

TRIBUNALE DI TREVISO

ex SEZIONE DISTACCATA DI CONEGLIANO

Cancelleria Civile

Giudice dott.ssa Elena MERLO

RELAZIONE PERITALE

causa civile n. 30000675/2013

[REDACTED]
con avv.to Henry PAGOTTO

contro

[REDACTED]
con avv.ti Giacomo CALDART e Stefano ARRIGO

nonché contro

[REDACTED]
contumace

Il sottoscritto DE ZEN Francesco di Cornuda (TV), geometra nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa civile sopraccitata, ha prestato giuramento durante l'udienza del 17.04.2014, per rispondere al seguente quesito: " *Esaminata la documentazione in atti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari:*

A) *Individui il c.t.u., con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della divisione, come indicati in atto di citazione e ne verifichi l'attuale appartenenza alla parti in causa;*

geom. francesco de zen - CTU

B) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia

rappresentazione grafica e fotografica;

C) Predisponga uno o più progetti di comoda divisione con

eventuali conguagli in denaro;

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

spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro

attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i

concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno

della valutazione effettuata;

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

garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la

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

modif., indicando eventualmente la possibilità di sanatoria".

A- INDAGINI E SOPRALLUOGHI ESEGUITI

1- Le operazioni peritali sono iniziate il 21/05/2014 presso lo studio dello scrivente ed in tale occasione sono state concordate le modalità di prosecuzione dell'attività tecnica (all.n. 1);

2- In data 06/06/2014, dopo aver completato le indagini catastali, si è svolto il sopralluogo collegiale agli immobili ed una rilevazione metrica e fotografica (all.n. 2);

3- In seguito ho svolto le ricerche urbanistico edilizie del bene de quo;

4- Il 30/10/2014 ho trasmesso ai CTP la bozza della relazione peritale assegnando loro termine fino al 15/11/c.a. per le osservazioni.

B- PREMESSE

Dall'esame dei fascicoli agli atti, si apprende che la presente azione è stata intrapresa per ottenere la divisione di tutti i beni immobili in comunione fra i sigg. [REDACTED] e, corrispondenti ad un fabbricato con area pertinenziale situato nel Comune di Fregona località Piadera.

Parte attorea chiede dunque l'esatta determinazione della massa attiva da dividersi secondo le singole quote degli aventi diritto e, in caso di ravvisata non materiale divisibilità degli immobili, ordinarne la vendita all'incanto.

Nel costituirsi in giudizio il convenuto nulla oppone alla richiesta di scioglimento della comunione, tuttavia precisa che intende chiedere l'assegnazione della propria quota in natura.

Si oppone quindi alla richiesta di vendita all'incanto dei beni immobili ritenendo che gli stessi siano almeno in parte divisibili.

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

C- DESCRIZIONE COMPENDIO EREDITARIO

L'eredità oggetto del presente giudizio è costituita unicamente da beni immobili ubicati nel Comune di Fregona/TV, località Piadera, lungo il versante collinare posto a circa 2.000 m ad ovest del capoluogo. Si trova ad una quota altimetrica di 553 m s.l.m. ed è nelle vicinanze dell'osservatorio astronomico.

individuazione catastale

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso-Territorio

servizi Catastali, ho accertato che il compendio in oggetto è così allibrato.

- fabbricati

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Fregona

Fg.	Mapp	Sub	Via	Piano	Cat	cl.	Cons.	Rendita €
C/4°	734	1	Piadera, 8	T-1-2	A/3	2	7,5 v.	364,10
		2						

Il fondo sul quale insiste l'immobile è altresì distinto al Catasto Terreni come segue:

Fg.	Mapp	Superficie Ha	Qualità	R.D.	R.A.
24°	734	0.01.62.-	Ente Urbano	/	/

- terreno

CATASTO DEI TERRENI

Comune di Fregona

Fg.	Mapp	Superficie Ha	Qualità	R.D. €	R.A. €
24°	776	0.01.61.-	Sem. Arb. cl. 4 ^a	0,33	0,33
	794	0.02.17.-	Sem. Arb. cl. 5 ^a	0,34	0,34
Totale		0.03.78.-			

