

CREPALDI Adolfo

G e o m e t r a

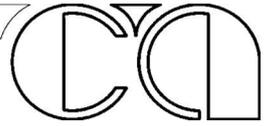
Via Pescheria, 36/A

30014 Cavarzere - VE-

Tel. e fax 0426/310838

Cell. 347/4972323

E-mail: crepaldiadolfo@libero.it



TRIBUNALE DI VENEZIA

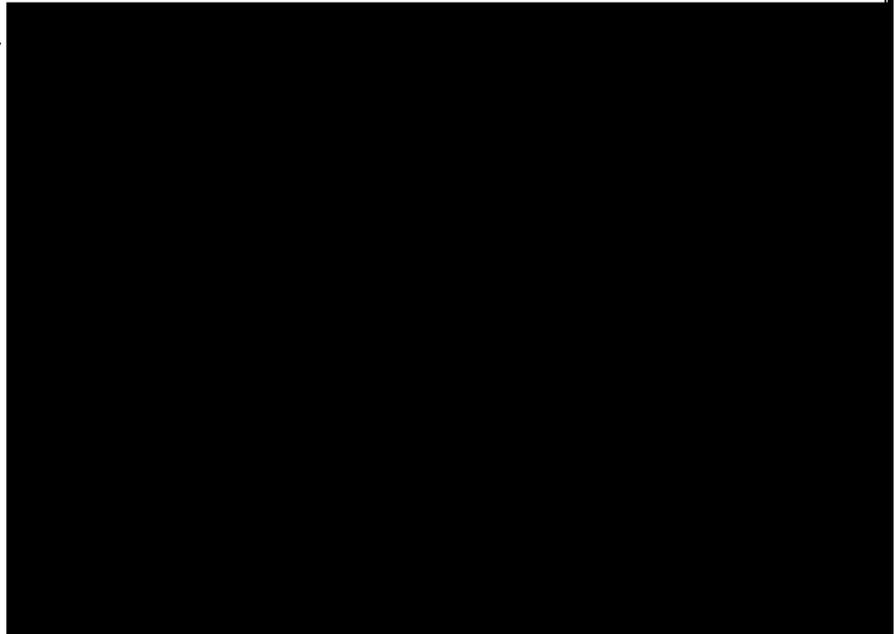
Causa Civile R.G. N° 3331/2017

**Giudice Istruttore
Dott. Antonio SALERNO**

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Geom. Adolfo Crepaldi

Promossa da:

Contro:



- PREMESSO -

- Che all'udienza del 15 Febbraio 2018 il sottoscritto Adolfo Crepaldi, Geometra libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia al numero 1703, con studio tecnico in Cavarzere via Pescheria n° 36/A , veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile di cui in epigrafe;
- Che all'udienza del 16/03/2018, al sottoscritto consulente dopo aver formulato il giuramento di rito, il G.I.

disponeva:

Il CTU, dopo aver letto gli atti, esaminato la documentazione già acquisita al processo e acquisita l'ulteriore che ritenga necessaria – se del caso anche richiedendola alla P.A., alla quale si ordina fin d'ora l'esibizione ai sensi dell'art. 213 c.p.c., ed eseguite tutte le ulteriori attività di indagine ritenute opportune, si pronunci sul seguente quesito:

“Determini il valore dei beni per cui si discute, ne accerti la divisibilità e predisponga uno o più progetti divisionali conforme ai diritti delle parti interessate; verifichi altresì la regolarità urbanistica e catastale, nonché l'esistenza di eventuali iscrizioni/trascrizioni/annotazioni pregiudizievoli”.

e concedeva termini:

- *al CTU fino al 18/07/2018 per trasmissione ai CPT della bozza di relazione*
 - *ai CTP sino al 02/08/2018 per la comunicazione al CTU delle eventuali osservazioni*
 - *al CTU termine sino al 17/08/2018 per il deposito in cancelleria della relazione finale, eventualmente integrata delle deduzioni alle osservazioni dei CTP.*
- Che contestualmente all'udienza di nomina del C.T.U. il G.I. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/04/2018 alle ore 15,30 presso lo studio del C.T.U.;
 - Che gli Avvocati di parte attrice e convenuta si riservavano di nominare C.T.P. prima dell'inizio delle operazioni peritali;



- Che in data 18/04/2018 l'Avvocato Lorenza Di Lauro comunicava via mail di aver depositato telematicamente in data 17/04/2018 all'interno del fascicolo di giudizio, la nomina di un suo Consulente Tecnico di Parte e precisamente il Geom. Gelsomino Di Trolio con studio a Caposele (Av) in Via Ogliaro n° 28 indirizzo pec: gelsomino.di.trolio@geopec.it

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI -

- Le operazioni peritali sono regolarmente iniziate in data 18/04/2018, presso la sede del mio Studio Professionale, senza la presenza di alcuna parte in causa o di loro delegati.
- Nella prima riunione il C.T.U. ha analizzato il quesito posto dal G.I. esaminando e verificando le copie prelevate delle documentazioni depositate all'interno dei fascicoli e stabilendo infine un elenco di attività e studi tecnici che egli stesso dovrà effettuare al fine di rispondere ai vari punti del quesito posto, operazioni che qui di seguito elenca:

- sopralluogo con rilevamento degli immobili oggetto di causa;
- verifica regolarità urbanistica;
- Ispezione ipo-catastale
- Stima degli immobili
- Verifica comoda divisibilità e studio eventuali progetti divisionali

La riunione veniva rinviata a data successiva con l'impegno di avvisare le parti affinché le stesse provvedessero a predisporre un accesso sugli immobili. (All. n° 1)

