

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

FACICOLO R.G. N.7374/2020

TRA

ATTORE

CONTRO

CONVENUTI

CONVENUTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

dell'ing. Antonio Baldon, in merito al seguente quesito posto dal G.I., dott. Ludovico Rossi, all'udienza del 24/05/2023 e cioè:

“Letti gli atti di causa, esaminati i documenti prodotti, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, visitati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine (se necessario, anche accedendo a pubblici uffici per il reperimento della documentazione strettamente necessaria all’incarico):

1) descriva gli immobili da dividere (siti in Breganze – Vi – e meglio descritti a pag. 2 della citazione) dandone rappresentazione grafica e fotografica e provvedendo a redigerne schizzo planimetrico;

2) acquisisca l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili effettuate negli ultimi vent'anni, verificando la titolarità degli immobili e le provenienze ed accertando se vi siano creditori iscritti e in

ING. ANTONIO BALDON

STUDIO DI INGEGNERIA
AMBIENTALE, IDRAULICA
E DEL TERRITORIO

PIAZZA CASTELLO,22
36063 MAROSTICA VI
tel 0424234880
fax 0424061003
cell 3480554352

E-MAIL:
antonio@pbingegneria.eu
antonio.baldon@ingpec.eu
P.I.02846940241
C.F.BLDNTN65R24F382S



e in caso positivo comunichi immediatamente al Giudice per la necessaria integrazione del contraddittorio; nello svolgere tale verifica il CTU acquisirà, se non prodotti, i titoli di provenienza degli immobili (cfr. relazione prodotta sub. doc. 5b attoreo, con particolare riferimento al testamento di

*– padre delle parti – ricostruendo a che titolo i danti causa delle parti
– fossero*

titolari delle quote trasmesse alle parti);

3) acquisisca i titoli abilitativi di cui all'art. 46 d.p.r. n. 380/2001 (permesso a costruire/permesso in sanatoria) o, a seconda del caso di cui all'art. 40 l. 47/1985 (licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 o stessa legge) o verifichi se sussistono le condizioni per la dichiarazione sostitutiva ex art. 4, l. 15/1968, attestante che l'opera risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967);

4) rilevi se gli immobili oggetto di causa presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;

5) verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato degli immobili; in caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabili; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria;

6) verifichi se i beni siano divisibili in natura; ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;

7) predisponga un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro;

8) determini il valore locativo degli immobili (e, in particolare, dell'abitazione, della stalla, dei rustici annessi e del terreno posto tra l'abitazione e via San Felice) dal novembre 2015 ad oggi. Nello svolgere tale verifica, il CTU verifichi se stalla e rustici sono dotati di toppe per la chiave, distinguendo in ogni caso il valore locativo per ogni singolo bene (abitazione, terreno, stalla etc)”

INDICE

PARTE A - PREMESSE	4
1. PREMESSE.....	4
2. FATTI.....	6
3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI.....	8
PARTE B - DETERMINAZIONI	9
4. INDAGINI SVOLTE	9
4.1. INDAGINI IN LOCO	9



4.2.	INDAGINI DOCUMENTALI.....	9
5.	RISPOSTA AL QUESITO	10
5.1.	PRIMO PUNTO DEL QUESITO	10
5.1.1.	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – GLI EDIFICI.....	10
5.1.1.1.	L'EDIFICIO ORIGINARIO	12
5.1.1.2.	L'ABITAZIONE	13
5.1.1.3.	I LOCALI ACCESSORI E LE PERTINENZE	14
5.1.2.	DESCRIZIONE DEI LUOGHI – I FONDI.....	15
5.1.2.1.	IL MAPPALE 125.....	15
5.1.2.2.	L'AREA ESCLUSIVA DEL SUB N.7 (MAPPALE N.131)	16
5.1.3.	RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI.....	16
5.2.	SECONDO PUNTO DEL QUESITO	16
5.2.1.	ESTRATTI E CERTIFICAZIONI STORICHE CATASTALI	17
5.2.2.	DIRITTI DI TERZI	20
5.2.3.	TITOLI DI PROVENIENZA.....	21
5.2.4.	RICOSTRUZIONE DELLE QUOTE DI TITOLARITÀ	21
5.3.	TERZO PUNTO DEL QUESITO.....	23
5.3.1.	I TITOLI ABILITATIVI	23
5.4.	QUARTO PUNTO DEL QUESITO	23
5.4.1.	REGOLARITÀ URBANISTICA	24
5.5.	QUINTO PUNTO DEL QUESITO	24
5.5.1.	DIFFORMITÀ CATASTALI.....	24
5.5.2.	COSTI PER ASSICURARE LE CONDIZIONI DI COMMERCIALIZZABILITÀ	25
5.6.	SESTO PUNTO DEL QUESITO.....	25
5.6.1.	DIVISIBILITÀ DEI BENI	25
5.6.2.	VALORE DI MERCATO DEI BENI.....	25
5.6.2.1.	METODI DI STIMA.....	25
5.6.3.	STIMA VALORE DI MERCATO PER L'IMMOBILE "ABITAZIONE" (MAPP.N.132, SUBB.N.3, 2, 8).....	27



5.6.4.	STIMA VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE "RUSTICO" (MAPP.N.132, SUBB.N.5, 6, 7 E MAPP.N.132, SUB.N.4).....	28
5.6.5.	STIMA VALORE DI MERCATO DEI "FONDI" (MAP.N.125)	29
5.6.6.	VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	30
5.7.	SETTIMO PUNTO DEL QUESITO.....	30
5.8.	OTTAVO PUNTO DEL QUESITO.....	30
5.8.1.	DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO.....	30
5.8.2.	PRESENZA DI TOPPE PER CHIAVI	32
6.	OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI TECNICI DI PARTE E CONTRODEDUZIONI ALLE STESSE	
	33	
6.1.	ANALISI E CONTRODEDUZIONI ALLA MEMORIA DI PARTE GEOM. (ALLEGATO N.6)	33
6.2.	ANALISI E CONTRODEDUZIONI ALLA MEMORIA DI PARTE GEOM. (ALLEGATO N.7)	34
	PARTE D – CONCLUSIONI.....	36
7.	CONCLUSIONI.....	36
8.	ELABORATI	37
9.	ALLEGATI.....	37

PARTE A - PREMESSE

1. PREMESSE

1. A seguito dell'incarico ricevuto nell'udienza del 24/05/2023 il sottoscritto prestò giuramento pronunciando la formula di rito. Nella stessa occasione fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/06/2023 presso i luoghi di causa.
2. In occasione dell'inizio delle operazioni peritali intervennero:



- per parte attrice
- per parti convenute
- per parti convenuta

Dopo aver dato lettura del quesito furono sentite le posizioni preliminari delle Parti in relazione all'intera vicenda. Si proseguiva poi con l'ispezione dei luoghi.

3. Con mail in data 28/06/2023 il sottoscritto condivideva con i CCTTPP la documentazione relativa all'accesso agli atti già acquisita del precedente CTU.

4. Con pec del 25/08/2023 il sottoscritto comunicava che le operazioni peritali sarebbero riprese, presso i luoghi di causa, in data 01/09/2023. In occasione della ripresa delle operazioni peritali in data 01/09/2023 intervennero:

- per parte attrice
- per parti convenute
- per parti convenuta

In tale occasione si procedette alla verifica della conformità dei luoghi agli stati assentiti acquisiti mediante accesso agli atti, rilevando:

- alcune difformità metriche eccedenti la tolleranza del 2%;
- la presenza di una finestra interna nella zona bagno-garage a piano terra;
- la presenza di una porta, a piano terra, tra la stalla e il corridoio del fabbricato sub.n.5;
- la presenza di chiusura laterale, lungo il fronte nord, presso copertura piana di collegamento tra gli annessi rustici est ed ovest.