Nella mappa del Catasto Terreni il lotto confina, partendo da nord in senso orario, con mappali n. 793, 394, 92, 458, 775, 774 792.

assetto della proprietà

Dalla visione dei documenti allegati agli atti di causa e dai riscontri effettuati presso l'Ufficio del Territorio emerge che l'attuale intestazione della proprietà dei beni immobili sopradescritti è la seguente:

[REDACTED]

[REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per la quota di 2/12 e della nuda proprietà per la quota di 1/12 "pro indiviso";

[REDACTED]

[REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per la quota di 2/12 e della nuda proprietà per la quota di 1/12 "pro indiviso";

[REDACTED]

[REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per la quota di 2/12 e della nuda proprietà per la quota di 1/12 "pro indiviso";

[REDACTED]

[REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per la quota di 2/12 e della nuda proprietà per la quota di 1/12 "pro indiviso";

[REDACTED]

[REDACTED] titolare del diritto di usufrutto per la quota di 4/12 "pro indiviso".

L'attuale intestazione deriva dai seguenti titoli pubblici:

- **atto pubblico di permuta, divisione, vendita**, trascritto l'11/06/1951 ai nn. 6264/5974 presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso, a rogito del notaio Alfonso VASCELLARI rep. N. 10.294 del 20/05/1951, con il quale i fratelli [REDACTED] provvedevano alla suddivisione degli immobili in loro proprietà ed a quest'ultimo veniva assegnata la piena proprietà per l'intero dei beni de quo ed altri;

- **dichiarazione di successione**, trascritta il 06/10/1975 ai nn. 13737/11828 presso l'ex Conservatoria dei RR. II. di Treviso, relativa al sig. [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] denuncia



presentata all'Ufficio del registro di Vittorio Veneto il 06/08/1975 n. 96 Vol.

311. L'eredità si è devoluta per legge a favore dei figli [REDACTED]

[REDACTED] (parti in causa) per la proprietà ed a favore del coniuge, [REDACTED] (parte contumace), l'usufrutto parziale per la quota di 1/3.

descrizione dettagliata dell'immobile

Le unità sopradescritte formano un unico corpo immobiliare situato nel versante a sud dell'area collinare posta in località Piadera nel comune di Fregona.

Si tratta della porzione ad ovest di un edificio bifamiliare con corte scoperta pertinenziale collegato alla strada comunale Via Piadera attraverso un breve tratto di viabilità privata che insiste in proprietà di terzi.

Con tutta probabilità l'impianto della costruzione originaria risale ai primi anni del 1900 e si eleva su tre livelli fuori terra.

La sagoma di pianta è pressoché rettangolare e la disposizione dei vani è così articolata:

- piano terra, altezza netta interna 2,43 m, si compone di soggiorno, cucinino, pranzo, sbratta, w.c., lavanderia, scala di collegamento ai piani superiori;
- piano primo, altezza netta interna 2,30 m, si trovano disimpegno, bagno, tre camere, ripostiglio e scala di collegamento ai piani;
- piano secondo, altezza variabile da 1,58 m a 2,80 m, vi è il sottotetto e la scala di collegamento al piano inferiore.

Complessivamente l'edificio sviluppa una superficie lorda commerciale di 173,85 mq ed una volumetria fuori terra vuoto per pieno di circa 486 mc.

Da quanto ho potuto accertare, la struttura dell'edificio risulta costituito da pareti portanti di mattone/pietra, da solai con travature e tavolato in legno come pure la copertura che è poi ricoperta con manto in coppi di laterizio.

Le finiture esterne sono rappresentate da pareti intonacate a civile portanti pittura oramai deteriorata, da linee di gronda a sezione curva con pluviali discendenti in rame, da davanzali e soglie in marmo.

