

ORIGINALE

Studio Tecnico  
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE  
Via Monte Grappa n.23  
31044 MONTEBELLUNA (TV)  
tel - fax 0423.303293  
e-mail [arch.giuseppe.fantin@alice.it](mailto:arch.giuseppe.fantin@alice.it)

## TRIBUNALE DI TREVISO SEZIONE DISTACCATA DI MONTEBELLUNA

Causa civile N.° di ruolo generale 1169/09

udienza: 25/11/2011

G.I. dott.ssa MENEGAZZI SUSANNA

C.T.U. arch. FANTIN GIUSPPE

promossa da:

contro:

contro

con l'intervento di



## VERBALE di DEPOSITO di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In allegato alla presente deposito la seguente documentazione :

- Consulenza Tecnica d'Ufficio (Originale + 4 copie per le parti)
- Nota Onorari e Spese per Consulenza Tecnica d'Ufficio ;
- Fascicolo di causa dello Studio



Montebelluna , li 07 ottobre 2011

il C.T.U. dott. arch. Fantin Giuseppe



Depositato in Consilium  
57/07/2011  
C.T.U. FANTIN GIUSEPPE

Studio Tecnico dott. arch. FANTIN GIUSEPPE  
Via Monte Grappa n.23 , 31044 MONTEBELLUNA (TV), tel - fax 0423.303293 - e-mail [arch.giuseppe.fantin@alice.it](mailto:arch.giuseppe.fantin@alice.it)

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE DISTACCATA DI MONTEBELLUNA**

Causa civile N.° di ruolo generale 1169/09      udienza: 25/11/2011  
G.L. dott.ssa MENEGAZZI SUSANNA  
C.T.U. arch. FANTIN GIUSEPPE

promossa da: [redacted]  
contro: [redacted]  
contro [redacted]  
con l'intervento di [redacted]

**ERRATA - CORRIGE**

**alla CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO del 29/09/2011**

Alla Consulenza Tecnica d'Ufficio del 29/09/2011 già depositate vanno apportate le seguenti modifiche :

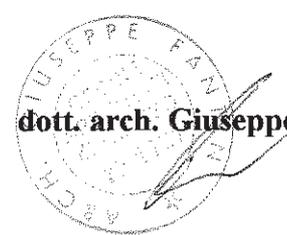
**L'assetto proprietario dell'immobile oggetto di causa risulta essere il seguente :**  
[redacted] proprietario per la quota di 4/25 indivisi;  
[redacted] proprietario per la quota di 9/25 indivisi;  
( e non 1/5 cadauno come erroneamente indicato alle pag. 6 - 19 - 20 - 25 della CTU )

**e conseguentemente le quote di spettanza in caso di vendita risultano essere le seguenti :**  
[redacted] proprietario per la quota di 4/25 indivisi € .....136.000,00  
[redacted] proprietario per la quota di 4/25 indivisi € .....136.000,00  
[redacted] proprietario per la quota di 4/25 indivisi € .....136.000,00  
[redacted] proprietario per la quota di 4/25 indivisi € .....136.000,00  
[redacted] proprietario per la quota di 9/25 indivisi € ..... 306.000,00  
**sommano totali ...€ 850.000,00**  
in caso di vendita a valori diversi le singole quote di spettanza varieranno proporzionalmente .

Montebelluna, li 14 ottobre 2011

il CTU : **dott. arch. Giuseppe Fantin**

14 OTT 2011



CANCELLIERE  
P. L.

enico  
A. FANTIN GIUSEPPE  
ate Grappa n.23  
MONTEBELLUNA (TV)  
x 0423.303293  
il arch.giuseppe.fantin@alice.it

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE DISTACCATA DI MONTEBELLUNA**

Causa civile N.° di ruolo generale 1169/09

udienza: 25/11/2011

G.I. dott.ssa MENEGAZZI SUSANNA

C.T.U. arch. FANTIN GIUSPPE

promossa da:

contro:

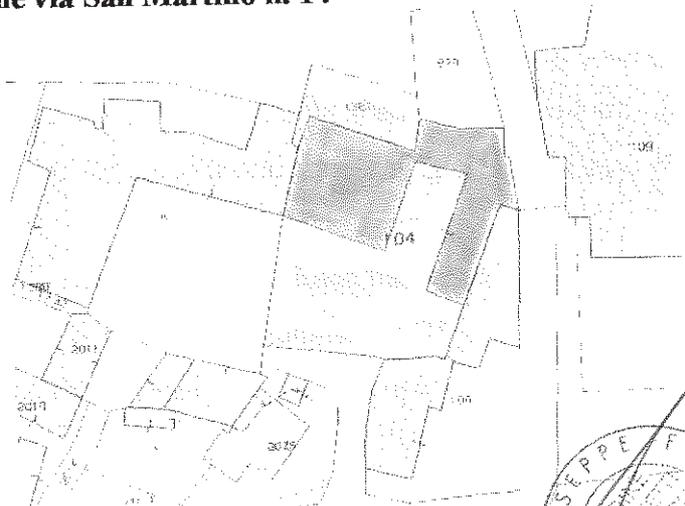
contro

con l'intervento di



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

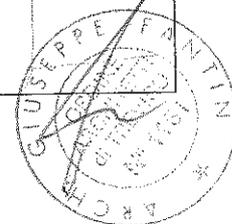
**Oggetto: DIVISIONE DI UN IMMOBILE RESIDENZIALE**  
**sito in Valdobbiadene via San Martino n. 14**



Depositato in Cancelleria

7 OTT. 2011

IL CANCELLIERE



## PARTE I<sup>^</sup> - PREMESSE

### 1) QUESITI:

All'Udienza del 22.04.2011 il sottoscritto Arch. Giuseppe Fantin, ( libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Treviso col n. 1161 in posizione e all'elenco dei Consulenti tecnici, categoria industriale del Tribunale di Treviso), prestava il Giuramento quale Consulente Tecnico d'Ufficio ed il G.I. poneva i quesiti qui di seguito riportati :

### **QUESITI :**

- **Esaminati gli atti e i documenti di causa, nonché ogni eventuale ulteriore documento utile ovunque si trovi,**
- **descriva e valuti il C.T.U. il bene oggetto della divisione,**
- **ne valuti la divisibilità ;**
- **in caso di indivisibilità e quindi di necessità di vendita del bene consideri il C.T.U. tutte le necessarie spese .**

### 2) NOMINA DEI CONSULENTI DI PARTE :

Il giudice assegnava termine sino al 18 maggio 2011 per la nomina dei Consulenti Tecnici di parte. Per tale data non perveniva allo scrivente CTU alcuna nomina.

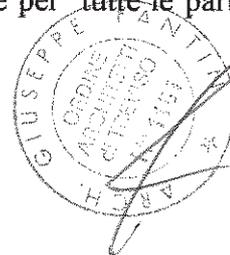
### 3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI:

L'inizio delle operazioni peritali nel verbale di udienza veniva fissato per il giorno 18 maggio 2011 presso l'immobile oggetto di causa in Valdobbiadene .

Al sopralluogo era presente la sola incaricata della parte attrice al solo fine di garantire l'accessibilità all'immobile.

