

TRIBUNALE DI PADOVA

CAUSA : R.G. 821/2019 G.I. Dott.ssa CHIARA ILARIA BITOZZI

con Avv.to

CONTRO

con Avv.to

con Avv.to

C.T.U.: Ing. Claudio Malandrin

RELAZIONE DEL C.T.U.

INCARICO E QUESITO

In data 16/11/2022 previo giuramento di rito il G.I. ha posto al sottoscritto il seguente quesito:

"letti gli atti, acquisite la documentazione e le informazioni presso gli enti pubblici, il perito:

- 1) Descriva i beni oggetto della domanda di divisione, specificando la quota di ciascuna parte in causa, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche;**
- 2) Accerti, ove necessario, la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche e, in caso di non conformità, determini le spese per sanare le irregolarità catastali e urbanistiche;**
- 3) Accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;**
- 4) Determini il valore degli immobili all'attualità e specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo;**

5) Dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, secondo le quote di spettanza di ciascun condividente, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso;

6) Predisponga uno o più progetti di divisione in porzioni in proporzione all'entità delle singole quote dei condividenti e stabilisca i costi per il frazionamento e ogni altra spesa per la divisione a carico della massa, nonché gli eventuali conguagli in denaro.

7) Riferisca infine ogni elemento considerato utile, tenti la conciliazione"

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 29.11.2022 alle ore 10,00 presso lo studio del C.T.U. presenti:

Per parte attrice il Geom.

Si sono esaminati atti e documenti di causa e preso atto che è in essere una proposta di definizione della vertenza il C.T.U. ha sospeso le operazioni peritali fino al giorno 22/12/2022.

Successivamente, poiché la possibilità di proporre un accordo era vincolata anche a terze persone che ancora non avevano esposto la propria adesione il C.T.U. ha ripetutamente rinviato l'inizio delle operazioni peritali fino a che, mancando notizie su tale adesione di terzi, ha ripreso le operazioni peritali fissandole per il giorno **07/02/2023** poi spostate al giorno **09/02/2023** per il sopralluogo presso i beni oggetto di causa.

In data **09/02/2023** alle ore **10:15** si è svolto il sopralluogo, presenti entrambi i C.T.P.

Si sono ispezionati i beni oggetto di divisione e discusso altresì su eventuali ipotesi transattive

In data **16.02.2023** il CTU ha trasmesso bozza di relazione fissando, come stabilito dal GI entro il giorno 12.03.2023 l'invio di eventuali osservazioni.

In data **12.03.2023** sono pervenute osservazioni dal geom Ponzin e in data **21.03.2023** quelle dei geon Gollo che si allegano e delle quali si è tenuto conto nella stesura dell'elaborato finale (anche di quelle tardive) ove condivise e dato risposta qualora non condivise.

RISPOSTA AL QUESITO

1) Descriva i beni oggetto della domanda di divisione, specificando la quota di ciascuna parte in causa, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche;

I beni oggetto di stima sono i seguenti:

Provincia di Padova

Catasto fabbricati:

Comune di Codevigo, via Valcittadella 27 foglio 40, mappale 302 cat.F/2

Comune di Codevigo,

Catasto terreni

- fg.40 mappale 42, 1240mq, seminativo, cl. 2, R.D. 8,93€, R.A. 6,40€

- fg.40 mapp.49 di 890 mq

Vigneto cl.2, R.D. 5,65€, R.A. 5,06€

- fg.40, mapp.300 di 2540 mq

Seminativo irriguo, cl.2, R.D. 22,05€ R.A. 14,43€

Provincia di Venezia

Comune di Chioggia

Catasto terreni

- fg.10 mapp.78 di 1.340 mq

Seminativo, cl.1, R.D. 99,35€, R.A. 81,61€.

La proprietà su tutti i beni oggetto di stima è la seguente:

(Nota: in catasto risulta tuttora proprietario
suoi eredi

per 18/108 dei

I beni sono posti a cavallo tra i confini di due comuni/province diverse e di
fatto sono posti in adiacenza tra di loro.

