

**TRIBUNALE DI PADOVA  
SEZIONE PRIMA CIVILE**

**GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 3318/2020 R.G.  
ENDO ESECUTIVA 234/2018 R.G.**

**G.I.: Dott.ssa Paola Rossi**

**Promosso da:**

**Contro:**

C.T.U.: Ing. Cristina Franchi



## “RELAZIONE PERITALE”

### 1. CONFERIMENTO DI INCARICO E TERMINI DI DEPOSITO

Con ordinanza in data **09/11/2021**, il Giudice Dott.ssa Paola Rossi nominava CTU la sottoscritta ing. Cristina Franchi rinviando all'udienza del 01/12/2021 per il conferimento di incarico.

La scrivente ing. Cristina Franchi, nata a Padova (PD) il 10/06/1974, con Studio a Padova (PD) in Via Trieste n. 20, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. 4.056 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.320, all'udienza del 01/12/2021 accettava l'incarico affidatole nella precedente udienza del 09/11/2021 di rispondere al seguente quesito:

*“Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti presenti nel fascicolo di causa ed in quello relativo all'esecuzione n. 234/2018 ed in particolare esaminati la perizia di stima del bene in sede esecutiva, l'integrazione di perizia in tale sede redatta nonché tutti i documenti acquisiti per la loro redazione, esperite inoltre le indagini ed operazioni tecniche ritenute necessarie, sentite le parti e i loro eventuali consulenti tecnici, autorizzato ad accedere presso il complesso immobiliare oggetto di stima ed ad estrarre copia presso le competenti P.A. di eventuale documentazione utile ai fini delle operazioni peritali, effettui una integrazione della ctu già resa in sede esecutiva, rivolta ai seguenti scopi: aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima e nella sua integrazione con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia degli esecutati che della comproprietaria sig.ra Anna Baldisserotto; chiarire la divisibilità o meno in natura del bene o rendere un progetto divisionale; verificare l'attuale valore del diritto parziario, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero. Precisandosi che l'effettiva divisibilità o meno in natura dei beni ed in particolare della porzione agricola va verificata sotto un profilo tecnico ed estimativo-commerciale, tenendo conto anche dell'eventuale riduzione di valore del compendio immobiliare privato dei terreni agricoli”.*

Il G.I. confermava i termini richiesti dalla sottoscritta in 120 giorni dalla data di inizio operazioni peritali (indicato nel giorno 15/12/2021) per l'invio della



bozza alle parti e di 150 giorni per il deposito della perizia definitiva in Tribunale.

Pertanto, risultano i seguenti termini:

- **14/04/2022** per l'invio da parte del C.T.U. ai C.T.P. della Bozza di Elaborato Peritale;
- **29/04/2022** per l'invio da parte dei C.T.P. delle proprie Osservazioni al C.T.U. sulla Bozza di cui al precedente punto;
- **14/05/2022** per il deposito da parte del C.T.U. dell'Elaborato Peritale definitivo in Tribunale.

## **2. PARTI IN CAUSA E RISPETTIVI PROCURATORI E C.T.P.**

La presente causa è stata promossa da:

-  
difesa dall

-  
difesa dall'

**quale intervenuta**

**contro:**

-

difesi dagli

C.T.P.:



-

difesa dagli Avv.ti

C.T.P.:

### 3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO AFFIDATO

Come sopra riferito, **l'inizio operazioni peritali** presso l'immobile di cui è causa avveniva il giorno **15 Dicembre 2021 alle ore 10.05**.

All'incontro, oltre alla C.T.U., prendevano parte:

-

- C.T.P. geom. \_\_\_\_\_, per la sig.ra \_\_\_\_\_
- ing. \_\_\_\_\_, collega di studio della sottoscritta;
- Sig.ra \_\_\_\_\_

L'incontro si apriva con la lettura del quesito di causa e si procedeva all'ispezione dei luoghi.