Le parti interne sono costituite da pavimenti in piastrelle di ceramica al piano terra, in palchetti di legno al piano primo, da tavole di legno al piano secondo.

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

Le finestre sono in telaio di legno portante vetro singolo ed i serramenti sono formati da scuri di legno.

Le porte sono di legno tamburato del tipo cieco, mentre quelle verso l'esterno hanno pannello con vetro nella parte superiore.

La scala ha struttura in travi e tavole di legno.

Nella stanza del soggiorno è presente un caminetto in pietra (all.n. 6 foto n. 6 e 7).

Circa gli impianti si segnala che esiste solo quello elettrico, mentre per l'idrico vi è solo una cisterna di accumulo dell'acqua per usi civili/sanitari.

L'unità è da diverso tempo disabitata ed il suo stato di conservazione appare mediocre.

accertamento regolarità urbanistico-edilizia

Nelle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non ho reperito alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione (all.n. 8). Tuttavia, ritengo che



la maggior parte dell'edificio, quella corrispondente al perimetro delineato dalla mappa catastale d'impianto, sia conforme alle norme urbanistiche perché realizzata in epoca antecedente il 17/08/1942, data della prima legge urbanistica n. 1150.

Vi è solo la porzione al piano terra situata nell'angolo sud/ovest del fabbricato dove si trovano i vani w.c. e lavanderia delimitata da lastre verticali di lamiera metallica (all.n. 6 foto n. 1, 2, 8, 26), che è stata realizzata, con tutta probabilità negli anni 1970, in assenza di titolo edilizio, necessario nel comune di esame e per tale zona già dal 28/01/1952, epoca di entrata in vigore del regolamento edilizio.

Si tratta di una modesta struttura della larghezza di m 1,42 e lunghezza di m 3,00.

L'opera non appare essere sanabile ai sensi del D.P.R. 380/2001 (T.U. edilizia) perché contrasta con le attuali norme urbanistiche vigenti ed in particolare con quella relativa al grado di tutela dell'edificio che dispone "il ripristino delle fronti esterne per le parti originarie". Per tutta evidenza l'elemento di cui si discute costituisce porzione aggiuntiva all'originaria costruzione (superfetazione) e deve essere rimosso.

descrizione zona urbanistica

Il vigente strumento urbanistico (Piano degli Interventi) classifica l'area dove sorge il fabbricato a zona agricola tipo E/3 agricolo-produttiva e l'edificio è interessato da grado di protezione n. 3 (edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale, in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) che contiene le seguenti disposizioni:

"Ristrutturazione edilizia parziale (senza demolizione)

L'intervento è rivolto a rivalorizzare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto dei più importanti elementi tipologici e formali.

L'intervento prevede:

- a) il mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente definito dai muri perimetrali e dal tetto;
- b) la conservazione delle aperture in coerenza con le modifiche distributive interne;
- c) il ripristino delle fronti esterne per le parti originarie conservate e per gli eventuali elementi di interesse tipologico e stilistico;
- d) il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali limitato agli eventuali elementi di particolare valore, e la loro modifica in tutti gli altri casi;
- e) la possibilità di inserire nuove aperture su facciate secondarie dell'edificio, purchè ciò non comporti l'alterazione dell'impianto tipologico; nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato, di cui deve essere assicurato il mantenimento, con il ripristino di eventuali parti tamponate;
- f) la possibilità di traslare i solai privi di caratteri architettonici;
- g) la possibilità di inserire nuovi impianti;
- h) la possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio;
- i) la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani esistenti abitabili pari a m 2.40; in caso non sia raggiungibile tale altezza, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione. Sono ammessi adeguamenti minimi dell'altezza dei locali, fatto salvo il rispetto delle quote delle finestre e della linea di gronda."

Ricade inoltre nell'ambito interessato dai seguenti vincoli:

- sismico;
- idrogeologico-forestale;
- fascia di rispetto pozzi di prelievo per uso idropotabile.

D- VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

criteri di valutazione

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto, è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione.

Allo scopo è stata effettuata un'ampia ricerca di mercato presso periti immobiliari e mediatori della zona, che ha permesso di definire i valori unitari di comparazione (a mq di superficie).

Tali valori sono stati poi opportunamente deprezzati in considerazione del



grado di vetustà, dello stato di conservazione e finitura del fabbricato,

del contesto d'ubicazione e dell'accesso all'immobile.

Si provvede di seguito al calcolo del *valore di mercato* moltiplicando i valori unitari -già deprezzati per ragioni sopraesposte- determinati dalla ricerca di mercato con la superficie lorda commerciale qualificata (All. 7 - dettaglio di calcolo stima).

D e s c r i z i o n e	Superficie lorda commerciale	Valori unitari €/mq-mc	Valore di mercato
AREA SCOPERTA			
- corte esclusiva			
Mq 87 x 0,05	Mq 4,35	300,00	€ 1.305,00
ABITAZIONE			
- abitazione piano Terra	Mq 75,00	300,00	€ 22.500,00
Mq 75 x 1,00			
- abitazione piano Primo			
Mq 63 x 0,80	Mq 50,40	300,00	€15.120,00
- abitazione piano Secondo			
Mq 63 x 0,70	Mq 44,10	300,00	€ 13.230,00
TERRENO PERTINENZIALE			
M.N. 776 E 794	Mq 378,00	25,00	€ 9.450,00
TOTALE COMPENDIO			
EREDITARIO			€ 61.605,00

Il valore di stima totale dei beni immobili che costituiscono il compendio ereditario è pari ad € 61.605,00.-

**E- ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITA' E PROGETTO
DIVISIONALE**



Valutata la modesta consistenza degli immobili, la loro natura, la destinazione urbanistica, il valore della quota di diritto spettante a ciascun convivente, ritengo che il compendio non sia comodamente divisibile in porzioni corrispondenti alla quota di diritto spettante a ciascuno di loro.

Considerate, inoltre le diverse titolarità degli intestatari, ritengo opportuno esplicitare il valore corrispondente a ciascun soggetto.

Per determinare il valore del diritto d'usufrutto spettante alla sig.ra

██████████ ho ritenuto di fare riferimento al principio espresso dalla "dottrina estimativa", secondo la quale il valore è corrispondente all'accumulazione alla data odierna di tutti quei redditi, al netto delle spese a carico dell'usufruttuario, dei quali può disporre e godere in qualità di possessore della cosa, dal momento della stima fino alla fine della durata del diritto.

La formula di calcolo è riassunta dalla seguente espressione:

$$Vu = Ru \frac{((1+r)^n - 1)}{r(1+r)^n}$$

dove:

Vu = valore diritto d'usufrutto;

Ru = reddito medio annuo (ipotetico), al netto delle spese, ritraibile dall'usufruttuario sulla cosa ricevuta in godimento;

n = anni durata del diritto, calcolati con riferimento alle tavole di mortalità elaborate dall'ISTAT;

r = saggio attualizzazione.

Nel caso in esame ho assunto il valore di Ru pari ad arrotondati € 1.100,00, quale risultato della determinazione del valore medio annuo di locazione dell'immobile in esame (determinato da ricerca nel mercato delle locazioni



immobiliari della zona) e dedotti gli oneri (fiscali, amministrativi) che sono a carico dell'usufruttuario.

Come valore n che esprime gli anni di durata del diritto è stato assunto quello risultante dalle tavole di mortalità elaborate dell'ISTAT che, per l'età attuale della beneficiaria sig.ra [REDACTED] è pari a 2 (all. n. 9).

Nel determinare il saggio di attualizzazione, r , ho fatto riferimento al tasso commerciale bancario che in questo periodo è pari al 5%.

