

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Causa Civile RG 8173/2017

contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSA

Il G.I. Dott. Fabio DORO, all'udienza del 24 settembre 2020 ha nominato CTU il sottoscritto Alberto Miggiani, architetto libero professionista con studio in Venezia, Marghera in via della Rinascita 35/a ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Venezia al n. 35/98 e all'Albo CTU, ponendo il seguente quesito:

"il CTU letti gli atti e documenti di causa, eseguito ogni opportuno sopralluogo, acquisite le necessarie informazioni dalla P.A. e dalle Parti, proceda alle operazioni divisionali. In particolare:

- a) Accerti il valore attuale dei beni immobili che compongono la massa da dividere;
- b) Accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista;
- c) Accerti se vi siano creditori iscritti, acquisendo visure di iscrizioni e trascrizioni, e in caso positivo comunichi immediatamente al G.I. per la necessaria integrazione del contraddittorio;
- d) Dica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, indicando gli estremi dei titoli edili legittimanti la costruzione dei medesimi nonché eventuali interventi eseguiti successivamente sui medesimi; nel caso in cui sussistano difformità o abusi, ne precisi la tipologia, cghiarisca se si tratta di difformità sanabili o meno, con quale tipologia di titolo edilizio e con quali oneri, e ne tenga conto in ogni caso nella valutazione dei beni immobili;
- e) Dica della conformità dei beni alle risultanze catastali;
- f) Dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 comma 8 d.lgs.192/2005;
- g) Indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione di quote;
- h) Predisponga uno o più piani divisionali, tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle Parti e determinando gli eventuali conguagli;
- i) Tenti la conciliazione tra le parti".

Le attività peritali hanno avuto inizio con il sopralluogo presso gli immobili e sono proseguite in una serie di incontri da remoto.

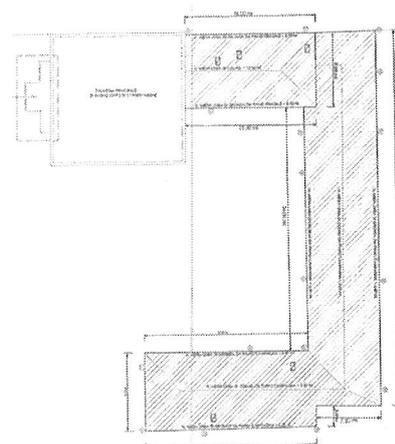
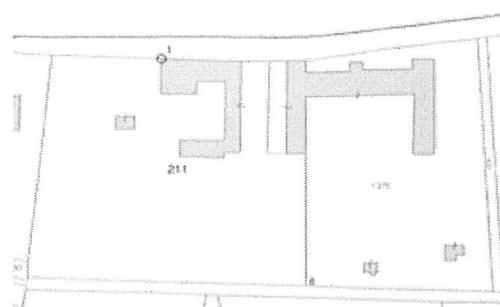
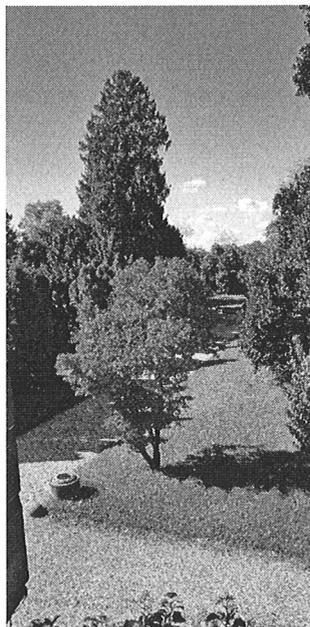
Si da risposta ai quesiti assegnatimi.

QA). Accerti il valore attuale dei beni immobili che compongono la massa da dividere;

Trattasi di fabbricati di interesse storico testimoniale (non vincolo monumentale) che si elevano su due mappali affiancati di ampia dimensione in località Gainiga del territorio del Comune di Ceggia con accessi differenziati da via Camillo Benso di Cavour.



Sul mappale 211 si eleva una villa realizzata nel 1826 con annessi rustici, una serra staccata dai corpi edilizi, una ghiacciaia ipogea, un ampio giardino con essenze arboree ormai mature e di notevoli dimensioni. Il mappale 211 ha una superficie complessiva di m² 11.240.



La villa ha una superficie complessiva di m² 840 (superficie catastale arrotondata) e ben 28 vani catastali distribuiti su tre piani. L'accesso al giardino avviene attraversando un portico che immette alla pubblica via. In adiacenza alla villa in discreto stato di conservazione, seppure vi siano manifestazioni di umidità soprattutto al piano terra, vi sono i locali della servitù e di servizio, la casa del custode, la cantina, dei ripostigli e vari locali rurali, degli uffici per la conduzione dell'allora proprietà agricola e infine anche un garage. La villa patronale ha un proprio fascino che le deriva soprattutto dal giardino e dalla scala esterna sul lato ovest il cui manufatto ha urgente necessità di intervento di restauro date le precarie condizioni della muratura.