Si accertava che il fabbricato rurale non aveva subito interventi successivamente al sopralluogo effettuato in sede di perizia redatta a seguito di E.I. n. 234/2018, ma si rilevava che erano aumentate le infiltrazioni d'acqua dalla copertura e che la stessa, nella zona nord, in lastre di fibra di amianto, presentava diversi fori passanti, dovuti probabilmente ad eventi atmosferici (si ipotizza grandine).

Il materiale si presentava, comunque compatto, senza presenza di spore o percolazioni.

Relativamente ai terreni, gli stessi risultavano coltivati a vigneto dalla attuale



proprietà che confermava non esserci contratti di affitto in essere e si presentavano in pessimo stato manutentivo.

La sig.ra \_\_\_\_\_ faceva anche presente che il valore dei terreni a vigneto è strettamente legato al valore delle relative “quote”, quote di cui il C.T.P. geom. \_\_\_\_\_ si impegnava a reperire informazioni e dati presso l'Associazione Agricoltori, condividendole successivamente con la sottoscritta ed il geom. \_\_\_\_\_.

Si concordava di non effettuare un nuovo accesso agli atti presso il Comune di Conselve ma di fare semplicemente richiesta di un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

La sottoscritta si impegnava ad effettuare indagini presso l'Ufficio del Territorio e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, i cui risultati sarebbero stati condivisi con i C.T.P.

L'incontro veniva concluso alle **11.20** ed il Verbale relativo, sottoscritto dagli intervenuti viene allegato al termine della presente relazione (vedi *Allegato 1*).

Il **secondo incontro** veniva effettuato in data **02/02/2022 alle ore 15.20** presso lo Studio della sottoscritta in Padova in Via Trieste n. 20, alla presenza di:

- C.T.P. geom. \_\_\_\_\_
  
- C.T.P. geom. \_\_\_\_\_

La sottoscritta riferiva delle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio e presso il Comune di Conselve (PD) con richiesta di C.D.U, precisando che:  
1) presso l'Agenzia del Territorio (visure datate dicembre 2021) non è emersa alcuna variazione rispetto alle visure allegate alla perizia di cui all'E.I. n. 234/2018;

2) dal C.D.U. 2022 non emerge alcuna variazione di rilievo rispetto a quello prodotto nella procedura esecutiva, salvo la circostanza che non è più presente un “corridoio ecologico secondario” su parte dei mappali oggetto di perizia;



3) presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, rispetto alla situazione ipotecaria del 2018, si è rilevata semplicemente la trascrizione della Causa di Divisione.

Si procedeva quindi ad un confronto relativamente alla metodologia utilizzata per giungere ai valori di stima degli immobili, diversi tra la sottoscritta ed il geom. ed agli aspetti che possono influenzare

la divisibilità o meno degli stessi, non legati esclusivamente alla loro natura.

Si concordava pertanto di riconsiderare le valutazioni dei beni anche in rapporto alla potenzialità edificatoria delle costruzioni esistenti derivata dall'entrata in vigore della L.R. "Veneto 2050" - Piano Casa.

L'incontro veniva concluso alle **17.30** ed il Verbale relativo, sottoscritto dagli intervenuti viene allegato alla presente relazione (vedi *Allegato 1*).

Il **terzo incontro** veniva effettuato in data **28/03/2022 alle ore 14.35** in videoconferenza alla presenza di:

- C.T.P.

- C.T.P.

La sottoscritta riferiva che, sulla base di considerazioni più approfondite nonché del contenuto dell'atto di citazione, aveva rivisto le valutazioni effettuate in fase di E.I., confermando quelle relative ai terreni agricoli ed all'unità residenziale e modificando al ribasso quella relativa al fabbricato ad uso annesso rustico; riferiva inoltre di avere anche modificato il giudizio sulla divisibilità del compendio immobiliare ritenendo che il solo fabbricato rurale avrebbe trovato scarsa appetibilità nel mercato immobiliare attuale.

