

TRIBUNALE DI PORDENONE

Oggetto : Causa civile per "divisione beni non caduti in successione" promossa dalla
CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. (parte attrice rinunciataria) e
successivamente dalla **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA**
S.p.A. (parte attrice subentrante) nei confronti della Sig.ra [REDACTED]
(parte convenuta, contumace) - (n.3616/2005 R.G.)

G.I. : dott. Enrico MANZON.

*** **

- RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO -

L'Ill.mo Giudice Istruttore Dott. Manzon, con ordinanza del 08-06-2006 riferita alla causa in oggetto, conferiva allo scrivente geom. MIOR Claudio nato a San Vito al Tagliamento il 29-08-1967 ed ivi residente in via Rosa n.5/3, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone con posizione n.933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n.3/3, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza emarginata e disponendo che il nominato C.T.U. comparisse nell'udienza del 25-10-2005 per l'affidamento dell'incarico ed il giuramento .

All'udienza stabilita il Giudice Istruttore Dott. MANZON conferiva incarico al C.T.U. di rispondere con relazione scritta al seguente

QUESITO

« letti gli atti ed esaminati i documenti di causa e compiute le necessarie operazioni determini il valore di stima dell'immobile per cui vi è causa dichiarando altresì se lo stesso sia comodamente divisibile. In caso affermativo formuli uno o più progetti divisionali ».

Il C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Nella stessa udienza venivano consegnati al C.T.U. i fascicoli di causa, i Legali delle rispettive parti si riservavano l'eventuale nomina di un proprio C.T.P. e veniva

concordato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06-12-2006 alle ore 10:00' in loco.

OGGETTO DEL CONTENDERE

La causa ha per oggetto la stima e la divisibilità di un appartamento ubicato in via Molini n.31/B nel Comune di Maniago (PN), contraddistinto catastalmente al Foglio 12 Mapp.852 Sub.1, al fine di determinare il valore della comproprietà, pari al 50%, in capo alla convenuta [REDACTED]

OPERAZIONI PERITALI

Sopralluoghi e rilievi

In ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento della proprietà immobiliare presso gli uffici Catastali dell'Agenzia del Territorio (ALL.3), e della Conservatoria dei RR.II. di Pordenone (ALL.4), e, con accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Maniago, all'acquisizione dei documenti riferiti alla destinazione urbanistica, alle vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione, alle concessioni edilizie risultate in essere con i relativi elaborati progettuali, alle regolarità ed epoca delle costruzioni (ALL.6).

Alla data prestabilita non si è potuto dar corso alle operazioni peritali in quanto la [REDACTED] risultava irreperibile; solo in seguito, con notevoli difficoltà, è stato possibile avere un contatto telefonico diretto con la stessa convenuta, la quale riferiva, tenuto conto che risiede a Venezia, dell'opportunità di accordarsi direttamente con il [REDACTED] (inquilino dell'appartamento al primo piano) che tiene in custodia le chiavi dell'appartamento al piano terra oggetto di causa; così facendo si posticipava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19-01-2007 alle ore 15.00' presso i luoghi di causa.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto e previo esame degli atti di causa, il giorno e all'ora come sopra prestabiliti, ha dato inizio alle operazioni peritali con sopralluogo e rilievi metrici e fotografici dei luoghi oggetto di causa, siti nel Comune di Maniago (PN).

Alla presenza del [REDACTED] inquilino dell'immobile al primo piano che detiene la custodia delle chiavi dell'appartamento da stimare, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito una ricognizione dei luoghi effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici con l'accertamento delle caratteristiche dei luoghi in contesto ed ha assunto ogni elemento utile, comprese anche le dichiarazioni del presente che ha esposto ulteriori chiarimenti e precisazioni in merito allo stato dei luoghi, delle servitù esistenti e degli spazi comuni ed esclusivi.