La parte attrice aveva altresì provveduto a far ripulire il giardino, vista la preesistente inaccessibilità causa lo stato di abbandono del giardino (la relativa spesa è stata prodotta al CTU al fine di tenerne in debito nella eventuale formazione delle quote di spettanza in caso di indivisibilità).

L'Ill.mo G.I. disponeva altresì che copia della bozza della CTU fosse trasmessa agli eventuali CTP entro il 30/09/2011. Essendo che le parti non hanno nominato CTP , si provvedeva direttamente al deposito della CTU in cancelleria depositando anche copie per tutte le parti costituite .



## PARTE II^ - MOTIVAZIONI

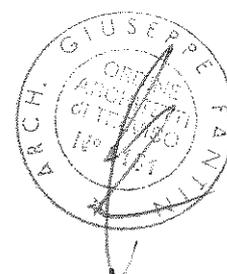
### 4 ) Motivazioni della prima parte del quesito :

Esaminati gli atti e i documenti di causa, nonché ogni eventuale ulteriore documento utile ovunque si trovi,  
descrive e valuta il C.T.U. il bene oggetto della divisione,

#### 4.1) UBICAZIONE :

Oggetto della presente causa è la verifica della divisibilità di un fabbricato, costituito da un pregiato palazzetto veneto con dependance e scoperto esclusivo ubicato in zona centralissima nel centro di Valdobbiadene, in via San Martino. Distante circa 100 metri dalla centralissima piazza Marconi, sulla quale prospettano le chiesa Parrocchiale, il Municipio, la Banca, e numerose altre attività commerciali. L'immobile è anche prospiciente all'Hotel Diana.

**Figura 1 – prospetto principale del fabbricato oggetto di causa**



**Figura n. 2 - prospetti laterali del fabbricato oggetto di causa**



**4.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE :**

Il fabbricato è così identificato al Catasto Fabbricati : **Comune di Valdobbadiene -Sezione A – Foglio 16**

Unità Immobiliari site nel Comune di VALDOBBIADENE(Codice L565) - Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
A	16	104	3			area urbana		640 m <sup>2</sup>	
A	16	104	4			A/2	2	9 vani	Euro 697,22 L. 1.350.000
A	16	104	5			A/3	2	4,5 vani	Euro 232,41 L. 450.000
A	16	104	6			A/2	2	9,5 vani	Euro 735,95 L. 1.425.000
A	16	104	7			C/6	3	21 m <sup>2</sup>	Euro 77,00 L. 149.100



Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.  
1  
2  
3  
4  
5  
DATI



L'immobile oggetto di causa , oltre che dalle suddette cinque unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati ed insistenti su parte del mappale 104 del foglio 16 del catasto terreni (sull'angolo nord-est del mappale 104 insistono anche altre unità di proprietà di terzi, aventi comunque accesso indipendente dalla strada comunale ) è composto anche dal terreno al Foglio 16 mappale 1361 di mq 130 .

4. Immobili siti nel Comune di VALDOBBIADENE sezione di VALDOBBIADENE(Codice L565A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Dati	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
1	16	1361			PRATO ARBOR	1	ha are ca 01 30	Donnicale Euro 0,67 1. 1.300	Agrario Euro 0,34 1. 650	FRAZIONAMI dal 04/01/1991

N.  
1  
2  
3  
4  
5  
DATI



Figura 3 – estratto della mappa catastale con l'immobile in oggetto



#### 4.3 ) ASSETTO PROPRIETARIO:

Attuali proprietari degli immobili risultano essere:



proprietario per la quota di 1/5 indiviso;

per essergli pervenuto a seguito di :

- sino al 30/08/1978 il fabbricato era di proprietà [redacted] In data dal 30/08/1978 l'immobile è divenuto di proprietà della sig.ra [redacted] che lo aveva acquistato dall' [redacted] con atto di compravendita del Notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna rep. n. 87054 del 30.08.1978 registrato a Montebelluna il 15.09.1978 al n° 3185 Vol.120 I e trascritto ai n.ri 18657/15878 il 26/09/1978. Col medesimo atto veniva altresì costituito il diritto di uso perpetuo, con il relativo accesso, della terrazza corrispondente al tetto della parte di fabbricato che rimane di proprietà dell'ente venditore, attualmente (all'epoca) utilizzato come garage e identificata in una tinta gialla nella planimetria allegata sub 5 all'atto medesimo.
- successione testamentaria della madre [redacted] nata a Trevignano il 01/01/1910 e deceduta a Valdobbiadene il 14/03/1997 ; sorretta da Verbale di Deposito e Pubblicazione di Testamento Olografo Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene rep. 63483 del 05/05/1997 e successiva denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Montebelluna in data 15/12/1997 al n. 06 Volume 467 .
- sentenza del Tribunale di Treviso n. 1540/06 del 25/05/2006 dep. il 03/07/2006 N. di R.G. 3382/98 cron. N. 8890 Rep. N. 2256, per lesione di quote di legittima a seguito della quale sono variate le quote di proprietà sull'immobile ;
- denuncia di successione modificativa registrata a Montebelluna in data 20/05/2011 al n. 469 Volume 9990 , in modifica della precedente successione testamentaria di [redacted] n. 6 volume 467 del 15/12/1997 ;



- successione legittima di [REDACTED] nata a Montebelluna il 14/01/1945 deceduta a Valdobbiadene il 14/01/2009 , registrata a Montebelluna al n. 656/01 volume 9990 2009/2010 ;
- denuncia di successione integrativa registrata a Montebelluna in data 06/06/2011 al N. 509 volume 990 , ad integrazione della precedente successione legittima di [REDACTED] n. 656/01 volume 9990 anno 2009/2010

Come si riscontra dalla precedente figura n. 3 , il terreno sul quale insiste il fabbricato è altresì censito dal CATASTO TERRENI :

COMUNE DI VALDOBBIADENE,

Foglio 16 (ex Sezione A – Foglio 16)

Mappale 104 di mq 912 Ente Urbano (porzione del mappale)