L'accesso ai beni avviene da via Valcittadella attraverso un ponte
sovrastante un canale consortile.



e una strada che taglia a metà il mappale 78 (nel Comune di Codevigo) per
arrivare al mappale 302 (fabbricato).



Il mappale 49 è fisicamente collegato i mappali 300 e 302 ma non
raggiungibile in modo indipendente senza creare servitù su detti mappali.



Il mappale 42, fisicamente senza collegamenti da tutto il resto della proprietà e evidentemente raggiungibile attraverso servitù a carico di terzi. Si allega rilievo areofotogrammatico con illustrazione dei terreni e dei passaggi.

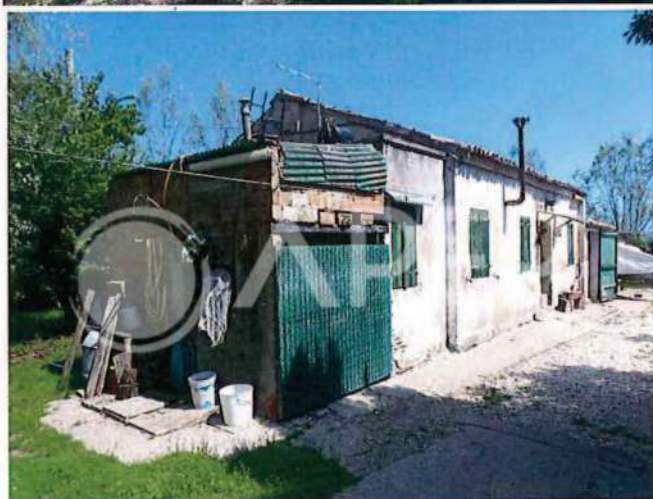


Le loro conformazioni è tale che possa essere suddivisa in più lotti, indipendenti autonomamente vendibili.

Lotto n.1:

Comune di Codevigo, Catasto Fabbricati foglio 40 mappale 302 categoria F/2 (unità collabenti).

Trattasi di un fabbricato rurale composto da una abitazione con adiacenti stalle, locali di sgombero e ripostigli.



La zona stalle ha il tetto parzialmente crollato mentre le restanti parti adibite ad abitazione e quindi, pur essendo in pessime condizioni, non corrispondono alla definizione di collabenti.



La zona abitata si compone di ingresso e quattro stanze per circa 75,33 mq, con altezza 2,65 m, una cucina e ripostiglio per circa 12,56 mq con altezza di circa 2,35 m.



La zona stalle è di circa 36,80 mq, altezza minima di 2,65 m ed una massima di 3,55 m con un'altezza media di 3,00 mt.

La zona sgomberi è di circa 39,70 mq, altezza minima circa 1,60 m, massima circa 2,43 m e una media di circa 2,00 m.



L'edificio principale è stato eretto a partire dei primi anni del 1900 con murature in mattoni a una o due teste, solai in legno con controsoffitti in arelle e tetto in legno e coppi.

Alcune finiture interne di mediocre qualità si possono far risalire ad interventi degli anni 50/60.

Da quanto percepibile visivamente si sono verificati negli ultimi anni dei crolli di parti dell'edificio e conseguenti ricostruzioni con l'utilizzo di laterizio forato, parti in cemento, ondulino e pannelli di eternit.

La cubatura dell'immobile può essere stimata in:

75,33 mq x 2,65 m = 199,62 mc

36,80 mq x 3,00 m = 110,40 mc

39,70 mq x 2,00 m = 79,40 mc

TOTALE = 389,42 mc

Il terreno di pertinenza del fabbricato è di circa 1910 mq.

2) Accerti, ove necessario, la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche e, in caso di non conformità, determini le spese per sanare le irregolarità catastali e urbanistiche;

Lotto n.1:

Il fabbricato costituente il lotto 1 è stato eretto ante 1967 e non risulta esservi alcun progetto depositato in Comune stante la vetustà dello stesso.

