

Dott. Agr. Caprera Paolo

PADOVA P. Iva 01283920286  
Vicolo Mazzini 1 bis  
t/fax 049/651511 cell. 347/4276344  
Via Nicolodi 4  
t/fax 049/8642566 cell. 338/7581536  
email: [pcaprera@libero.it](mailto:pcaprera@libero.it), [p.caprera@conafpec.it](mailto:p.caprera@conafpec.it)

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

=====

Consulenza tecnica di Ufficio (ad integrazione della perizia depositata in sede  
esecutiva)

Nella causa civile promossa da :

contro

G.E. dott.ssa M. A. Maiolino

Fascicolo n° 3834/19 R.G.

=====

L'Ill.mo Signor Giudice della causa riportata all'intestazione, dott.ssa Maiolino, ha disposto che il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, già nominato consulente tecnico dell'Ufficio in sede esecutiva, visto il procedimento di divisione nel frattempo intrapreso, espleti l'incarico di cui al sottostante quesito.

Quesito :

“Ritenuto necessario integrare la relazione di stima già depositata in sede esecutiva, provveda il C.T.U. a stendere un nuovo elaborato di stima sull'immobile che va venduto per intero, integrando rispetto alla prima perizia



l'elenco delle formalità con riferimento al comproprietario e verificando, altresì, l'attualità della stima già fornita, precisando che andrà valorizzata l'ipotesi di progetto divisionale sub 2 già ipotizzato in sede esecutiva, con indicazione dei rispettivi valori degli immobili frutto della divisione in natura come prospettata.”

**ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :**

- ha nuovamente preso in considerazione i beni oggetto dei progetti divisionali depositati in sede esecutiva (lotto n° 1 di tale procedimento), con valorizzazione del progetto divisionale sub 2;
- ha esteso le indagini tecniche, già in precedenza espletate, presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro per l'esame delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti), e nuovamente confrontato i rilievi dello stato di fatto con le planimetrie allegate agli atti urbanistici - Comune di Cittadella -, e le planimetrie catastali;
- ha nuovamente effettuato il confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure tratte dai rilievi in loco;
- ha reperito ogni informazione utile presso i Comuni citati e contermini per i dovuti aggiornamenti riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il Valore di mercato aggiornato dei beni de quibus.

**1) ACCERTAMENTI**

**Vengono riportati di seguito i richiesti aggiornamenti, introdotti a seguito dell'intervenuto procedimento di divisione dei beni già considerati in sede esecutiva.**



In particolare, il C.T.U. ha scaricato le visure aggiornate, che si ripropongono in allegato:

**Lotto n° 1 in sede esecutiva**

**1.a. Catastali**

DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

**In ditta**

**Piena proprietà per 1/2 ciascuno**

*Comune di Cittadella (Pd)*

**C.T. - Fg. 19**

**- map. 561 Ente Urbano ha. 0.79.17**

*Comune di Cittadella (Pd)*

**C.F. - Fg. 19**

**- map. 561 – Cat. D/7 P.T. Via Cavin dei Carli**

Il mappale di terreno sopra indicato quale “Ente Urbano” (map. 561 Fg. 19) costituisce area di sedime e pertinenza del fabbricato oggetto di stima.

**1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari**

Detti beni sono così pervenuti in proprietà ai comproprietari

Fg. 19 map. 561

- atto di compravendita Notaio Maffei di S. Martino di Lupari del 26/11/01 Rep. n° 87995, trascritto a Bassano d/G. il 29/11/01 ai n° 10699/7776; dante causa il sig.