Successivamente, solo in data 07-03-2007, il sottoscritto C.T.U. ha avuto la disponibilità da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Maniago, previa richiesta del 20-02-2007, di poter visionare ed avere copia della documentazione presente nell'archivio storico comunale relativo all'immobile oggetto di perizia e, nell'occasione si è recato nuovamente presso i luoghi di causa per alcuni puntuali controlli di rilievo necessari a completare l'elaborato tecnico (ALL.2) e soprattutto per verificare in maniera più accurata le difformità tra gli attuali possessi e quanto risulta invece negli atti (ALL.5) e nella documentazione catastale (ALL.3).

STIMA DEI BENI

Lo stato dei luoghi è ben rappresentato dalla Documentazione Fotografica (ALL.1-n.19 Foto), dagli Elaborati Grafici (ALL.2) e dalla documentazione catastale (ALL.3).

Titoli di Provenienza

I beni individuati catastalmente come sopra, a seguito delle verifiche riscontrate anche con le visure della Conservatoria dei RR.II. di Pordenone (ALL.4), risultano in comproprietà alla convenuta [REDACTED] a fronte dei seguenti ultimi atti:

1. Denuncia di Successione n.84, Volume 350, del 01-03-2002, in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
2. Atto di compravendita tra vivi del notaio Semi M.Luisa, rep.n.80573 del 17-12-1990, con il quale il [REDACTED]
[REDACTED] hanno acquistato la piena proprietà dalla [REDACTED]
3. Atto di compravendita autenticato dal notaio Ermete Buoso di Spilimbergo, rep.n.10563 del 23-04-1977, con il quale la [REDACTED] divenne proprietaria.

Individuazione Catastale

Sulla scorta della documentazione in atti, dall'estratto di mappa, dalle visure e planimetrie catastali (ALL.3), l'immobile da valutare risulta identificato catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Maniago

Ditta : [REDACTED]

proprietaria per 4/8;

[REDACTED]
proprietaria per 1/8;

[REDACTED]
proprietaria per 3/8.

F.12 - Mapp.852 - Sub.1 - Cat.A/3 - Cl.2 - Cons. 5 vani - P.T. - Via Molini

R. 271,14 €

La planimetria reperita al catasto fabbricati (ALL.3), rappresenta esattamente lo stato attuale dell'unità abitativa oggetto di causa ad eccezione delle pertinenze esclusive determinate nell'atto di provenienza che non sono riportate; non risulta invece censito il garage assegnato all'abitazione.

Si evidenzia che l'elaborato planimetrico (ALL.3) definisce i beni comuni non censibili in modo difforme rispetto a quanto invece stabilito nella planimetria

illustrante la suddivisione competenze sulle aree scoperte e coperte (ALL.2), allegata all'atto del notaio De Marco del 28-03-1980 (ALL.5) ed inoltre non rappresenta correttamente la sagoma effettiva del fabbricato che parrebbe monco della parte terminale a nord segnalata come cortile comune Sub.3.

CATASTO TERRENI – Comune di Maniago

Ditta : Area di Enti Urbani e Promiscui;

F.12 - Mapp.852 – Ha 0.02.20 – Ente Urbano

Si evidenzia che l'attuale sagoma del fabbricato ad uso residenziale non è completamente inserita nell'estratto di mappa del catasto terreni (ALL.3), risulta infatti mancare la parte terminale a nord che confina con la roggia pubblica in allineamento al fabbricato confinante più ad est identificato con il Mappale 645.