5. Dopo l'istruttoria peritale, il sottoscritto provvede alla stesura della relazione di CTU in data 02/10/2023 (allegato 5), inviandone copia ai Procuratori ed ai CCTTPP con pec in pari data. In seguito, entro i termini stabiliti, il sottoscritto ricevette:

- in data 19/10/2023 memoria del geom. (allegato n.6);



- in data 19/10/2023 memoria del geom. (allegato n.7);

Dopo l'esame delle memorie di parte in esito all'istruttoria peritale, il sottoscritto provvede alla definitiva stesura della presente relazione di CTU.

2. FATTI

Dagli atti del procedimento risulta tra l'altro, per quanto d'interesse per il quesito assegnato, quanto segue.

1. Con atto di citazione in data 02/12/2020 (iscritta a ruolo il 15/12/2020) la
citava le sig.re

affinché venisse dichiarato lo
scioglimento della comunione relativamente agli immobili di seguito indicati:

A. **Catasto Fabbricati**, Comune di Breganze, Foglio 20, mappali:

- 131 (al catasto terreni n.132), Sub 2 Via Maragnole n. 26 p.T. – Cat C/6 – classe 2 – consistenza 22 m2 – rendita € 30,68;
- 131 Sub 3 Via San Felice n. 26 piano T-1– Cat. A/3 – classe 2 – consistenza 9.5 vani – rendita € 515,17;
- 131 Sub 4 Via San Felice n. 26 p.T.– Cat. C/6 – classe 2 – consistenza 59 m2 – rendita € 82,27;
- 131 Sub 5 Via San Felice n. 26 P.T-1-2– Cat. C/6 – classe 1 – consistenza 704 m2 – rendita € 836,25;
- 131 Sub 6 Via San Felice n. 26 piano T – Cat. C/2 – classe 2 – consistenza 50 m2 – rendita € 54,23;
- 131 Sub 7 Via San Felice n. 26 piano T. – Cat. C/2 – classe 2 – consistenza 37 m2 – rendita € 40,13

B. **Catasto Terreni**, Comune di Breganze, Foglio 20, mappali:



- 125 di are 02.39 - RDE 2,96 - RAE 1,79

I beni pervenivano a seguito della successione legittima della sig.ra

madre delle parti. L'Attrice chiedeva inoltre al Convenuto,

il riconoscimento della quota di spettanza per la *“unilaterale occupazione esclusiva ed uso permanente degli immobili, delle pertinenze e dei frutti”* in regione della occupazione – non consensuale - di tutti gli immobili da parte del Convenuto dalla data del decesso del de cuius.

2. In data 10/03/2021 le sig.re si costituivano
aderendo alle richieste attoree nei confronti del Convenuto

3. In data 05/07/2021 il sig. si costituiva rigettando le
domande attoree inerenti il riconoscimento di indennità di occupazione.

4. Seguivano il deposito di memorie ex. art.183, comma VI n.2 cpc nella date:

- 25/11/2021 e 22/12/2021 da parte dell'avv. in patrocinio
dell'Attrice;
- 25/11/2021 e 27/12/2021 da parte dell'avv. in patrocinio delle
Convenute
- 10/01/2022 e 31/01/2022 da parte dell'avv. in patrocinio del
Convenuto

5. Nell'udienza del 06/06/2011 il G.I. dott. Ludovico Rossi nominava CTU l'arch.
l'Arch. Gianpaolo Bordignon, con studio in Bassano del Grappa (VI), viale Pecori
Giraldi, 70. Il conferimento incarico avveniva in data 20/09/2022.

6. In data 21/10/2022 i CTU nominato effettuava l'inizio delle operazioni peritali
presso i luoghi di causa, riservandosi l'effettuazione di verifiche interne dopo
l'acquisizione della documentazione di accesso agli atti, già richiesta con per in data
21/09/2022.



7. Dopo concessione di proroga, in data 02/05/2023 il G.I. dott. Ludovico Rossi revocava l'incarico al CTU designato, arch. Bordignon, nominando il sottoscritto quale nuovo CTU.

8. Si addivenne quindi al presente incarico peritale mediante nomina del CTU in data 02/05/2023 ed giuramento in data 24/05/2023.

3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Dai documenti prodotti in atti risulta, tra l'altro, per quanto di interesse in relazione agli scopi della presente CTU, quanto segue:

1. Con atto di citazione in data 02/12/2020 (iscritta a ruolo il 15/12/2020) la
citava le sig.re

ed il sig.

affinché venisse dichiarato lo

scioglimento della comunione relativamente agli immobili di seguito indicati:

C. Comune di Breganze, Catasto Fabbricati, Foglio 20, mappali:

- 131 (al catasto terreni n.132), Sub 2 Via Maragnole n. 26 p.T. – Cat C/6 – classe 2 – consistenza 22 m2 – rendita € 30,68;
- 131 Sub 3 Via San Felice n. 26 piano T-1– Cat. A/3 – classe 2 – consistenza 9.5 vani – rendita € 515,17;
- 131 Sub 4 Via San Felice n. 26 p.T.– Cat. C/6 – classe 2 – consistenza 59 m2 – rendita € 82,27;
- 131 Sub 5 Via San Felice n. 26 P.T-1-2– Cat. C/6 – classe 1 – consistenza 704 m2 – rendita € 836,25;
- 131 Sub 6 Via San Felice n. 26 piano T – Cat. C/2 – classe 2 – consistenza 50 m2 – rendita € 54,23;
- 131 Sub 7 Via San Felice n. 26 piano T. – Cat. C/2 – classe 2 – consistenza



37 m2 – rendita € 40,13

- 131 Sub 8 Via San Felice n. 26, BCNC (corte e giardino, sottoposta ai diritti relativi ai subb.nn.2,3,4,5,6,7)

D. Comune di Breganze, Catasto Terreni, Foglio 20, mappali:

- 125 di are 02.39 - RDE 2,96 - RAE 1,79

2. La massa ereditaria perveniva alle Parti in forza della successione legittima della sig.ra (doc.1 attoreo), madre delle parti.

PARTE B - DETERMINAZIONI

4. INDAGINI SVOLTE

4.1. INDAGINI IN LOCO

Ai fini d'indagine è stato effettuato il rilievo fotografico dei beni di cui è causa.

Il rilievo fotografico è riportato nell'Elaborato n.1. Gli elaborati planimetrici, tratti dalla documentazione di accesso agli atti, sono riportati in Elaborato n.3.

4.2. INDAGINI DOCUMENTALI

È stata acquisita, dal precedente CTU, la documentazione relativa all'accesso agli atti effettuata presso il Comune di Breganze, relativamente agli immobili del compendio ereditario. La documentazione acquisita è riportata nell'Allegato n.1".