Pertanto la formula di calcolo sarà così esplicitata:

$$V_u = 1.100 \times ((1+0,05)^2 - 1) / 0,05(1+0,05)^2 = \text{€ } 2.045,35.$$

Il valore del diritto d'usufrutto spettante alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/12 sui beni immobili in esame è pari ad arrotondati € 680,00.-.

Il restante valore pari ad **€ 60.925,00** (€ 61.605,00 - 680,00), viene suddiviso per i quattro comproprietari e determina un importo pari ad **€ 15.231,25 per ciascuno degli intestatari di parte attorea e convenuta.**

F - CONTRADITTORIO CON C.T.P.

Ho regolarmente informato i Consulenti Tecnici dell'inizio operazioni peritali, delle modalità di prosecuzione dell'attività, come documentato dal verbale che si allega (all.n. 1).

In data 30/10/u.s. ho trasmesso la bozza della relazione, a mezzo posta elettronica, chiedendo loro di farmi pervenire eventuali osservazioni entro il 15/11/2014.

Dai Consulenti Tecnici così come dai legali delle parti costituite non mi sono pervenute osservazioni.



G - CONCLUSIONI

Dopo aver letto gli atti di causa e svolto, nel corso delle operazioni peritali, gli accertamenti ritenuti utili, ho individuato e descritto, al paragrafo C, i beni che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di divisione. Ho rilevato, inoltre, l'esistenza di un modesto manufatto che è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e che non risulta sanabile.

Al punto D ho indicato il valore dei beni immobili ed il criterio di stima adottato.

Atteso che il compendio non è comodamente divisibile per le ragioni illustrate al paragrafo E ho calcolato la quota di valore spettante a tutte le parti titolari di diritti reali sul bene de quo.

Del contraddittorio con le parti ed i loro consulenti tecnici ho dato conto nel paragrafo F.

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

Conclusivamente ritengo di aver adeguatamente risposto ai quesiti posti con la presente relazione ed i documenti allegati:

1. verbale d'inizio operazioni peritali del 21/05/2014;
2. verbale operazioni peritali del 06/06/2014;
3. visure e planimetrie catastali;
4. estratto mappa catastale e Piano Interventi;
5. piante dei locali;
6. documentazione fotografica;
7. dettaglio di calcolo stima;
8. comunicazione in riscontro alla ricerca edilizia;



9. tavola mortalità ISTAT.

Cornuda, li 28 novembre 2014.

il C.T.U.

geom. Francesco DE ZEN



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.l.u. In Comune di FREGONA via Piadera civ. 8

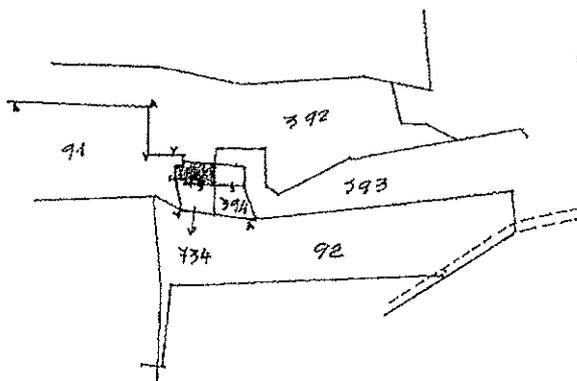
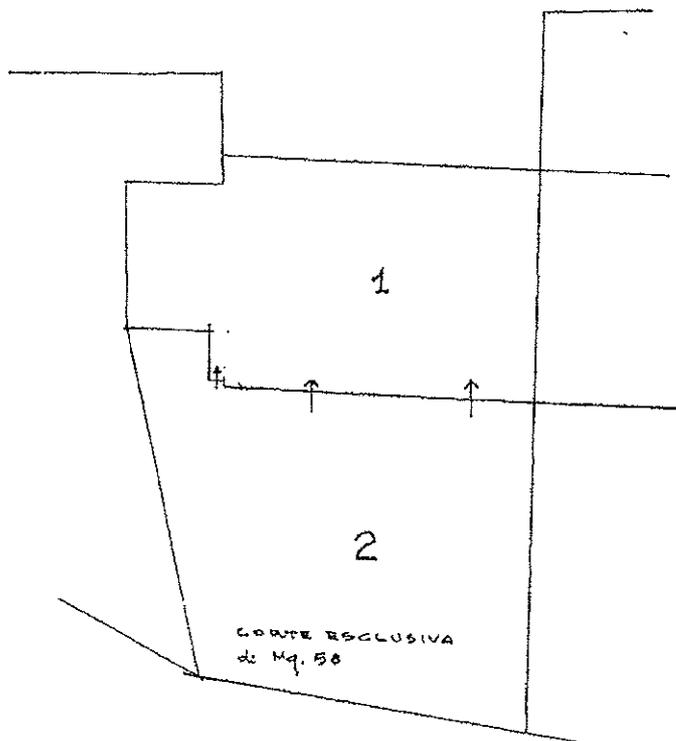
ELABORATO PLANIMETRICO per la dimostrazione della suddivisione in subalterni

