

# TRIBUNALE DI PORDENONE

Giudice Relatore: **Dott.ssa LENISA Barbara**

Contenzioso Civile, con R.G. n. 2250/2013

Promosso da:

[REDACTED]

e

[REDACTED]

con l'Avv. STABILE Giovanna, del foro di Bolzano

e con l'Avv. ROVERE Rosanna, del foro di Pordenone

Contro:

[REDACTED]

contumace

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**C.T.U. Geom. FABBRO Luca**

## **1 – CONFERIMENTO D'INCARICO E QUESITO.**

Il sottoscritto Geom. Luca FABBRO, [REDACTED]

[REDACTED] con studio a Porcia, in Via Forniz, n°8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, durante l'udienza del 18 Giugno 2014 ha ricevuto incarico dal Giudice relatore Dott.ssa LENISA Barbara, di rispondere al quesito sulla controversia giudiziaria di cui all'oggetto.

Il Quesito formulato è il seguente:

*"letti gli atti e i documenti di causa, effettuati gli opportuni accertamenti presso i pubblici uffici, descriva il CTU i beni immobili per cui è causa, provveda ad effettuare la stima, indichi se sono comodamente divisibili, in ipotesi affermativa predisponga un progetto divisionale con formazione di lotti in ragione delle rispettive quote ereditarie e prevedendo se necessario, i relativi congruagli e indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù ecc.). Dica altresì, se l'immobile è libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione. Dica altresì il CTU se l'immobile presenti irregolarità edilizie e in caso affermativo elenchi quelle riscontrate, indicando se e con spese possono essere eliminate. Elenchi formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni)".*

Effettuato il giuramento di rito e ritirati i fascicoli degli atti di causa, il sottoscritto Perito ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 02 Luglio 2014 presso i fabbricati (abitazione e pertinenza) oggetto di contenzioso e siti a San Vito al Tagliamento.

## **2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

- 02 Luglio 2014: Veniva effettuato un sopralluogo presso l'abitazione di proprietà delle parti in causa, ubicata a San Vito al Tagliamento, in Via Tagliamento, alla presenza del Sig. [REDACTED] in qualità di attore.

Questo allo scopo di visionare nel dettaglio i fabbricati (abitazione e pertinenza esterna) e di effettuare la necessaria documentazione fotografica.

- 05 Dicembre 2014: Il sottoscritto effettuava un sopralluogo presso il terreno boschivo ubicato in Morsano al Tagliamento, ove anche qui veniva visionato il bene ed effettuata la documentazione fotografica. All'incontro nessuna delle parti si presentava.

Si precisa che tra i 2 sopralluoghi in oggetto lo scrivente si è recato presso il Comune di San Vito al Tagliamento, al fine di poter visionare la documentazione edilizia depositata per l'abitazione, oltre ad essersi recato anche in Comune di Morsano al Tagliamento, per poter avere indicazioni sulla normativa e sul corretto posizionamento del terreno boschivo di Morsano, questo in quanto le parti comunicavano al sottoscritto di non conoscere l'ubicazione del bene medesimo.

Oltre a questo si segnala che le operazioni peritali sono state provvisoriamente sospese in quanto la Sig.ra [REDACTED] inizialmente non era stata citata in giudizio (vedi punto 7 – analisi e considerazioni varie).

### **3 – STORIA DELL'ASSE EREDITARIO E PRECISAZIONI SULLE QUOTE DI PROPRIETA'.**

I beni per cui viene effettuata la presente stima, sono stati acquistati dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED], in regime di comunione dei beni, mediante gli atti di compravendita in seguito elencati.

Con gli atti (di compravendita e di divisione) del 22/12/1984 i coniugi acquistavano il terreno di Morsano al Tagliamento (Foglio n. 22 e Mappale n. 5) con la quota di 5/6 per il Sig. [REDACTED] e di 1/6 per la Sig.ra [REDACTED] in quanto il Sig. [REDACTED] era già in possesso di una quota del bene in oggetto (vedi allegato 6).

Con l'atto di compravendita del 17/12/1985 i coniugi acquistavano l'abitazione di San Vito al Tagliamento (Foglio n. 14 e Mappale n. 241) con la quota di 1/2 a ciascuno dei 2 coniugi in oggetto (vedi allegato 6).

Successivamente, a seguito delle denunce di successione sotto riportate le quote di proprietà sono così variate:

- Successione del Sig. [REDACTED]

Eredi la moglie [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno in parti uguali (1/3) delle quote di proprietà del de cuius.

Pertanto le proprietà venivano così trasferite:

A) Abitazione di San Vito al Tagliamento		quote indicate in visura	
-	[REDACTED]	4/6;	1/3 -
+	[REDACTED]	1/6;	1/3 -
-	[REDACTED]	1/6.	1/3 -
B) Terreno boschivo di Morsano al Tagliamento (quote corrette in visura)			
-	[REDACTED]	8/18;	
+	[REDACTED]	5/18;	
-	[REDACTED]	5/18.	

Stipulato

- Successione del Sig. [REDACTED]

Eredi la moglie [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno in parti uguali (1/2) delle quote di proprietà del de cuius.

Pertanto le proprietà venivano così trasferite:

A) Abitazione di San Vito al Tagliamento		quote indicate in visura	
-	[REDACTED]	8/12;	1/3
-	[REDACTED]	2/12;	1/3
-	[REDACTED]	1/12;	1/6
-	[REDACTED]	1/12.	1/6

B) Terreno boschivo di Morsano al Tagliamento (quote corrette in visura)

- J - [redacted] 16/36;
- [redacted] 10/36;
- [redacted] 5/36;
- [redacted] 5/36.

- Successione della Sig.ra [redacted]

Eredi la figlia [redacted] di ascendente in linea retta del figlio [redacted] premorto alla madre, ciascuno in parti uguali (1/2) delle quote di proprietà del de cuius, come da art. 468 del c.c..

Pertanto le proprietà venivano così trasferite:

A) Abitazione di San Vito al Tagliamento

quote indicate in visura

- [redacted] 6/12; 3/6
- [redacted] 5/12; 2/6
- [redacted] 1/12; 1/6

B) Terreno boschivo di Morsano al Tagliamento (quote corrette in visura)

- [redacted] 18/36;
- [redacted] 13/36;
- [redacted] 5/36.

Come dalle quote sopra riportate si segnala che per l'abitazione di San Vito al Tagliamento, censita con il Foglio n. 14 e Mappale n. 241, sono state trascritte delle quote errate di proprietà a seguito della successione del sig. [redacted]. Questo errore è dovuto ad una probabile errata trascrizione delle Volture depositate successivamente alla denuncia di successione in oggetto e le 2 successioni seguenti rispettivamente di [redacted] e di [redacted] hanno utilizzato a loro volta queste quote errate con il risultato finale errato di cui sopra.

Sarebbe opportuno effettuare le apposite correzioni alle Volture e alle Successioni in oggetto, che si ripete riguardano in particolare l'abitazione di San Vito al Tagliamento, mediante incarico da affidare ad apposito professionista, ma comunque si precisa che le quote rimangono inalterate se si considerano le parti in causa, ovvero con gli attori [REDACTED] che hanno complessivamente  $1/2$  e la convenuta [REDACTED] che possiede il rimanente  $1/2$ , visto che si considera come comune l'interesse dei 2 attori.

Cambiano esclusivamente le quote di proprietà dei 2 attori, ovvero con [REDACTED] indicato in visura con la quota di  $2/6$  ( $4/12$ ) e non di  $5/12$  e [REDACTED] indicata in visura con la quota di  $1/6$  ( $2/12$ ) e non di  $1/12$ .

Oltretutto è importante rilevare che sono passati più di 20 anni dalla trascrizione in oggetto e che si sono verificate e trascritte altre 2 successioni successivamente a questa. Si provvede comunque a formulare entrambe le ipotesi nella risposta al quesito, ovvero con le quote indicate nelle visure catastali e le quote che ad avviso del sottoscritto andavano trascritte.