Lotto n.2:

Comune di Codevigo, catasto terreni, foglio 40 mappale 42 di 1.240 mq, seminativo, classe 2, RD 8.936€, RA 6,40€

Trattasi di un terreno agricolo fisicamente non collegato agli altri mappali in proprietà e accessibile solo attraverso proprietà di terzi che da quanto riferito al C.T.U., lo coltivano anche senza che sussista alcun accordo scritto.

Lotto n.3:

Comune di Codevigo, foglio 40 mappale 49, 890 mq, vigneto, classe 2, RD 5,65€, RA 5,06€.

Trattasi di terreno agricolo attualmente incolto senza accesso diretto esistente da via Valdella.

Lotto n.4:

Comune di Codevigo foglio 40 mappale 300 di 2.540 mq seminativo irr, classe 2, R.D. 22,05€, R.A. 14,43€.

Trattasi di terreno agricolo attualmente incolto diviso a metà dalla strada Vicinale di accesso ed altri mappali il fabbricato costituente il lotto uno è stato eretto prima del 1967 e non risulta esservi alcun progetto depositato in comune stante la vetustà della stessa.

Lotto n.5:

Comune di Chioggia, foglio 10, mappale 78, 13.740 mq.

Trattasi di terreno agricolo attualmente incolto diviso a metà dalla strada Vicinale di accesso ed altri mappali.

La destinazione urbanistica di ciascun lotto è la seguente:

Lotto 1:

Ricade nel pieno degli interventi di Codevigo in zona ATO agricola E2 senza vincoli ambientali

Sono possibili interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamento fino a 800 m³.

Lotto 2:

Ricade secondo il P.I. di Codevigo in zona ATO agricola E1 senza vincoli ambientali.

Lotto 3:

Ricade secondo il P.I. di Codevigo in zona ATO agricola E2 senza vincoli ambientali.

Lotto 4:

Ricade secondo il P.I. di Codevigo in zona ATO agricola E3 senza vincoli ambientali.

Lotto 5:

Ricade secondo il P.I. di Chioggia in zona ATO agricola E2,3: zona agricola della monocoltura intensiva di interesse paesaggistico.

NOTA:

Tutte le aree in zona agricola vista la presenza di canali consortili possono essere assoggettate nell'esistenza di eventuali fasce di rispetto per le manutenzioni consortili.

3) Accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;

Nel ventennio risultano le seguenti note sui beni oggetto di perizia:

Lotto n.1

Trascrizioni

N°2131/2857 del 24/01/2012

Denuncia di successione.

N° 3236/4424 del 13/02/2015

Accettazione di donazione.

N° 3237/4425 del 13/02/2015

Accettazione tacita di eredità.
N° 21086/32964 del 10/08/2018
Denuncia di successione.
N° 19646/29785 del 07/07/2021
Domanda di divisione giudiziale.
N° 29979/45248 del 22/10/2021
Denuncia di successione
N° 26446/39199 del 27/09/2022
Denuncia di successione

Iscrizioni

Nessuna

Lotto n.2/Lotto n.3/Lotto n.4

Trascrizioni

N° 5582/9227 del 10/03/2010
Denuncia di successione.
N° 2131/2857 del 24/01/2012 =
Denuncia di successione.
N° 3236/4424 del 13/02/2015
Accettazione di donazione.
N° 3237/4425 del 13/02/2015
Accettazione tacita di eredità.
N° 19646/29785 del 07/07/2021
Domanda di divisione giudiziale.
N° 29979/45248 del 22/10/2021
Denuncia di successione
N° 26446/39199 del 27/09/2022
Denuncia di successione

Iscrizioni

N° 15438/57038 del 29/11/2005
ipoteca legale a favore di
25/06/2019 di cancellazione totale.

con annotazione 4995 del

Lotto n.5

Trascrizioni

N° 3857/5853 del 20/10/2011
Denuncia di successione.
N° 511/656 del 13/02/2015
Accettazione di donazione.