Il C.T.P. dichiarava di essere più o meno d'accordo sulle valutazioni proposte dalla sottoscritta mentre, sulla divisibilità, riteneva comunque divisibile in natura il compendio immobiliare considerando che lo stesso, nella sua interezza non avrebbe comunque garantito la sostenibilità di un'azienda agricola.

Il C.T.P. si dichiarava d'accordo sui valori proposti dalla



sottoscritta a condizione che il compendio restasse indiviso, in quanto il fabbricato rurale privato del terreno, a parere dello stesso, subirebbe un notevolmente deprezzamento.

L'incontro veniva concluso alle **15.50** ed il Verbale relativo, sottoscritto dagli intervenuti viene allegato alla presente relazione (vedi *Allegato 1*).

#### **4. RISPOSTE AL QUESITO DI CAUSA**

Alla luce di quanto esposto, letti gli atti, visionati i documenti di causa e sentite le parti tramite i loro Consulenti Tecnici, considerati i vari aspetti posti dal quesito ricevuto dal G.I., la sottoscritta può relazionare quanto segue.

##### **4.1. Verifica dello Stato dei beni**

Come riportato nel Verbale dell'inizio delle operazioni peritali, in data 15/12/2021, in sede di sopraluogo si sono ispezionati gli immobili periziati in sede di E.I. n. 234/2018 e si è accertato quanto segue:

- sia l'unità abitativa che il fabbricato rurale non sono stati oggetto di interventi edilizi nel periodo intercorso tra la data del 23/05/2019, data in cui si è effettuato il sopraluogo in sede di esecuzione e quella di inizio operazioni peritali per la causa in oggetto;
- il fabbricato rurale attualmente presenta, nella zona nord (dove la stessa copertura è visibile dall'interno dei locali perché non controsoffittata), la copertura in lastre di eternit (amianto) forata in più punti, presumibilmente a causa di una forte grandinata ma non sono presenti percolazioni di materiale pericoloso o fibre sparse; il materiale appare nel complesso compatto;
- nelle altre zone del fabbricato rurale, ove è presente un controsoffitto in fibrocemento, sono state rilevate numerose infiltrazioni d'acqua probabilmente dovute allo stesso fenomeno temporalesco sopra descritto (grandinata);
- ambedue i fabbricati, essendo in stato di totale abbandono, presentano naturalmente un maggiore deterioramento rispetto alla prima visita di maggio 2019.



## 4.2. Aggiornamento perizia di stima

Relativamente ai fabbricati, alla luce di quanto esposto e di quanto emerso in fase di contraddittorio con i C.T.P., considerato il particolare andamento del mercato immobiliare che non facilita certo trattative rivolte alla compravendita di beni simili, sia per lo stato di conservazione che per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, la sottoscritta ha ritenuto di rivedere i valori di stima espressi nella perizia di cui all'E.I. n. 234/2018, non tralasciando l'aspetto derivante dalla possibilità di usufruire degli ampliamenti consentiti dalla L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050".

Per quanto riguarda i terreni, coltivati a vigneto, effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Associazione Agricoltori e nello specifico presso l'Ufficio Vitivinicolo - AVEPA di Padova sui valori medi di mercato delle "quote" afferenti alle tipologie di viti impiantate, nello specifico Tocai Friulano e Pinot Grigio, la sottoscritta ha ritenuto di confermare i valori di stima riportati nella perizia di cui all'E.I. n. 234/2018.

Sulla base dei calcoli effettuati su detta perizia, considerate le seguenti superfici:

- Superficie lorda unità abitativa:	<b>mq 107,23</b>
- Superficie lorda annesso rustico:	<b>mq 1.410,92</b>
- Superficie catastale terreni:	<b>mq 13.852,00</b>

ed i seguenti valori unitari, aggiornati e confermati:

- Valore unitario unità abitativa:	<b>€/mq 800,00</b>
- Valore unitario unità agricola:	<b>€/mq 250,00</b>
- Valore unitario medio terreni a vigneto:	<b>€/mq 6,50</b>

si ottengono i seguenti valori:

$$\text{mq } 107,23 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 85.784,00$$

$$\text{mq } 1.410,92 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 352.730,00$$

$$\text{mq } 13.852,00 \times \text{€/mq } 6,50 = \text{€ } 90.038,00$$





Ai fabbricati si applicano poi dei coefficienti riduttivi per vetustà, conservazione e manutenzione pari a:

$$€ 85.784,00 - (30\% \times 85.784,00) = € 60.048,80$$

$$€ 352.730,00 - (40\% \times 352.730,00) = € 211.638,00$$

Un'ulteriore riduzione viene prevista, nel fabbricato rurale, per la rimozione e lo smaltimento della copertura in eternit non trattata (mq 478,00) e la fornitura e messa in opera di copertura in lastre di fibro-cemento per un valore unitario pari a €/mq 60,00, riduzione pari a:

$$\text{mq } 478,00 \times \text{€/mq } 60,00 = € 28.680,00$$

e pertanto il valore del fabbricato rurale diventa:

$$€ 211.638,00 - € 28.680,00 = € 182.958,00$$

Il valore complessivo del compendio immobiliare risulta pertanto:

- Valore unità abitativa:	<b>€ 60.048,80</b>
- Valore unità rurale:	<b>€ 182.958,00</b>
- Valore terreni a vigneto:	<b>€ 90.038,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 333.044,80</b>

Che viene arrotondato in: **€ 333.000,00 (tre cento trenta tre mila/00)**

### 4.3. Verifica dei Gravami iscritti

In riferimento all'aggiornamento dei gravami iscritti presso l'Agenzia delle Entrate di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico dei sig.ri e relativi ai soli beni in oggetto, per il periodo dal 2018 alla data dell'ispezione 02/02/2022, si è accertato che, salvo la **Trascrizione n. gen./part. 21786/14125 del 09/07/2020** a seguito di Domanda Giudiziale - 500 Ordinanza Introduttiva Giudizio Divisione del Tribunale di Padova in data 16/06/2020, rep. n. 3318/2020, non sono emersi altri gravami a carico degli esecutati e della comproprietaria



#### 4.4. Divisibilità del bene

Relativamente alla divisibilità o meno del compendio immobiliare in oggetto, rivedendo la proposta divisionale prospettata dalla sottoscritta in fase di redazione dell'Integrazione della Perizia Estimativa nell'E.I. n. 234/2018 in data 05/08/2019, proposta che era stata fatta senza considerare aspetti estimativi particolari ma solo sotto l'aspetto materiale della fattibilità o meno di una divisione dei beni stessi, si ritiene di aggiornare la suddetta relazione sulla base delle conseguenze che deriverebbero, nella fattispecie, da una loro divisione ed anche alla luce di quanto riportato nell'atto di citazione.

Nel caso in oggetto, siamo in presenza di un fondo rurale con sovrastante fabbricato ad uso annessi rustici, fabbricato che, solo in casi eccezionali, potrebbe trovare una certa appetibilità commerciale una volta disgiunto dal fondo su cui insiste.

Per le loro caratteristiche i fabbricati del tipo in oggetto, anche se quello in oggetto è stato realizzato ante 1967 e quindi senza alcun vincolo, sono connessi al fondo di appartenenza e ciò anche in rapporto agli indirizzi normativi dettati negli anni dalla L.R. n. 24/85 e dalla L.R. n. 11/2004 che, per l'appunto, prevedevano e prevedono l'apposizione di un vincolo di destinazione d'uso, registrato e trascritto, legato al fondo di appartenenza.

Pertanto, se da un lato esiste l'effettiva possibilità di dividere in natura i beni in oggetto dall'altra, sotto un profilo tecnico ed estimativo-commerciale, va considerata la circostanza che gli stessi beni subirebbero, separatamente e con maggiore riguardo il fabbricato rurale, una notevole riduzione di valore.

Si ritiene, quindi, alla luce delle considerazioni esposte, che il compendio immobiliare in oggetto **non sia divisibile in natura**.