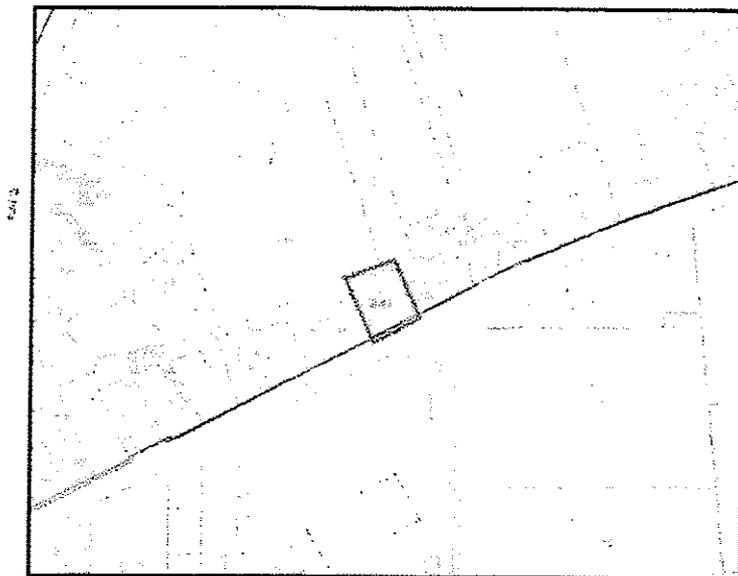
Tutto questo viene eseguito in base alla documentazione acquisita.

Infine si precisa che nella successione di [REDACTED] anche le quote del terreno di Morsano al Tagliamento sono erroneamente riportate, indicando in  $5/18$  la quota caduta in successione e non in  $16/36$  che è la quota corretta, ma nonostante questo errore in visura le quote di proprietà del terreno sono state riportate correttamente.

#### **4 - DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI.**

Viene quindi effettuata la descrizione e stima dei beni che rientrano nella divisione ereditaria di cui in oggetto. Trattasi di beni tutti siti in provincia di Pordenone.

- A) Abitazione di Via Tagliamento, in Comune di San Vito al Tagliamento, identificata al Catasto Urbano con il Foglio n. 14 e Mappale n. 241 – A/6 classe 2.



L'abitazione in oggetto e le relative pertinenze esterne, ubicate in Comune di San Vito al Tagliamento, hanno accesso da Via Tagliamento, una strada questa situata a circa 1 km dal centro cittadino.

Vi sono sia un accesso pedonale che un accesso carroia, entrambi in metallo ed i beni insistono su di un lotto dalla forma trapezoidale identificato al Catasto Terreni in un Ente Urbano di 300 mq.

Le recinzioni sul fronte strada è costituita con muretto in base di cemento e soprastante ringhiera in metallo, con dei pilastri in cemento a delimitazione dei 2 accessi medesimi. Invece con il confine ad Ovest (Mappale n. 242) vi è una recinzione con blocchi di cemento, mentre con il confine ad Est (Mappale n. 348) e con i confini a Sud (Mappali n. 239 e 240) vi sono i muri portanti del ricovero attrezzi e dell'abitazione principale, entrambi in muratura.

Trattasi di una vetusta abitazione su 3 piani fuori terra, di cui 2 principali, con al piano terra soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto, al piano primo il disimpegno e 3 camere da letto ed al secondo piano la soffitta. I vani interni hanno delle altezze tipiche dell'epoca di costruzione e quindi inferiori a quelle medie odierne.

Il fabbricato versa in cattive condizioni di manutenzioni, oltre ad essere in evidente stato di abbandono e ad essere utilizzato come deposito.

In base al sopralluogo effettuato ed alla documentazione acquisita, la costruzione originale sembrerebbe risalire agli anni '30 (visto anche le planimetrie catastali depositate nel 1939), e con alcuni interventi successivi quali la sostituzione di alcuni serramenti, parte dei pavimenti e le tinteggiature interne.

La struttura portante è con muratura portante in laterizio, le pareti divisorie interne in laterizio, i solai in legno, le pareti esterne sono intonacate e rivestite con tinteggiatura per esterni, il manto di copertura è in coppi, le grondaie ed i pluviali in lamiera.

I serramenti esterni (finestre) sono in legno di cui alcuni con doppio vetro ed altri con vetro singolo, con scuri esterni in legno, mentre i serramenti interni (porte) sono in legno tamburato, alcune cieche ed altre con vetro.

I pavimenti interni al piano terra sono rivestiti con piastrelle in gres, al primo piano i pavimenti sono rivestiti con pellicola in PVC in tinta legno ed al secondo piano sono in legno.

Le pareti interne sono intonacate e rivestite con tinteggiatura per interni, tranne la cucina ed i bagni che sono parzialmente rivestite con piastrelle in gres.

Per gli impianti non vi sono certificati di conformità, gli stessi sono vetusti e probabilmente non correttamente funzionanti.

Considerato lo stato di manutenzione del fabbricato se ne consiglia una sua completa ristrutturazione, visto che tutti i componenti dell'abitazione versano in cattivo stato (impianti, pavimenti, finiture pareti, serramenti esterni ed interni, manto di copertura e lattoneria).

L'accessorio esterno, di cui la parte a ridosso dell'abitazione principale è su di un piano fuori terra, mentre la parte verso strada è su 2 piani fuori terra, versa in condizioni anche peggiori dell'abitazione, ed è parzialmente crollato. Infatti nel 1996 era stata rilasciata una autorizzazione edilizia per l'effettuazione di opere urgenti atte alla messa in sicurezza di questo fabbricato (vedi allegato 7).

Questo immobile che in origine era una stalla ed un fienile, mentre ora è utilizzato come ricovero attrezzi, è stato realizzato in concomitanza con l'abitazione (quindi probabilmente negli anni '30).

La struttura portante è con muratura portante in mattoni di laterizio, solai in legno, manto di copertura di coppi e con finiture al grezzo.

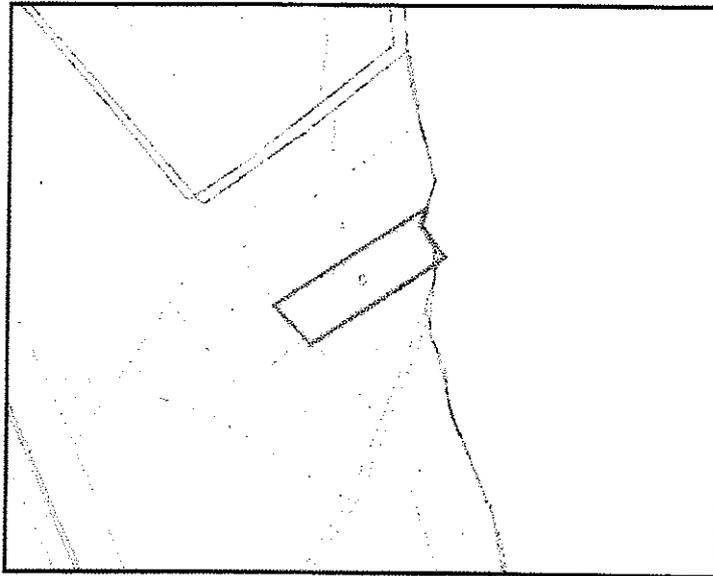
Per tale fabbricato, visto le gravi condizioni di staticità in cui versa se ne consiglia un importante intervento di ristrutturazione e consolidamento.

Considerato che gli immobili in oggetto rientrano nella Zona omogenea A0 del Piano Regolatore Generale Comunale (vedi punto 5 – normative del piano regolatore), con l'impossibilità di modificare le sagome esistenti, il sottoscritto provvede ad effettuare la stima a corpo di tale immobili, comprensivo della corte interna.

In considerazione dell'anzianità e della tipologia di costruzione, del cattivo stato in cui gli immobili versano, la stima viene così effettuata:

Valore commerciale stimato a corpo = € 45.000,00

- B) Terreno boschivo ubicato in Morsano al Tagliamento, identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 22 e Mappale n. 5 – Bosco Misto classe U.



Trattasi di un terreno boschivo, di non comodo accesso, sito il località Poiana nel Comune di Morsano al Tagliamento, quindi in una zona periferica a cui si accede da Via Poiana.

Attualmente tale terreno non viene utilizzato dai proprietari i quali oltretutto comunicavano al sottoscritto di non conoscerne l'ubicazione, infatti per trovare l'esatta posizione dello stesso il sottoscritto si è dovuto recare in Comune di Morsano al fine di

analizzare le mappe del Piano Regolatore Generale assieme ad un tecnico dell'edilizia privata.

La forma è irregolare, la superficie è pianeggiante ed attualmente ricoperta da vegetazione, è accessibile mediante delle strade in ghiaia (vedi foto n. 22, 23 e 24) di cui alcune private insistenti su fondi di altre proprietà e nel terreno oggetto di stima si accede tramite servitù di transito costituita con gli atti di compravendita e di divisione del 22/12/1984 (vedi anche allegato 6).

L'appezzamento è posizionato nelle vicinanze del fiume Tagliamento, rientra nella Zona E4 F del P.R.G.C. detta - di interesse agricolo - paesaggistico, presso fiume ed è anche soggetta a vincolo.

A causa del suo posizionamento siamo in presenza di un terreno dal valore pressoché nullo.