**1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti**

Trascrizioni contro



- **15/09/17 n° 8032/5547** – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Padova del 08/08/17 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza S.P.I. Bassano del Grappa, a favore di \_\_\_\_\_ riguardante tutti i beni oggetto del procedimento esecutivo, ivi compreso i beni di cui al lotto n° 1, a carico del sig \_\_\_\_\_
- **Trascrizione indicata nella perizia in sede esecutiva in data 15/05/17 anziché 15/09/17 per mero errore materiale -**
- **17/10/02 n° 10243/7287** - atto di costituzione di vincolo di destinazione, Notaio Maffei di S. Martino di Lupari del 23/09/02 Rep. 92522, trascritto a Bassano d/G., a favore del Comune di Cittadella e contro \_\_\_\_\_ interessante i beni di cui al lotto 1.
- Nei beni sopra citati non vi sono registrate Servitù di alcun genere

#### Iscrizioni

- **10/03/10 n° 2070/387** – Ipoteca giudiziale a favore di \_\_\_\_\_ in forza di sentenza di separazione giudiziale n° 489/03 del 23/05/03 del Tribunale di Padova, per totali €. 76.282,89, contro \_\_\_\_\_ l'esecutando \_\_\_\_\_ (Annotazione di restrizione dei beni del **09/07/10 n° 863/0819**)
- **23/05/16 n° 4070/654** – Ipoteca a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ in forza di addebito esecutivo a ruolo del 19/05/16, per totali €. 472.830,88 (capitale €. 236.415,44), riguardante tutti i beni di cui ai lotti n° 1 e 3 oggetto del procedimento esecutivo, contro l'esecutando, sig. \_\_\_\_\_



**Non sono presenti Iscrizioni pregiudizievoli a riguardo della quota di proprietà di ½ del sig. \_\_\_\_\_ a carico dei beni oggetto del presente procedimento di divisione (Lotto n° 1 in sede esecutiva).**

**1.d. Accertamenti urbanistici**

Si riportano di seguito i risultati delle indagini già eseguite in sede esecutiva presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cittadella:

- Destinazione urbanistica dei beni:

- 1) in base ai vigenti strumenti urbanistici (P.A.T.I. dell'Alta Padovana approvato con Conferenza servizi del 27/05/09 e P.I. approvato con delibera C.C. del 23/02/18), gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in:

Fg. 19 map. 561

**Zona agricola** parzialmente ricadente in Fascia di rispetto stradale (D.P.R. n° 495/92) e parzialmente ricadente all'interno del perimetro di Cava AD – Abbandonata/Dismessa

- Regolarità amministrativa dei fabbricati:

- 1) **il fabbricato, identificato al map. 561 Fg. 19 C.T., risulta attualmente in regola amministrativamente, in quanto è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria** rilasciata dal Comune di Cittadella il 19/01/11 ai sig.ri \_\_\_\_\_ . Negli archivi Comunali, **non risultano rilasciate Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità** a carico del fabbricato.
- 2) **Anche tramite i rilievi effettuati, il C.T.U. ha potuto verificare la rispondenza di massima dello stato di fatto del fabbricato esistente con lo stato concessionato.**



## **2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI**

### **DIVISIONE**

#### *Comune di Cittadella (Pd)*

#### **C.T. - Fg. 19**

- **map. 561 Ente Urbano** **ha. 0.79.17**

#### **C.F. - Fg. 19**

- **map. 561 – Cat. D/7 P.T. Via Cavin dei Carli**

Il mappale di terreno sopra indicato quale “Ente Urbano” (map. 561 Fg. 19) costituisce area di sedime e pertinenza del fabbricato oggetto di stima.

#### *Descrizione*

Il C.T.U. riporta la descrizione inserita nella perizia depositata in sede esecutiva:

Trattasi di compendio immobiliare costituito da un fabbricato ad uso artigianale attorniato da una superficie di terreno da considerarsi come pertinenza,

L'accesso alla proprietà avviene da Via Cavin dei Carli tramite cancello, che immette nella proprietà.

Fabbricato ad uso artigianale (Fg. 19 map. 561 C.T. e map. 561 C.F.)

La costruzione del fabbricato risale ai primi anni 2000; successivamente è stato oggetto di domanda di sanatoria, la cui pratica è stata presentata in data 09/02/04, e la Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata in data 19/01/11 dal Comune di Cittadella.

Attualmente sul fondo si riscontra la presenza di un edificio avente struttura portante in ferro, ancorata ad una platea di calcestruzzo, parzialmente chiuso con laterizi, ed avente dimensioni pari a m. 10,00x30,00x5,20, il cui utilizzo è ricovero macchine ed attrezzature edili.