#### 4.5. Valore del Diritto parziario

In riferimento al valore complessivo del compendio immobiliare esposto nel precedente Capitolo 4.2., pari ad **€ 333.000,00**, tenuto conto delle quote di comproprietà degli esecutati sig.ri \_\_\_\_\_ e della \_\_\_\_\_



sig.ra \_\_\_\_\_, si ottengono i seguenti valori del diritto parziale:

- Quota di proprietà	(3/8):	€ 124.875,00
- Quota di proprietà	(3/8):	€ 124.875,00
- Quota di proprietà	(2/8):	€ 83.250,00

## 5. RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI DEI C.T.P.

### 5.1. Osservazioni del geom. \_\_\_\_\_ C.T.P. di \_\_\_\_\_

#### 5.1.1. “Aggiornamento Perizia di stima”

Il C.T.P. osserva che la sottoscritta, pur richiamando la possibilità di usufruire per i fabbricati della L.R. n. 14/2019 “Veneto 2050”, in realtà non ne tiene conto in quanto le superfici rimangono inalterate rispetto a quelle riportate nella perizia di cui all’E.I. n. 234/2018 e, pertanto, al fine di applicare tale Legge Regionale nonché l’art. 44 - comma 4 della L.R. n. 11/2004, ritiene di tralasciare il calcolo del valore dell’unità abitativa basato sulla superficie lorda esistente per una valutazione rapportata alla potenzialità edificatoria che deriva dal volume esistente e dagli ampliamenti conseguenti all’applicazione della normativa delle L.R. richiamate.

Per tale scopo determina in mc 875 la potenzialità edificatoria ed in €/mc 90,00 il valore del mc edificabile, derivante dal valore in centro abitato di €/mc 130,00 ridotto del 30%, ottenendo un valore della porzione abitativa pari ad € 78.750,00. Sulla base di tale valore e dei valori dell’unità rurale e dei terreni a vigneto, pari a quelli valutati dalla sottoscritta, il C.T.P. ricalcola il valore delle quote del diritto parziario spettante ad ogni singola parte.

#### 5.1.2. Risposta

Relativamente all’osservazione riguardante la circostanza che la sottoscritta, nella propria relazione, non abbia considerato i benefici derivanti dall’applicazione della L.R. n. 14/2019 in termini di superficie, si precisa che, tali benefici sono stati ricompresi nel valore unitario a mq di superficie lorda dell’unità abitativa, pari a



€/mq 800,00, tenuto invariato rispetto a quello valutato in fase di perizia di cui all'E.I. n. 234/2018 pur essendo trascorsi tre anni circa e sapendo come, per fabbricati in tale situazione di degrado, il trascorrere del tempo sia un elemento che incide, negativamente, in modo notevole sul valore dello stesso.

Relativamente alla proposta del C.T.P. di considerare la potenzialità edificatoria derivante dall'unità abitativa esistente e dagli ampliamenti consentiti dalle L.R. n. 11/2004 e n. 14/2019, se da un punto di vista estimativo è una strada percorribile, la sottoscritta ritiene che comunque non porti a valori diversi da quello stimato nella presente relazione in quanto il valore unitario di €/mc 90,00 valutato dal C.T.P. è un valore fuori mercato in considerazione delle caratteristiche dell'area e dei valori realmente offerti per aree edificabili simili nella zona, valori che si aggirano intorno ad €/mc 70,00.

### **5.1.3. “Divisibilità del bene”**

Il C.T.P. non concorda con la sottoscritta sulla scelta di non ritenere divisibile in natura il compendio immobiliare in oggetto ed allo scopo di dimostrare il contrario sottolinea alcune motivazioni che possono riassumersi in:

- alcuna interazione tra il fabbricato ed il terreno coltivato a vigneto in quanto il fabbricato è nato come allevamento di pollame e successivamente adibito ad altri scopi e la produzione del vigneto va conferita a cantine sociali;
- i beni disgiunti non perdono appetibilità commerciale in quanto il vigneto potrebbe interessare un produttore esistente che conferirebbe il prodotto ad una cantina sociale senza necessità di avere una superficie coperta ed il fabbricato potrebbe interessare piccole-medie aziende che pratichino coltivazioni al coperto e/o deposito e lavorazioni secondarie di ortaggi;
- il vincolo di destinazione d'uso del fabbricato al fondo di appartenenza non rappresenta una connessione indissolubile in quanto lo stesso è stato istituito con lo scopo di limitare i cambi di destinazione d'uso da fabbricati rurali a fabbricati residenziali;
- il compendio immobiliare in oggetto non è sufficiente a sostenere un'azienda agricola di nuovo insediamento per la limitata estensione del terreno.



In conclusione, il C.T.P. osserva che il bene sia divisibile e non si configuri nelle situazioni di preclusione così come riportato nell'atto di citazione.

#### **5.1.4. Risposta**

In merito alle motivazioni espresse dal C.T.P. per giustificare la divisibilità del compendio immobiliare in oggetto, la sottoscritta ritiene di precisare quanto segue:

- relativamente alla connessione tra il fabbricato rurale ed il terreno coltivato a vigneto si concorda su quanto osservato dal C.T.P.;
- relativamente alla circostanza che i beni disgiunti non perdono appetibilità commerciale, la sottoscritta non si trova d'accordo con il C.T.P. in quanto, se pur vero che potrebbero reperirsi degli acquirenti interessati per i due beni separati, con evidente facilità di vendita del terreno a vigneto, dall'altra è fuori di dubbio che la valutazione del fabbricato rurale, in tal caso, subirebbe una notevole riduzione al fine di facilitarne la vendita; i casi di utilizzo del fabbricato rurale ipotizzati dal C.T.P. sono riferiti ad un mercato specializzato, quindi limitato e legati proprio all'isolamento sul territorio che lo stesso avrebbe in caso di vendita separata. La sottoscritta ritiene che la vendita del compendio immobiliare non frazionato possa trovare una risposta commerciale più interessante proprio per la presenza del terreno a vigneto che, in parte, bilancia la presenza del fabbricato;
- relativamente al vincolo di destinazione d'uso del fabbricato al fondo di appartenenza si è d'accordo con il C.T.P. che non trattasi di una connessione indissolubile ma, comunque, detto vincolo, gravante sul fondo agricolo che lo ha generato, non verrebbe cancellato in caso di vendita separata;
- relativamente al fatto che il compendio immobiliare nel suo complesso non è sufficiente a sostenere un'azienda agricola di nuovo insediamento per la limitata estensione del terreno, la sottoscritta è d'accordo con il C.T.P. ma ritiene che non sia da scartare l'ipotesi di interesse di acquisto da parte di aziende agricole limitrofe o confinanti già esistenti.

In conclusione, la sottoscritta conferma che il compendio immobiliare non risulta divisibile in quanto, in caso contrario, una delle due porzioni, “(...) *sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbe sensibilmente deprezzato in proporzione al valore dell'intero*



(...)"

### **5.1.5. “Progetto divisionale”**

Il C.T.P., alla luce di quanto osservato e riportato nei capitoli 5.1.1. e 5.1.3. della presente relazione, propone una ipotesi di progetto divisionale.

### **5.1.6. Risposta**

La sottoscritta, ritenuto il compendio immobiliare in oggetto non divisibile, non accoglie la proposta del C.T.P.

## **5.2. Osservazioni del geom.**

### **5.2.1. “Punti 4.1 - 4.2 e 4.5 della Bozza di Perizia”**

Il C.T.P., concordando sui valori attribuiti dalla sottoscritta all'unità abitativa ed al terreno a vigneto, osserva che il valore attribuito al fabbricato rurale è sovrastimato ed a supporto della sua affermazione riporta le seguenti motivazioni: -

il valore iniziale di stima, valutato dalla sottoscritta in €/mq 250,00, troppo elevato in rapporto alle caratteristiche dell'immobile;

- coefficiente di vetustà, stimato dalla sottoscritta in 40%, troppo basso vista l'età del fabbricato ed i modesti interventi di ristrutturazione su di esso eseguiti;

- la rimozione complessiva della copertura in eternit e non parziale come conteggiata dalla sottoscritta.