In considerazione di questo, il terreno boschivo viene stimato per un valore commerciale di Euro 1,00 al metro quadrato.

Valore commerciale:  $895,00 \text{ MQ} \times 1,00 \text{ €/MQ} = \text{€ 900,00}$  (arrotondati)

N.B.: Si precisa che non è stata effettuata alcuna indagine geologica sul terreno.

## **5 - PRATICHE EDILIZIE E NORMATIVE DEL PIANO REGOLATORE.**

Per l'abitazione di San Vito al Tagliamento ed il relativo fabbricato accessorio l'unica pratica edilizia fornita dagli uffici comunali è un'Autorizzazione Edilizia di data 06/12/1996, con Prof. n. 23842, per degli interventi atti alla messa in sicurezza della pertinenza in aderenza all'abitazione, quale l'ex stalla ed ex fienile, attualmente ricovero parzialmente crollato (vedi allegato 7).

Non sono stati forniti altri documenti, anche a causa della vetustà delle costruzioni originali, in quanto all'epoca non era obbligatorio presentare le apposite pratiche edilizie per poter realizzare i fabbricati.

Questi immobili rientrano nella Zone omogenee A0 di cui al P.R.G.C del Comune di San Vito al Tagliamento e sono a loro volta così suddivisi (si rimanda anche alle normative allegata - vedi allegato 8):

Abitazione principale: Zona A02 – conservazione tipologica.

In questo ambito è consentito il consolidamento della struttura portante e la ristrutturazione mediante conservazione, purché venga rispettato il posizionamento attuale dei fori originali sui fronti.

Questo implica che l'eventuale ristrutturazione deve essere il meno invasiva possibile, e deve mantenere inalterate le caratteristiche originarie, pur consentendo delle modifiche interne.

Porzione di fabbricato sul fronte strada: Zona A03 – ristrutturazione edilizia.

In questo ambito è consentita la ristrutturazione del fabbricato e la variazione del posizionamento dei fori originali sui fronti.

E' consentito altresì la riorganizzazione interna dell'edificio.

Porzione di fabbricato in aderenza: Zona A04 – demolizione/ricostruzione.

In questo ambito è consentita la demolizione del fabbricato e la successiva ricostruzione, anche con delle modifiche plani volumetriche.

Il terreno boschivo di Morsano al Tagliamento rientra nella Zona E4 F – Di interesse agricolo, paesaggistico, presso fiume, del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Morsano.

Si rimanda all'allegata normativa (vedi allegato 8) per la visione delle norme, precisando che lo stesso rientra in un'area vincolata (vedi estratto P.R.G.C. allegato).

## **6 – EVENTUALI ABUSI EDILIZI E CATASTALI.**

Gli eventuali abusi riguardano esclusivamente l'abitazione ed il relativo accessorio esterno di San Vito al Tagliamento.

Per la conformità edilizia, visto che come precisato al punto 5 non vi sono documenti per le costruzioni originali dei fabbricati ma vi è esclusivamente una Autorizzazione Edilizia per la messa in sicurezza del ricovero esterno dell'anno 1996, e che quindi i fabbricati sono stati realizzati ben prima del 1967 e non sembrano aver subito modifiche rilevanti, ad avviso del sottoscritto gli stessi sono conformi e non si rilevano abusi.

Invece, per la conformità catastale, il sottoscritto ha rilevato delle difformità tra la scheda con le piante depositata in data 01/12/1939 e lo stato di fatto, difformità consistenti nella distribuzione e consistenza di alcuni vani interni, in particolare al piano terra dell'abitazione.

Per sanare tale difformità catastale sarebbe opportuno presentare una nuova scheda con le piante corrette, ad un costo preventivabile in via del tutto indicativa in € 1.600,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato e diritti.

Tale spesa non viene detratta dal valore dei fabbricati, in quanto viste le condizioni degli stessi, ad avviso dello scrivente l'eventuale acquirente effettuerà una completa ristrutturazione (per quanto possibile dalle normative del P.R.G.C.) ed in quel caso si renderà comunque necessaria la presentazione di altre planimetrie. Oltretutto i fabbricati sono correttamente identificati nella sagoma e quindi non vi sono impedimenti per eventuali messe in vendita degli stessi.

## **7 - ANALISI E CONSIDERAZIONI VARIE.**

Il lavoro peritale effettuato dal sottoscritto si è articolato in diverse fasi, quali sopralluoghi, accessi nei vari Comuni, all'Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate al fine di reperire la documentazione necessaria e successiva redazione della perizia.

Nel frattempo, siccome una dei proprietari degli immobili oggetto di stima, quale la Sig.ra [REDACTED] madre dell'attore [REDACTED] non era stata chiamata in causa, a seguito di una istanza del sottoscritto, in data 16/09/2014 il Giudice sospendeva

le operazioni peritali, operazioni che sono poi successivamente riprese al pagamento del fondo spese dello scrivente (così come disposto dal Giudice all'udienza del 18/11/2014). Da subito, anche a causa del fatto che la Sig.ra [REDACTED] è contumace e che gli attori risiedono [REDACTED] il sottoscritto ha riscontrato un basso interesse delle parti nel contenzioso in oggetto, soprattutto dalla Sig.ra [REDACTED] che pure non si è costituita, oltre a riscontrare un'assenza di dialogo tra i proprietari stessi. A causa di ciò lo scrivente non ha potuto effettuare alcun tentativo di conciliazione tra le parti stesse, in quanto nessuno dei proprietari ha manifestato l'interesse di acquisire la quota di proprietà degli altri proprietari, almeno per il momento.

Oltretutto, visto che siamo in presenza di una singola abitazione non comodamente divisibile e di un terreno boschivo dal valore pressoché nullo, non è possibile suddividere le proprietà in base alle quote dei partecipanti.

Pertanto viste queste problematiche (assenza di dialogo tra le parti e beni indivisibili) il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere nel lavoro peritale effettuando la stima dei beni immobili ed attribuendo il relativo valore alle rispettive quote dei proprietari.

Altra problematica riguarda le quote di proprietà, in quanto per l'abitazione di San Vito al Tagliamento con la successione del Sig. [REDACTED] non sono state trascritte le corrette quote di proprietà e tale errore di base si è poi manifestato di conseguenza anche nelle 2 successioni seguenti, rispettivamente di [REDACTED]

[REDACTED] (vedi punto 3 - storia dell'asse ereditario e precisazioni sulle quote di proprietà). Si sono quindi rese necessarie delle opportune verifiche, presso l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate.

Lo scrivente ha poi accertato che alla data del 16/12/2014 non vi sono formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) per gli immobili in oggetto (vedi allegato 9).

Si provvede quindi a stimare analiticamente il valore delle singole quote di proprietà sia in base a quanto indicato nelle visure, sia in base alle quote che ad avviso del sottoscritto dovevano essere trascritte.

1 - Le quote di proprietà in base alle visure catastali sono così calcolate:

A) Abitazione e pertinenza di San Vito al Tagliamento, Foglio 14 e Mappale 241.

Valore complessivo stimato € **45.000,00**

Valore singola quota:

- [REDACTED]	Quota di 3/6 pari a	€ 22.500,00
- [REDACTED]	Quota di 2/6 pari a	€ 15.000,00
- [REDACTED]	Quota di 1/6 pari a	€ 7.500,00

B) Terreno boschivo di Morsano al Tagliamento, Foglio 22 e Mappale 5.

Valore complessivo stimato € **900,00**

Valore singola quota:

- [REDACTED]	Quota di 18/36 pari a	€ 450,00
- [REDACTED]	Quota di 13/36 pari a	€ 325,00
- [REDACTED]	Quota di 5/36 pari a	€ 125,00

Totale valore quote di cui all'ipotesi 1:

- [REDACTED]	€ 22.950,00
- [REDACTED]	€ 15.325,00
- [REDACTED]	€ 7.625,00

~~2~~ - In alternativa le quote di proprietà con le successioni corrette sono così calcolate:

N.B.: Le quote del terreno boschivo di cui al punto B) rimangono invariate in quanto corrette.

A) Abitazione e pertinenza di San Vito al Tagliamento, Foglio 14 e Mappale 241.