Tenuto conto delle visure e delle planimetrie catastali reperite, **risulta necessaria una variazione al catasto terreni per l'aggiornamento delle sagome dei fabbricati (Abitazione e garage) ed il rifacimento della planimetria e dell'elaborato planimetrico al catasto fabbricati per l'esatta individuazione delle unità immobiliari che costituiscono l'intera proprietà immobiliare.**

Dati Urbanistici-Regolarità Edilizia

L'estratto di P.R.G.C. e le norme tecniche di attuazione inseriscono l'intero fabbricato e relativa area di pertinenza, compresa la proprietà immobiliare oggetto di causa, all'interno delle **Zone Territoriali Omogenee "A.0.2" di interesse storico soggette a conservazione tipologica (ALL.6).**

Sono costituite da *«ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici di interesse storico-ambientale. Per esse il PRGC prevede, come categoria di intervento prevalente, la conservazione tipologica».*

E' prevista inoltre *«la ristrutturazione edilizia, la demolizione e l'ampliamento negli edifici di interesse storico-ambientale e negli edifici di formazione recente; è consentito l'ampliamento, per una sola volta sino ad un massimo di 100 mc., degli edifici esistenti, al*

fine di allungare il corpo di fabbrica rispetto agli edifici contermini e aumentare anche parzialmente la profondità del corpo di fabbrica, per motivate necessità di natura distributiva e igienico-sanitaria» ; «Tali ampliamenti possono essere consentiti, purché siano congruenti con le caratteristiche storico-morfologiche dell'ambito e del contesto, vengano rispettate la tipologia e la conformazione prevalente dell'edificio di interesse storico da ampliare e le caratteristiche architettoniche dei fronti principali, venga contemporaneamente realizzato il recupero dell'edificio preesistente e che la superficie del lotto lo consenta».

E' consentita la «realizzazione di nuove pertinenze, dell'altezza massima di due piani, per una sola volta sino ad un massimo di 100 mc., secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art.26 delle norme tecniche di PRGC».

Dalla verifica comunale risulta esistere solamente la seguente pratica edilizia relativa alla ristrutturazione post terremoto del 1976, quale unico intervento edilizio dell'unità immobiliare oggetto di stima autorizzato dal Sindaco del Comune di Maniago presente negli archivi comunali:

- Concessione di Eseguire Attività Edilizia prot.n.5333 del 29-12-1977 (Pratica n.167/77) : rilasciata a nome di [REDACTED] - "modifiche al fabbricato con piccolo ampliamento e costruzione garages"; non risultano agli atti documenti attestanti l'inizio e la fine dei lavori.

Non risultano atti sanzionatori da parte del Comune ai sensi della Legge 47/85.

Il fabbricato rilevato è conforme al progetto autorizzato e si può dichiarare che nello stato attuale dei luoghi il compendio immobiliare verificato è rispettoso delle norme urbanistiche vigenti.

Descrizione e Consistenza

Con riferimento all'individuazione planimetrica del Mappale 852 Sub.1 del Foglio 12 di Maniago (ALL.3 - Estratto di Mappa), si procede all'identificazione dei beni oggetto di causa con la descrizione delle seguenti caratteristiche riscontrate dalle visite superlocali.

Il compendio immobiliare, di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, è così catastalmente composto:

F.12 Mapp.852 Sub.1 : appartamento al P.T. completo di corte esclusiva (oggetto di causa);

F.12 Mapp.852 Sub.2 : appartamento al P.I. con accessori al P.T. in proprietà ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

F.12 Mapp.852 Sub.3 : beni comuni ai Sub.1 e 2, non censibili, costituiti da una cantina al P.T. e cortile.

Il tutto ubicato in Comune di Maniago Via Molini, in una zona residenziale vicina al centro storico del capoluogo.

L'accesso all'immobile avviene grazie alla servitù di transito che grava sui Mappali 645-1001-1102 e 827 (*ALL.3 - Estratto di Mappa, vedi strada tratteggiata*) e che s'individua nella stradina privata inghiaiaata e piuttosto stretta (*Foto n.1-2*) laterale alla via pubblica Molini (*di fronte a via Colle*) che risulta in loco ben delimitata dalle recinzioni delle proprietà immobiliari prospicienti e permette di raggiungere e servire la proprietà in questione.