N° 512/657 del 13/02/2015

Accettazione tacita di eredità.

N° 3142/4413 del 10/08/2018

Denuncia di successione.

N° 3185/4307 del 09/07/2021

Divisione giudiziale

N° 4801/6468 del 22/10/2021

Denuncia di successione

N° 4175/5769 del 27/09/2022

Denuncia di successione

Iscrizioni

N° 15438/57038 del 29/11/2005

ipoteca legale a favore di con annotazione 4995 del
25/06/2019 di cancellazione totale.

4) Determini il valore degli immobili all'attualità e specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo;

Il valore degli immobili viene così stimato:

Lotto 1:

Il fabbricato con il terreno costituendo il mappale 302 ha valore connesso alla possibilità di edificazione fino a 800 m³.

Lo stato della costruzione è infatti talmente scadente da essere non economicamente conveniente un ipotesi di ristrutturazione o ampliamento. Tenuto conto che l'accessibilità al lotto avviene non direttamente dalla strada ma attraverso una servitù di passaggio che non potrà essere asfaltata e con tutte le problematiche inerenti (sottoservizi, fognature, etc) si stima, dopo aver eseguito un'analisi dei prezzi di mercato in zona, il valore di:
 $800,00 \text{ mc per } 50,00 \text{ €/mc} = \mathbf{40.000,00 \text{ €}}$

Lotto 2:

Da indagini svolte in loco il valore di mercato nominale del terreno è mediamente pari a 4,00 €/mq.

Tenuto conto delle servitù attive e passive presenti e future tale prezzo viene ridotto del 5% risultando pari a 3,80 €/mq.

Il valore del lotto si stima pertanto in:

$1.240,00 \text{ mq} \times 3,80 \text{ €/mq} = \mathbf{4.712,00 \text{ €}}$

Lotto 3:

Da indagini svolte in loco il valore di mercato nominale del terreno è mediamente pari a 4,00 €/mq.

Tenuto conto delle servitù attive e passive presenti e future tale prezzo viene ridotto del 5% risultando pari a 3,80 €/mq.

Il valore del lotto si stima pertanto in:

$$890,00 \text{ mq} \times 3,80 \text{ €/mq} = \mathbf{3.382,00 \text{ €}}$$

Lotto 4:

Da indagini svolte in loco il valore di mercato nominale del terreno è mediamente pari a 4,00 €/mq.

Tenuto conto delle servitù attive e passive presenti e future tale prezzo viene ridotto del 5% risultando pari a 3,80 €/mq.

Il valore del lotto si stima pertanto in:

$$2.540,00 \text{ mq} \times 3,78 \text{ €/mq} = \mathbf{9.612,00 \text{ €}}$$

Lotto 5:

Da indagini svolte in loco il valore di mercato nominale del terreno è mediamente pari a 4,00 €/mq.

Tenuto conto delle servitù attive e passive presenti e future tale prezzo viene ridotto del 5% risultando pari a 3,80 €/mq.

Il valore del lotto si stima pertanto in:

$$13.740,00 \text{ mq} \times 3,80 \text{ €/mq} = \mathbf{52.212,00 \text{ €}}$$

Riepilogo valori:

LOTTO	€
LOTTO 1	40.000,00
LOTTO 2	4.712,00
LOTTO 3	3.382,00
LOTTO 4	9.612,00
LOTTO 5	52.212,00
<u>TOTALE</u>	<u>109.918,00</u>

5) Dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, secondo le quote di spettanza di ciascun condividente, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato

mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso;

I beni oggetto di divisione **non sono comodamente** divisibili tra i singoli eredi essendo gli stessi in numero di 11 unità con quote variabili da 02/108 a 28/108 e la frammentazione della proprietà in tanti piccoli lotti comprometterebbe la vendibilità dei terreni ed un conseguente notevole deprezzamento

Nello svolgimento delle operazioni peritali sono emerse delle possibilità di accordo realizzabili coinvolgendo gruppi di eredi anziché singoli eredi.