- A seguito di formale richiesta in data 05/05/2018, con l'assistenza del [REDACTED] è stato eseguito il sopralluogo sugli immobili espletando anche sia il rilevamento metrico degli stessi che la debita documentazione fotografica.
- Successivamente il C.T.U. per proprio conto e con tempistiche personalizzate svolgeva le proprie indagini presso gli uffici della P.A. quali : Archivio e Ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere, Agenzia delle Entrate Servizio Territorio e Pubblicità Immobiliare.
- Infine lo stesso C.T.U. rilevato che il quesito di causa risulta posto con una formula cumulativa di intenti, al fine di produrre un elaborato di semplice ma precisa lettura, stabiliva di impostare la propria relazione, scomponendo le varie interrogazioni ed inserendole in singoli capitoli che di seguito elenca:
 - Individuazione dei Beni (catastale e descrizione immobiliare);



I beni oggetto del presente procedimento sono situati in Comune di Cavarzere, precisamente in Via Alessandro Volta al civ. n° 8, ubicati in una zona residenziale di prima periferia posta nelle immediatamente vicinanze del centro urbano di Cavarzere.

Nella zona in oggetto si sviluppano edificazioni quasi esclusivamente residenziali con tipologia varia realizzate e/o ristrutturate con partenza dal dopoguerra (1940-1945) per finire fino alla metà degli anni '90.

La via Alessandro Volta scorre in direzione Nord-Sud e trattasi di una strada secondaria di collegamento urbano cittadino.

Risultano essere presenti nelle immediate vicinanze, a una ragionevole distanza, tutti i principali servizi complementari per tale destinazione, quali alcuni negozi commerciali, bar, farmacie, fermata di mezzi pubblici e luoghi di culto.

In conclusione, considerato l'uso cui sono adibiti gli immobili, l'ubicazione può reputarsi sufficientemente buona e vantaggiosa, perché raggiungibile con comodità dal centro cittadino senza che ciò comporti disagi per l'impiego di mezzi privati su gomma .

1.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE NEGLI ARCHIVI CATASTALI

A seguito dell'ispezione fatta presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Venezia risulta che gli immobili oggetto della presente Causa Civile sono così identificati in catasto :

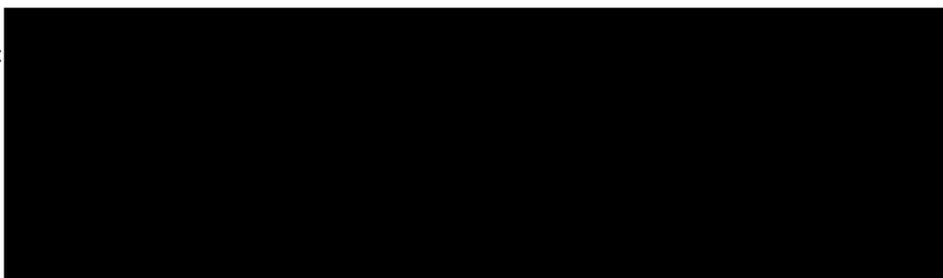
Catasto Terreni del Comune di Cavarzere

Ditta : - NESSUNA in quanto non prevista

Foglio 48 mapp. 472 di Ha. 0.46.40 Ente Urbano *Trattasi della corrispondente particella censita al Catasto Terreni dove è ricompreso anche l'immobile trattato (si precisa che sono inseriti nella stessa anche altri edifici non oggetto di causa e di altra proprietà).*

Catasto Fabbricati del Comune di Cavarzere

Ditta :