Il lotto di pertinenza su cui sorge il fabbricato d'abitazione ha una forma irregolare, come indica la mappa catastale (*ALL.3 - Estratto di Mappa*), confina a nord con una roggia pubblica (*Foto n.10-12-15*), ad est con il Mappale 645, a sud con il Mappale 1101 e ad ovest si apre con il Mappale 903 dove sorge anche il manufatto uso garage (*ex legnata*) assegnato all'abitazione oggetto di causa.

Lo stato attuale dei confini è ben rappresentato dalla planimetria dei luoghi allegata alla Scrittura Privata di compravendita autenticata dal Notaio Pietro Di Marco di Pordenone in data 28-03-1980 (*ALL.2*) e, raffrontato alla mappa catastale, si descrive come segue:

- il confine ovest non è riscontrabile in loco in quanto mancano delimitazioni fisiche che separano la proprietà di stima con il mappale 903 (*Foto n.10-12*), ora intestato ai Sigg. [REDACTED] che, di recente, l'anno acquistato

direttamente dal Demanio Pubblico con atto di Compravendita rep.n.144.777 del 19-10-2005 del Notaio Aldo Guarino (ALL.5);

- i confini est e sud sono identificati in loco da recinzioni che risultano ubicate conformemente alle mappe catastali (Foto n.3-4);
- il confine nord coincide con il muro perimetrale dello stesso fabbricato d'abitazione posto in adiacenza alla roggia pubblica (Foto n.15). Parte del confine nord-ovest, ricade all'interno della terrazza ad uso esclusivo della proprietà oggetto di causa (Foto n.11), determinando che la stessa, per circa mq.12,00, ricade nella proprietà dei [REDACTED] (Mapp.903);

L'accesso carraio alla proprietà immobiliare è posto nell'angolo sud-est del terreno su cui insiste il fabbricato (Foto n.2-3); l'accesso pedonale, ad uso esclusivo della proprietà oggetto di stima, si trova in una rientranza lungo il confine est dell'immobile (Foto n.3-5-6).

Appartamento

(F.12 Mapp.852 Sub.1)

Distribuzione interna : con riferimento al progetto di ristrutturazione (ALL.6), alle planimetrie catastali reperite (ALL.3) e all'ispezione interna si espone quanto segue:

Il piano terra sviluppa una superficie commerciale complessiva pari a mq. 100,00 circa ed ha un'altezza interna di cm.255 ad esclusione del bagno la cui altezza è di cm.2,42.

L'ingresso principale all'appartamento avviene dalla facciata principale posta ad est (Foto n.3) collegando direttamente la cucina; la zona giorno del fabbricato è composta dalla cucina sopraccitata, da un disimpegno, da un soggiorno (identificato come tinello nella scheda catastale) e da un ripostiglio che, tramite tre scalini, sfoga direttamente nella terrazza esclusiva retrostante.

La zona notte, posta nella porzione sud dell'appartamento, è composta da un disimpegno (in continuità al precedente), n.2 camere ed un bagno; quest'ultimo posto ad

una quota superiore rispetto al resto dell'appartamento e accessibile tramite due scalini.

Strutture : trattandosi di un fabbricato di vecchissima costruzione, la cui origine probabilmente risale alla fine del 1800, tenuto conto dell'avvenuta ristrutturazione in seguito ai danni subiti in occasione del sisma del 1976 e dalle informazioni assunte, è probabile che la struttura portante sia costituita da murature perimetrali in mattoni pieni di laterizio mista a pietre e sassi con alcune aggiunte in blocchi di calcestruzzo, tramezze divisorie in laterizio forato, solai di interpiano in latero-cemento e copertura in legno.

Finiture esterne : il fabbricato esternamente presenta facciate rifinite con intonaco al civile "graffiato" tinteggiato e compromesso alla base dalla presenza di una pressante umidità per risalita (Foto n.6-16), finestre in legno verniciato con ante d'oscuro a libro, porta d'ingresso composta da ante in legno massello dotate di vetri semplici, soglie e davanzali in marmo, manto di copertura in coppi di laterizio, grondaie e canali di scarico in lamiera zincata e verniciata.