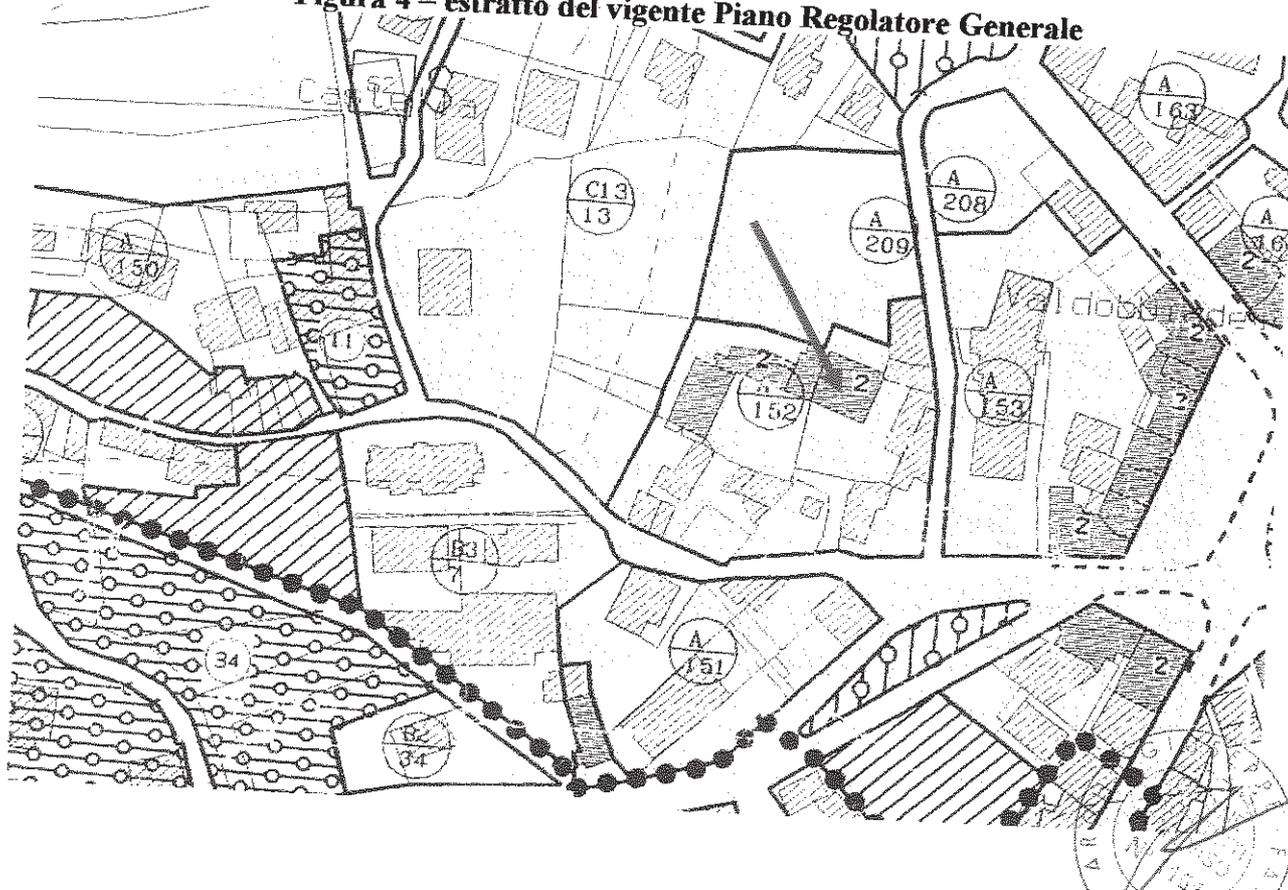
Mappale 1361 di mq 130 prato arborato cl.1

#### 4.4) ZONIZZAZIONE DI P.R.G. :

Nel vigente Piano Regolatore del Comune di Valdobbiadene l'area su cui insiste il fabbricato è classificata "ZONA A 152 - Centro Storico".

Nel P.R.G. inoltre il fabbricato è individuato come "Edificio di interesse ambientale con relativo grado di protezione" ed è schedato con la scheda n.B – 01593. Gli interventi ammessi sono il RESTAURO.

**Figura 4 – estratto del vigente Piano Regolatore Generale**



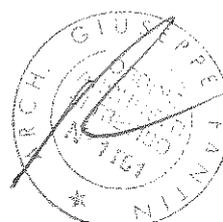
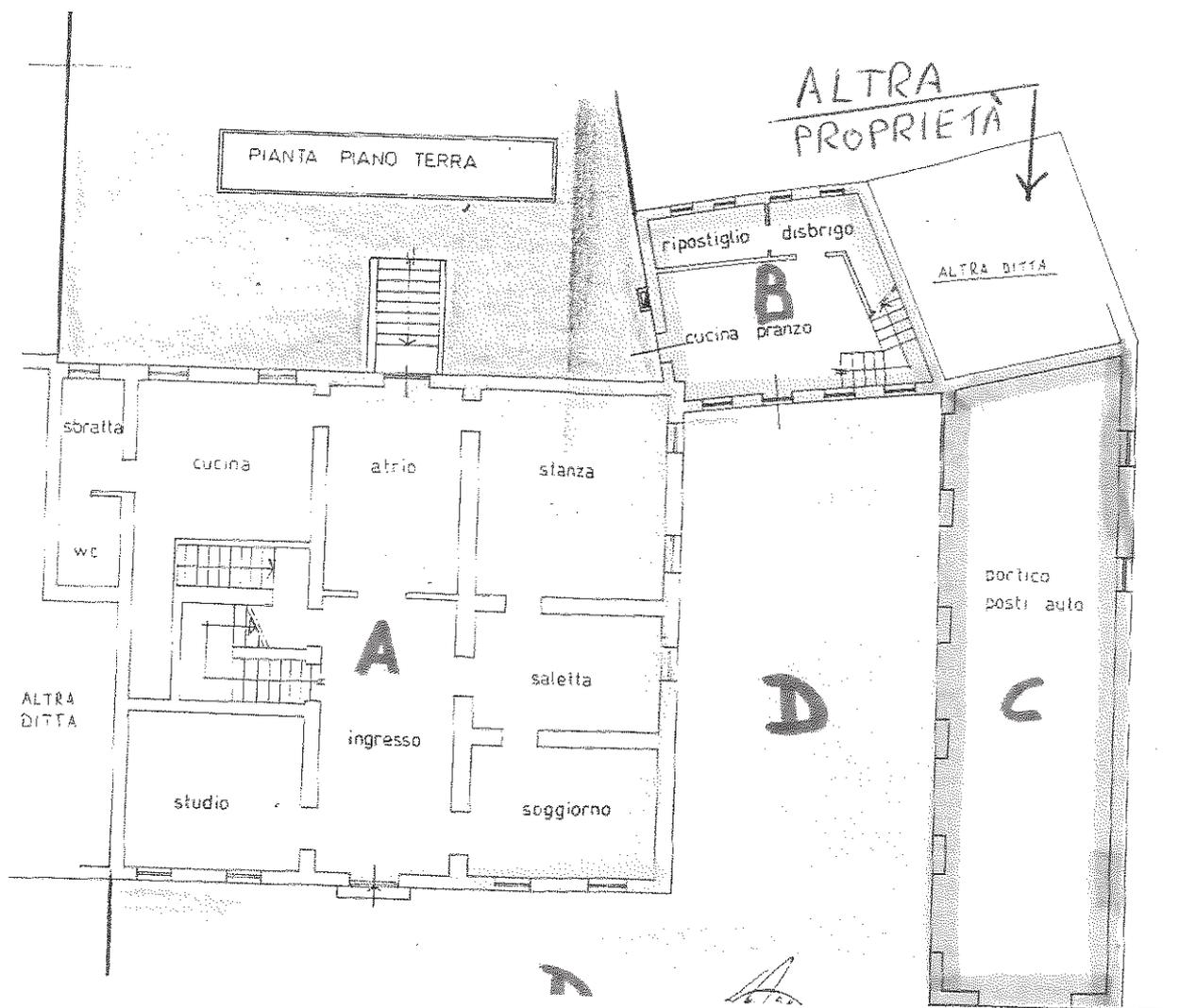
#### 4.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE :

Il compendio immobiliare oggetto della presente causa di divisione è composto da un immobile storico signorile ubicato nel centro storico di Valdobbiadene.