Sulla base di tali motivazioni il C.T.P. determina il valore del fabbricato rurale in € 60.000,00, ricalcolando quindi i valori delle quote di diritto parziale delle ditte intestatarie.

### **5.2.2. Risposta**

La sottoscritta, relativamente alle motivazioni espresse dal C.T.P. a giustificazione della riduzione del valore unitario al metro quadrato del fabbricato rurale, precisa quanto segue:

- relativamente al valore di partenza di €/mq 250,00, la sottoscritta ritiene che tale valore sia praticamente corrispondente a quello che potrebbe essere il costo di costruzione di un immobile con le stesse caratteristiche e non ad un valore di



mercato che teoricamente dovrebbe essere più elevato; pertanto, tale motivazione non appare corretta;

- relativamente al coefficiente di riduzione per vetustà applicato dalla sottoscritta nella misura del 40%, si fa presente che normalmente per fabbricati che hanno più di 50 anni si applica un coefficiente di riduzione dell'ordine del 30% quindi notevolmente inferiore a quello applicato nel caso in oggetto;

- relativamente alla motivazione inerente lo smaltimento di tutta la copertura in eternit prevista dal C.T.P., la sottoscritta ritiene non corretta tale motivazione dal momento che la maggior parte della stessa (mq 900 circa) è stata oggetto di un trattamento di messa in sicurezza mediante vernice protettiva, così come previsto dalla normativa vigente.

## 6. CONCLUSIONI

La sottoscritta, che aveva prestato il proprio operato come esperto nella procedura esecutiva n. 234/2018 promossa da \_\_\_\_\_ contro i sig.ri

\_\_\_\_\_ e che in essa aveva avanzato un progetto divisionale che permettesse alla sig.ra \_\_\_\_\_, comproprietaria non eseguita, di “separare in natura” la propria quota di proprietà, ha ricevuto conferma di incarico dalla Dott.ssa Paola Rossi nella Causa di Divisione in oggetto.

Nell'incarico si chiedeva alla sottoscritta di “rivedere” se necessario la stima dei beni in funzione del tempo trascorso, di svolgere le opportune verifiche documentali presso le pubbliche amministrazioni necessarie alla suddetta stima quali gravami ipotecari, destinazioni e/o vincoli urbanistici ecc. ecc. e in conclusione di confermare o meno l'ipotesi divisionale avanzata in fase esecutiva, tenendo però conto oltre che dell'aspetto puramente tecnico anche di quello estimativo-commerciale.

Al di là delle verifiche concluse, tra cui:

- visita di sopralluogo dei beni;
- richiesta di C.D.U. in Comune;
- verifica di iscrizioni e/o trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio-Servizio



di Pubblicità Immobiliare;

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio-Catasto;
- richiesta di quote viticole presso l'Avepa;

si è rivalutata, anche grazie all'apporto dei C.T.P., che hanno offerto una preziosa e gentile collaborazione durante tutto l'iter peritale, la propria posizione sulla questione di "divisibilità in natura" del compendio immobiliare. Infatti, pur continuando a sostenere che la divisibilità è tecnicamente possibile, la stessa comporterebbe uno sbilanciamento a livello estimativo-commerciale a favore dei terreni rispetto al fabbricato.

Con osservanza.

Padova, 13 maggio 2022

(Ing. Cristina Franchi)

**Allegati alla Relazione:**

- Allegato 1: Verbali di Incontro;
- Allegato 2: Documentazione Catastale aggiornata;
- Allegato 3: Documentazione Ipotecaria aggiornata;
- Allegato 4: Certificato Destinazione Urbanistica del 19/01/2022;
- Allegato 5: Elenco Unità Vitate presso Avepa;
- Allegato 6: Documentazione Fotografica dei luoghi;
- Allegato 7: Osservazioni su bozza dei C.T.P.