Finiture interne e impianti: l'appartamento presenta internamente le seguenti principali finiture e reti impiantistiche di tipo tradizionale riferite all'epoca della costruzione e alle successive modifiche apportate:

- *struttura muraria portante, orrizontamenti e tramezze intonacati al civile tinteggiato;*
- *pareti divisorie interne costituite da tramezze di laterizi forati intonacate e tinteggiate con evidenti segni di ammaloramento da umidità per risalita (Foto n.17-18);*
- *pavimenti "alla veneziana" in graniglie di marmo nella zona giorno e nei disimpegni;*
- *pavimento della camera piccola in moquette e quello della camera matrimoniale in parquet, entrambi completamente da rifare;*
- *pavimento del bagno in piastrelle di marmo nero e bianco;*
- *battiscopa in legno nella camera dotata di parquet e in listelli di ceramica nella zona giorno;*

- gradini interni in calcestruzzo con gradini rivestiti in marmo;
- porte interne, cieche e vetrate, in legno massello verniciato;
- finestre in legno con vetro semplice;
- impianto elettrico vetusto, completo di tubazioni sottotraccia, punti luce, prese di corrente - risulta attualmente staccato dalla linea pubblica e comunque da mettere a norma con le leggi vigenti;
- impianto di riscaldamento vetusto e privo di alimentazione (caldaia a gasolio staccata nel 1997 come da scrittura privata), impianto per la produzione dell'acqua calda con boiler elettrico, radiatori in ferro - di recente è stato predisposto l'allacciamento alla linea pubblica di gas metano;
- impianto idrico-igienico-sanitario completo di vetuste tubazioni, sanitari, rubinetterie serie normale - adduzione dell'acqua da acquedotto;

Centrale Termica Comune

(F.12 Mapp.852 Sub.3)

In aderenza al lato ovest del fabbricato, sottostante la veranda di accesso all'appartamento del piano primo, si sviluppa il vano centrale termica catastalmente definito come bene comune non censibile ai Sub.1-2 (Foto n.13).

L'altezza interna pari a cm.130, permette un difficile accesso e comunque di usufruire del vano solo per l'alloggiamento dell'impianto caldaia (Foto n.14).

A seguito di una scrittura privata del 08-06-1997 redatta da [REDACTED]

[REDACTED] gli stessi dichiaravano e rinunciavano "alla comunione della centrale termica (caldaia e boiler) poiché tale operazione esclude ogni futura necessità di accedere al vano della centrale termica (non più comune) salvo per la pulizia della fossa biologica (Sado), i sottoscritti [REDACTED] prendono atto con la presente dichiarazione che, per loro e per gli aventi causa, decade la servitù d'accesso al vano per la centrale termica" (ALL.5).

Sulla scorta di quanto scritto in codesto atto, il vano originariamente comune destinato a centrale termica deve ora intendersi di esclusiva proprietà del Sub.2 e non sarà quindi valutato ai fini della presente stima.

Garage

Nell'angolo sud-ovest del mappale 903 e in parte sopra la proprietà demaniale identificata parzialmente in loco da una roggia, si erige un fabbricato accessorio destinato a loggia in progetto ed ora adibito a n.2 garages (Foto n.8-9-10);

Ognuna di esse è ad uso esclusivo delle due abitazioni che compongono il fabbricato condominiale e la loro assegnazione risulta ben chiara nell' "allegato A - planimetria" dell'Atto di Compravendita del Notaio Pietro Di Marco rep.n.1100/225 del 28-03-1980 " (ALL.5).

Dalla documentazione reperita e dai rilievi eseguiti però si fa notare che l'accessorio ad uso garages ricade in parte nel Mappale 903, ora di proprietà dei [REDACTED] (ex area Demaniale) e in buona parte nell'area demaniale che, per una fascia ben delimitata in loco da muri in calcestruzzo, rappresenta l'attuale roggia che passa sottostante.