Nuda Prop. 2/90

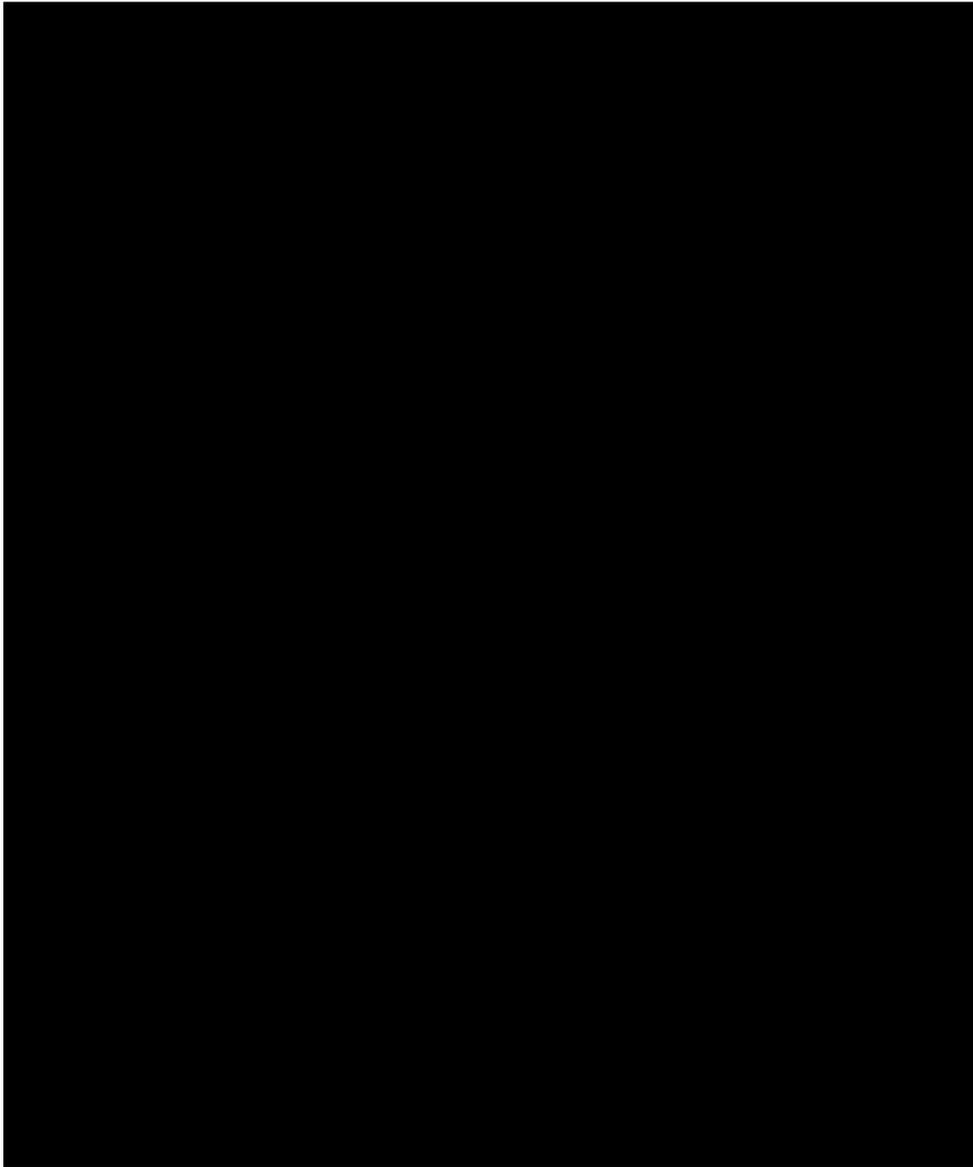
Proprietà 2/90

Usufrutto 15/30

Nuda Prop. 1/30

Nuda Prop. 1/60





Proprietà 1/20
Nuda Prop. 1/30
Nuda Prop 1/60
Proprietà 1/20
Nuda Prop. 2/90
Proprietà 2/90
Nuda Prop. 3/30
Proprietà 3/30
Nuda Prop. 2/90
Proprietà 2/90
Nuda Prop. 3/30
Proprietà 3/30
Nuda Prop. 1/90
Proprietà 1/90
Nuda Prop. 1/90
Proprietà 1/90
Nuda Prop. 1/90
Proprietà 1/90
Nuda Prop. 1/30
Proprietà 1/30
Proprietà 1/30
Nuda Prop. 1/30
Proprietà 1/30
Nuda Prop. 3/90
Proprietà 3/90

Foglio 48 mapp. 472 sub. 2 Z.C. - Cat. A/4 Cl.3 Consistenza 7,0 vani Rendita € 159,07
 piano T Indirizzo : Via Alessandro Volta n° 8

N.B. *Si precisa che l'intestazione catastale, così come riportata, risulta attualmente non esatta in quanto non risultano ancora completamente introdotte tutte le variazioni intervenute nel corso degli anni. La stessa dovrà essere aggiornata secondo le indicazioni riportate nel successivo punto 2 della presente consulenza.*

1.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL BENE

Il compendio immobiliare da trattare è composto da una singola unità immobiliare che sostanzialmente può essere descritta come una porzione di edificio di più ampie dimensioni con



annessi accessori e porzioni di terreno pertinenziale, il tutto ubicato all'interno di un'ampia area cortiliva (particella n° 472), facente parte di un complesso immobiliare composto da altri n° 3 edifici principali di similari ma non uguali caratteristiche costruttive.

Infatti il fabbricato è l'unico realizzato ad un solo piano fuori terra, ed esso è precisamente posizionato nell'angolo sud-ovest della particella 472 e la nostra porzione e quella verso sud.

L'epoca di costruzione dell'intero complesso risale probabilmente all'inizio degli anni '50, realizzata verosimilmente dall'Ente INA-CASE che in tempi successivi ha ceduto la proprietà agli originari assegnatari.

L'accesso alla proprietà avviene, parendo dalla via pubblica (via A. Volta), attraversando brevi tratti di area cortiliva e passaggi comuni anche ad altri edifici e fino al raggiungimento o dell'ingresso all'abitazione o all'entrata delle aree cortilive di possesso.

Esiste anche un altro accesso pedonale/carraio sul lato Ovest del terreno pertinenziale all'abitazione, che collega direttamente la proprietà con la via pubblica denominata via 25 Aprile, lo stesso però sembra essere secondario e realizzato probabilmente dagli stessi occupanti.

L'appartamento presenta l'accesso principale lungo il lato Est e come già detto si sviluppa su un unico piano fuori terra, con il suo interno così disposto: si accede direttamente nel locale ad uso ingresso, il quale collega un piccolo ripostiglio, la sala da pranzo ed il soggiorno. Attraversando quest'ultimo si arriva ad un piccolo disimpegno che funge da collegamento con la cucina, il bagno e le due stanze da letto.

Dalla cucina, tramite una porta esterna è possibile accedere al giardino pertinenziale dove è ubicato anche un modesto manufatto accessorio composto da n. 3 locali con destinazione complementare alla residenza (Magazzini - Ripostiglio).

La proprietà comprende anche di un altro piccolo giardino pertinenziale non unito al resto e questo è ubicato sul lato Est del fabbricato in distacco dallo stesso per interposizione del passaggio pedonale promiscuo esistente lungo tutta la stessa parete Est dell'immobile.

Costruttivamente l'edificio principale presenta struttura portante verticale in muratura di laterizio con solaio di copertura realizzato in laterocemento, i pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica diversificati fra loro per tipo e fattezze a seconda del locale, comunque tutti vetusti e di scarsa qualità .

Tutte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, tranne le pareti del bagno e cucina che presentano parziali rivestimenti con mattonelle di materiale ceramico, le porte interne sono in legno di finitura datata e molto economica, le finestre sono in legno alcune con vetri semplici e altre con vetrocamera e il sistema di oscuramento è realizzato con scuri di alluminio ad ante.