L'immobile si compone di :

- A. un pregevole fabbricato padronale a due piani fuori terra , con cantina nell'interrato e ampio sottotetto ;
- B. una dependance costituita da una abitazione ristrutturata al grezzo, da un ampio porticato e dallo scoperto pertinenziale esclusivo ;
- C. un pregevole porticato ;
- D. un pregevole scoperto di uso esclusivo ;

**Figura n. 5 : schema della pianta del piano terra dell'immobile con indicato con le lettere A - B - C - D le porzioni che lo compongono**



#### 4.5.1) FABBRICATO PADRONALE :

##### schema distributivo :

Il fabbricato padronale è costituito da un fabbricato di forma rettangolare elevato a due piani fuori terra, oltre ad uno interrato ed a un sottotetto.

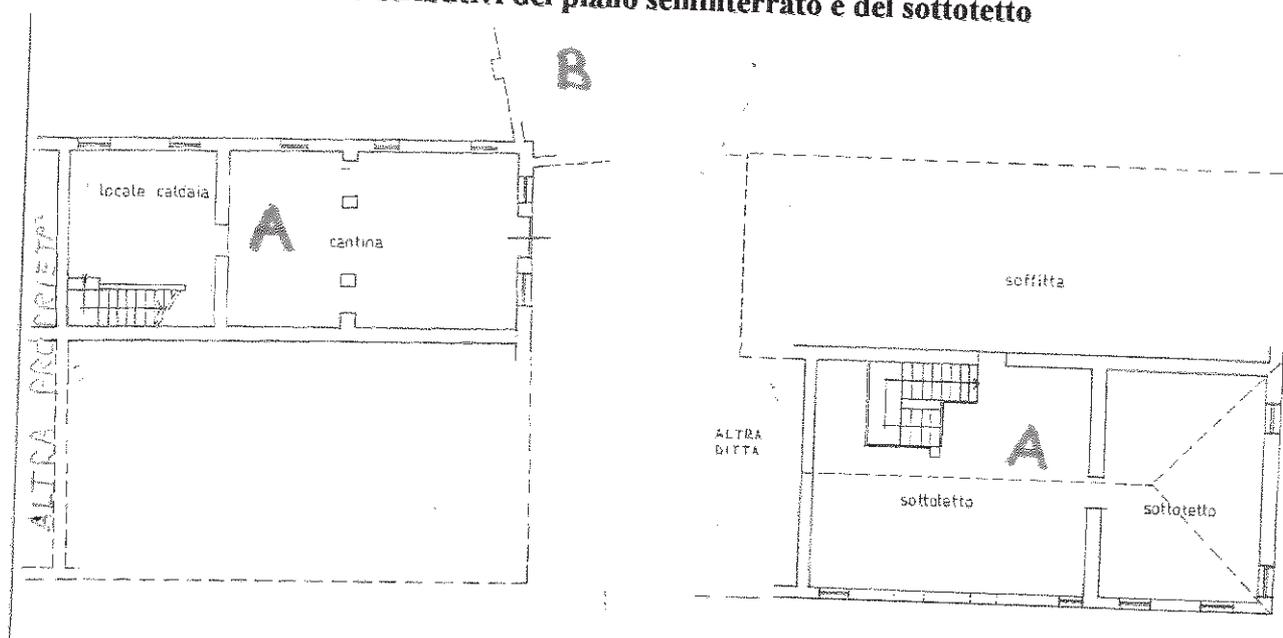
Il fabbricato ha dimensioni di circa metri 15,50 per 14,00 .

Come si rileva dalla precedente figura n. 5 e dalla foto di figura n. 1 , il fabbricato sul lato ovest è in aderenza con immobile di altra proprietà.

Lo schema distributivo è quello caratteristico della villa veneta, infatti al piano terra vi è un ampio salone centrale passante con duplice accesso (uno sul davanti e uno sul retro). Sul lato est vi sono tre sale, sul lato ovest due sale adibite a cucina e studio, sempre sul lato ovest vi è lo scalone marmoreo a due rampe. **Figura n. 6 - vano scale al piano terra**



figura n. 7 - Fabbricato Padronale  
schemi distributivi del piano seminterrato e del sottotetto



Il piano primo ripropone lo schema distributivo del sottostante piano terra, infatti vi è un ampio salone centrale sul quale si affacciano le sei camere. Su parte del secondo piano vi è un ampio sottotetto con copertura inclinata a vista. Sulla copertura vi sono alcune infiltrazioni d'acqua che se tralasciate ulteriormente potrebbero essere causa di un veloce decadimento del fabbricato. Il sottotetto si sviluppa su circa il 50% della superficie coperta della palazzina e misura in altezza metri 1,80 circa lateralmente e metri 3,50 circa sul colmo.



**struttura portante :**

la struttura portante del fabbricato è costituita dalle murature perimetrali in pietrame, e da due muri di spina aventi direzione nord sud e che delimitano lo spazio del salone centrale; le strutture orizzontali sono composte prevalentemente da solai lignei, come pure la copertura.

**impianto idrico :**

l'abitazione è dotata di un vetusto impianto idrico , attualmente non utilizzato in quanto momentaneamente è stata disattivata la fornitura dell'acqua potabile .

**impianto elettrico :**

anche l'impianto elettrico esistente è obsoleto e non conforme alle vigenti normative in materia impiantistica. Il contatore che attualmente è stato disattivato, è posto in una nicchia nella muratura internamente al fabbricato nell'angolo nord-ovest del salone di ingresso.

Figura n. 9 - angolo nord-ovest del salone di ingresso

**Stato dell'immobile :**

Alla data del sopralluogo l'immobile non era occupato da persone, mentre internamente all'abitazione vi sono ancora, in completo stato di abbandono, una grande quantità di mobili, libri, suppellettili varie, ecc. appartenenti alla famiglia [redacted] che vi hanno abitato.