L'immobile, allo stato di fatto, risulta avere tre stadi di finitura; una prima parte che si estende da Sud a Nord, completamente chiusa, fornita di due ampi portoni sezionali con apertura ad impacchettamento di colore verde, senza porta pedonale, realizzati con pannello



sandwich che chiudono il lato Est; il lato Sud risulta tamponato con laterizio e si vede dall'interno la sagoma di una porta allo stato attuale murata.

Il lato Ovest è chiuso con laterizio e vi sono delle finestre rettangolari per l'aerazione e l'illuminazione dell'ambiente.

Sul lato Nord è presente un muro divisorio che, di fatto, chiude parte dell'immobile totalmente. Tale porzione di immobile risulta avere i muri intonacati e dipinti di colore giallo.

Proseguendo, sempre sul lato Est, si riscontrano due portoni sempre ad impacchettamento realizzati con pannello sandwich di colore bianco, aventi due porte pedonali.

Parzialmente sul lato Est, e sulla parte non chiusa del lato Ovest, non si riscontra alcuna chiusura con materiale in laterizio; la struttura, invece, risulta chiusa sul lato Nord con materiale in laterizio non intonacato.

Il tetto della struttura è realizzato con lastre di fibrocemento a vista poggianti su travetti in ferro ad omega, le grondaie per l'acqua piovana sono in rame.

L'impianto elettrico risulta essere a vista con canaline esterne che corrono lungo il muro o lungo la struttura in ferro, con prese di corrente disposte in vari punti, soprattutto nella parte totalmente chiusa; l'illuminazione avviene tramite neon appesi al soffitto. Alla fine della struttura edificata, sul lato Nord, depositata a terra, risulta esserci una struttura in ferro che si presume servisse per la realizzazione della tettoia che avrebbe dovuto ancorarsi al lato Nord in ampliamento del capannone ed avere un'unica falda con pendenza sempre a Nord, struttura autorizzata ma evidentemente mai costruita.

Si riscontra anche una struttura metallica eretta sul lato Nord-Ovest rispetto al capannone, che si presume dovesse servire da scaffale all'aperto per riporvi del materiale con il muletto.

Poco distante dal capannone, sempre proseguendo verso Nord, si nota una struttura metallica di forma parallelepipedica, non chiusa ai lati, la cui funzione non è nota allo scrivente.

Terreno agricolo da considerarsi pertinenziale all'edificio (Fg. 19 map. 561 C.T.)



Il lotto di terreno su cui si erge il fabbricato risulta allo stato attuale in uno stato di abbandono quasi totale, con presenza di erba alta ovunque; parzialmente nascosti dall'erba si riscontrano depositi di materiali edili di varia tipologia.

Da evidenziare che, lungo tutto il perimetro, ed anche in varie aree all'interno del fondo, vi sono numerose alberature di varie essenze arboree (Frassini, Paulonie, ecc...) con sviluppo in altezza alquanto consistente.

### ***Valutazione***

Il C.T.U. riporta la valutazione inserita nella perizia depositata in sede esecutiva:

Lo scrivente ha condotto un'attenta ricerca dei valori unitari di beni aventi funzionalità simile a quelli oggetto di stima, posti in zona agricola, interpellando per l'occasione diversi operatori immobiliari del comprensorio dell'Alta Padovana e della zona del Cittadellese. Altre informazioni sono state ottenute consultando banche dati di riviste specializzate oltre a quelle disponibili in rete, ovvero dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio, nonché quelli messi a disposizione dalla Camera di Commercio di Padova.

- Fabbricato ad uso artigianale

#### *Calcolo della superficie commerciale lorda*

La superficie commerciale lorda dell'immobile (ormai da considerarsi tutta artigianale, essendo stato concesso il cambio d'uso in sanatoria), rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

Piano unico	Locali interni	mq. 300,00 x 1,00	300,00
<i>Totale superficie commerciale lorda</i>			mq. 300,00

Nel caso specifico, dalle comparazioni eseguite dal C.T.U. attraverso numerose stime effettuate in zona, nonché tramite l'utilizzo delle fonti interpellate (mediatori ed Agenzie immobiliari) e la consultazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è possibile affermare che i valori unitari correnti di mercato per immobili di simile tipologia, posti in zona agricola del Comune di Cittadella, oscillano tra € 750,00 ed € 900,00/mq.