Valore complessivo stimato € **45.000,00**

Valore singola quota;

- [REDACTED]	Quota di 6/12 pari a	€ 22.500,00
- [REDACTED]	Quota di 5/12 pari a	€ 18.750,00
- [REDACTED]	Quota di 1/12 pari a	€ 3.750,00

**B) Terreno boschivo di Morsano al Tagliamento, Foglio 22 e Mappale 5.**

Valore complessivo stimato € **900,00**

Valore singola quota;

- [REDACTED]	Quota di 18/36 pari a	€ 450,00
- [REDACTED]	Quota di 13/36 pari a	€ 325,00
- [REDACTED]	Quota di 5/36 pari a	€ 125,00

Totale valore quote di cui all'ipotesi 2:

- [REDACTED]	€ 22.950,00
- [REDACTED]	€ 19.075,00
- [REDACTED]	€ 3.875,00

### **8 – OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI PERIZIA.**

Non sono state comunicate osservazioni alla presente perizia.

### **9 – RISPOSTA DEL C.T.U. ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI.**

Come al punto 8 non vi sono osservazioni a cui rispondere.

## 10 – RISPOSTA AL QUESITO.

In conclusione viene riportato il quesito, con le relative risposte allo stesso.

*"letti gli atti e i documenti di causa, effettuati gli opportuni accertamenti presso i pubblici uffici, descriva il CTU i beni immobili per cui è causa, provveda ad effettuare la stima, indichi se sono comodamente divisibili, in ipotesi affermativa predisponga un progetto divisionale con formazione di lotti in ragione delle rispettive quote ereditarie e prevedendo se necessario, i relativi conguagli e indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù ecc.). Dica altresì, se l'immobile è libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione. Dica altresì il CTU se l'immobile presenti irregolarità edilizie e in caso affermativo elenchi quelle riscontrate, indicando se e con spese possono essere eliminate. Elenchi formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni)".*

I beni immobili oggetto di causa sono un'abitazione con la relativa pertinenza esterna ubicata a San Vito al Tagliamento, fabbricati questi realizzati negli anni '30 ed in cattive condizioni di manutenzione, oltre ad un terreno boschivo ubicato in Comune di Morsano al Tagliamento (vedi punto 4 – descrizione e stima dei beni), **per un valore complessivo stimato in circa € 45.900,00.**

Questi immobili non sono comodamente divisibili in base alle delle rispettive quote ereditarie dei partecipanti, piuttosto possono essere venduti in 2 lotti separati, con il lotto 1 corrispondente all'abitazione ed alla relativa pertinenza di San Vito al Tagliamento per un valore di € 45.000,00 ed il lotto 2 corrispondente al terreno boschivo di Morsano al Tagliamento per un valore di € 900,00.

I beni al momento del sopralluogo risultavano liberi ed in evidente stato di abbandono, questo in particolare per i fabbricati di San Vito al Tagliamento, e gli stessi appartengono agli attuali proprietari in ragione delle successioni ereditarie del Sig. [REDACTED] [REDACTED] el Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] (vedi punto 3 – storia dell'asse ereditario e precisazioni sulle quote di proprietà).

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali degli immobili di San Vito al Tagliamento, difformità queste sanabili mediante la presentazione di una nuova scheda con le piante corrette, ad un costo preventivabile in via del tutto indicativa in € 1.600,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato e diritti di segreteria, mentre non sono stati riscontrati abusi edilizi con i progetti depositati in Comune. Non vi sono formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) per gli immobili in oggetto. Vengono quindi riportati i valori di ogni quota di proprietà dei beni mediante la prima ipotesi con le quote indicate nelle visure e la seconda ipotesi con le quote che ad avviso dello scrivente sarebbero effettivamente corrette (vedi punto 3 e punto 7).

A - I valori delle quote di proprietà in base alle visure catastali risultano i seguenti:

- [REDACTED]	€ 22.950,00
- [REDACTED]	€ 15.325,00
- [REDACTED]	€ 7.625,00

B - In alternativa i valori delle quote di proprietà con le successioni corrette risulterebbero i seguenti:

- [REDACTED]	€ 22.950,00
- [REDACTED]	€ 19.075,00
- [REDACTED]	€ 3.875,00

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente  
adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Porcia, li 03/02/2015

Il consulente tecnico d'ufficio

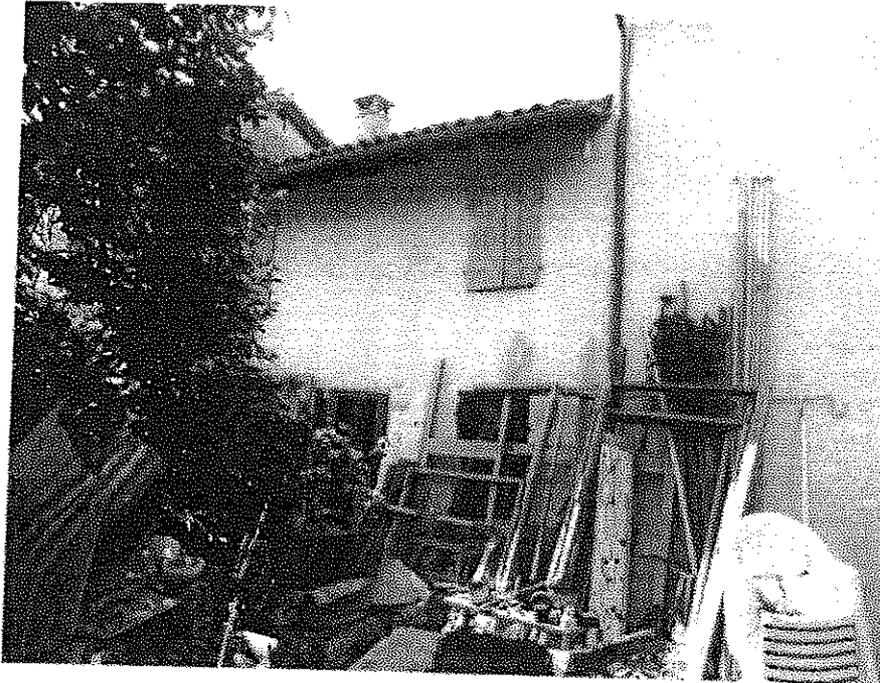
---

**Elenco allegati:**

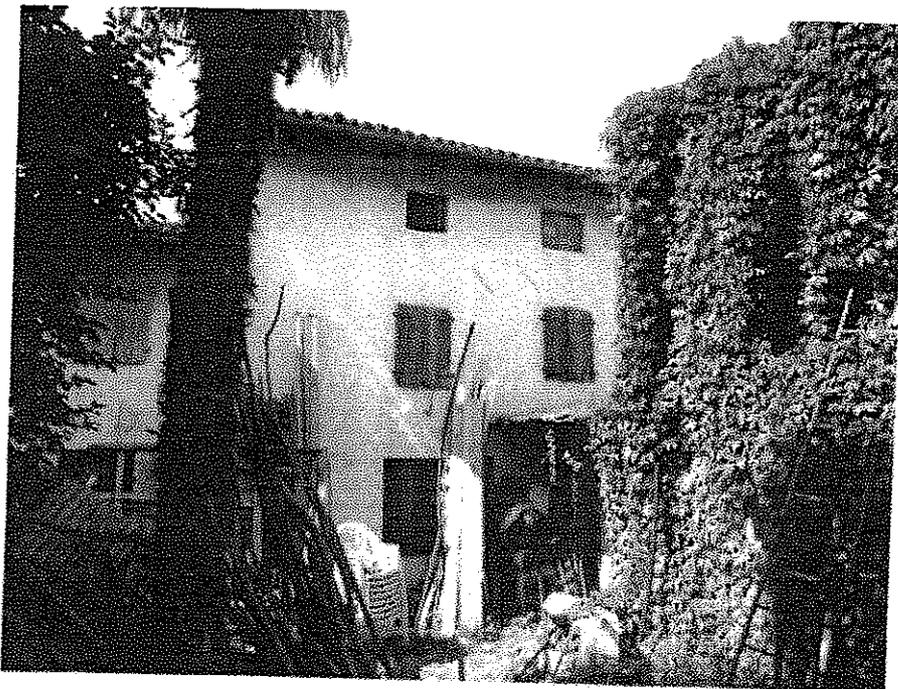
- 1- Documentazione fotografica
- 2- Verbale delle operazioni peritali
- 3- Estratti di Mappa
- 4- Scheda con planimetrie catastali
- 5- Visure dei beni
- 6- Atti di compravendita e successioni
- 7- Documentazione edilizia
- 8- Estratti del P.R.G. e normative
- 9- Ispezione ipotecaria del 16/12/2014