Dalla documentazione reperita negli archivi del Comune di Maniago risulta che l'accessorio in questione, nonostante all'epoca ricadesse interamente nell'area demaniale, è stato regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia prot.n.5333 del 29-12-1977, rilasciata a nome della [REDACTED] e successivamente volturata a nome dei [REDACTED] (ALL.6).

In considerazione di quanto sopra l'accessorio in questione non viene tenuto in considerazione ai fini estimativi.

Scoperto Pertinenziale

Lo scoperto pertinenziale dell'appartamento Sub.1 di proprietà della [REDACTED] è composto da una terrazza ed un cortile esclusivi e dal cortile comune posto a sud in colore giallo nella planimetria (ALL.2).

Il cortile esclusivo di mq.27,00 circa che si estende lungo l'intero prospetto est del fabbricato rappresenta la pertinenza d'accesso all'appartamento, è caratterizzato da una forma trapezoidale, è delimitato da recinzioni costituite da colonne e muretti in calcestruzzo con sovrastante rete metallica ed è accessibile grazie ad un piccolo cancello pedonale in ferro posto in aderenza all'angolo sud-est del fabbricato (Foto n.3-6). Internamente il cortile è rappresentato dal marciapiede in calcestruzzo liscio e la restante area è sistemata con ghiaia e arredata con siepe sempre verde a ridosso della recinzione.

La terrazza esclusiva posta al piano terra nell'angolo nord-ovest del lotto (Foto n.11), sviluppa una superficie commerciale di mq. 22,00 circa, è accessibile dall'ingresso secondario dell'appartamento tramite qualche gradino interno, è pavimentata con piastrelle in buona parte danneggiate e rimosse ed è delimitata a nord e ad ovest da ringhiere in ferro verniciato e lungo il lato sud ed est dal fabbricato stesso.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco e dalla sovrapposizione planimetrica con le mappe catastali, risulta che la terrazza ricade in buona parte (mq.12,00 circa) sul mappale 903 di proprietà del [REDACTED] (ex area Demaniale).

Il cortile comune ad entrambi gli appartamento Sub.1 e 2, di mq.70,00 circa, è individuato a sud del lotto ed è ben delimitato dal fabbricato ad uso abitativo, dalla terrazza esclusiva del Sub.2, dalle recinzioni, dal cancello d'ingresso carraio e si estende ad ovest fino all'accessorio costituito dai n.2 garages (ex legnaie); sulla base della «planimetria illustrante la suddivisione competenze sulle aree scoperte e coperte» (ALL.2/ allegato A" dell'Atto di Compravendita del Notaio Pietro Di Marco rep.n.1100/225 del 28-03-1980), sovrapposta alle mappe catastali, così come per la terrazza di cui sopra, risulta che in minima parte (mq.13,00 circa) il cortile comune ricade all'interno del Mappale 903.

Tale area comune permette l'accesso pedonale e carraio di entrambe le abitazioni, collega il manufatto accessorio adibito a n.2 garages e risulta pavimentata in parte

con betonelle di calcestruzzo colorato e in parte è costituito da rattoppi di caldana in calcestruzzo grezzo (Foto n.4-8).

Utilizzazione e stato d'uso

L'appartamento oggetto di stima è attualmente disabitato, non risulta utilizzato da qualche anno, si presenta in sufficienti condizioni statiche ma evidenzia invece insufficienti condizioni di conservazione e salubrità degli ambienti interni, al limite dell'abitabilità (Foto n.16-17-18); si rendono necessari immediati interventi di risanamento e di manutenzione straordinaria al fine di ripristinare i locali interni, gli intonaci, la copertura, gli impianti e le fognature.