I beni di cui è causa sono stati oggetto di:

- Licenza edilizia n.169/72 rilasciata a in data
07/12/1972, avente per oggetto "Nuova costruzione";
- Licenza edilizia n.156/73 rilasciata a in data
23/01/1973, avente per oggetto "Variante al progetto 169/72 (Nuova costruzione)";
- Licenza edilizia n.93/73 rilasciata a in data



- 14/06/1973, avente per oggetto "Ampliamento di una tettoia";
- Certificazione di abitabilità in data 28/06/1975;
 - Concessione in sanatoria n.703/99 rilasciata a _____ in data 22/01/1999, avente per oggetto "Varianti prospettiche ed interne all'abitazione, in difformità alle licenze edilizie n.125/72 e n.156/73. Costruzione di un soppalco di mq.67,38 e di tettoie adibite a deposito attrezzi della sup. di mq. 50,07+25,44+11,52"

5. RISPOSTA AL QUESITO

Sulla base di tutti gli elementi esaminati, tenendo conto dei limiti del presente accertamento, è possibile formulare le risposte al quesito peritale così come riportate nei paragrafi seguenti. Le risposte sono organizzate per singoli capitoli.

5.1. PRIMO PUNTO DEL QUESITO

***"Letti gli atti di causa, esaminati i documenti prodotti, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, visitati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine (se necessario, anche accedendo a pubblici uffici per il reperimento della documentazione strettamente necessaria all'incarico):
1) descriva gli immobili da dividere (siti in Breganze – Vi – e meglio descritti a pag. 2 della citazione) dandone rappresentazione grafica e fotografica e provvedendo a redigerne schizzo planimetrico;***

5.1.1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – GLI EDIFICI

In data 05/06/2023 e 01/09/2023 si sono visitati i luoghi di causa effettuando anche alcune riprese fotografiche (vedasi "Elaborato n.1"). Il compendo ereditario, sito in via S. Felice, loc. Maragnole, Comune di Breganze (VI), è composto da diversi corpi di fabbrica, costituiti da:

- un primo originario edificio, ex scuola elementare della frazione, ora destinato ad annesso rustico;



- un secondo edificio, realizzato dei primi anni '70, adibito a residenza;
- un terzo volume adibito a locali accessori quali autorimessa, tettoia e soppalco.

Il compendio è composto inoltre da giardino (sul fronte sud) e spazi accessori (corte e terreno sul fronte nord) oltre che di un fondo agricolo (in parte urbanisticamente collocato entro la zona di “Centro storico” ed in parte in “Zona agricola”) catastalmente classificato come “vigneto”.

Sono inoltre presenti dei volumi adibiti a tettoia, sia nella zona di collegamento tra il primo edificio ed i locali accessori, sia sul fronte nord.

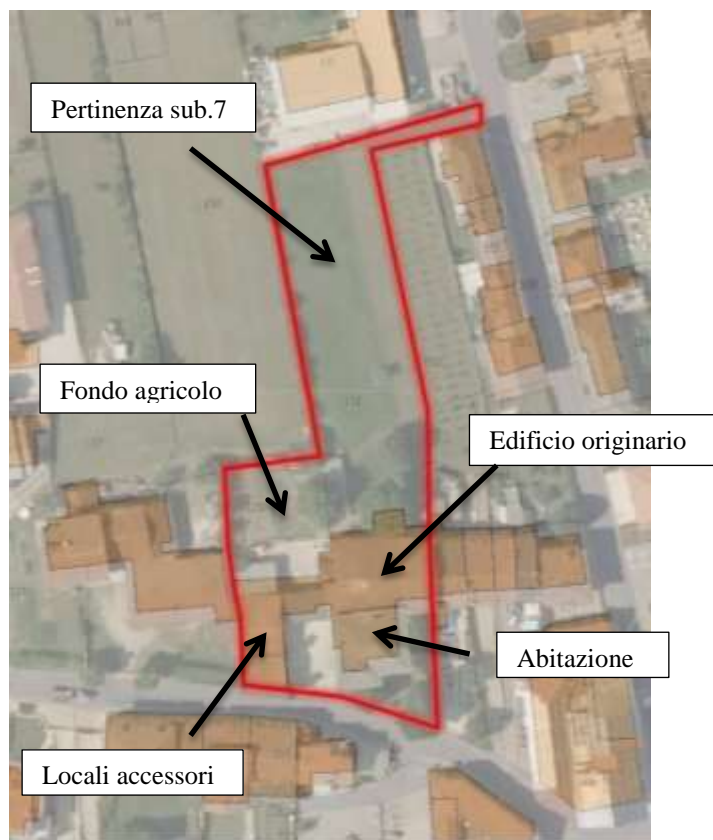


Figura 1 - Individuazione compendio ereditario

Alla proprietà si accede da via S. Felice attraverso il cancello carraio posto in fronte



agli spazi comuni tra il secondo ed il terzo edificio (corte interna). L'abitazione è accessibile anche dal cancello pedonale posto sul limite est della proprietà, sempre lungo via S. Fortunato.

È presente inoltre un cancello carrabile anche su via Maragnole, al limite nord-est della proprietà.

5.1.1.1. L'EDIFICIO ORIGINARIO

L'edificio originario (ex scuola elementare) è strutturato a pianta pseudorettangolare (23x14,5m circa) su due livelli (terra e primo) oltre che dal sottotetto. A piano terra gli spazi sono divisi da un corridoio centrale da cui si accede, sul lato est, a n.2 locali (ripostiglio e cucina) oltre che ad una cantinetta posta su livello ribassato. Sul lato ovest sono presenti un porticato, aperto sulla corte interna attraverso una tettoia, la stalla e n.2 piccoli vani destinati a ripostiglio.



Figura 2 - L'edificio originario (fronte ovest)

Al piano superiore si trovano altri tre locali (lato est e sud), mentre al di sopra dei volumi destinati a stalla vi è il fienile. Una piccola scala permette poi l'accesso al



sottotetto praticabile.

Intanaci e pavimentazioni interne si presentano in pessimo stato conservativo. Le finestre sono realizzate in parte con semplice telaio ligneo e vetro mono-lastra, completi di scuri alla vicentina ed in parte con altre soluzioni (telaio metallico con specchiature in vetro) in pessimo stato manutentivo. La struttura di copertura è a struttura lignea; il manto di copertura è in coppi.

Lo stato conservativo complessivo è caratterizzato da un quadro di forte degrado e, di fatto, l'edificio risulta abitato solo nel vano adibito a cucina.

5.1.1.2. L'ABITAZIONE

L'abitazione principale è posta in aderenza al primo edificio, lungo il suo lato sud ed in fronte via S. Felice. La pianta è inscritta in un rettangolo avente dimensioni max di 13,5x13m, per un'altezza di gronda di 6,15m circa. Gli spazi sono articolati su due livelli: a piano terra trovano collocazione il porticato d'ingresso, il corridoio disimpegno n.1 camera, una cucina ed un soggiorno pranzo oltre che i locali accessori (bagno, centrale termica e garage) per circa 115,5m² oltre che vano scala.



Figura 3 - L'abitazione (fronte sud)



Dal vano scale si accede al primo livello ove sono presenti n.4 camere oltre che un bagno, spazio per disimpegno, terrazzo esterno e poggiolo per circa 122m², oltre che vano scala. Le altezze interne sono di 2,85m.

La copertura è realizzata con solaio piano con soprastante struttura in muretti e tavelloni (nido d'ape), con manto in elementi cementizi e pluviali in lamierino verniciato. Le finestre sono realizzate con semplice telaio ligneo e vetro bi-lastra, completi di persiane in materiale plastico.

L'edificio appare vetusto e, complessivamente con grado di manutenzione medio-basso.