*Foto n. 1: Panoramica dei fabbricati di San Vito al Tagliamento.*



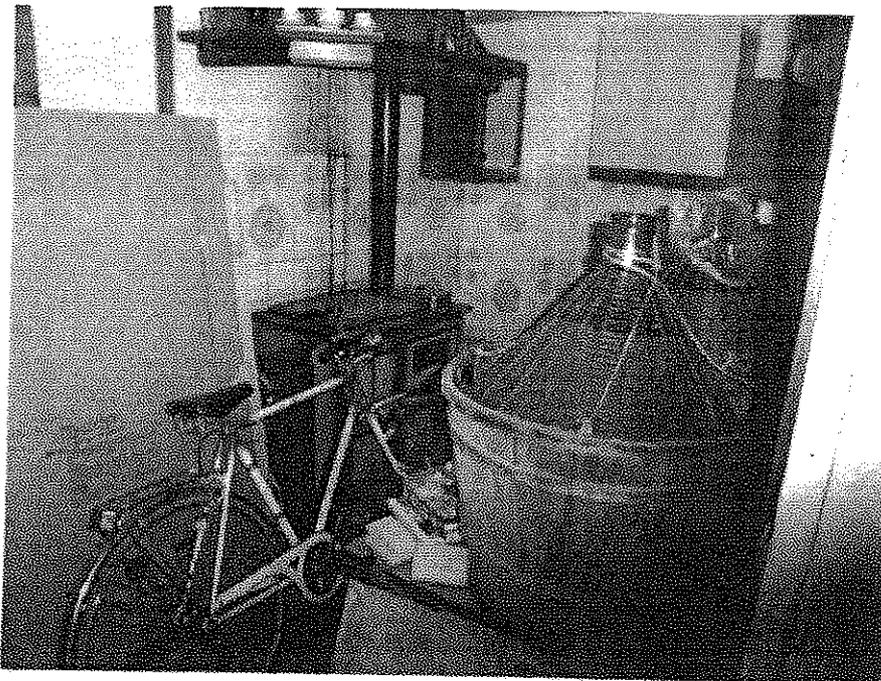
*Foto n. 2: Panoramica frontale dell'abitazione di San Vito al Tagliamento.*



*Foto n. 3: Panoramica frontale dell'abitazione di San Vito al Tagliamento.*



*Foto n. 4: Soggiorno e ingresso dell'abitazione di San Vito al Tagliamento (P. T.).*



*Foto n. 5: Cucina dell'abitazione di San Vito al Tagliamento (P. T.).*



*Foto n. 6: Disimpegno dell'abitazione di San Vito al Tagliamento (P. T.).*

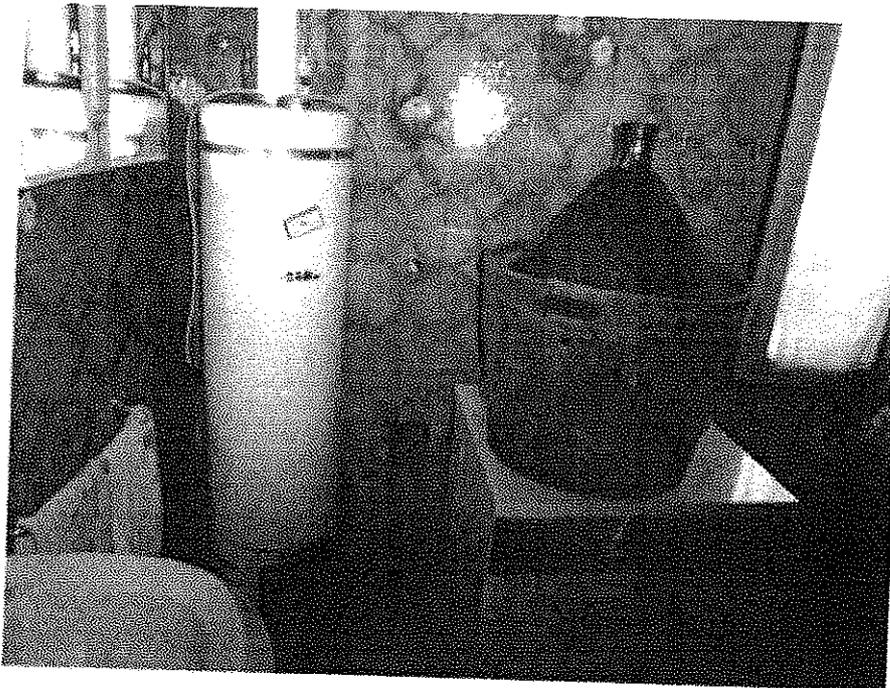


Foto n. 7: Bagno dell'abitazione di San Vito al Tagliamento (P. T.).

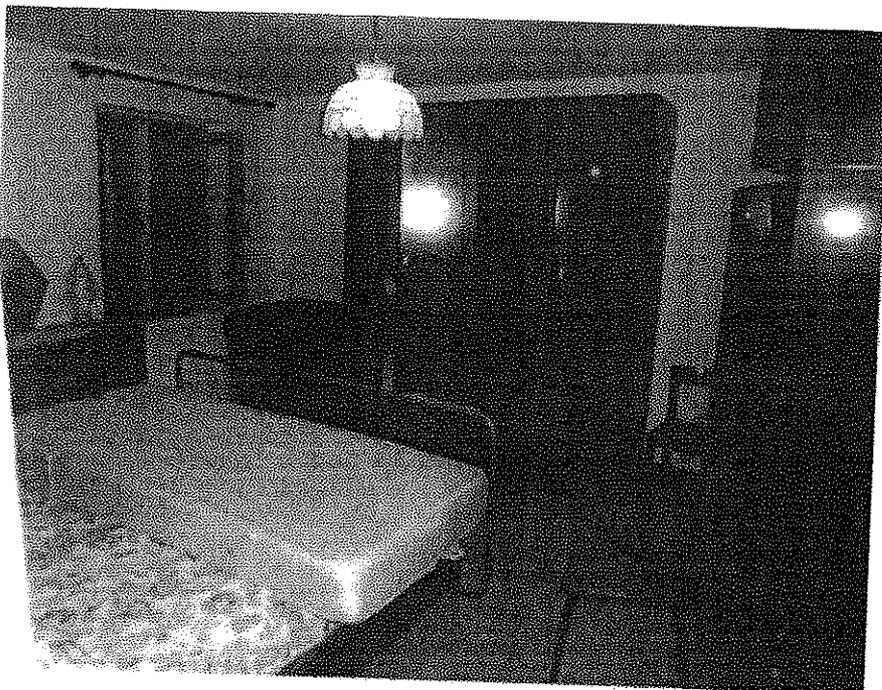
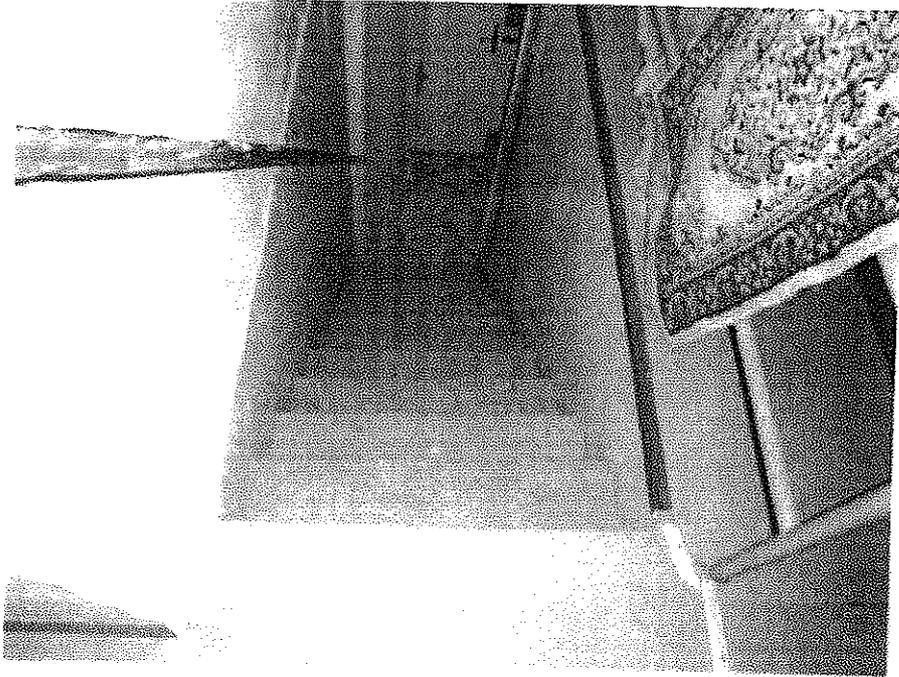
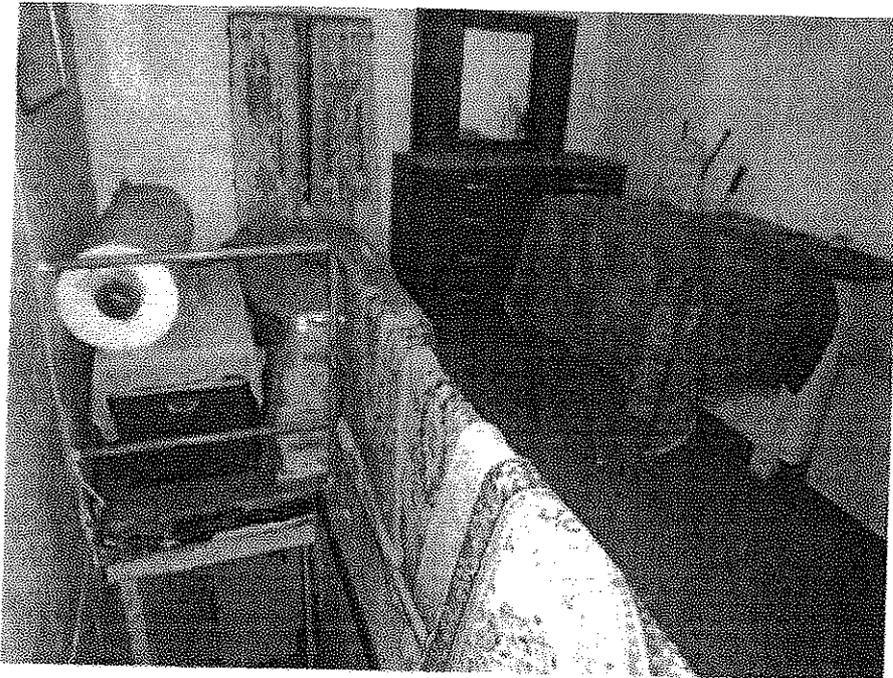