Legenda:

m.n. 734 sub. 1 = ABITAZIONE T. 1°

" " sub. 2 =

Corte esclus. del 734/1
Mq. 84. =



Com. di Fregona

Sezione C

Foglio 4°

m.n. 734

1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Catasto del Fabbribracci. Situazione al 29/11/2014 - Comune di FREGONA (D794) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 734 - Elaborato planimetrico >

Firmato Dal: DE ZEN FRANCESCO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 1. Serial#: 3564209234069a7a564013cefb664590

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Compilata dal <u>GREMATA</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> <u>ENRICO L. R. F. L. P.</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 24/12/1993 - Data: 29/11/2014 - n. T5417 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile n. <u>734</u> sub. <u>1</u> data <u>06-12-93</u> Firma <u>[Signature]</u>	1993 <u>13297</u>	

MODULARIO
F. rig. rend. 497

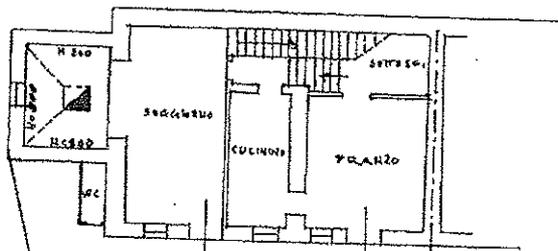


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

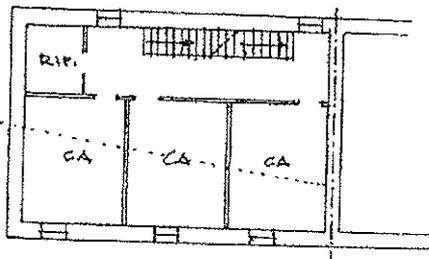
Planimetria di u.i.u. in Comune di FREGONA via PIADERA civ. 8



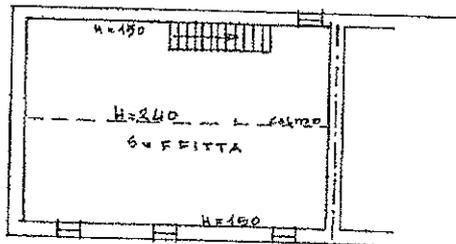
PIANO TERRA
H=243

CORR. ESCLUSIVA
di mq. 84

2/2

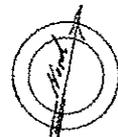


1° Piano
H=215



2° Piano

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/10/2014 - Comune di FREGONA (D794) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 734 - Subalterno: 1 >
VIA PIADERA n. 8 piano: 1-1-2,

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
ONGARO Leopoldo

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/12/1993 - Data: 30/10/2014 - n. T6976 - Richiedente: DZNFNC65H13G408C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Data: 06/12/93 Firma: [Signature]

1 piano 01

Firmate Da: DE ZEN FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.1. Serial#: 35b4209234059a7a5f4013conf3b64590