5.1.1.3. I LOCALI ACCESSORI E LE PERTINENZE

I locali accessori trovano collocazione nella porzione ovest della proprietà e sono collegati agli altri edifici tramite un tettoia aperta sui lati sud e nord.

La pianta è pseudo rettangolare con dimensioni massime di 8,5x27m, per un'altezza massima interna di 6,3m. Gli spazi sono suddivisi in n.3 locali oltre che soppalco, per un superficie complessiva di circa 320m² circa.



Figura 4 - I vani accessori (fronte ovest)



La copertura a doppia capanna è realizzata con struttura lignea con soprastante manto in coppi

Lo stato conservativo è pessimo.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica (vedasi “Elaborato n.1”)

I fabbricati dispongo di spazi comuni e aree pertinenziali, relative al mappale n.131 (n.132 al catasto terreni) costituite da corte interna e giardino.

Sul fronte nord è stata realizzata una tettoia (sub.7) delle dimensioni di circa 3,2x11,6m, per un'altezza massima di 2,45m: l'area su fronte sul fronte nord è esclusiva del sub.7.



Figura 5 - Aree pertinenziali: tettoie (sub.7) su mappale n.131

5.1.2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI – I FONDI

5.1.2.1. IL MAPPALE 125

Il fondo (mapp.nn.125), catastalmente inserito nella sezione terreni, si estende a nord ovest dei fabbricati per complessivi 239m² circa, secondo un'area approssimativamente pseudo-rettangolare. Parte della superficie del fondo è



urbanisticamente collocata nella zona di “Centro storico” ed in parte in “Zona agricola”.

In fondo si trova collocato entro un contesto urbano e, di fatto, ha perso ogni vocazione agricola: si presenta utilizzato ad uso orto domestico, come spazio pertinenziale del complesso degli edifici

5.1.2.2. L'AREA ESCLUSIVA DEL SUB N.7 (MAPPALE N.131)

Il lotto, pur essendo collocato in zona agricola di fatto ha perso ogni vocazione agraria, essendo destinato a verde privato e rappresentando unicamente uno spazio pertinenziale dei fabbricati.

Il lotto, della superficie netta (esclusa tettoia ad uso deposito) pari a 1815m², è morfologicamente piano, disposto sul lato nord dell'edificio originario, ed è accessibile, oltre che dalla corte comune, anche dalla strada comunale (via Maragnole) attraverso uno stretto passaggio posto presso i limite nord del fondo, in sviluppo in direzione est. Il fondo è delimitato da opere di recinzione lungo i confini ovest e nord. Sono inoltre presenti delle alberature disposte in filari secondo la direzione nord-sud a circa 1,5m oltre il confine est, in proprietà esclusiva di

Il fondo si presenta inerbito e utilizzato, di fatto, come spazio pertinenziale del complesso degli edifici come verde privato, non essendoci colture in atto.

Il fondo, pur essendo collocato in zona agricola, si trova collocato entro un contesto urbano e, di fatto, ha perso ogni vocazione agricola, essendo destinato a verde privato e rappresentando unicamente uno spazio pertinenziale dei fabbricati.

5.1.3. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI

Il rilievo fotografico e la rappresentazione grafica sono riportati nell'Elaborato n.1.

5.2. SECONDO PUNTO DEL QUESITO



2) acquisisca l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili effettuate negli ultimi vent'anni, verificando la titolarità degli immobili e le provenienze ed accertando se vi siano creditori iscritti e in caso positivo comunichi immediatamente al Giudice per la necessaria integrazione del contraddittorio; nello svolgere tale verifica il CTU acquisirà, se non prodotti, i titoli di provenienza degli immobili (cfr. relazione prodotta sub. doc. 5b attoreo, con particolare riferimento al testamento di – padre delle parti – ricostruendo a che titolo i danti causa delle parti – fossero titolari delle quote trasmesse alle parti);

5.2.1. ESTRATTI E CERTIFICAZIONI STORICHE CATASTALI

Dalle visure catastali effettuate in data 17/10/2022 e 17/08/2023, qui unite in "Allegato n.2", risulta che i beni del compendio ereditario sono così individuabili:

Catasto Fabbricati:

1. Comune di Breganze (B132), **Foglio 20, Particella 131, Sub.2**, Via S. Felice n. 26 p.T. – Cat C/6 – classe 2 – consistenza 22 m2 – rendita € 30,68;

Gli intestatari catastali risultano i seguenti:

- Diritto di: Proprietà per ¼;
- Diritto di: Proprietà per 1/4
- Diritto di: Proprietà per ¼;
- Diritto di: Proprietà per ¼;

2. Comune di Breganze (B132), **Foglio 20, Particella 131, Sub 3** Via San Felice n. 26 piano T-1– Cat. A/3 – classe 2 – consistenza 9.5 vani – rendita



€ 515,17;

Gli intestatari catastali risultano i seguenti:

- Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$;
- Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$
- Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$;
- Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$;

3. Comune di Breganze (B132), **Foglio 20, Particella 131, Sub 4** Via San Felice n. 26 p.T.– Cat. C/6 – classe 2 – consistenza 59 m2 – rendita € 82,27;
Gli intestatari catastali risultano i seguenti:

- Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$;
- Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$
- Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$;
- Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$;

4. Comune di Breganze (B132), **Foglio 20, Particella 131, Sub 5** Via San Felice n. 26 P.T-1-2– Cat. C/6 – classe 1 – consistenza 704 m2 – rendita € 836,25;
Gli intestatari catastali risultano i seguenti:



-

Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$;

-

Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$

-

Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$;

-

Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$;

5. Comune di Breganze (B132), **Foglio 20, Particella 131, Sub 6** Via San Felice n. 26 piano T – Cat. C/2 – classe 2 – consistenza 50 m2 – rendita € 54,23;

Gli intestatari catastali risultano i seguenti:

-

Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$;

-

Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$

-

Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$;

-

03/09/1955 Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$;

6. Comune di Breganze (B132), **Foglio 20, Particella 131, Sub 7** Via San Felice n. 26 piano T. – Cat. C/2 – classe 2 – consistenza 37 m2 – rendita € 40,13;

Gli intestatari catastali risultano i seguenti:

-



Diritto di: Proprietà per ¼;

-

Diritto di: Proprietà per 1/4

-

Diritto di: Proprietà per ¼;

-

Diritto di: Proprietà per ¼;

Catasto Terreni:

7. Comune di Breganze (B132), **Foglio 20, Particella 125**, Qualità: vigneto – classe 1 – are 02,39 - RDE 2,96 - RAE 1,79;

Gli intestatari catastali risultano i seguenti:

-

Diritto di: Proprietà per ¼;

-

Diritto di: Proprietà per 1/4

-

Diritto di: Proprietà per ¼;

-

Diritto di: Proprietà per ¼;

5.2.2. DIRITTI DI TERZI

In data 02/10/2023 sono state eseguite presso l'Agenzia delle Entrate le ispezioni ipotecarie ventennali per gli immobili principali (vedasi in Allegato n.3): non risultano diritti reali di godimento e/o garanzia di terzi.

Si precisa inoltre che agli atti (doc.5B Attoreo) è presente una dichiarazione del dott. Francesco De Stefano, Notaio in Schio (VI), attestante l'assenza di iscrizioni



ipotecarie per gli immobili oggetto di causa alla data del 17/12/2021.