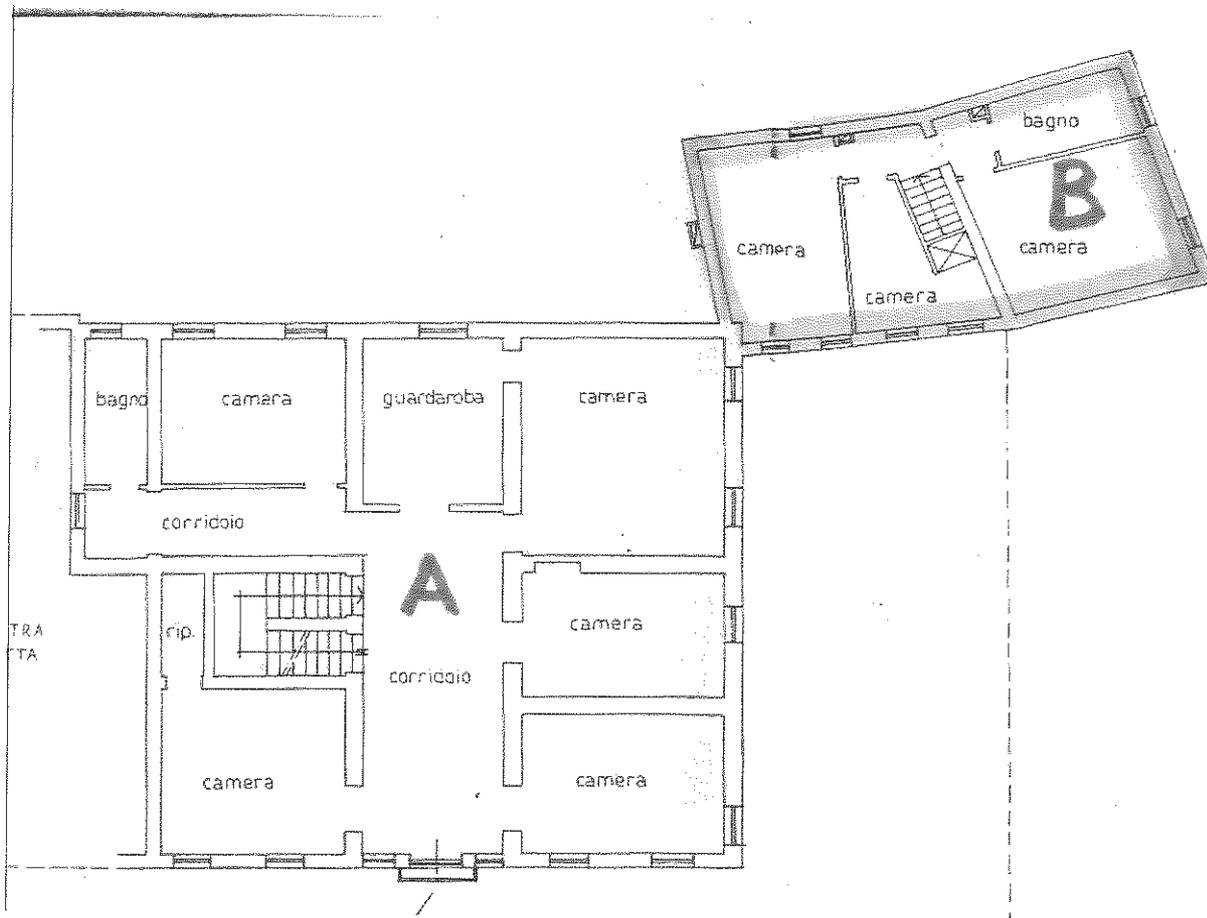
Il fabbricato è stato abitato sino alla data della morte della signora [REDACTED] madre degli odierni condividenti, avvenuta il 14/03/1997.

Dall' esame dello stato di fatto è evidente lo stato di abbandono in cui da anni versa l'immobile, accentuato dalla mancanza della manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Impianto termico :**

anche l'impianto termico è tipologicamente e qualitativamente superato, infatti tutte le tubazioni sono in ferro saldato a vista , la caldaia alimentata a gasolio è al piano interrato

**figura n. 10 – schema del piano primo dell'immobile**



**4.5.2 ) DEDENDANCE - CASSETTA RISTRUTTURATA AL GREZZO**

Come si riscontra dalla precedente figura n. 5 la dependance è costituita da una casetta ristrutturata al grezzo, situata a nord est del fabbricato principale al quale è collegata solamente con la muratura all'angolo.

**schema distributivo :**

al piano terra, che è di dimensioni minori rispetto al primo piano, vi è un vano cucina pranzo, un disbrigo e un ripostiglio ; al piano primo vi sono tre camere, un disimpegno e un bagno.

La zona nord-est del piano terra (sottostante alla camera e bagno del piano primo) pur insistendo sul mappale 104 è di proprietà di terzi.



Essendo il fabbricato al grezzo puro, le destinazioni dei locali sono quelle risultanti dalla concessione edilizia n. 49/A - 86 del 13/10/1987 rilasciata dal Comune di Valdobbiadene alla [REDACTED]. La Concessione Edilizia attualmente è scaduta e per l'eventuale ultimazione dei lavori di ristrutturazione attualmente al grezzo e non ultimati dovrà esserne chiesto il rinnovo.

**Figura n. 11 – copertura e prospetto sud della dependance**



**struttura portante :**

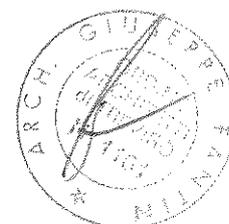
la struttura portante verticale è costituita da muratura in laterizio e parte da muratura di pietra , il solaio fra il piano terra e primo è in laterocemento, la scala interna in calcestruzzo armato, la copertura con travi di legno con soprastante tavolato ligneo.

**impianti :**

come già relazionato la casa è al grezzo e non vi è nessun impianto.

**stato dell'immobile :**

l'immobile è libero da cose e persone .



### 4.5.3) PORTICATO :

Il porticato è una piacevole ed elegante costruzione ad un piano fuori terra che da un ulteriore tocco di classe e signorilità all'immobile.

E' situato sul lato est del fondo, in aderenza con immobili di altra proprietà. Come si rileva dalla sottostante foto il prospetto principale è quello ovest , sul quale vi sono cinque pregevoli archi a tutto sesto intervallati da pilastri con lesene con capitello.

Pure sul lato sud vi è un arco a tutto sesto che prospetta sull'area di proprietà.

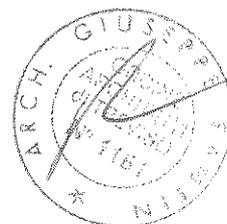
Sulla parete est internamente al portico vi sono delle aperture del fabbricato confinante di proprietà di terzi.

**figura n. 12 – prospetto principale del porticato**



Come si riscontra dallo schema planimetrico della pianta del piano terra , il porticato ha forma rettangolare con dimensioni di circa metri 17 per 5,50 .

La struttura portante verticale è costituita da muri e pilastri in pietra e sassi, la copertura è con struttura lignea, con soprastante manto di copertura in coppi.



#### 4.5.4) SCOPERTO :

Lo scoperto del fabbricato, come si evidenzia anche dalla planimetrie è situato prevalentemente sul lato sud del fabbricato , ed in minima parte sul lato nord.

Il giardino vero e proprio è accessibile anche con automezzi dalla cancellata esistente, l'area sul retro è accessibile solo pedonalmente passando dal salone principale del fabbricato.

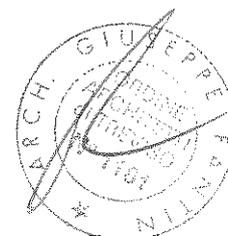
**figura n. 13 – cancello di accesso all'area**



#### 4.6) CONFORMITA' URBANISTICA :

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967 , successivamente per la dependance è stata rilasciata la concessione edilizia n. 49 – A – 86 del 13/10/1987 per opere di ristrutturazione.

Dall'esame dei grafici autorizzati con lo stato di fatto si nota che i lavori finora realizzati al grezzo sono conformi a quanto autorizzato, per cui si può ritenere che l'immobile sia conforme urbanisticamente.