Per il bene in esame, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno, comunque, adottare un valore medio-alto dell'intervallo sopracitato (€ 850,00/mq.), nonostante il perdurante ristagno del mercato immobiliare, in particolare per la validità complessiva della struttura; **valore da deprezzare poi di una percentuale pari al 15% (vizi tali da effettuare detrazione per garanzia degli stessi dal valore base di stima), che tiene conto dello stato di manutenzione dell'immobile complessivamente alquanto scarso (con mancanza, in particolare, di impiantistica), nonché della mancanza dell'Autorizzazione/Certificazione di Agibilità (quest'ultima da richiedersi al Comune di Cittadella, attraverso specifica pratica).**

Pertanto, il valore dell'edificio ad uso artigianale risulta pari a:

€. (850,00. x 300,00 mq. x 85%) =	€.	216.750,00
<b>- Valore del fabbricato artigianale</b>	<b>€.</b>	<b>216.750,00</b>

La potenzialità edificatoria di cui al Piano casa, secondo le norme ad oggi vigenti, viene di seguito calcolata teoricamente, e potrà essere eventualmente sfruttata nel futuro prossimo.

Essa è pari al 20% della superficie esistente, ovvero:

mq. 300,00 x 0,20 = mq. 60

La valutazione di mercato di tale cubatura si aggira attorno ad € 180,00/mq.; il valore complessivo della stessa è, quindi, pari a:

€. (60 x 180,00) = €.	10.800,00
<b>- Valore potenzialità edificatoria</b>	<b>€. 10.800,00</b>

- Terreno agricolo da considerarsi pertinenziale all'edificio

Il valore unitario dello stesso viene indicato dallo scrivente diversamente dal valore unitario riscontrabile per un terreno puramente agricolo, ovvero coltivabile, bensì pari al valore base di una qualsiasi area cortilizia eccedente un fabbricato in termini di pertinenza; a tale valore necessita sommare il valore del soprassuolo arboreo (complessivamente € 10,00/mq. per il terreno ed € 4,00/mq. per il soprassuolo arboreo).

Considerato che la superficie dell'intero lotto è di mq. 7.917, e che la superficie coperta dal fabbricato è pari a mq. 300, ne risulta che l'area pertinenziale è pari a mq. 7.617





### **3) INDICAZIONI RISPETTO ALLA DIVISIONE DEI BENI (LOTTO 1)**

Il C.T.U. riporta la descrizione inserita nella nota integrativa alla perizia depositata in sede esecutiva:

#### **3.1. Progetto divisionale 2 (Valorizzazione)**

Il sottoscritto indica di seguito l'operatività della suddivisione del terreno e fabbricato, come richiesto dal G.E., affinché sia realizzabile l'autonomia delle due unità immobiliari che si andranno a formare, con vendita forzata di una delle stesse.

Il C.T.U. ha già indicato nella Consulenza d'Ufficio che trattasi di compendio immobiliare costituito da un fabbricato ad uso artigianale attorniato da una superficie di terreno da considerarsi come pertinenza (Ente Urbano).

L'accesso alla proprietà avviene da Via Cavin dei Carli tramite cancello, che immette nella proprietà.

Lo scrivente ha predisposto due possibilità di divisione del lotto, graficamente rappresentate nei disegni che si riportano in allegato alla presente nota integrativa (schema progetto divisionale 1 e schema progetto divisionale 2).

##### 2.a. Schema progetto divisionale 1

Prevede di assegnare una piccola porzione della pertinenza al fabbricato, separando la restante grande area urbana.

Dato l'unico accesso al fondo, tale ipotesi deve prevedere l'istituzione di una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della grande area urbana separata dalla restante superficie del lotto, dal momento che la stessa, diversamente, resterebbe interclusa.