Raggruppando gli eredi così come rappresentati dai legali si ottengono i seguenti raggruppamenti:

GRUPPO A	QUOTE	TOTALE
	9/108	
	9/108	
	18/108	36/108

GRUPPO B	QUOTE	TOTALE
	6/108	
	6/108	
	6/108	18/108

GRUPPO C	QUOTE	TOTALE
	9/108	
	9/108	
	6/108	
	2/108	
	28/108	54/108

Riportando il valore totale dei beni alla quota di 1/108 si ottiene un valore di 1.017,76 € a quota.

Il valore spettante ad ogni singolo gruppo sarebbe di:

GRUPPO	QUOTE /108	VALORE QUOTA €	TOT. ARROTONDATO
A	36	1.017,76	36.640,00
B	18	1.018,13	18.319,00
C	54	1.018,13	54.959,00
TOTALE ARROTONDATO			109.918,00

6) Predisponga uno o più progetti di divisione in porzioni in proporzione all'entità delle singole quote dei condividenti e stabilisca i costi per il frazionamento e ogni altra spesa per la divisione a carico della massa, nonché gli eventuali conguagli in denaro.

Data la non divisibilità dei beni come riferito nel precedente capitolo e spettanze di ciascun erede per la vendita separata di ciascun lotto è la seguente

LOTTO N 1 : VALORE 40.000,00 €

EREDE	QUOTA	SPETTANZA €
	18/108	6.666,68
	09/108	3.333,33
	09/108	3.333,33
	06/108	2.222,22
	06/108	2.222,22
	06/108	2.222,22
	09/108	3.333,33
	09/108	3.333,33
	06/108	2.222,22
	02/108	740,74
	28/108	10.370,38
		40.000,00

LOTTO N 2: VALORE 4.712,00 €

EREDE	QUOTA	SPETTANZA €
	18/108	785,32
	09/108	392,67
	09/108	392,67
	06/108	261,78
	06/108	261,78
	06/108	261,78
	09/108	392,67
	09/108	392,67
	06/108	261,78
	02/108	87,26
	28/108	1.221,62
		4.712,00

LOTTO N 3: VALORE 3.382,00 €

EREDE	QUOTA	SPETTANZA €
	18/108	563,67
	09/108	281,83
	09/108	281,83
	06/108	187,89
	06/108	187,89
	06/108	187,89
	09/108	281,83
	09/108	281,83
	06/108	187,89
	02/108	62,63
	28/108	876,82
		3.382,00

LOTTO N 4 VALORE 9.612,00 €

EREDE	QUOTA	SPETTANZA €
	18/108	1.602,00
	09/108	801,00
	09/108	801,00
	06/108	534,00
	06/108	534,00
	06/108	534,00
	09/108	801,00
	09/108	801,00
	06/108	534,00
	02/108	178,00
	28/108	2.492,00
		9.612,00

LOTTO N 5 : VALORE 52.212,00 €

EREDE	QUOTA	SPETTANZA €
	18/108	8.702,00
	09/108	4.351,00
	09/108	4.351,00
	06/108	2.900,67
	06/108	2.900,67

	06/108	2.900,67
	09/108	4.351,00
	09/108	4.351,00
	06/108	2.900,67
	02/108	966,89
	28/108	13.356,43
		52.512,00

La spettanza totale di ciascun erede per la vendita di tutti i lotti risulta essere la seguente.

EREDE	QUOTA	SPETTANZA TOTALE €
	18/108	18.319,67
	09/108	9.159,83
	09/108	9.159,83
	06/108	6.106,56
	06/108	6.106,56
	06/108	6.106,56
	09/108	9.159,83
	09/108	9.159,83
	06/108	6.106,56
	02/108	2.35,52
	28/108	28.497,25
		109.918,00

Nell'eventualità di assegnazione dei lotti gruppi di eredi quale frutto di accordi di definizione transattiva si possono formare le seguenti ipotesi divisionali che non necessitano di alcun frazionamento:

IPOTESI A

Assegnazione al gruppo A del lotto 1 al gruppo B dei lotti 2 3 4 ed al gruppo C del lotto 5.