5.2.3. TITOLI DI PROVENIENZA

I beni in comunione ed oggetto della divisione ereditaria pervenivano alle Parti a seguito:

- della successione testamentaria
apertasi a Breganze il 09/06/1972 (n.46 vol.252 Thiene),
trascritta il 26/02/1973 ai nn.1491/1369 (testamento pubblico in data
19/02/1971, rep.43 del Notaio Giustino Feriani di Vicenza, registrato con
verbale di accettazione di eredità in data 29/09/1972, rep.20907 dello stesso
Notaio, registrato a Vicenza il 05/10/1972 al n.335 atti Pubblici e trascritto il
19/10/1972 ai nn.4266/3589). (**doc. A**);
- della successione legittima di
apertasi il 07/04/2003 (n.41 vol.450 Thiene),
trascritta il 15/03/2004 ai nn.2697/1813, registrata il 06/10/2003 (**doc. C** .
)
- della successione legittima di
(dichiarazione di successione Notaio dott. Giorgio Gallo –
Thiene VI) registrata in Thiene (VI) il 20/04/2006 (**doc. E**),
apertasi il 22/04/2005 (n.6 vol. 465 Thiene), trascritta il 10/08/2006 ai
nn.10919/6963 ed accettazione di eredità trascritta il 24/05/2011 ai
nn.4770/3273.

Tutti i titoli di provenienza sono già prodotti in atti.

5.2.4. RICOSTRUZIONE DELLE QUOTE DI TITOLARITÀ

I beni del compendio immobiliare cadevano in successione a favore di



5.3. TERZO PUNTO DEL QUESITO

3) acquisisca i titoli abilitativi di cui all'art. 46 d.p.r. n. 380/2001 (permesso a costruire/permesso in sanatoria) o, a seconda del caso di cui all'art. 40 l. 47/1985 (licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 o stessa legge) o verifichi se sussistono le condizioni per la dichiarazione sostitutiva ex art. 4, l. 15/1968, attestante che l'opera risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967);

5.3.1. I TITOLI ABILITATIVI

I beni di cui è causa sono stati oggetto di:

- Licenza edilizia n.169/72 rilasciata a _____ in data 07/12/1972, avente per oggetto "Nuova costruzione";
- Licenza edilizia n.156/73 rilasciata a _____ in data 23/01/1973, avente per oggetto "Variante al progetto 169/72 (Nuova costruzione)";
- Licenza edilizia n.93/73 rilasciata a _____ in data 14/06/1973, avente per oggetto "Ampliamento di una tettoia";
- Certificazione di abitabilità in data 28/06/1975;
- Concessione in sanatoria n.703/99 rilasciata a _____ in data 22/01/1999, avente per oggetto "Varianti prospettiche ed interne all'abitazione, in difformità alle licenze edilizie n.125/72 e n.156/73. Costruzione di un soppalco di mq.67,38 e di tettoie adibite a deposito attrezzi della sup. di mq. 50,07+25,44+11,52"

La documentazione acquisita è riportata nell'Allegato n.1"

5.4. QUARTO PUNTO DEL QUESITO

4) rilevi se gli immobili oggetto di causa presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;



5.4.1. REGOLARITÀ URBANISTICA

Da quanto emerso dalla documentazione acquisita mediante accesso agli atti presso il Comune di Breganze (vedasi "Allegato n.1") e dalle verifiche condotte in contraddittorio con in CCTTPP è possibile stabilire che l'immobile risulta conforme agli stati assentiti acquisiti, fatto salvo:

- alcune difformità metriche eccedenti la tolleranza del 2%;
- la presenza di una finestra interna nella zona bagno-garage a piano terra;
- la presenza di una porta, al piano terra, tra la stalla e il corridoio del fabbricato sub.n.5;
- la presenza di chiusura laterale, lungo il fronte nord, presso copertura piana di collegamento tra gli annessi rustici est ed ovest;
- il cambio d'uso e le modifiche prospettiche rispetto allo stato di fatto e di progetto autorizzato con Licenza Edilizia n. 93 del 1973 per l'autorimessa, sub 4.

La parte dell'immobile di prima realizzazione (sub.5, porzione sul retro dell'abitazione indicata al sub.3) è certamente di realizzazione antecedente al 1° settembre 1967.

La libera commerciabilità è quindi subordinata alla regolarizzazione delle lievi difformità riscontrate.

5.5. QUINTO PUNTO DEL QUESITO

5) verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato degli immobili; in caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabili; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria;

5.5.1. DIFFORMITÀ CATASTALI

Durante l'istruttoria peritale sono emerse difformità catastali riguardanti la presenza di una porta, a piano terra, tra la stalla e il corridoio del fabbricato sub.n.5.

Trattasi di difformità sanabile.



5.5.2. COSTI PER ASSICURARE LE CONDIZIONI DI COMMERCIALIZZABILITÀ

Si stimano i seguenti costi necessari per assicurare le condizioni di commerciabilità:

Si propone la redazione di una pratica complessiva a sanatoria, relativamente a quanto già asseverato.

I costi relativi sono così stimabili:

a) *Per prestazioni professionali.*

Si stima un compenso di €3.500 circa.

b) *Per aggiornamento catastale.*

Si stimano €800 circa.

c) *Per diritti di segreteria, bolli, sanzioni, spese varie*

Si stimano €750.

Il costo totale è stimabile in complessivi €5.050, approssimati a **€5.000**, oltre oneri previdenziali ed iva secondo applicabilità alle singole voci di spesa.

5.6. SESTO PUNTO DEL QUESITO

6) verifichi se i beni siano divisibili in natura; ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;

5.6.1. DIVISIBILITÀ DEI BENI

Il compendio ereditario risulta non comodamente divisibile.

La ragione dell'indivisibilità dei beni è da ricercarsi nella sostanziale interdipendenza e parziale mutua fusione dei diversi corpi di fabbrica che costituiscono il compendio.

Il complesso edilizio è dunque un tutt'uno non utilmente frazionabile.

5.6.2. VALORE DI MERCATO DEI BENI

5.6.2.1. METODI DI STIMA



Il valore di un immobile secondo il criterio economico del “valore di mercato” – corrispondente al prezzo in base al quale, ragionevolmente e prevedibilmente, il “normale” venditore ed il “normale” acquirente potrebbero accordarsi per la compravendita - si può determinare mediante il “metodo del confronto” con immobili simili dei quali sia noto il prezzo di recente compravendita.

Tale metodo è di agevole applicazione nel caso di immobili “tipici”, dei quali vi sia effettivamente un mercato e dei quali quindi sia possibile conoscere i corrispettivi di una pluralità di transazioni commerciali, come nel caso dei corpi edilizi in oggetto (mapp.131).

Per i fondi agricoli (mapp.n.125) potrebbe essere peraltro più agevole e oggettivo fare riferimento ai Valori Agricoli Medi VAM fissati annualmente dalla Commissione Provinciale per gli Espropri: detti valori sono anche assunti come parametro dall'Agenzia delle Entrate per gli accertamenti fiscali negli atti di compravendita. Nel caso in oggetto, però, essendo il fondo agricolo inserito urbanisticamente in area “Centro storico” risulta commercialmente più corretto assimilarlo a superficie pertinenziale degli immobili di cui al mapp.n.131 (n.132 al catasto urbano).