##### 2.a. Schema progetto divisionale 2

**Prevede di creare un'area comune, che permetta l'accesso alla porzione A del lotto (parte del fabbricato e parte dell'area urbana), nonché permetta l'accesso anche alla porzione B del lotto (ugualmente costituita da parte del fabbricato e parte dell'area urbana).**

**Tali ipotesi è più caldeggiata dal sottoscritto, sia perchè darebbe origine a 2 porzioni ambedue costituite da parte del fabbricato e parte dell'area urbana, sia perchè non**



necessiterebbe creare alcun tipo di servitù di passaggio (resta da valutare, in sede di frazionamento, la situazione dei sottoservizi esistenti).

Le linee dividenti indicate nei progetti divisionali sono da intendersi di massima, in quanto è evidente che in sede di rilievo topografico e di frazionamento le superfici verranno stabilite e calcolate con maggiore precisione, ed eventualmente modificate sulla base di necessità divisionali (ad esempio suddivisione degli interni del fabbricato lungo l'asse muro dividente i locali).

**In sede di udienza tenutasi il 04/03/20 è emersa la richiesta al C.T.U. di valorizzare l'ipotesi divisionale n° 2, formalizzata dal Giudice nel verbale stesso.**

A tal proposito, in previsione di un frazionamento effettivo dell'area, vista la natura di massima delle dividenti del progetto divisionale, il C.T.U. ha effettuato la sovrapposizione tra le superfici censuaria, dell'estratto mappa e dell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati per evidenziare se le (sempre presenti) discostanze fossero minimali (ovvero in tolleranza); una specie di pre-rilievo topografico.

Sono emerse, nel caso specifico, invece, discostanze assolutamente al di fuori della tolleranza topografica (5%), di poco superiori al 10% (per l'esattezza il 10,2%); anche il fabbricato, oggetto anch'esso di divisione, presenta una differenza di superficie discostante di questa entità.

In particolare, la superficie censuaria (ovvero quella utilizzata normalmente da moltiplicare al valore unitario stimato) è superiore di oltre 800 mq. di quella dell'Elaborato planimetrico (con estensione in AutoCad delle superficie scannerizzate).



Problema questo di non facile risoluzione (ferma restando la scelta del progetto divisionale 2 quale miglior indicazione operativa); il C.T.U., con operatività tecnica realistica ha scelto, quindi (in attesa di fare altrettanto a seguito di un successivo reale rilievo topografico per l'effettivo frazionamento), di misurare in AutoCad le 5 porzioni derivanti dal progetto divisionale 2 sia nell'Estratto mappa che nella Planimetria catastale (in realtà, quest'ultimo, un Elaborato planimetrico) per poi "normalizzare" tali superfici (ad eccezione, ovviamente, del fabbricato).

I risultati della normalizzazione (effettuata con debita proporzione delle superfici mancanti su tutte le porzioni) limitano una buona parte della perdita di superficie rilevata con la sovrapposizione, ma non tutta; e risulta mancante anche una superficie della pianta del fabbricato (quest'ultima non normalizzabile, ovviamente), pari a 32 mq.

Necessita, pertanto, dividere nel modo proposto nel progetto divisionale 2 (trasporre in alto o in basso, infatti, la linea dividente orizzontale porterebbe a soluzioni geometricamente e praticamente poco valide), abbracciando però il concetto di valore a corpo delle porzioni, non solo a misura. Questo in attesa di un reale rilievo topografico di tutto il lotto; considerando, inoltre che l'unico grande portone di accesso al lotto non è realisticamente spostabile dalla sua attuale sede, e che l'accesso deve permettere un agevole ingresso a tutte le 2 porzioni derivate, pur creando un'area cortilizia comune (diciamo condominiale, per semplicità) che equilibri il frazionamento.

