sempre di quote differenti, se si considera la volontà dell'assegnazione congiunta dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED];
- il fondo risulta attualmente edificato solamente per una modesta porzione posta a Nord/Est, peraltro con porzioni di fabbricato assai vetuste;

Tutto ciò considerato, lo scrivente ritiene che la proprietà



immobiliare per cui è causa non sia comodamente divisibile.

**11) OSSERVAZIONI DELLE PARTI E CONTRODEDUZIONI
DEL C.T.U.**

Con posta elettronica certificata del 05/10/2018 (allegato n° 19), lo scrivente provvedeva ad inviare, ai Procuratori ed ai Consulenti Tecnici delle parti, la relazione preliminare, invitando gli stessi a far pervenire le proprie eventuali osservazioni entro il 23/10/2018.

Facevano seguito le osservazioni del C.T. del convenuto Gallo Bruno, pervenute con p.e.c. del 22/10/2018 (allegato n° 20), e le osservazioni del C.T. dell'attore, pervenute con p.e.c. del 23/10/2018 (allegato n° 21).

Ciò detto, si provvede, qui di seguito, a replicare alle osservazioni sopra indicate.

**11.1) La risposta alle osservazioni del C.T. del convenuto Gallo
Bruno**

Esaminate le osservazioni formulate dal Geom. Massimo Binotto, Consulente Tecnico del convenuto [REDACTED], si controdeduce come in appresso, rispettando l'ordine con cui il C.T. ha esposto le proprie osservazioni.

- In ordine a "CIRCA LA CONFORMITA' CATASTALE DEGLI
IMMOBILI – Capitolo 6"

Trattasi di precisazioni del C.T. che non incidono su quanto accertato dallo scrivente, che viene qui confermato.

- In ordine a "CIRCA LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI –
Capitolo 9"



L'osservazione del C.T. è corretta e deve essere accolta.

Ai fini della valutazione dell'area edificabile, infatti, andava assunta la superficie catastale, pari a complessivi mq. 2.161, mentre, per un mero errore, è stata riportata nel conteggio per la determinazione del valore la sola potenzialità edificatoria (mq. 776,96), dato questo che si ottiene dall'aver moltiplicato la superficie catastale edificabile per l'indice fondiario (0,36 mq./mq.), stabilito dalle N.T.O dello strumento urbanistico attualmente in vigore.

Resta fermo il valore unitario dell'area (50,00 €/mq.), ritenuto congruo anche dal C.T.P.

Per quanto attiene ai costi della demolizione, essi non possono non essere considerati, in quanto il valore unitario appena sopra indicato si riferisce a lotti liberi da edifici o manufatti.

Da ultimo, si precisa che la presente relazione già riporta la corretta valutazione.

11.2) La risposta alle osservazioni del C.T. dell'attore

Esaminate le osservazioni formulate dal Geom. Francesco De Zen, Consulente Tecnico dell'attore [REDACTED] si controdeduce come in appresso, rispettando l'ordine con cui il C.T. ha esposto le proprie osservazioni.

- In ordine alla "valutazione degli immobili"

Il C.T. dell'attore concorda con i valori di stima esposto nella bozza di relazione, ma sul punto è da ricordare che lo scrivente ha accolto le osservazioni del C.T. del convenuto e pertanto il



valore di stima riportato nella presente relazione differisce da quello esposto nella bozza di relazione.

- In ordine al “progetto divisionale”

Nonostante il C.T.P. concordi sul fatto che il compendio immobiliare non sia comodamente divisibile, egli propone la formazione di due lotti.

Si tratta di una soluzione, che seppur apprezzabile, può essere proposta solamente in via transattiva.

In questa ipotesi si segnala che il valore del lotto A indicato dal C.T.P. ha un valore di €. 80.000,00 (arr.), mentre il lotto B, sempre indicato dal C.T.P., ha un valore di €. 20.000,00 (arr.).

- In ordine alla “conformità urbanistica e catastale dei fabbricati”

Per le pratiche catastali necessarie ad ottenere l’esatta corrispondenza dei beni alle rispettive proprietà, lo scrivente prevede una spesa di €. 1.500,00= comprensivi di spese, anticipazioni ed accessori fiscali.

Per quanto attiene al portico rappresentato nella planimetria catastale del m.n° 1099 la rappresentazione grafica è conforme alla ricostruzione dei confini catastali effettuata dallo scrivente.

12) CONCLUSIONI

In relazione al quesito posto dal Sig. Giudice ed avendo esaminato le osservazioni formulate dai CC.TT. delle parti, lo scrivente espone le seguenti conclusioni.

12.1) La prima domanda



“...procedere alla verifica dell’intervenuta sanatoria...”

Per le ragioni esposte al paragrafo 10.1) della presente relazione, è da ritenere che la consistenza immobiliare oggetto di causa sia conforme sotto il profilo urbanistico, ad eccezione di alcune modeste e precarie tettoie, addossate al fabbricato, che dovranno essere rimosse.

12.2) La seconda domanda

“...all’elaborazione del progetto divisionale, conformemente alla sentenza non definitiva depositata in data 17.8.2016 e all’ordinanza in data 23.5.2017”

Per i motivi esposti al paragrafo 10.2) della presente relazione, lo scrivente è del parere che la proprietà immobiliare oggetto di causa non sia comodamente divisibile.

La proposta divisionale del C.T. di parte attrice è percorribile solamente in via transattiva.

13) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Verbale delle operazioni peritali;
- 2) Visura per soggetto al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- 3) Planimetria catastale del mappale n° 1099;
- 4) Visura al Catasto Terreni del mappale n° 1099;
- 5) Estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 6) Elenchi sintetici delle ispezioni ipotecarie;
- 7) Nota di trascrizione del 20/11/2009 nn° 43241/26215 e relativa copia dell’atto;
- 8) Nota di trascrizione del 28/11/2011 nn° 39886/8213;



- 9) Nota di iscrizione del 08/10/2012 nn° 30114/21965;
- 10) Certificato di destinazione urbanistica;
- 11) Posta elettronica certificata del Comune di Crocetta del Montello;
- 12) Licenza edilizia n° 21 del 03/10/1953;
- 13) Licenza edilizia n° 1333 del 03/02/1975;
- 14) Ingrandimento dell'aerofotogrammetria del volo del 03/07/1960;
- 15) Ingrandimento dell'aerofotogrammetria del volo del 08/08/1967;
- 16) Estratto della Carta Tecnica della Regione del Veneto;
- 17) Estratto della ripresa satellitare tratto da Google Earth;
- 18) Documentazione fotografica;
- 19) Posta elettronica certificata per l'invio della bozza di relazione;
- 20) Osservazioni del C.T. del convenuto ██████████;
- 21) Osservazioni del C.T. dell'attore.

Treviso, 30 ottobre 2018

il C.T.U.

- Geom. Alessandro Biasuzzi -