Foto n. 8: Camera dell'abitazione di San Vito al Tagliamento (P. T.).



*Foto n. 9: Vano scale dell'abitazione di San Vito al Tagliamento.*



*Foto n. 10: Vano dell'abitazione di San Vito al Tagliamento (1° P.).*



Foto n. 11: Disimpegno dell'abitazione di San Vito al Tagliamento (1° P.).

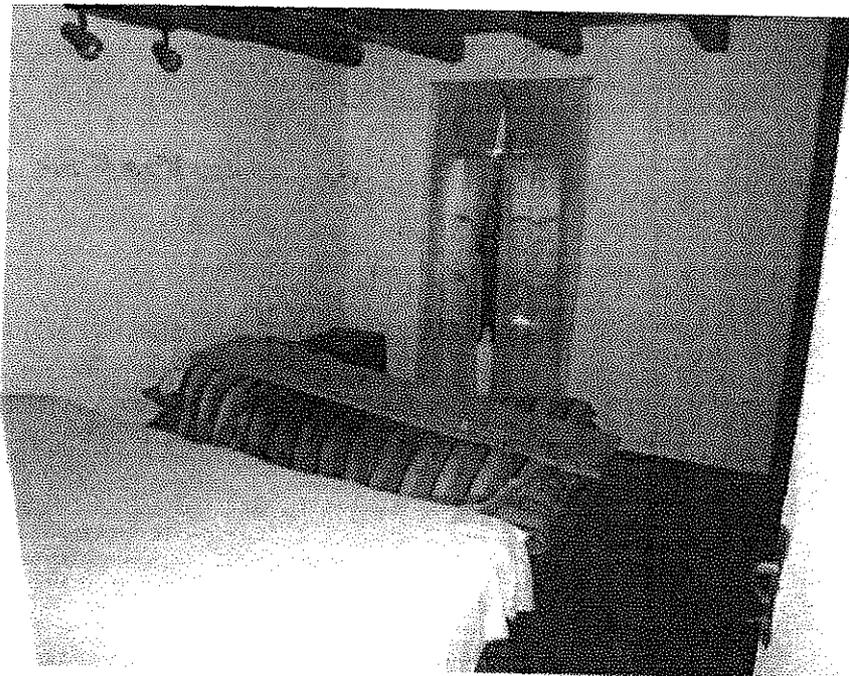
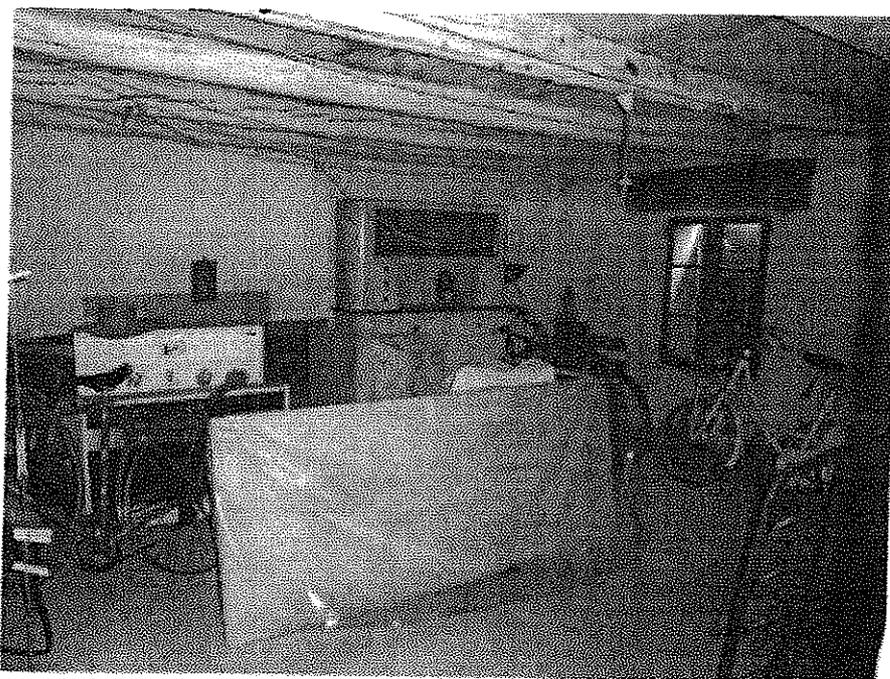
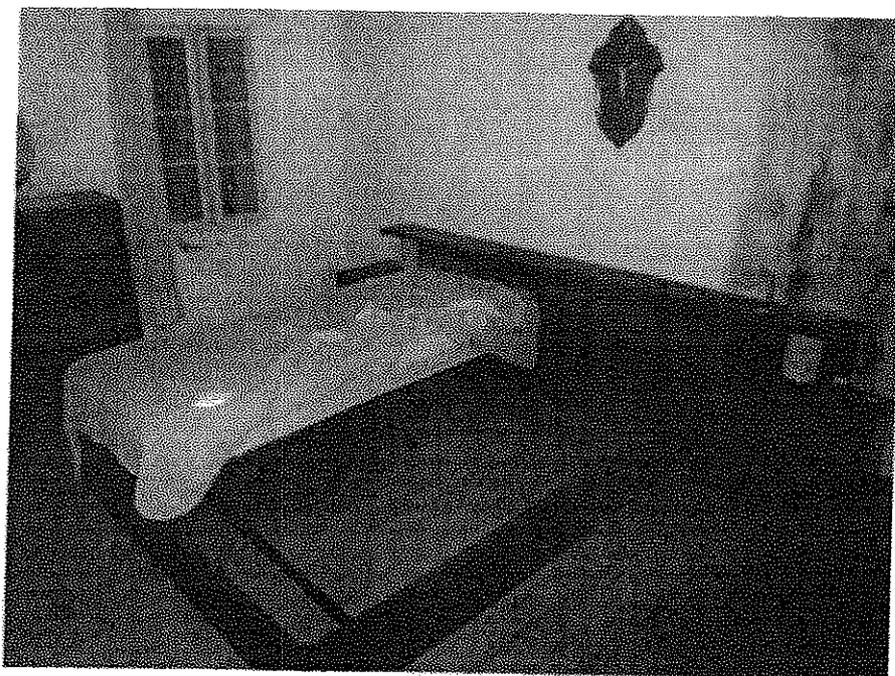


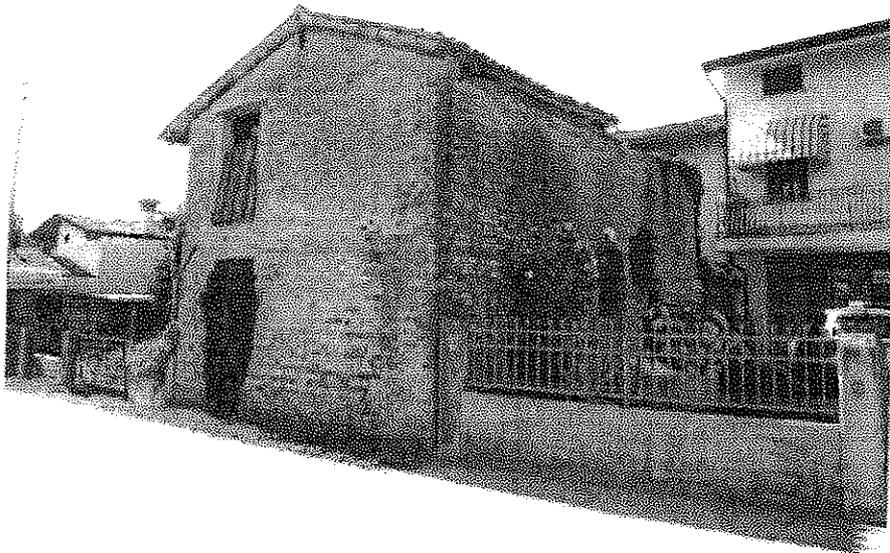
Foto n. 12: Camera dell'abitazione di San Vito al Tagliamento (1° P.).