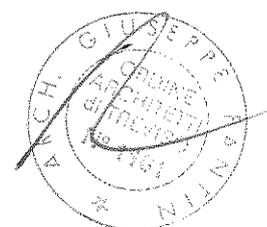
#### 4.7) CONFORMITA' CATASTALE :

Come ben noto, il Decreto-legge del 31 maggio 2010, n. 78 (Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica) convertito in legge il 30/07/2010, stabilisce, all'art. 19 comma 14, nuove norme in materia di aggiornamento catastale e redazione degli atti traslativi di unità immobiliari aggiungendo all'art. 29 della legge n. 52 del 27/02/1985 un ulteriore comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari ".

Nel caso in esame dal confronto fra lo stato di fatto e la rappresentazione delle schede catastali abbiamo le seguenti discordanze :

- il fabbricato principale è censito come due abitazioni , una al piano terra e un'altra al piano primo, mentre in realtà trattasi di una unica abitazione, avente la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo ;
- lo stato di fatto della dependance è diverso da quanto rappresentato nelle schede in quanto a seguito dei lavori di ristrutturazione vi è una diversa distribuzione interna ed inoltre è da censire come "unità in corso di definizione" in quanto attualmente non è ultimata essendo al grezzo ;
- altra difformità e rappresentata dalla sagoma dell'edificio che nella mappa del catasto terreni è leggermente diversa da quella reale, in quanto mancano nell'inserimento il WC e la sbratta posti all'angolo nord-ovest del fabbricato, che invece risultano nelle schede del catasto fabbricati risalenti ancora al 1956.

**Per regolarizzare la situazione al fine di una eventuale vendita dell'immobile dovranno quindi essere realizzate le relative variazioni catastali per un costo presunto di € 3.500,00 iva e diritti catastali compresi.**



**4.8 ) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE :**

L'immobile ha le seguenti consistenze:

**PALAZZINA ad uso residenza:**

PIANO TERRA e PRIMO.....	mq	460 circa
PIANO SOTTOTETTO.....	mq	120 circa
PIANO SEMINTERRATO.....	mq	100 circa

**DEPANDANCE ad uso residenza:**

PIANO TERRA e PRIMO.....	mq	115 circa
<b>PORTICO.....</b>	mq	90 circa
<b>Sommano superficie lorda</b>	<b>mq</b>	<b>770 circa</b>

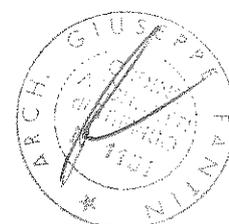
<b>SCOPERTO (sup. catastale).....</b>	<b>mq</b>	<b>640</b>
---------------------------------------	-----------	------------

**4.7 ) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:**

I valori di stima esposti nel proseguo sono il risultato, degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili, delle particolari condizioni di contrazione generale del mercato immobiliare, derivante dalla diminuzione della domanda conseguente alla ridotta liquidità generale. Comunque la signorilità dell'immobile, la centralità dello stesso fanno sì che vi sia una pur minima domanda di immobili come quello in oggetto, non reperibili facilmente sul mercato immobiliare.

Quindi tenuto conto di tutto quanto precedentemente esposto, in particolare dell'ubicazione in centro storico, della pregevolezza dell'edificio, delle caratteristiche tipologiche e formali, della Zonizzazione di P.R.G. ecc, nonché degli attuali valori di immobili con caratteristiche simili situati nel centro di Valdobbiadene. Si ritiene congruo di procedere alla stima assumendo i seguenti valori unitari a metroquadro differenziati, (in quanto tengono conto delle diversità intrinseche ed estrinseche delle diverse porzioni di immobile) che moltiplicati per le consistenze danno i seguenti valori:

<b>palazzina piani terra e primo</b>	mq 460 x €/mq 1.000 = €	<b>460.000,00</b>
<b>palazzina piano sottotetto</b>	mq 120 x €/mq 700 = €	<b>84.000,00</b>
<b>palazzina piani seminterrato</b>	mq 100 x €/mq 400 = €	<b>40.000,00</b>



dependance piani terra e primo	mq 115 x €/mq 1.000 = €	115.000,00
portico piano terra	mq 91 x €/mq 700 = €	63.700,00
scoperto (sup. catastale)	mq 460 x €/mq 200 = €	92.000,00

.....  
**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE ARROTONDATI.....€ 850.000,00**

€ 850.000,00 ottocentocinquantamila/00 euro è il valore che il sottoscritto perito arch. FANTIN GIUSEPPE attribuisce all'immobile in oggetto alla data odierna 15 settembre 2011.

**5) Motivazioni della II^ parte del quesito :**

- ne valuti la divisibilità ;

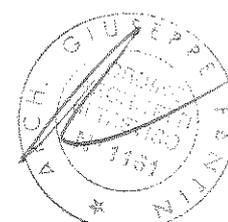
Ai fini di stabilire se l'immobile residenziale in oggetto sia divisibile o meno occorre considerare che si ha la comoda divisibilità quando :

- è possibile fisicamente un materiale frazionamento ;
- è possibile individuare quote omogenee di numero uguale a quello dei condidenti ;
- si possono formare porzioni suscettibili di autonomo libero godimento, e quindi non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi, in modo da non dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi; ciò anche tenendo conto delle spese necessarie al frazionamento ;
- non risulta un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rapportate proporzionalmente al valore dell'intero ;

Si analizzeranno nel proseguo singolarmente le suddette condizioni :

**5.1) possibilità fisica di un materiale frazionamento :**

Trattandosi di un fabbricato attualmente costituito da due abitazioni è chiaro che all'attualità non è fisicamente possibile effettuare il frazionamento in cinque porzioni di pari valore, a meno che di procedere ad una radicale ristrutturazione e trasformazione del fabbricato, cosa che comunque con i vincoli del vigente PRG non è possibile in quanto come già visto l'intervento possibile è il restauro. .



**5.2) possibilità di individuare quote omogenee uguale a quello dei condividenti :**

Come già relazionato attuali comproprietari dell'immobile in ragione di 1/5 cadauno sono i cinque fratelli :



In considerazione della natura e conformazione del fabbricato oggetto di causa abbiamo che non è possibile individuare cinque quote omogenee di fabbricato pari a quello dei cinque condividenti.

**5.3) possibilità di formare porzioni suscettibili di autonomo libero godimento,**

Come già riferito, trattasi di un fabbricato attualmente costituito da due abitazioni è chiaro che all'attualità non è fisicamente possibile effettuare il frazionamento in cinque porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, a meno che di procedere ad una radicale ristrutturazione e trasformazione del fabbricato, cosa che comunque con i vincoli del vigente PRG non è possibile in quanto come già visto l'intervento possibile è il restauro. .