Sul mappale 1375 si elevano i granai realizzati nel 1927 costituiti da tre corpi di fabbrica in muratura a forma di "C" con il fronte principale sulla via, una colombaia, un deposito carburanti e una torretta per l'energia elettrica. Il mappale 1375 ha una superficie complessiva di m² 9.320.

I granai o barchesse che si elevano sul mappale 1375 non sono in buone condizioni, anzi. La copertura in alcuni punti è crollata e a terra vi sono parecchi catini a dimostrazione che il tetto avrebbe necessità di un intervento urgente di ripassatura. Alcune teste delle travi lignee dei solai di copertura e di calpestio bisognerebbero di importanti interventi manutentivi. I granai sono accatastati come unità collabenti.



CEGGIA Via GAINIGA		Superficie catastali	Valore unitario	Valore
Mappale 211	Sub 1 - Villa PT	280	€ 650,00	€ 182.000,00
	Sub 1 - Villa P1-2	560	€ 800,00	€ 448.000,00
	Sub 2 - Casa custode	214	€ 500,00	€ 107.000,00
	Sub 3 - Magazzini e cantine	743	€ 250,00	€ 185.750,00
	Sub 4 - Garage	44	€ 300,00	€ 13.200,00
	Giardino comune (area cortilizia m ² 890)	10370	€ 10,00	€ 103.700,00
	Superficie mappale mq 11240			
	Spese sanatoria			€ -7.500,00
	Probabile valore di mercato (valore arrotondato)			€ 1.032.000,00

Barchesse Granai		Superficie catastali	Valore unitario	Valore
Mappale 1375	Sup rilevata			
	Sub 0 - Granaio SX	646	€ 200,00	€ 129.200,00
	Sub 0 - Granaio Centrale	1530	€ 200,00	€ 306.000,00
	Sub 0 - Granaio DX	738	€ 200,00	€ 147.600,00
	Giardino (sup. netta)	8100	€ 5,00	€ 40.500,00
	superficie mappale	9320		
	Probabile valore di mercato (valore arrotondato)			€ 623.300,00

Il valore di riferimento di €/m² 800,00 è stato determinato sulla base di una serie di valutazioni:

Costo di costruzione deprezzato, Superficie, Valore storico-testimoniale.

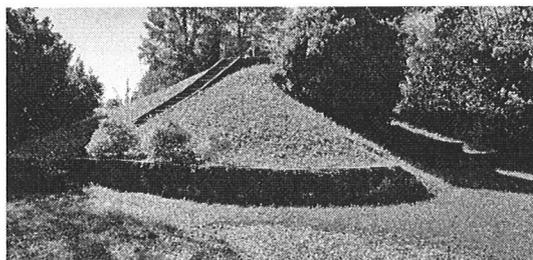
Assumendo un probabile valore a nuovo di €/m² 2.100,00 vengono detratte le spese per la ristrutturazione (sostituzione serramenti, nuovi impianti, interventi di efficientamento energetico, dipinture) stimata con prezzi correnti per opere analoghe in almeno €/m² 1.300,00

Determinato il valore di € 800,00 per la villa piano Primo detto anche "piano nobile" e Secondo, si ritiene di deprezzare il valore della villa al piano Terra a €/m² 650,00 in considerazione dell'attuale stato manutentivo e livello di piano (quota giardino).

Un ulteriore deprezzamento lo si considera per la casa del custode ove alcuni locali sono ad altezza interna inferiore ai minimi di legge e ha una fruizione immediata molto ridotta.

Valutazione separata invece per gli annessi e il garage le cui condizioni generali, nonostante il recente intervento sulla copertura, sono assai precarie, simili al valore assegnato ai granai (barchesse) collabenti a cui si assegna un valore di €/m² 250,00.

Agli scoperti si assegna un valore unitario di €/m² 10,00 per il mappale 211 e €/m² 5,00 per il mappale 1375 considerando che essi sono determinanti per la valorizzazione dei fabbricati esistenti. La differenza di valore deriva dal fatto che lo scoperto del mappale 211 è sostanzialmente un parco maturo con elementi di arredo, mentre l'altro è più rustico e il valore considerato è simile a quello per terreni agricoli a seminativo.



La villa senza scoperto su cui tra l'altro si eleva la serra e la ghiacciaia avrebbe un'appetibilità molto diversa e probabilmente desterebbe minore interesse, alla luce poi dell'attuale pandemia ove le proprietà con giardino hanno riscosso un nuovo e rinnovato interesse.