GRUPPO	SPETTANZA	LOTTI	VALORE	CONGUAGLIO
A	36.652,00	1	40.000,00	+ 3.348,00
B	18.326,00	2 - 3 - 4	17.746,00	- 580,00
C	54.979,00	5	52.212,00	- 2.767,00

IPOTESI B

Assegnazione al gruppo A del lotto 1, al gruppo B il lotto 4 e al gruppo C il lotto 1 - 2 - 3.

GRUPPO	SPETTANZA	LOTTE	VALORE	CONGUAGLIO
A	36.652,00	5	52.212,00	+ 15.560,00
B	18.326,00	4	9.652,00	- 8.674,00
C	54.979,00	1 - 2 - 3	48.094,00	- 6.885,00

IPOTESI C

Assegnazione al gruppo A dei lotti 5 e 4, al gruppo B conguaglio in denaro, ed al gruppo C i lotti 1 - 2 - 3.

GRUPPO	SPETTANZA	LOTTE	VALORE	CONGUAGLIO
A	36.652,00	5 - 4	61.864,00	+ 25.212,00
B	18.326,00	-	-	- 18.326,00
C	54.979,00	1 - 2 - 3	48.094,00	- 6.885,00

IPOTESI D

Assegnazione di tutti i beni al gruppo C con conguaglio favore dei gruppi A e B

GRUPPO	SPETTANZA	LOTTE	VALORE	CONGUAGLIO
A	36.652,00	-	-	+ 36.652,00
B	18.326,00	-	-	- 18.326,00
C	54.979,00	1 - 2 - 3 - 4 - 5	109.918,00	+ 54.978,00

(In tutte le ipotesi con il segno + si indica il conguaglio da dare e con il segno - quello da ricevere).

7) Riferisca infine ogni elemento considerato utile, tetti la conciliazione"

Le ipotesi divisionali formulate tengono conto dell'eventuale vendita di qualche lotto a terze persone interessate come emerso dalle discussioni in fase di definizione bonaria avvenute con i consulenti di parte.

Risposta alle osservazioni del geom.Ponzin

Osservazione 1 : Valore di mercato del bene denominato Lotto 1

Nella determinazione del volume e successivo valore del bene il CTU non considera la possibilità dell'incremento delle cubature previsto dalla LR 14 del 04.04.2019.

Risposta Il CTU ha già considerato nell'attribuire il valore al Lotto 1 la sue potenzialità edificatorie, ovvero 800 mc,. L'immobile esistente infatti risulterebbe invendibile considerando il suo stato di degrado.

Si ritiene di confermare il valore stimato pari a $800 \text{ mc} \times 50,00 \text{ €/mc} = 40.000,00 \text{ €}$.

Osservazione 2: Scioglimento della comproprietà dei beni e inaccettabilità delle proposte divisionali avanzate dal CTU

Il CTU ribadisce che i beni oggetto di divisione **non sono comodamente divisibili** tra tutti gli eredi.

Le ipotesi avanzate sono frutto di quanto emerso in corso di perizia ovvero della definizione “transattiva” delle divisioni tramite il coinvolgimento di terzi interessati all’acquisizione di alcuni Lotti che possono essere o meno accettate dai singoli eredi.

Infine non tutti gli eredi sono rappresentati dal CTP geom Ponzin ed il CTU ha ritenuto di fornire quante più ipotesi possibili al fine di addivenire ad un accordo bonario tra le parti.

Risposta alle osservazioni del geom. Gollo

Si è preso atto sulla precisazione sulle quote e si concorda sulla non convenienza di frammentazione della proprietà:

Abano Terme, 22 Marzo 2023

IL C.T.U.
Dott. Ing. Claudio Malandrin