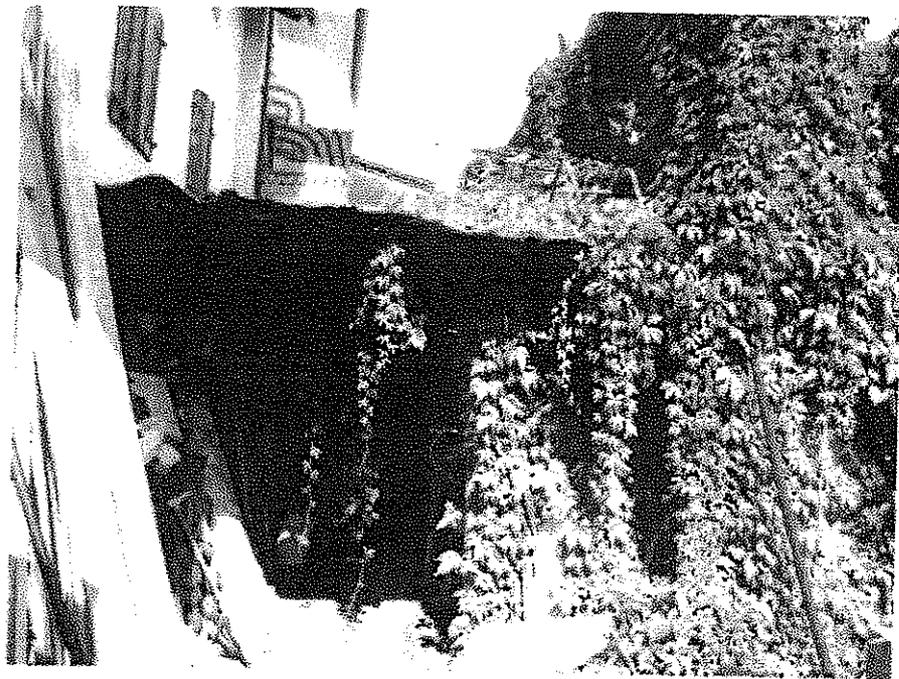
*Foto n. 13: Vano dell'abitazione di San Vito al Tagliamento (1° P.).*



*Foto n. 14: Camera dell'abitazione di San Vito al Tagliamento (1° P.).*



*Foto n. 15: Panoramica del deposito in aderenza all'abitazione di San Vito.*



*Foto n. 16: Tettoia del deposito in aderenza all'abitazione di San Vito.*

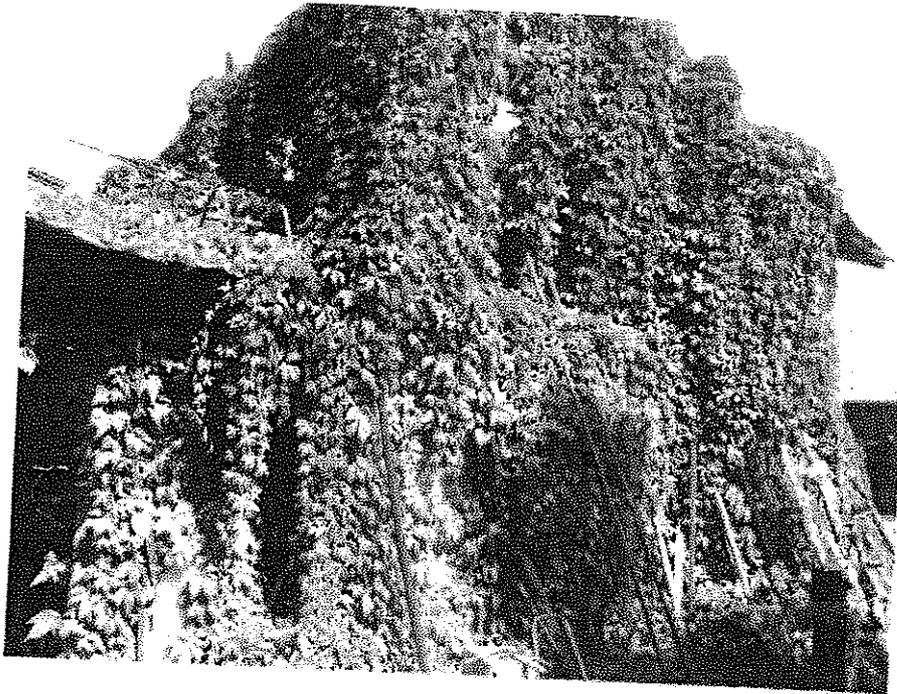


Foto n. 17: Deposito in aderenza all'abitazione di San Vito.

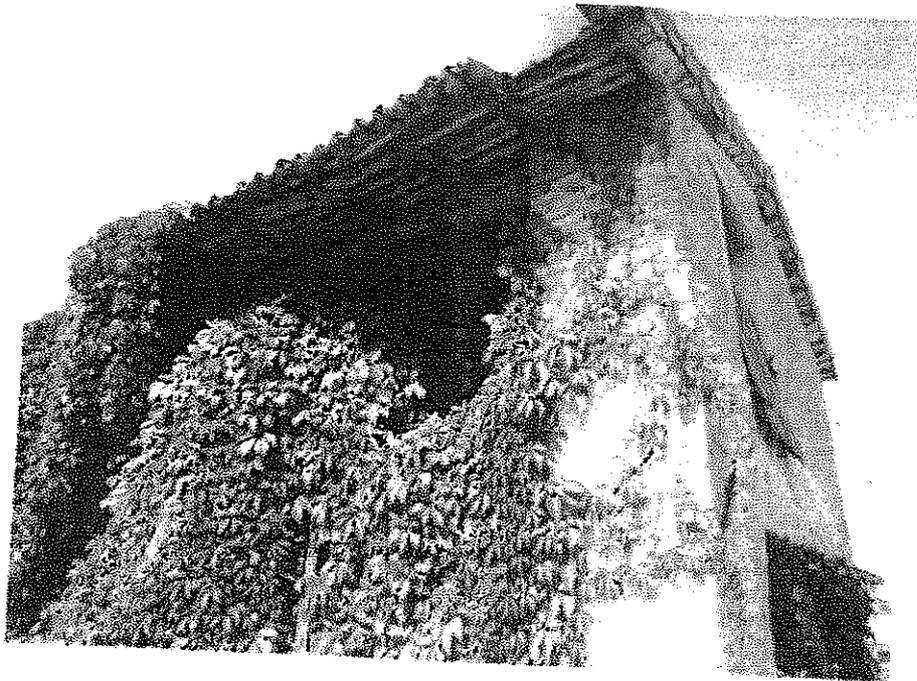
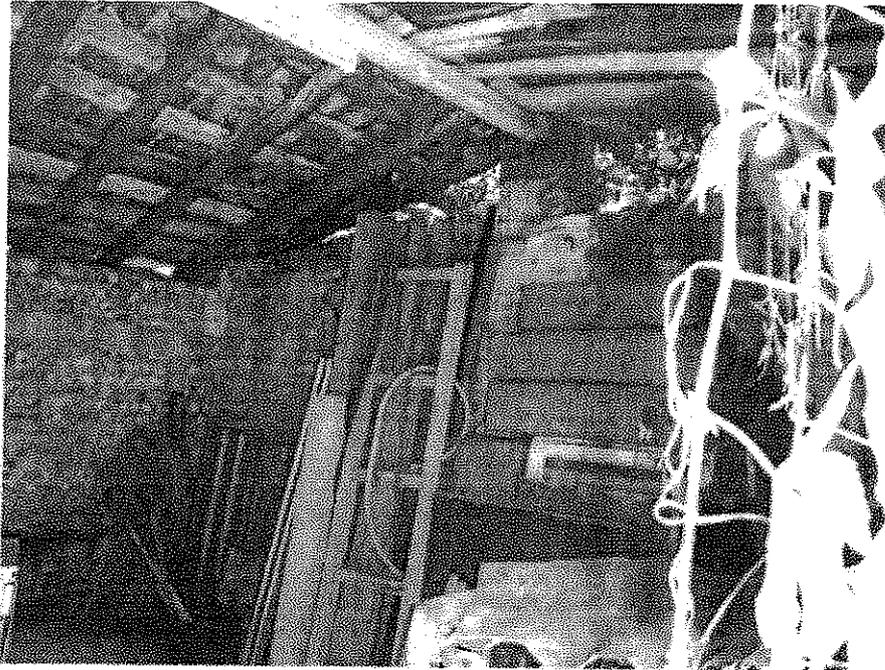
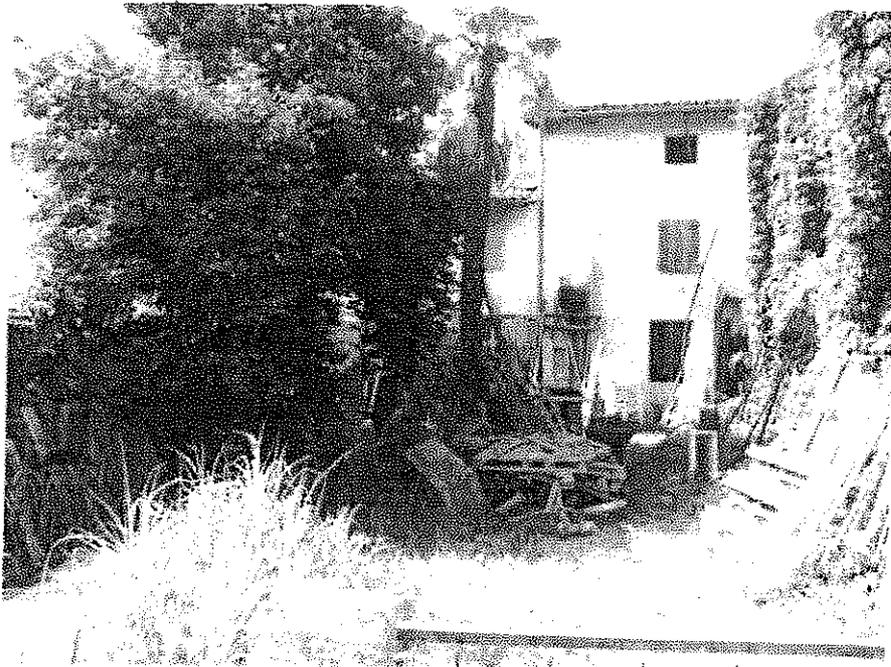