La porta di accesso principale all'unità risulta essere realizzata con doppio portoncino in alluminio



anodizzato e vetro come pure quella dell'accesso secondario tutto di qualità molto economica e scarsa sicurezza.

Sono presenti ma non si è potuto verificarne il loro funzionamento per mancanza di allacciamento, sia l'impianto elettrico che quello idraulico, esiste anche l'impianto di riscaldamento autonomo realizzato con caldaia murale interna posta nel locale cucina e alimentata a gas metano con termosifoni ad elementi alcuni in alluminio e altri in ghisa, dislocati nei vari locali interni all'appartamento.

Nella visita effettuata si è potuto osservare, che le murature interne presentano numerose sfarinature e distacchi di intonaco e ciò, secondo quanto riferito dalla ditta presente, risulta essere l'effetto di vetustà e piccole infiltrazioni sia dalle fondazioni che dalla copertura inoltre si è notata anche la rottura di qualche mattonella di pavimentazione nel locale soggiorno che denota piccoli assestamenti statici avvenuti sullo stesso fabbricato.

Pertanto in conclusione si può dire che complessivamente l'unità residenziale oggetto del procedimento esecutivo, presenta un grado di finitura scarso e comunque per riportarla ad uno stato di nuova utilizzazione abbisogna di consistenti interventi di ristrutturazione generale sia alle opere murarie che agli impianti tecnologici tutti, quest'ultimi al fine di renderli conformi agli attuali standard di legge.

-Manufatto Accessorio-

Detta costruzione risulta essere l'accorpamento di due singole porzioni, la prima è sostanzialmente il locale accessorio edificato probabilmente in contemporanea alla costruzione dell'edificio principale e lo stesso risulta realizzato ad un unico piano con pareti in muratura piena e copertura con solaio piano in laterocemento, all'interno risulta diviso in due singoli locali, entrambi con propri accessi diretti, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, vetuste e di qualità pessima quasi completamente rovinate, pareti e soffitti intonacati al civile e completamente rovinati con numerosissimi distacchi e segni di infiltrazioni esterne sia dalle fondazioni che dalla copertura.

I serramenti finestra e porta sono in alluminio anodizzato con vetro semplice e si è notata la presenza di un modesto impianto elettrico (naturalmente non a norma) e punti di prelievo idrico.

La seconda porzione invece è praticamente un porticato realizzato nell'anno 1965 dalla ditta proprietaria, in aderenza al manufatto già esistente probabilmente per utilizzarlo come ricovero delle autovetture, visto che lungo il lato Ovest presenta un cancello carraio di collegamento con via 25 Aprile.

La stessa risulta composta da una ossatura portante in ferro con copertura in lastre di onduline (che a vista sembrerebbero di eternit) e parete sud con struttura mista in ferro e vetro poggiate su un muretto di laterizio alto circa 50 cm.



Anche questa porzione presenta segni di vetustà e ammaloramento e abbisogna di un radicale intervento manutentivo per riportarla ad una normale utilizzazione.

Per quanto detto in conclusione si conferma che anche questa porzione immobiliare presenta un grado di finitura molto scarso.

(Per un maggior dettaglio della disposizione interna e dello stato dell'unità si rimanda anche all'allegata tavola grafica e alla documentazione fotografia redatta dal C.T.U. –All. 3 e 4-)

-2- VERIFICA TITOLARITÀ -

2.1 STORIA DOCUMENTALE

In riferimento all'attuale Titolarità dei beni, a seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Venezia (ex Cons. RR.II.) e dalla verifica anche della documentazione depositata all'interno del fascicolo, si può riferire quanto segue:

In data 21/03/1970 con Rogito notaio Giuseppe Gallimberti Rep. n° 26606 il [REDACTED] [REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto di causa.

In data [REDACTED] decedeva il [REDACTED] e in virtù di ciò veniva depositata a [REDACTED]

[REDACTED] Trattasi di Successione Testamentaria per effetto del Testamento Olografo pubblicato dal Notaio Bonduà in [REDACTED]

Tale Successione distribuiva così le nuova proprietà:

[REDACTED]

- Usufruttuaria Generale
- Usufruttuaria Generale
- Nudo Proprietario 1/5
- Nudo Proprietario 1/5
- Nudo Proprietario 1/5
- Nuda Proprietaria 1/5
- Nudo Proprietario 1/15
- Nudo Proprietario 1/15
- Nudo Proprietario 1/15



In data [redacted] decedeva il [redacted] e in virtù di ciò veniva depositata a [redacted]

Trattasi di Successione Legittima e per effetto della stessa viene riportato nel documento che subentrano nella quota i seguenti eredi:

[redacted] subentra per la quota di 1/3

[redacted] subentra per la quota di 1/3

[redacted] subentra per la quota di 1/3

In data [redacted] decedeva la [redacted] e in virtù di ciò si consolidava alla Nuda Proprietà la quota del diritto di Usufrutto a lei assegnato originariamente.