Pertanto, per la stima del valore di mercato dei beni in parola si adotterà:

- a) per l'immobile adibito ad “abitazione” (mapp.132, subb.n.3, 4, 2 e 8), il metodo del confronto con valori di compravendita desumibili delle ultime quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per la zona d'interesse (Breganze, fascia Extraurbana / territorio agricolo di pianura e collina, codice zona “R1”, tipologia “Abitazioni Civili”, secondo semestre 2022) (vedasi “Elaborato n.2”);
- b) per i rimanenti immobili, tipo “rustico” (mapp.n.132 subb.nn.5, 6 e 7), il metodo del confronto con valori di compravendita desumibili da annunci



commerciali locali per tipologia “rustico” (vedasi “Elaborato n.2”). Per le tettoie si assumerà un valore unitario a m² pari ad un 1/3 del valore unitario desunto come prima indicato.

- c) per i fondi agricoli (mapp.n.125), assimilando il bene a pertinenza dell'immobile di cui al precedente punto a)”.

Si precisa che per il fondo agricolo (mapp.n.125) e la pertinenza del mapp.n.132 subb.n. 7, trattandosi di terreni che, pur essendo collocati in zona agricola (mapp.n.125 solo in parte), si trovano collocati entro un contesto urbano e, di fatto, hanno perso ogni vocazione agricola, essendo destinati a verde privato, rappresentando unicamente uno spazio pertinenziale dei fabbricati principali.

5.6.3. STIMA VALORE DI MERCATO PER L'IMMOBILE “ABITAZIONE” (MAPP.N.132, SUBB.N.3, 2, 8)

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato “abitazione” si è dapprima determinata la superficie commerciale dell'immobile, a partire dai dati di superficie (desumibili dalle planimetrie di accesso agli atti) e delle superfici catastali, stimandola in complessivi 285m². Si precisa che la superficie della corte –giardino sul fronte sud è stata computata per ½ a carico dell'abitazione e per il restante ½ a carico dell'immobile rustico.

Si è poi fatto riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per la zona d'interesse (Breganze, fascia Extraurbana / territorio agricolo di pianura e collina, codice zona “R1”, tipologia “Abitazioni Civili”, secondo semestre 2022, vedasi “Elaborato n.2”): il valore minimo di mercato a m² di superficie commerciale di detti immobili è risultato essere pari a 710€/m².

Si è poi pervenuti alla stima del valore dell'immobile, tenendo conto delle specifiche caratteristiche dello stesso, operando una riduzione del prezzo unitario del 15%



dovuta allo stato complessivo di manutenzione.

Ciò posto, si stima per l'immobile "abitazione" un valore alla data attuale di € **172.069,68**, così come risulta da specifico calcolo esposto nella seguente tabella n.2.

Sub.	Descrizione	Piani	Categoria catastale	Consistenza o Superficie catastale [m ²]	Superficie lorda [m ²]	Superficie commerciale [m ²]
	Fabbricato residenziale (mapp.n.132)					
3	Abitazione principale	T-1	A/3	(9,5 vani)		
	PT Camera				15,6	15,6
	PT Centrale termica				15,3	7,7
	PT Bagno				5,5	5,5
	PT Disimpegno				9,1	9,1
	PT Ripostiglio				2,6	2,6
	PT Soggiorno				28,2	28,2
	PT Cucina				21,8	21,8
	PT Ingresso				12,9	14,8
	PT Portico				14,8	4,4
	Vano scale				12,4	12,4
	P1 Camera				25,1	25,1
	P1 Bagno				9,4	9,4
	P1 Camera				24,2	24,2
	P1 Camera				18,8	18,8
	P1 Camera				21,9	21,9
	P1 Disimpegno				17,7	17,7
	P1 Poggiolo				7,4	2,2
	P1 Terrazzo				23,2	7,0
2	Garage	T	C/6	22		11,0
8	Corte, giardino sul fronte sud (computata per metà area)	T	BCNC		250,0	25,7
					TOTALE =	285,1
	Valore minimo [€/m ²] per abitazione (valore OMI, secondo semestre 2022) =					€ 710,00
	Deprezzamento medio per stato conservativo [%] =					15%
	Valore finale di stima fabbricato residenziale =					€ 172 069,68

Tabella 2 - Stima valore di mercato immobile "abitazione"

5.6.4. STIMA VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE "RUSTICO" (MAPP.N.132, SUBB.N.5, 6, 7 E MAPP.N.132, SUB.N.4)

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato rustico si è dapprima determinata la superficie commerciale dell'immobile, pari alla superficie catastale, in complessivi 964m².

Si è poi fatto riferimento ad informazioni commerciali reperite in rete (<https://www.immobiliare.it/>) relativamente ad immobili simili per zona d'ubicazione e caratteristiche: il valore medio di mercato a m² di superficie commerciale di detti immobili è risultato essere pari a 403€/m² (vedasi "Elaborato n.2"): per le superfici dei depositi agricoli si è stimato un valore medio pari ad 1/3 del valore precedentemente indicato (€403/3).



Si è poi pervenuti alla stima dell'immobile, tenendo conto delle specifiche caratteristiche dello stesso, operando una riduzione del prezzo unitario complessiva generale del 30% dovuta al pessimo stato manutentivo dell'immobile.

Ciò posto, si stima per l'immobile "rustico" un valore alla data attuale di **€ 263.786,07**, così come risulta da specifico calcolo esposto nella seguente tabella n.3.

Sub.	Descrizione	Piani	Categoria catastale	Consistenza o Superficie catastale [m ²]	Superficie lorda [m ²]	Superficie commerciale [m ²]
	Fabbricato residenziale (mapp.n.132)					
4	Autorimessa	T	C/6	59		29,5
	Fabbricato rustico (mapp.n. 132)					
5	Annesso rustico	T-1-2	C/6	704		704,0
6	Deposito attrezzi agricoli	T	C/2	50		50,0
7	Deposito attrezzi agricoli	T	C/2	37		37,0
8	Corte, giardino sul fronte sud (computata per metà area)	T	BCNC		250	70,6
	Area scoperta sul fronte nord				1815	101,94
					TOTALE =	964
	Superficie commerciale per Annesso rustico e spazi pertinenziali =					906,1
	Superficie commerciale per Depositi attrezzi agricoli =					87,0
	Valore medio [€/m ²] per annesso rustico (da media indagini di mercato)=					€ 403,00
	Valore medio [€/m ²] per depositi agricoli (1/3 del valore medio per annesso rustico)=					€ 134,33
	Deprezzamento medio per stato conservativo [%] =					30%
	Valore finale di stima fabbricato rustico =					€ 263 786,07

Tabella 3 - Valore di mercato immobile "rustico"

5.6.5. STIMA VALORE DI MERCATO DEI "FONDI" (MAP.N.125)

Come indicato, per i fondi agricoli (mapp.n.125) si assimilerà il bene a pertinenza dell'immobile "abitazione" essendo il fondo per buona parte inserito in ambito territoriale omogeneo "Centro storico".

La superficie commerciale viene dunque determinata in misura del 10% della superficie del lotto, senza tetto del 10% della superficie dei vani principali e senza apporto di alcuna riduzione. Il prezzo unitario è quello applicato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile "abitazione", operando una riduzione del prezzo unitario del 15% in analogia a quanto già applicato per l'abitazione.

Il valore del fondo risulta pari a **€14.423,65**, così come risulta da specifico calcolo



esposto nella seguente tabella n.4.