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione sono esplicativi di quanto descritto e portano alle seguenti conclusioni:



- Area Comune (porzione 5) mq. 1.457	€.	20.396,00
- <u>Sub-lotto A</u> (porzione 1 - fabbricato) mq. 120	€.	86.700,00
(porzione 1 – cortile di pertinenza) mq. 454	“	6.362,00
(porzione 4 – terreno) mq. 2.587	“	36.224,00
(potenzialità edificatoria lato Sud)	“	10.800,00
(1/2 Area comune)	“	<u>10.198,00</u>
Totale	€.	150.284,00
- <u>Sub-lotto B</u> (porzione 2 - fabbricato) mq. 148	€.	106.930,00
(porzione 2 – cortile di pertinenza) mq. 714	“	9.995,00
(porzione 3 – cortile di pertinenza) mq. 2.406	“	33.682,00
(1/2 Area comune)	“	<u>10.198,00</u>
Totale	€.	160.805,00

A tal punto, necessita intervenire con il valore a corpo per i fabbricati, che non hanno potuto essere normalizzati per la loro superficie in pianta, ed in particolare:

- il fabbricato del sub-lotto A merita sicuramente rispetto a quello del lotto B un valore a corpo superiore, perché è interamente tamponato su tutti e 4 i lati, ed al suo interno presenta maggiori rifiniture e predisposizioni per l'uso artigianale

- per il fabbricato A il valore a corpo si può elevare sino ad €. 100.311,00

- per il fabbricato B il valore a corpo si può elevare sino ad €. 110.020,00.

Il conteggio in precedenza espresso, si può, pertanto così aggiornare:

- <u>Sub-lotto A</u> (porzione 1 - fabbricato) mq. 120	€.	<b>100.311,00</b>
(porzione 1 – cortile di pertinenza) mq. 454	“	<b>6.362,00</b>



(porzione 4 – terreno)	mq. 2.587 “	36.224,00
(potenzialità edificatoria lato Sud)	“	10.800,00
(1/2 Area comune)	“	<u>10.198,00</u>
	<b>Totale</b>	<b>€. 163.895,00</b>
<b>- Sub-lotto B (porzione 2 - fabbricato)</b>	<b>mq. 148</b>	<b>€. 110.020,00</b>
(porzione 2 – cortile di pertinenza)	mq. 714 “	9.995,00
(porzione 3 – cortile di pertinenza)	mq. 2.406 “	33.682,00
(1/2 Area comune)	“	<u>10.198,00</u>
	<b>Totale</b>	<b>€. 163.895,00</b>

### **3.2. Stima dei costi necessari per il frazionamento dei beni**

Sono confermati i costi necessari per il frazionamento (così come indicati in sede esecutiva), trattandosi, in ogni caso, di predisporre sia frazionamento al Catasto Terreni (pratica Pregeo), che al Catasto Fabbricati (Pratica Docfa).

Si riporta, pertanto, quanto in tale sede indicato:

Per attuare i frazionamenti richiesti dai sopraindicati progetti divisionali, saranno necessarie le seguenti operazioni:

1. Rilievo topografico dell'intero lotto
2. Frazionamento al C.T.
3. Frazionamento al C.F.
4. Costituzione di aree urbane
5. Disegno Autocad delle schede catastali
6. Inserimento pratiche al C.F.
7. Varie ed eventuali per completamento pratiche

**Costo totale progetto divisionale 2                    €.            4.900,00**

Oltre C.P.A. 2% ed IVA 22%.



Costi totali comprensivi del frazionamento al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati, con predisposizione di nuove schede catastali (Planimetrie catastali).

#### **4) CONCLUSIONI**

- **Il C.T.U. ha effettuato i richiesti aggiornamenti, a seguito dell'intervenuto procedimento di divisione dei beni di cui al lotto n° 1 esposto in sede esecutiva; non risultano presenti Iscrizioni pregiudizievoli a riguardo della quota di proprietà di ½ del sig.**

**a carico dei beni oggetto del presente procedimento di divisione**

- **Sono confermati gli aspetti urbanistici dei beni del lotto, per i quali il C.T.U. aveva potuto verificare la rispondenza di massima dello stato di fatto del fabbricato esistente con lo stato concessionato; una porzione di fabbricato (lato Nord e lato Sud) concessionata non è esistente, in quanto non è mai stata edificata**
- **La valutazione complessiva espressa all'epoca, a seguito delle indagini eseguite dal sottoscritto, può restare invariata a seguito dei leggeri segni di ripresa del mercato dei beni fondiari, intervenuti nei mesi più recenti.**