In data [redacted] decedeva [redacted] e in virtù di ciò veniva depositata a [redacted] la regolare Denuncia di Successione [redacted]

Trattasi di Successione Legittima e per effetto della stessa viene riportato nel documento che subentrano nella quota i seguenti eredi:

[redacted] subentra per la quota di 1/3

[redacted] subentra per la quota di 1/3

[redacted] subentra per la quota di 1/3

In data [redacted] decedeva il [redacted] e in virtù di ciò veniva depositata a [redacted] la regolare Denuncia di Successione [redacted]

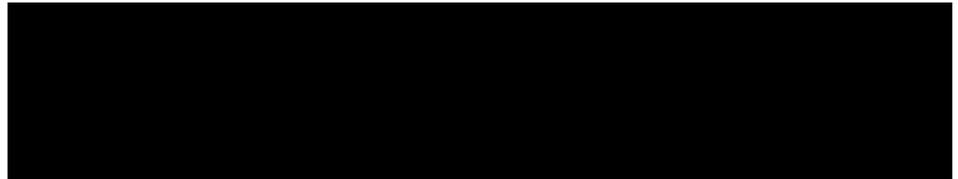
Trattasi di Successione Legittima e per effetto della stessa viene riportato nel documento che subentrano nella quota i seguenti eredi:

- [redacted] subentra per la quota di 1/1

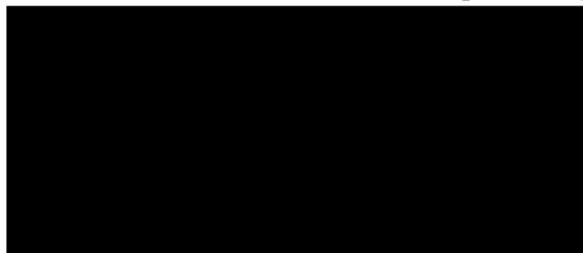
Nota :

[redacted]



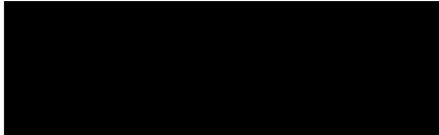


In data [redacted] decedeva il [redacted] e in virtù di ciò veniva depositata a [redacted] la regolare Denuncia di Successione [redacted].
Trattasi di Successione Legittima e per effetto della stessa viene riportato nel documento che subentrano nella quota i seguenti eredi:



subentra per la quota di 3/9
subentra per la quota di 2/9
subentra per la quota di 2/9
subentra per la quota di 2/9

In data [redacted] decedeva la [redacted] e in virtù di ciò veniva depositata a [redacted] la regolare Denuncia di Successione [redacted].
Trattasi di Successione Legittima e per effetto della stessa viene riportato nel documento che subentrano nella quota i seguenti eredi:



subentra per la quota di 1/2
subentra per la quota di 1/2

In data [redacted] decedeva il [redacted] e in virtù di ciò veniva depositata a [redacted] la regolare Denuncia di Successione [redacted].

Trattasi di Successione Testamentaria per effetto del Testamento Olografo e accettazione all'eredità pubblicati dal Notaio Livio Penzo in data [redacted].



In tale documento viene riportato che subentrano nella quota i seguenti eredi:



subentra per la quota di 1/1

In data [redacted] decedeva la [redacted] e in virtù di ciò si consolidava alla Nuda Proprietà la quota del diritto di Usufrutto a lei assegnato originariamente.

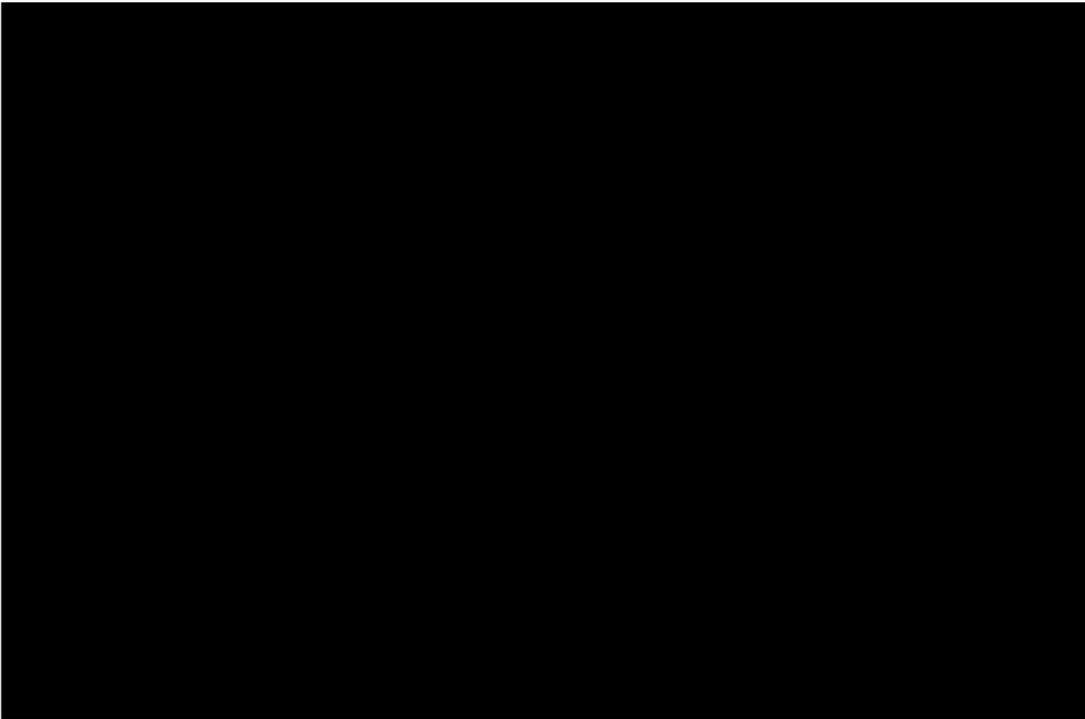
N.B. si precisa che quanto sopra riportato è frutto solamente di verifiche sui documenti depositati presso gli Uffici Pubblici e/o prodotti all'interno del fascicoli di causa. Il C.T.U. non ha eseguito verifiche sulle



effettive composizioni famigliari degli assi ereditari, quindi se vi fossero errori o omissioni sui componenti riportati nelle varie Denunce di Successione (si ricorda che sono dichiarazioni libere di parte) il risultato finale potrebbe subire modificazioni.