**Si ritiene pertanto che non sia possibile formare cinque porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi, ed in modo da non dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi; ciò anche tenendo conto delle spese necessarie al frazionamento .**

**Si ritiene quindi che il bene non sia comodamente divisibile.**

**5.4 ) VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI AI COMPROPRIETARI :**

Come già relazionato il valore del terreno oggetto di causa è già stato quantificato dalla stima di cui al precedente capitolo 3

Il valore dell'intera piena proprietà è stato stimato in complessivi : €.....**850.000,00**

Per cui le quote spettanti ai singoli comproprietari , in base al valore di cui sopra ammontano a  
 [redacted] proprietario per la quota di 1/5 indiviso € .....**170.000,00**



██████████ proprietario per la quota di 1/5 indiviso	€ .....170.000,00
██████████ proprietario per la quota di 1/5 indivisi	€ .....170.000,00
██████████ proprietario per la quota di 1/5 indiviso	€ .....170.000,00
██████████ proprietario per la quota di 1/5 indiviso	€ .....170.000,00

**N.B. dal valore delle singole quote andranno detratte :**

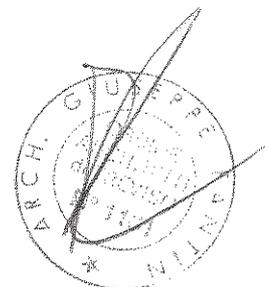
- le spese per gli aggiornamenti delle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e Agenzia del Territorio per la regolarizzazione delle intestazioni e dell'assetto proprietario degli immobili oggetto di causa. Aggiornamenti che sono già stati eseguiti dopo il giuramento da un tecnico e le relative spese già anticipate dai sigg.ri ██████████ ██████████ (spese per la regolarizzazione dei passaggi di proprietà dell'immobile a seguito della sentenza e delle intervenute successioni);
- spese per le variazioni catastali da eseguire al fine di avere la corrispondenza fra planimetrie catastali e stato di fatto ;
- eventuali altre spese sostenute dagli eredi per la manutenzione del fabbricato ordinaria e straordinaria (quali la pulizia generale dello scoperto privato fatto eseguire e pagato da ██████████
- le spese per la cancellazione delle pendenze con ██████████ ██████████ conseguenti al soggiorno della defunta ██████████ di cui gli odierni conviventi ne sono i legittimi eredi ;

**Spese all'attualità quantificate al successivo capitolo 6.**

**6) Motivazioni III<sup>^</sup> parte del Quesito :**

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>in caso di indivisibilità e quindi di necessità di vendita del bene consideri il C.T.U. tutte le necessarie spese</b></li> </ul> |
|--|

Le spese necessarie da sostenere in caso di vendita del bene sono quelle elencate nel proseguo. Va comunque evidenziato che trattasi di spese per adempimenti di legge obbligatori conseguenti all'aggiornamento delle risultanze alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e dell'Agenzia del Territorio.



### 6.1 ) Spese per registrazione sentenza, presentazione successioni , voltture catastali :

alla data del conferimento dell'incarico le risultanze dell'assetto proprietario della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto Fabbricati e Terreni non erano corrette in quanto non erano ancora state eseguiti i seguenti adempimenti :

- registrazione della sentenza del Tribunale di Treviso n. 1540/06 dep. Il 03/07/2006 R.G. n. 3382/98 Cron. N. 8890 rep. 2256 relativa alla lesione di legittima ;
- denuncia di successione modificativa di [REDACTED] conseguente alla intervenuta sentenza del Tribunale di Treviso ;
- voltture catastali relative alla successione modificativa di [REDACTED]
- denuncia di successione di [REDACTED]
- voltture catastali relative alla successione di [REDACTED]

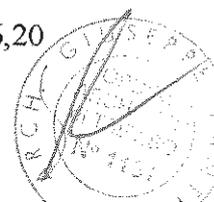
Per tutte le suddette incombenze i sigg.ri [REDACTED] hanno incaricato il tecnico [REDACTED] di procedere in merito.

Dalle visure ed accertamenti eseguiti si è riscontrato che la attuale intestazione degli immobili è stata aggiornata ed è corretta. (alla conservatoria non risultano ancora agli atti le trascrizioni relative alla successione modificativa di [REDACTED] e della successione di [REDACTED] [REDACTED] in quanto vengono eseguite direttamente dall'Agenzia delle Entrate ove sono state presentate le successioni)

Il geometra [REDACTED] aveva stilato il relativo preventivo in data 02/03/2011, e prodotto in causa alla scorsa udienza del 22/04/2011 [REDACTED] nel preventivo sono state quantificate nel modo seguente :

#### DIRITTI, TRIBUTI e SANZIONI

- spese per la registrazione della sentenza del Tribunale di Treviso per la lesione di legittima: ruolo, mora, sanzione per ritardo, interessi, ecc. .... € 56,26
- Successione Modificativa [REDACTED] diritti, mora, sanzione per ritardo, interessi, ecc. .... € 1.668,79
- Successione [REDACTED] applicando valori catastali per Valdobbiadene: diritti, mora, sanzione per ritardo, interessi, ecc. .... € 3.054,54
- Voltture Catastali per vari passaggi dalla ditta catastale alla ditta intestataria finale attraverso tutti gli atti: diritti catastali e bollati ..... € 307,72
- Spese Catastali per diritti catastali, bollati e di misura ..... € 146,20



per un totale di ..... € 5.233,51

**ONORARIO e PRESTAZIONI PROFESSIONALI RELATIVE A :**

- Visure catastali per richieste estratti di mappa ed estratti di partita e rasterizzazioni mappe catastali;
- Registrazione Sentenza Tribunale di Treviso;
- Esecuzione Successione rettificativa di [REDACTED];
- Esecuzione Voltura Catastale da [REDACTED] ad eredi;
- Esecuzione Successione di [REDACTED];
- Esecuzione Volture Catastali da [REDACTED] a ad eredi;
- Consegna telematica degli elaborati all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso e all'Ufficio del Registro (successioni);

*onorario* € 3.200,00

- Spese sostenute per spostamenti, copie, telefoniche, generali, ecc., conglobabili in una percentuale del 10% dell'onorario

*Spese* € 320,00

per un totale di ..... € 3.520,00

Contr. Integr. 4% ..... € 140,80

**Totale Imponibile** ..... € 3.660,80

Iva 20% ..... € 732,16

**Totale Fattura** ..... € 4.392,96

**Riepilogo: (spese già anticipate da [REDACTED] in ragione di 1/3 cadauno)**

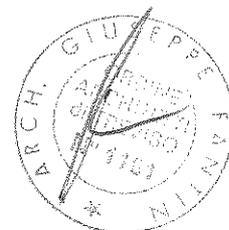
**DIRITTI, TRIBUTI e SANZIONI** ..... € 5.233,51

**ONORARIO e PRESTAZIONI PROFESSIONALI** ..... € 4.392,96

**Totale** ..... € 9.626,47

**6.2 ) Spese per variazioni catastali :**

Dal confronto fra lo stato di fatto e la rappresentazione delle schede catastali si sono riscontrate le seguenti discordanze :



- il fabbricato principale è censito come due abitazioni , una al piano terra e un'altra al piano primo, mentre in realtà trattasi di una unica abitazione, avente la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo ;
- lo stato di fatto della dependance è diverso da quanto rappresentato nelle schede in quanto a seguito dei lavori di ristrutturazione vi è una diversa distribuzione interna ed inoltre è da censire come "unità in corso di definizione" in quanto attualmente non è ultimata essendo al grezzo ;
- altra difformità è rappresentata dalla sagoma dell'edificio che nella mappa del catasto terreni è leggermente diversa da quella reale, in quanto mancano nell'inserimento il WC e la sbratta posti all'angolo nord-ovest del fabbricato, che invece risultano nelle schede del catasto fabbricati risalenti ancora al 1956.