Sub.	Descrizione	Piani	Categoria catastale	Consistenza o Superficie catastale [m ²]	Superficie lorda [m ²]	Superficie commerciale [m ²]
	Fondo agricolo (mapp.n. 125)					
	Area scoperta sul fronte ovest (vigneto in centro storico)			239		23,9
					TOTALE =	24
	Valore minimo [€/m ²] per abitazione (valore OMI, secondo semestre 2022) =					€ 710,00
	Deprezzamento medio per stato conservativo (in analogia per riduzione all'immobile residenziale) [%] =					15%
	Valore finale di stima fondo agricolo "vigneto" =					€ 14 423,65

Tabella 4 - Valore di mercato fondo "vigneto" (come pertinenza)

5.6.6. VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il valore complessivo del compendio immobiliare è dunque stimabile in **€450.279,40**

5.7. SETTIMO PUNTO DEL QUESITO

7) predisponga un progetto di divisione con eventuali congruagli in denaro;

I beni non risultano utilmente divisibili, trattandosi di unico complesso costituito da abitazione, annesso rustico e vani accessori. L'eventuale divisione del fabbricato comporterebbe lo snaturamento della caratteristica dell'immobile e la conseguente perdita economica complessiva.

Per quanto sopra, non si procede alla redazione di progetto divisionale.

5.8. OTTAVO PUNTO DEL QUESITO

8) determini il valore locativo degli immobili (e, in particolare, dell'abitazione, della stalla, dei rustici annessi e del terreno posto tra l'abitazione e via San Felice) dal novembre 2015 ad oggi. Nello svolgere tale verifica, il CTU verifichi se stalla e rustici sono dotati di toppe per la chiave, distinguendo in ogni caso il valore locativo per ogni singolo bene (abitazione, terreno, stalla etc)''

5.8.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Considerando che l'andamento delle quotazioni immobiliari residenziali in provincia di Vicenza, dal 2015 al 2022 ha avuto un decremento medio del 6% (vedasi fig. 6), si



stimano i valori degli immobili al 2015 come da seguente tabella n. 5 .

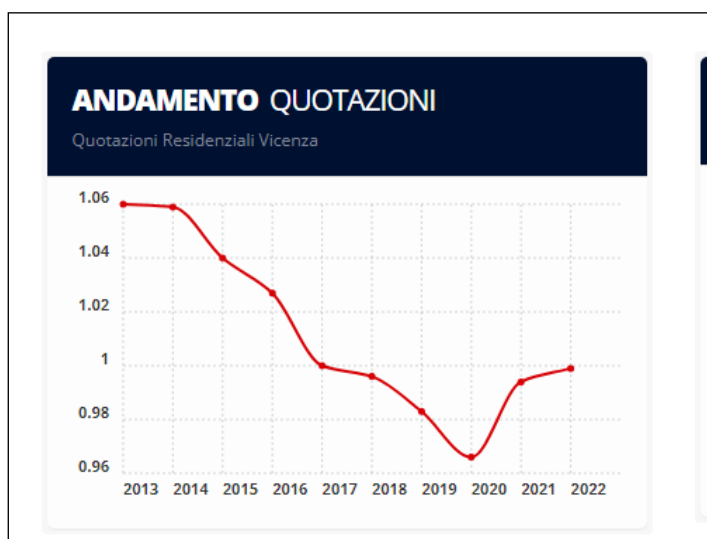


Figura 7 – Andamento Quotazioni Residenziali Vicenza (fonte: borsino immobiliare)

Descrizione immobile	Valore attuale 2023	Valore stimato al 2015
Fabbricato residenziale (mapp.n.132)	€ 172 069,68	€ 182 393,86
Fabbricato rustico (mapp.n.132) e fondo (mapp.131)	€ 278 209,72	€ 294 902,30

Tabella 6 – Stima valore immobili al 2015

Per la determinazione del valore locativo degli immobili si è fatto riferimento ai valori d'affitto reperibili presso il portale “Borsino immobiliare”

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/veneto/vicenza-provincia/breganze/>

relativamente al territorio del Comune di Breganze, “Territorio Agricolo di pianura e collina”: per tale zona il valore d'affitto, a m², è pari a €3,49 per un valore di vendita medio di €1.067: la rendita annua lorda per l'affitto è dunque pari al $(3,49/1.067) \times 12 = 3,9\%$.

Quindi, adottando:

- una rendita lorda annua del 3,9% per il fabbricato residenziale;
- una rendita ridotta ad 1/3 della precedente per il fabbricato e fondo rustico,



si ottengono i valori di affitto annuo (al 2015) come da seguente tabella n. 7.

Descrizione immobile	Valore stimato al 2015	Rendita annua	Valore affitto annuo
Fabbricato residenziale (mapp.n.132)	€ 182 393,86	3,9%	€ 7 113,36
Fabbricato rustico (mapp.n.132) e fondo (mapp.131)	€ 294 902,30	1,3%	€ 3 616,73

Tabella 8 - Stima valore affitto annuale al 2015

Si precisa che non è ipotizzabile suddividere l'affitto per ulteriori le singole porzioni di immobili (stalla, annessi, terreno) in quanto un'ulteriore suddivisione non potrebbe essere verosimilmente considerata come produttrice di reddito in modo indipendente dalle altre porzioni d'immobile.

Il valore locativo degli immobili, dal novembre 2015 ad oggi (settembre 2023) è pertanto determinabile computando il valore di affitto del canone mensile (1/12 di canone annuo) per 95 canoni. Il tutto come risulta dalle seguente tabella n. 9, esclusi eventuali interessi e rivalutazioni.

Descrizione immobile	Valore affitto annuo	Valore canone mensile	Valore locativo (da Novembre 2015 a Settembre 2023)
Fabbricato residenziale (mapp.n.132)	€ 7 113,36	€ 592,78	€ 56 314,10
Fabbricato rustico (mapp.n.132) e fondo (mapp.131)	€ 3 616,73	€ 301,39	€ 28 632,42

Tabella 10 - Determinazione del canone d'affitto (11/2015 - 09/2023)

Riassumendo, il valore locativo degli immobili, dal novembre 2015 a settembre 2023 è pari a:

- €56.314,10 per il fabbricato residenziale;
- €28.632,42 per il barricato rustico e fondo (mapp.131).

per complessivi **€84.946,52**.

5.8.2. PRESENZA DI TOPPE PER CHIAVI

La porta di accesso alla stalla non è dotata di toppe per chiave, ma solo di dispositivo ad apertura libera.

L'autorimessa (sub.4) è dotata di due serrande metalliche dotate di maniglia con



blocchetto chiave: all'atto della visite le maniglie risultavano non bloccate con chiave.

Gli immobili rustici (parte ex abitativa e depositi) sono dotati di toppe per chiavi.

La serranda dell'autorimessa pertinenziale all'abitazione (mapp.131,sub.2) è parzialmente aperta e non risulta chiudibile integralmente.

6. OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI TECNICI DI PARTE E CONTRODEDUZIONI ALLE STESSE

In data 02/10/2023 il sottoscritto ha trasmesso – via p.e.c. – alle Parti propria relazione (“bozza”) datata 02/10/2023, indicando che eventuali osservazioni avrebbero dovuto pervenire entro il termine stabilito del 19/10/2023. In seguito, entro i termini stabiliti, il sottoscritto ricevette:

- in data 19/10/2023 memoria del geom. (allegato n.6);
- in data 19/10/2023 memoria del geom. (allegato n.7);

Prima di procedere alla stesura definitiva della presente relazione il sottoscritto ha attentamente considerato le osservazioni pervenute, integrando e/o modificando, se del caso, la propria trattazione. Nel seguito si espongono le controdeduzioni e/o determinazioni in merito a dette osservazioni, fermo restando che, per le osservazioni che condividono – nella sostanza – il parere del CTU, non si esporranno, di norma, controdeduzioni.