2.2 ATTUALE PROPRIETÀ

Il conclusione finale, partendo dai dati sopra riportati (ma con le incertezze esposte), l'attuale ditta avente titolo risultante dall'accorpamento dei vari passaggi intervenuti, risulta essere la seguente:



Proprietario 9/90
Proprietario 9/90
Proprietaria 6/90
Proprietario 4/90
Proprietaria 4/90
Proprietaria 4/90
Proprietario 18/90
Proprietaria 18/90
Proprietaria 6/90
Proprietaria 2/90
Proprietario 2/90
Proprietaria 2/90
Proprietario 6/90

-3- VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE -

3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti svolti presso gli uffici comunali competenti risulta che l'intero compendio immobiliare ricade :

- Secondo gli ATTUALI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI, ***“nel sistema ambientale della residenza, tessuto consolidato, R2—2.29.***

Il tutto normato e disciplinato dalle N.T.O. del P.I., nonché anche da tutti gli altri dettami più specifici in riferimento alle normative urbanistiche generali.

Per quanto riguarda le norme urbanistiche specifiche e la relativa cartografia del P.A.T. e P.I., esse sono disponibili integralmente nel sito del Comune di Cavarzere.



3.2 REGOLARITÀ URBANISTICA

Da un controllo formale eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere, in riferimento all'immobile in oggetto, sono emerse le seguenti posizioni:

➤ **ORIGINE DEL FABBRICATO**

Mi è stato riferito dal personale preposto che non è stato possibile reperire gli Atti autorizzativi rilasciati per la costruzione originaria del complesso immobiliare di cui fa parte anche l'edificio oggetto di giudizio in quanto l'epoca di costruzione è molto remota e l'archivio comunale presenta molte lacune e disordini in riferimento alla pratiche di quel periodo e pertanto la ricerca difficilmente porterebbe a risultati concreti.

➤ **CONDONO EDILIZIO L. 47/1985 prot. n° 11361 del 30/09/1986**

Riguardante: *La Costruzione in Ampliamento di un fabbricato accessorio ad uso ripostiglio e la ristrutturazione interna dell'appartamento esistente. (All. 5)*

La pratica risulta essere stata integralmente istruita ed anche accettata dal Comune di Cavarzere ma risulta mancante del formale rilascio della Concessione in Sanatoria, per la quale bisognerà versare i relativi Diritti Comunali di Segreteria , attualmente pari ad **Euro 150,00**, nonché n° 3 Marche da Bollo, attualmente pari ad **Euro 48,00** e produrre la seguente documentazione tecnica mancante: Relazione tecnica-descrittiva, Elaborati grafici in duplice copia, nuova documentazione catastale per un costo stimato in circa **Euro 2.000,00 + Oneri fiscali** .

A seguito di questa situazione si è provveduto a colloquiare con i Tecnici Comunali, in merito alla regolarità generale degli edifici, e gli stessi hanno riferito che non avendo recuperato le autorizzazioni originarie risulta per forza di cose incerta la sua stessa costruzione, però a sostegno di una presunta regolarità vi sono sia alcune vecchie planimetrie (All. 6) unite al Rogito di compravendita del 1970 realizzate dall'Ente INA-CASE (sembra nell'anno 1954) e sia la documentazione catastale datata anch'essa 1970 nella quale vengono chiaramente riportati sia l'appartamento che il manufatto accessorio.

L'attuale Dirigente ha espresso poi anche la considerazione che essendo stata inoltrata una successiva pratica di Condono Edilizio, solamente per le opere aggiuntive a quanto riportato nelle vecchie planimetrie, e visto che lo stesso Comune dopo aver eseguito una sua istruttoria, abbia deciso che è possibile rilasciare l'autorizzazione finale, di fatto è come avesse confermato che la posizione edilizia pregressa fosse regolarizzata.



A fronte di queste considerazioni, partendo perciò dallo stato considerato dai tecnici comunali come “*regolarizzato*”, e confrontandolo con quanto rilevato dal sottoscritto a seguito di sopralluogo, lo stesso C.T.U. evidenzia la presenza di ulteriori aspetti di difformità che qui di seguito precisa ed elenca:

- a) Nuova suddivisione interna e realizzazione di nuovi fori porta e finestra, sul locale accessorio (ex box) ora Magazzini, originariamente edificati dall'Ente INA-Case.

Per la regolarizzazione di tali difformità, sentito **i Tecnici dell'Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Cavarzere**, si prospettano le seguenti soluzioni ai costi di seguito elencati :

difformità a) Per tali interventi, i tecnici dell'Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Cavarzere hanno riferito che, visto le attuali legislazioni e regolamenti vigenti, ed in virtù del fatto che le opere eseguite, secondo l'Ufficio, possono essere considerate conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della possibile realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione della domanda, questa potrà essere inoltrata e **molto verosimilmente accettata** - ai sensi dell'art. 37 comma 1 del T.U.E. - si dovrà provvedere alla richiesta di un titolo abilitativo a Sanatoria che comporterà il pagamento di una sanzione paria al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a Euro 516,00

Tale procedura potrà essere eventualmente percorribile in futuro ad un costo complessivo stimato di circa **Euro 2.300,00=** (Euro Duemilasettecento/00) così ottenuti: Euro 516,00= corrispondenti alla presunta sanzione minima applicabile in considerazione di quanto indicato verbalmente dagli Uffici Comunali; Euro 180,00= per diritti di segreteria a favore del Comune di Cavarzere; Euro 32,00 per bolli, ed Euro 1.572,00= per spese generali e tecniche per la predisposizione della prescritta documentazione compreso il nuovo aggiornamento catastale.