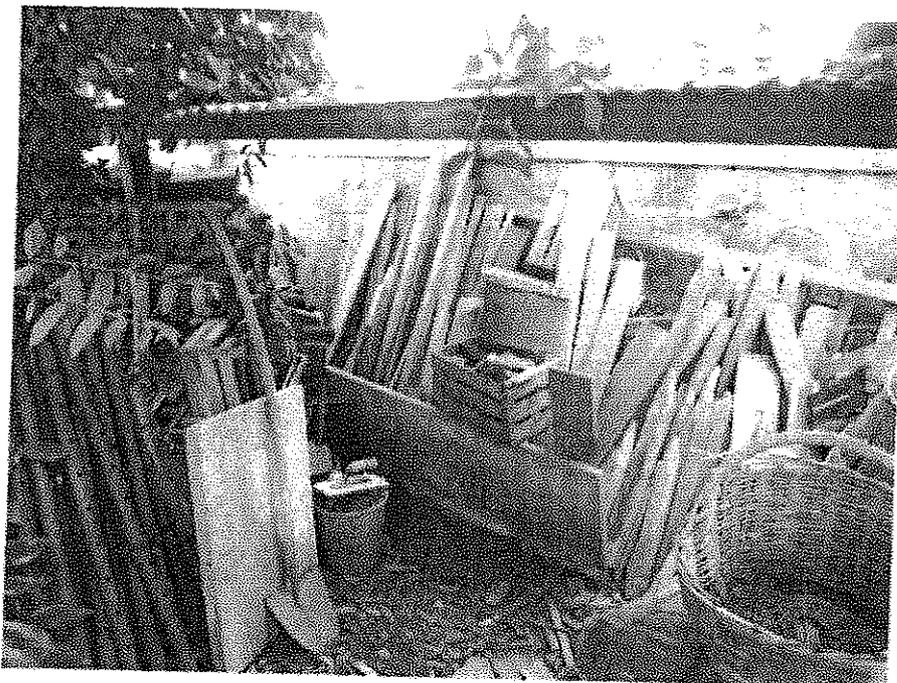
Foto n. 18: Copertura del deposito in aderenza all'abitazione di San Vito.



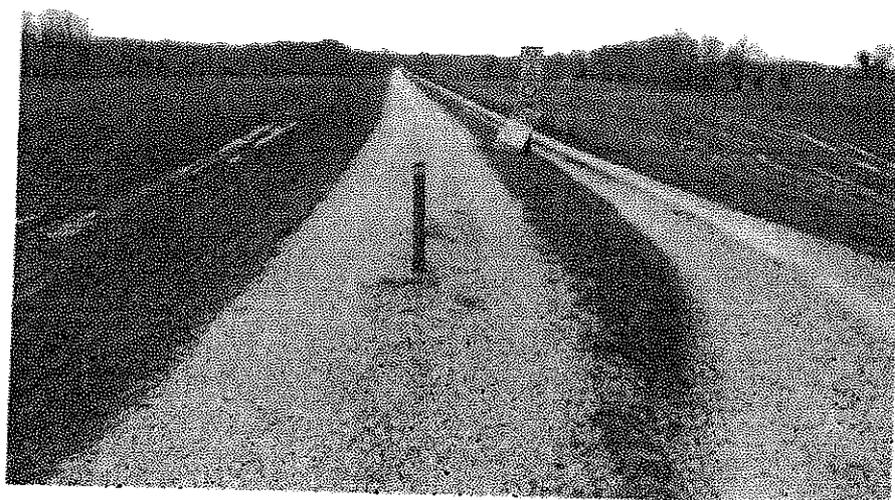
*Foto n. 19: Interno del deposito in aderenza all'abitazione di San Vito.*



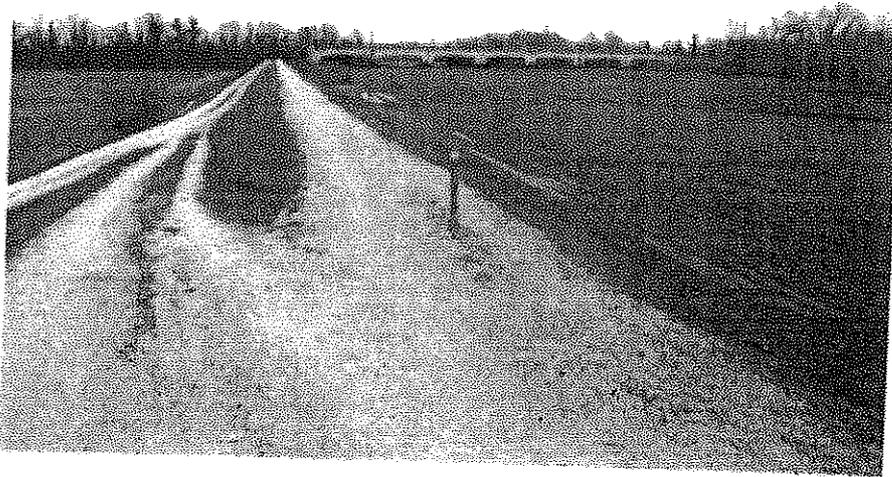
*Foto n. 20: Cortile interno dei fabbricati di San Vito al Tagliamento.*



*Foto n. 21: Cortile interno dei fabbricati di San Vito al Tagliamento.*



*Foto n. 22: Strada in ghiaia per l'accesso al terreno boschivo di Morsano al Tagliamento.*



*Foto n. 23: Strada in ghiaia per l'accesso al terreno boschivo di Morsano al Tagliamento.*



*Foto n. 24: Passaggio per l'accesso al terreno boschivo di Morsano al Tagliamento.*



*Foto n. 25: Panoramica del terreno boschivo di Morsano al Tagliamento.*



*Foto n. 26: Panoramica del terreno boschivo di Morsano al Tagliamento.*