6.1. ANALISI E CONTRODEDUZIONI ALLA MEMORIA DI PARTE GEOM. (ALLEGATO N.6)

Esaminate le osservazioni del geom. CTP di Parte Attrice e Convenuta, lo scrivente risponde come di seguito, rispettando l'ordine di esposizione della stessa memoria. Per un'elencazione dettagliata delle argomentazioni esposte dal CTP si rimanda direttamente alla memoria riportata in allegato n.6.

1. In ordine ad alcuni errori materiale e refusi



IL CTP rileva che nella relazione di CTU vi sono n.4 alcuni errori materiali e/o refusi.
Si concorda integralmente con il CTP: la relazione è stata conseguentemente corretta.

2. In ordine alla presenza di toppe per le chiavi

IL CTP rileva che *“il quesito posto dal giudice è quello di verificare se stalla e rustici sono dotati di toppe per le chiavi”*.

Si concorda con il CTP: la relazione è stata conseguentemente integrata relazionando in merito anche per gli immobili rustici.

6.2. ANALISI E CONTRODEDUZIONI ALLA MEMORIA DI PARTE GEOM. (ALLEGATO N.7)

Esaminate le osservazioni del geom. CTP di Parte Convenuta
lo scrivente risponde come di seguito, rispettando l'ordine di esposizione della stessa memoria. Per un'elencazione dettagliata delle argomentazioni esposte dal CTP si rimanda direttamente alla memoria riportata in allegato n.6.

1. In ordine ad alcune precisazioni su descrizione immobili e regolarità urbanistica

IL CTP rileva che nella relazione di CTU vi sono n.3 punti, relativamente alla descrizione degli immobili e loro regolarità urbanistica, da integrare e/o modificare.

Si concorda integralmente con il CTP: la relazione è stata conseguentemente integrata e/o corretta.

2. In ordine alla stima del valore di mercato degli immobili

IL CTP ritiene *“... anche al fine di rispondere esattamente al quesito posto, anche in punto di valore locativo, calcolare il valore commerciale in riferimento ai singoli subalterni catastali. Inoltre, non è condivisibile, ne risulta motivato, l'assunto per cui il*



garage sub. 4 costituirebbe pertinenza dell'abitazione (anche considerato che, come detto al punto precedente non è mai stato autorizzato il cambio d'uso), facendo viceversa parte dell'immobile "rustico".

Si concorda solamente parzialmente con il CTP. Nello specifico, mentre si concorda con l'accorpamento, a fini di stima, del garage (sub.4) all'immobile "rustico", non si concorda con il proposto metodo di calcolo del valore immobiliare distinto per singoli subalterni: tale metodo – tra l'altro estraneo ai consueti ed ordinari canoni di stima – presupporrebbe una autonoma, precisa e distinta capacità commerciale e reddituale dei singoli subalterni, fattispecie evidentemente non presente nel caso in specie.

Si conferma pertanto il metodo di stima basato sulla determinazione della superficie commerciale complessiva per i due immobili (abitazione e rustico) e applicazione del valore commerciale unitario per superficie commerciale, valore basato su ricerca di mercato.

La relazione è stata conseguentemente rettificata secondo quanto sopra indicato.

3. In ordine alla stima del valore di mercato degli immobili

Il CTP ritiene applicabile il deprezzamento del 15% al valore commerciale complessivo del mappale n.125.

Si concorda con il CTP: la stima è stata conseguentemente modificata.

4. In ordine al progetto divisionale

Il CTP ritiene che *"la proposta di assegnazione degli immobili al Signor
risulta non pertinente in quanto non è tra i quesiti richiesti dal Giudice. Ne
la stessa può essere qualificata quale "forma di divisione".*

Si concorda con il CTP: non essendo il compendio ereditario divisibile, la proposta divisionale perde di significato. La relazione è stata conseguentemente modificata.

5. In ordine alla stima del valore locativo



Il CTP ritiene che il calcolo del valore locativo debba essere condotto per singoli subalterni, come da richiesta del Giudice.

Non si concorda con il proposto metodo di calcolo, distinto per i singoli subalterni: tale metodo presupporrebbe un'autonoma, precisa e distinta capacità reddituale dei singoli subalterni, fattispecie evidentemente non assolutamente presente nel caso in specie.

Si conferma pertanto il metodo di calcolo del valore locativo per le due unità reddituali (abitazione e rustico), non essendo utilmente suddivisibile – in termini locativi – il compendio immobiliare.

6. In ordine alla presenza di toppe per le chiavi

IL CTP rileva che *“manca l'indicazione, constatata in sede di accesso, che l'autorimessa pertinenziale all'abitazione è parzialmente aperto e non è possibile chiuderlo e aprirlo totalmente in quanto bloccato e che il cancello carraio prospiciente Via San Felice è privo di alcun dispositivo di chiusura”*.

Si concorda con il CTP in merito all'autorimessa: la relazione è stata conseguentemente integrata.

La considerazione espressa del CTP in merito al cancello carraio è estranea al quesito peritale per cui se ne omette ogni commento.

PARTE D – CONCLUSIONI

7. CONCLUSIONI

Ai fini delle determinazioni effettuate in relazione al quesito proposto, sono stati accuratamente esaminati gli atti e documenti del procedimento, sono stati eseguiti sopralluoghi e rilevati in contraddittorio.

In particolare:

- al paragrafo n.1 si è riassunta la cronologia delle operazioni svolte;



- al paragrafo n.5 si sono esaminati i fatti deducibili dagli atti di causa;
- al paragrafo n.3 si è esaminata la documentazione agli atti;
- al paragrafo n.4 si sono indicate le indagini svolte;
- al paragrafo n.5 si sono riportate le risposte ai quesiti, esponendo, in particolare, la determinazione del valore locativo e di mercato degli immobili e la proposta di progetto divisionale;
- al paragrafo n.6 si sono riportate le osservazioni dei periti di parte e le relative controdeduzioni;
- al paragrafo n.7 si sono riportate le presenti conclusioni;
- al paragrafo n.8 si sono elencati gli elaborati alla presente relazione;
- al paragrafo n.9 si sono elencati gli allegati alla presente relazione;

Marostica, 20/10/2023

Il CTU

(f.to digitalmente, ing. Antonio BALDON)

8. ELABORATI

Alla presente relazione sono allegati, quale parte integrante, i seguenti elaborati redatti dal sottoscritto

- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| 1°. "Elaborato n.1" | Documentazione fotografica |
| 2°. "Elaborato n.2" | Valori di mercato immobili |
| 3°. "Elaborato n.3" | Documentazione planimetrica |

9. ALLEGATI

Alla presente relazione sono uniti i seguenti documenti:

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| 1°. "Allegato n.1" | Documentazione di accesso agli atti |
| 2°. "Allegato n.2" | Visure e planimetrie catastali |



3°. "Allegato n.3"	Visure ipotecarie
4°. "Allegato n.4"	Verbali delle operazioni peritali
5°. "Allegato n.5"	Relazione di CTU in BOZZA
6°. "Allegato n.6"	Osservazioni del geom.
7°. "Allegato n.7"	Osservazioni del geom.