-4- VERIFICA ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI – ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI -

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito ispezioni presso l’Agenzia del Territorio di Venezia (ex Cons. RR.II.), mirate verso l’unità immobiliare colpita dal presente procedimento (sia con gli identificativi catastali precedenti che quelli attuali), e risulta che nel periodo dal 19/02/1988 a tutto il 11/07/2018, vi sono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

4.1 - Iscrizioni -

- **Ipoteca Giudiziale** **R.G. n. 7209 R.P. n. 2048 del 25/10/2005**
a favore del Centro Leasing S.p.a. con sede a Firenze (Fi) e a carico di [REDACTED] in
forza dell’Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze in data 26/09/2005, rep. n.
5454/2005 capitale totale Euro 18.000,00
- Diritto colpito : *quota 1/15 del Diritto di Proprietà*
 - Beni colpiti : *Comune di Cavarzere Foglio 48 mappale 622 sub 2
gaffato al mappale 623 sub -*

***N.B. Si precisa che gli identificativi catastali citati nella Nota sono quelli dell’Unità Immobiliare così come costituita in origine. Gli stessi sono stati successivamente modificati dagli Uffici Catastali in data 10/03/2006 a seguito di Allineamento Mappe e Identificativi.
Quindi per trasposizione la Formalità grava comunque sugli immobili. in oggetto.***

-5- STIMA VALORE DEI BENI -**5.1 CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE**

Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni di cui si è a conoscenza, riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, disposizione e stato d’uso, impiegando cioè il metodo estimativo cosiddetto sintetico-comparativo. Sono state anche interpellate sia alcune agenzie immobiliari e professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza al fine di ponderare e verificare se i valori utilizzati fossero accostabili o meno a eventuali dati in loro possesso.



5.2 TABELLA CALCOLO SUPERFICI NETTE

| DESCRIZIONE | PIANO | ALTEZZA | SUPERFICIE |
|-------------------|-------|-----------|------------|
| Ingresso | Terra | 3,28 | 5,79 |
| Ripostiglio | Terra | 3,28 | 3,94 |
| Pranzo | Terra | 3,28 | 14,95 |
| Soggiorno | Terra | 3,28 | 16,69 |
| Corridoio | Terra | 3,28 | 2,93 |
| Cucina | Terra | 3,28 | 9,03 |
| Camera | Terra | 3,28 | 16,59 |
| Camera | Terra | 3,28 | 12,81 |
| Bagno | Terra | 3,28 | 4,86 |
| Accessorio | | | |
| Magazzino | Terra | 2,43 | 20,20 |
| Magazzino | Terra | 2,43 | 5,20 |
| Ripostiglio | Terra | hm = 2,30 | 16,22 |

5.3 TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE AL LORDO MURATURE INTERNE ED ESTERNE (m q) | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE (m q) |
|---------------------------------|---|----------------------------------|---|
| Edificio Principale | 105,00 | 1,00 | 105,00 |
| Accessorio (muratura) | 32,00 | 0,50 | 16,00 |
| Accessorio (ferro-vetro) | 18,00 | 0,30 | 5,50 |
| Area scoperta esclusiva (circa) | 350,00 | 0,03 | 10,5 |
| TOTALI | | | 137,00 |

5.4 CALCOLO VALORE COMPLESSIVO DEL BENE CON INSERIMENTO DI EVENTUALI AGGIUSTAMENTI

| Riferimento | VALORE AL mq. DI SUPERFICIE COMMERCIALE | SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (m q) | EVENTUALI AGGIUSTAMENTI (*) | RISULTATO CALCOLATO | VALORE ARROTONDATO DI STIMA DEI BENI |
|--------------------|---|---|-----------------------------------|------------------------|---|
| Unità Residenziale | € 600,00 | 137,00 | -10% | € 73.980,00 | € 75.000,00 |

(*) riduzione del 10% in virtù del particolare stato in cui versa l'unità, per l'attuale crisi generalizzata del mercato immobiliare e per il particolare posizionamento delle servitù di passaggio a carico della proprietà.

Pertanto come da calcolo sopra riportato si asserisce che il valore di stima del compendio immobiliare in oggetto è pari ad **Euro 75.000,00**



-6- ACCERTAMENTO DIVISIBILITÀ E PREDISPOSIZIONE PROGETTI DIVISIONALI -

6.1 ANALISI DIVISIBILITÀ

Il C.T.U. ha provveduto a studiare con la massima attenzione il compendio immobiliare trattato, valutando, sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale che economico, se lo stesso sia divisibile senza rendere pregiudizio ai diritti dei condividenti, pervenendo alla conclusione che esso **non presenta le caratteristiche di comoda divisibilità secondo i diritti delle parti interessate** per i motivi di seguito riportati:

- Dal punto di vista architettonico e funzionale il fabbricato costituisce attualmente una singola unità abitativa autonoma unifamiliare, classificato nella categoria catastale A/4 e della superficie di circa 105 mq lordi, e in base a questa sua conformazione prestabilita presenta una distribuzione degli spazi interni non adattabile né come caratteristiche, né come superficie ad una ipotetica suddivisione secondo i diritti delle parti interessate.
- Ammesso che si trovasse una soluzione possibile i costi per la sua realizzazione (sia tecnici che materiali) sarebbero di molto superiori al beneficio economico che la stessa potrebbe produrre.
- Anche l'aspetto puramente urbanistico, per la possibile suddivisione secondo le quote di diritto, presenta innumerevoli problematiche se non l'assoluta impossibilità.
- Infine anche considerando la possibilità di scorporare i fabbricati dai terreni non è possibile pervenire ad una equa divisione secondo le quote di diritto.