**E quindi:**

**- Valore complessivo del compendio (lotto n° 1) €. 327.790,00**

**Quota spettante a 1/2 (€. 327.790,00 x 1/2) = €. 163.895,00**

**Quota spettante a 1/2 (€. 327.790,00 x 1/2) = €. 163.895,00**

- **In sede di udienza tenutasi il 04/03/20 è emersa la richiesta al C.T.U. di valorizzare l'ipotesi divisionale n° 2, formalizzata dal Giudice nel verbale stesso**





- A tal proposito, in previsione di un frazionamento effettivo dell'area, vista la natura di massima delle dividendi del progetto divisionale, il C.T.U. ha effettuato la sovrapposizione tra le superfici censuaria, dell'estratto mappa e dell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati. Sono emerse, nel caso specifico, discostanze assolutamente al di fuori della tolleranza topografica (5%), di poco superiori al 10% (per l'esattezza il 10,2%); anche il fabbricato, oggetto anch'esso di divisione, presenta una differenza di superficie discostante di questa entità
- Ferma restando la scelta del progetto divisionale 2 quale miglior indicazione operativa, il C.T.U., con operatività tecnica realistica ha scelto, quindi (in attesa di fare altrettanto a seguito di un successivo reale rilievo topografico per l'effettivo frazionamento), di misurare in AutoCad le 5 porzioni derivanti dal progetto divisionale 2 sia nell'Estratto mappa che nella Planimetria catastale (in realtà, quest'ultimo, un Elaborato planimetrico) per poi "normalizzare" tali superfici (ad eccezione, ovviamente, del fabbricato). I risultati della normalizzazione (effettuata con debita proporzione delle superfici mancanti su tutte le porzioni) limitano una buona parte della perdita di superficie rilevata con la sovrapposizione, ma non tutta; e risulta mancante anche una superficie della pianta del fabbricato (quest'ultima non normalizzabile, ovviamente), pari a 32 mq.
- Necessita, pertanto, dividere nel modo proposto nel progetto divisionale 2 (trasporre in alto o in basso, infatti, la linea dividente orizzontale porterebbe a soluzioni geometricamente e praticamente poco valide),



abbracciando però il concetto di valore a corpo delle porzioni, non solo a misura

- La valorizzazione del progetto divisionale 2, espresso in sede esecutiva, diventa così effettiva in termini di superfici e valori:

- <u>Sub-lotto A</u> (porzione 1 - fabbricato) mq. 120	€.	100.311,00
(porzione 1 – cortile di pertinenza) mq. 454 “	6.362,00	
(porzione 4 – terreno) mq. 2.587 “	36.224,00	
(potenzialità edificatoria lato Sud) “	10.800,00	
(1/2 Area comune) “	<u>10.198,00</u>	
Totale	€.	163.895,00
- <u>Sub-lotto B</u> (porzione 2 - fabbricato) mq. 148	€.	110.020,00
(porzione 2 – cortile di pertinenza) mq. 714 “	9.995,00	
(porzione 3 – cortile di pertinenza) mq. 2.406 “	33.682,00	
(1/2 Area comune) “	<u>10.198,00</u>	
Totale	€.	163.895,00

- Sono confermati i costi necessari per il frazionamento (così come indicati in sede esecutiva), trattandosi, in ogni caso, di predisporre sia frazionamento al Catasto Terreni (pratica Pregeo), che al Catasto Fabbricati (Pratica Docfa); il tutto per complessivi €. 4.900,00.

=====

Pertanto a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera



Padova, 26 marzo 2020

ELENCO ALLEGATI:

- Estratto di mappa
- Visure Ente Urbano
- Visure catasto fabbricati
- Planimetria catastale
- Lotto n° 1 - Concessione Edilizia in Sanatoria
- Lotto n° 1 - Concessione Edilizia in Sanatoria (elaborati grafici)
- Lotto n° 1 – Sovrapposizione topografica tra le superfici
- Lotto n° 1 – Analisi delle superfici scala 1:500
- Lotto n° 1 – Prospetto delle superfici
- Lotto n° 1 – Schema progetto divisionale 2
- Lotto n° 1 – Schema progetto divisionale 2 effettivo
- Lotto n° 1 - Servizio fotografico
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati e lotti  
riepilogativi