Divisibilità

Per accertare se l'immobile in comunione, nel caso in oggetto al 50% in capo alla parte convenuta, sia suscettibile di divisione, occorre preliminarmente tenere presente:

- il criterio del valore, ossia quello per cui il valore patrimoniale del bene dopo la sua suddivisione non risulti sensibilmente diminuito;
- il criterio di libero godimento della parte assegnata a ciascun partecipante senza limitazioni, vincoli e servitù;
- il criterio di spesa sproporzionata per gli interventi di adattamento a fronte della superbie e del valore del bene indiviso;

Tenuto conto dei criteri generali suesposti, trattandosi di un appartamento ad uso residenziale che, per consistenza, conformazione, accessibilità per la mancanza di doppi ingressi e servizi, è adeguato alle sole caratteristiche di un'abitazione unifamiliare, non risulta divisibile in due distinte unità abitative.

Criterio di Stima - Valutazione

Il metodo utilizzato è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. o al mc.) ragionevolmente

attendibile per poter pervenire al più probabile valore dell'immobile.

Trattandosi di un fabbricato che, per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto comprensivo della sola abitazione, delle parti esclusive, del diritto di utilizzo del cortile comune (ALL.2 - *Porzione in colore Giallo*) e di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in zona residenziale e nella valutazione incide anche l'ubicazione, il grado di finitura, l'accessibilità, la trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco nonché delle particolari condizioni documentali che, per sanare le difformità riscontrate, necessitano perlomeno di una variazione Catastale, sia ai Terreni che ai Fabbricati.

Nella presente stima non viene tenuto in considerazione il valore del manufatto ad uso garage (*ex legnata*) assegnato all'abitazione del piano terra in quanto trattasi di un fabbricato accessorio realizzato sulla proprietà demaniale (*in parte ora di proprietà dei Sigg. [REDACTED]*), sopra la roggia pubblica e che necessiterebbe, per poter rivendicare la proprietà, tutta una serie di pratiche tecniche e notarili il cui costo supera il valore del fabbricato stesso.

ABITAZIONE - (F.12 Mapp.852 Sub.1)

- Piano Terra = mq.100,00 x €/mq. 600,00 = € 60.000,00

- Totale Stima = € 60.000,00

(diconsi Euro sessantamila/00)

Quota parte di spettanza alla convenuta [REDACTED]

4/8 della stima sopra valutata - (€ 60.000,00 x 4/8) = € 30.000,00

(diconsi Euro trentamila/00)

Si attribuisce agli immobili in oggetto un giudizio di stima di totali € 60.000,00, comprensivi sia delle pertinenze esclusive che comuni, e si determina in € 30.000,00

la quota di spettanza della [REDACTED]

CONCLUSIONI E RISPOSTE AL QUESITO

In riferimento al quesito postomi dal G.I., concludo rispondendo in modo sintetico quanto sopra esposto :

1. Il valore di stima dell'immobile per cui vi è causa è pari ad € 60.000,00 di cui la quota di spettanza alla [REDACTED] è pari a € 30.000,00;
2. Il fabbricato oggetto di causa non risulta divisibile e pertanto non è possibile valutare alcun progetto divisionale;

ALLEGATI

ALL. 1 - n.19 Fotografie di rilievo "con con visivi";

ALL. 2 - Elaborati Grafici "Planimetria indicante le proprietà, Planimetria allegata agli atti";

ALL. 3 - Documentazione Catastale "Estratto di Mappa, Visure e Planimetrie Catastali";

ALL. 4 - Visure Conservatoria RR.II;

ALL. 5 - Atti di provenienza "altra Unità Immobiliare condominiale";

ALL. 6 - Documentazione Comunale "Destinazione Urbanistica attuale, Concessione Edilizia, Progetto";

*** **

Ritenendo di aver dato esauriente risposta alle richieste del quesito, fornendo anche gli elementi necessari per valutare le situazioni riscontrate e le determinazioni assunte, si resta a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento, ringraziando per la fiducia accordata.

La presente relazione si deposita in originale, nonché in n.2 copie, una per ciascuna delle parti in causa .

San Vito al Tagliamento, addì 20-Marzo-2007.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Mario Claudio