6.2 PROGETTI DIVISIONALI

A seguito del parere esposto nel punto precedente lo scrivente non può produrre alcun progetto divisionale conforme ai diritti delle parti interessate ma di seguito suggerisce ugualmente due possibili ipotesi operative concrete :

IPOTESI N° 1

Completa acquisizione degli immobili, da parte di qualche attuale proprietario che ne faccia richiesta e conseguente liquidazione economica del ricavato secondo i diritti vantati da ognuno.

IPOTESI N° 2

Cessione a terzi di tutti gli immobili, con asta giudiziaria o altro sistema da concordare, e conseguente liquidazione economica del ricavato secondo i diritti vantati da ognuno.



6.3 VALORE DELLE QUOTE

Viste le conclusioni a cui sono pervenuto circa la comoda divisibilità degli immobili (precedente punto 6.1 e 6.2), ed in base alla valutazione degli immobili (punto 5.4), per mera comodità, riporto di seguito la somma spettante ad ognuno dei condividenti in riferimento alla sua quota di proprietà, (naturalmente con le incertezze e dubbi riportati nel punto 2.1):

| COMPROPRIETARIO | QUOTA INDIVISA SPETTANTE | VALORE DI STIMA | VALORE QUOTA |
|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------|
| | 9/90 | € 75.000 | € 7.500,00 |
| | 9/90 | € 75.000 | € 7.500,00 |
| | 6/90 | € 75.000 | € 5.000,00 |
| | 4/90 | € 75.000 | € 3.333,33 |
| | 4/90 | € 75.000 | € 3.333,33 |
| | 4/90 | € 75.000 | € 3.333,33 |
| | 18/90 | € 75.000 | € 15.000,00 |
| | 18/90 | € 75.000 | € 15.000,00 |
| | 6/90 | € 75.000 | € 5.000,00 |
| | 2/90 | € 75.000 | € 1.666,67 |
| | 2/90 | € 75.000 | € 1.666,67 |
| | 2/90 | € 75.000 | € 1.666,67 |
| | 6/90 | € 75.000 | € 5.000,00 |

-7- - OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA RELAZIONE DEL C.T.U.-

In data **17/07/2018**, quindi entro i termini fissati dal Giudice, il sottoscritto C.T.U. inviava via posta certificata al C.T.P., Geom. Gelsomino Di Trolio ed ai legali Avvocati Franco Tagliaferri, Mario Baroni, Lorenza Di Lauro, Nicola Pacchiele e Fiorenza Liviero, copia della bozza della presente relazione al fine di eventuali loro osservazioni.

In data **27/07/2018** l'Avvocato Franco Tagliaferri faceva pervenire via p.e.c. alcune osservazioni all'elaborato del sottoscritto (Allegato n. 07).

Entro la data del **02/08/2018** (termine ultimo stabilito dal G.I.) non pervenivano altre osservazioni alla consulenza.



-8- - VALUTAZIONI ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE -**8.1 OSSERVAZIONI DI PARTE AVV. FRANCO TAGLIAFERRI E MARIO BARONI**

La difesa degli attori ritiene sostanzialmente condivisibile la bozza di consulenza pervenuta. Uniche osservazioni riguardano due aspetti che si ritiene debbano solo essere approfonditi:

1)



Deduzione C.T.U.

In merito all'errore di battitura sul cognome dell'erede  si è provveduto alla diretta modifica a pag. 10 al fine di depositare l'elaborato finale con la debita correzione.

In riferimento poi alla esigenza di richiedere un certificato storico di famiglia al fine di verificare la presenza o meno di figli, il sottoscritto precisa che ulteriori approfondimenti non sono stati eseguiti in quanto estranei al quesito proposto, però si concorda con la tesi che tale situazione andrebbe chiarita in modo inequivocabile **sia con la richiesta di certificazioni anagrafiche certe e sia con l'estrazione di copia della Denuncia di Successione depositata al fine di verificare e comparare le risultanze tutte, compresi anche eventuali trasferimenti di quote non legittimate.**

In conclusione si precisa che tali ricerche ed acquisizioni potranno essere eseguite solo a seguito di un preciso incarico da parte del G.I..

2) *Alla pagina 15 dell'elaborato si fa menzione dell'ipoteca giudiziale a favore del Centro Leasing s.p.a.; sarebbe utile informarsi in ordine al titolo esecutivo in possesso del creditore affinché si possa successivamente, previa autorizzazione del Giudice, provvedere alla notifica degli atti al creditore iscritto.*



Deduzione C.T.U.

Analogamente a quanto già detto nel punto precedente tale indagine non era presente nel quesito proposto e per questa motivazione non è stata svolta.

La stessa potrà essere eseguita dal sottoscritto a seguito di una formale richiesta da parte del G.I.

* * * * *

Il C.T.U. ritiene con la presente relazione che si compone di n. 20 pagine dattiloscritte e n. 07 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione.

La presente relazione completa viene depositata telematicamente e si precisa che i fascicoli di parte non sono mai stati prelevati, ma lo stesso C.T.U. ha provveduto ad estrarre copia integrale al momento dell'incarico.

Con deferente ossequio.

Cavarzere li, 06 Agosto 2018

IL C.T.U.
Geom. Adolfo Crepaldi
(file firmato digitalmente)

- ALLEGATI -

Alla presente consulenza tecnica viene allegata la seguente documentazione:

- All. 01 - Verbale inizio operazioni peritali
- All. 02 - Documentazione Catastale (*Estratto Mappa, Visure, schede Planimetriche*)
- All. 03 - Elaborati grafici realizzati dal C.T.U. a seguito del sopralluogo
- All. 04 - Documentazione fotografica
- All. 05 - Documentazione Condono Edilizio prot.n° 11361/1986 (*Atti Amministrativi*)
- All. 06 - Copia Titolo di C.V. del 1970 con unite planimetrie
- All. 07 - Osservazioni degli Avv.ti Tagliaferri / Baroni