**Per regolarizzare la situazione al fine di una eventuale vendita dell'immobile dovranno quindi essere realizzate le relative variazioni catastali per un**

**costo presunto di..... € 3.500,00**

**iva e diritti catastali compresi**

**6.3 ) Spese per pulizia giardino (anticipate da [REDACTED])**

Per poter accedere all'immobile, e per poter anche rendere più presentabile ed appetibile l'immobile ad eventuali acquirenti, è stata fatta fare una pulizia generale del giardino con il taglio ed asporto di erbe, rovi, ed infestanti vari che da oltre dieci anni prevaricavano incontrastate nel giardino.

Per il lavoro eseguito, si ritiene più che congruo l'importo risultante dalla fattura n. 9 del 16/5/2011 della ditta [REDACTED]

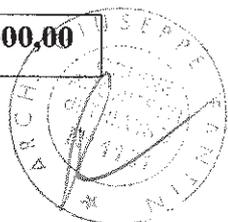
[REDACTED] ammontante a complessivi .....€ 1.084,80

**6.4 ) spese per l'estinzione dell'Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED]**

Con l'eventuale vendita dell'immobile dovrà essere estinta anche l'Ipoteca Giudiziale spettante all' [REDACTED] iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 23/02/2006 ai n.ri 8.747/2055 per un importo comprensivo di Capitale, Interessi e Spese di .....€ 50.000,00

**6.5 ) spese per cancellazione dalla conservatoria della domanda di divisione giudiziale**

€ 1.000,00



## PARTE III<sup>^</sup> - RISPOSTE :

### 7) Risposta I<sup>^</sup> parte del quesito :

**Esaminati gli atti e i documenti di causa, nonché ogni eventuale ulteriore documento utile ovunque si trovi, descriva e valuti il C.T.U. il bene oggetto della divisione,**

L'immobile oggetto di causa è costituito da un pregiato fabbricato residenziale ubicato in zona centrale a Valdobbiadene (TV) .

L'immobile è così individuato catastalmente :

#### **CATASTO FABBRICATI :**

**COMUNE DI VALDOBBIADENE, Sezione A – Foglio 16**

#### **mappale 104**

sub 3 via S. Martino, area scoperta di mq 640

sub 4 via S. Martino, piani T - 1 - 2 cat. A/2 cl 2 vani 9 R.C. € 697,22

sub 5 via S. Martino, piani T - 1 cat. A/3 cl 2 vani 4,5 R.C. € 232,41

sub 6 via S. Martino, S1 - T cat. A/2 cl 2 vani 9,5 R.C. € 735,95

sub 7 via S. Martino, piano T cat. C/6 cl 3 mq 21 R.C. € 77,00

#### **CATASTO TERRENI :**

**mappale 1361 sem arb. 1<sup>^</sup> ha 0.01.30 R.D. € 0,67 R.A. € 0,54**

**Il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile ammonta a € 850.000,00**

Si fa comunque presente che data l'attuale stagnazione delle contrattazioni immobiliari (caratterizzato da tanta offerta e poca domanda), il valore in sede di una eventuale trattativa di vendita potrebbe subire anche variazioni in diminuzione .

### 8) Risposta II<sup>^</sup> parte del quesito :

**ne valuti la divisibilità ;**

Come già riferito, trattasi di un fabbricato di prestigio costituito da una abitazione padronale e da una abitazione costituente dependance della prima, e all'attualità non è fisicamente possibile effettuare il frazionamento in cinque porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.

Non è attuabile neppure la suddivisione in lotti per una eventuale vendita frazionata, in quanto come già detto sarebbe antieconomico data la tipologia dell'immobile.

**Si ritiene quindi che il bene non sia comodamente divisibile.**



**quote di spettanza :**

Per cui le quote spettanti ai singoli comproprietari , in base al valore di cui sopra ammontano a

comproprietario per la quota di 1/5 indiviso	€ .....170.000,00
comproprietario per la quota di 1/5 indiviso	€ .....170.000,00
comproprietario per la quota di 1/5 indivisi	€ .....170.000,00
comproprietario per la quota di 1/5 indiviso	€ .....170.000,00
comproprietario per la quota di 1/5 indiviso	€ .....170.000,00

**N.B. dal valore delle singole quote andranno detratte :**

- le spese per la cancellazione delle pendenze con [redacted] e conseguenti al soggiorno della defunta [redacted], di cui gli odierni condividenti ne sono i legittimi eredi ;
- le spese già anticipate dai sigg.ri [redacted] per la regolarizzazione dei passaggi di proprietà dell'immobile a seguito della sentenza e delle intervenute successioni ;
- eventuali altre spese sostenute dagli eredi per la manutenzione del fabbricato ordinaria e straordinaria (quali la pulizia generale dello scoperto privato fatto eseguire e pagato da [redacted])

**9 ) Risposta III^ parte del quesito :**

- in caso di indivisibilità e quindi di necessità di vendita del bene consideri il C.T.U. tutte le necessarie spese .

**9.1) Spese per registrazione sentenza, presentazione successioni , volture catastali :**

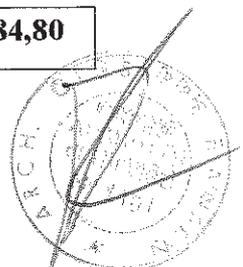
**Totali** ..... € 9.626,47  
*spese già anticipate (nel periodo di espletamento della CTU) da [redacted]*

**9.2) Spese per variazioni catastali : (da espletare)**

**Complessivi**.....€ 3.500,00

**9.3) Spese per pulizia giardino (anticipate da [redacted])**

**Complessivi**.....€ 1.084,80



## 9.4) Spese per l'estinzione dell'Ipoteca Giudiziale a favore

Valore dell'ipoteca giudiziale iscritta .....	€ 50.000,00
---	-------------

## 9.5) spese per cancellazione dalla conservatoria della domanda di divisione giudiziale

	€ 1.000,00
--	------------

**Sommano in Totale.....€ 65.211,27**

## **PARTE IV – Risposte alle Osservazioni**

Nel verbale di causa del 22/04/2011 è riportato che il *“Al CTU viene assegnato termine sino al 31/10/2011 per il deposito dell’elaborato peritale, con termine sino al 30/09/2011 per la comunicazione della bozza dell’elaborato peritale agli eventuali CTP, i quali avranno termine sino al 15/09/2011 per eventuali osservazioni”*

Essendo che le parti non hanno nominato i CTP, ne consegue automaticamente che è venuto meno l’onere dell’invio della bozza agli stessi (in quanto non ci sono) e si quindi provveduto al deposito della CTU , depositando in allegato anche copie della CTU per i procuratori.

Montebelluna, li 29 settembre 2011

Il C.T.U. : dott. arch. Giuseppe Fantin