QB). Accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da una villa patronale con annessi rustici e dei fabbricati ad uso granai in un contesto rurale sito in Ceggia località Gainiga via Camillo Benso di Cavour, n. 168.

I beni sono regolarmente identificati all'Agenzia delle Entrate settore Territorio Catasto Fabbricati

Ceggia, Fg 15 mapp. 211

- sub 1 (villa con serra), cat. A/1, 28 vani, cl U, piano T-1-2, m² 839; RC € 4.916,67;
- sub 2 (casa del custode e portico), cat. A/2, cl 1, 8,5 vani, piano T-1, m² 214, RC € 482,89;
- sub 3 (magazzini), cat. C/2, cl 5, piano T-1, m² 743, RC € 537,63;
- sub 4 (garage) cat. C/6, cl 8, piano T, m² 44, RC € 72,72.

I proprietari risultano:

1/6

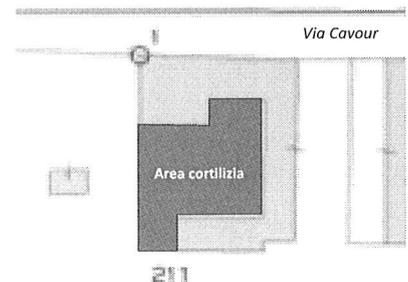
1/6

1/3

1/3

Agli atti (doc. 6 fascicolo) è depositata una scrittura privata (20 Giugno 2006) che assegna per la villa e l'annessa area cortilizia una diversa suddivisione delle quote assegnando ad _____ il 55% e a _____ il restante 45%. L'individuazione dell'area cortilizia è presunta dal CTU: nella scrittura privata depositata non vi è alcun grafico a cui fare riferimento.

Si rileva che tale accordo non riporta la firma di _____



Ceggia Fg 15 mapp 1375

Unità collabenti (granaio), rudere, piano T-1-2

I proprietari risultano:

2/18

3/18

3/18

4/18

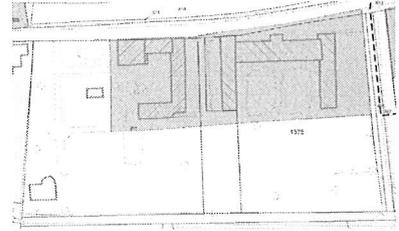
4/18

2/18



Circa la regolarità urbanistica

La destinazione urbanistica (PRG) dei mappali 211 e 1375 del foglio 15 di Ceggia località Gainiga é “B1-zone edificate sature”. I fabbricati esistenti e regolarmente identificati all’Agenzia delle Entrate e quindi iscritti al Catasto sono compresi in questa zona ad esclusione della serra e della ghiacciaia, seppure quest’ultima non sia neppure presente in catasto, al pari degli altri modesti fabbricati.



Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono state approvate con Variante di adeguamento alla DGRV n. 669 del 15/05/2018 approvata con delibera consiliare del 30/03/2019.

Le attività consentite per i fabbricati in zona B1 (fabbricati di valenza storica) sono regolate dall’art. 18 NTA ove è possibile solo il risanamento conservativo (i principali articoli di riferimento delle NTA sembrano essere il 18, il 24, il 34 e il 56).

Lo scoperto di entrambi i mappali è invece regolato dall’art. 67 NTA ove al comma 2 si legge che sono vietate nuove edificazioni e “sono comunque ammesse opere di recupero, ripristino ambientale, nonché la costruzione di locali completamente interrati di pertinenza alla residenza aventi una superficie netta non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato residenziale esistente, a condizione che l'intervento non rechi danno ad essenze arboree pregiate e che venga adeguatamente ripristinata a verde la soprastante superficie esterna”.

Circa la consistenza

Per una precedente CTU, vennero effettuati i rilievi delle varie costruzioni.

Con i CCTTPP si è ritenuto di assumere le seguenti quantità che di seguito si riassumono:

Categoria catastale	Superficie catastali
Sub 1 – Villa (sup. arrotondata)	840
Sub 2 - Casa custode	214
Sub 3 - Magazzini e cantine	743
Sub 4 - Garage	44
Giardino	10.370
Superficie mappale mq 11.240	

Categoria catastale	Superfici rilevate
Sub 0 – Barchessa granaio	2.852
Giardino	8.100
superficie mappale mq 9.320	

Si precisa che avendo individuato il valore unitario dei singoli beni identificati dalla scheda catastale esistente si ritiene ininfluenza calcolarne la superficie convenzionale perché le percentuali di riduzione sono state direttamente considerate (in arrotondamento) al valore dei beni invece che alla loro superficie.



QC) Accerti se vi siano creditori iscritti, acquisendo visure di iscrizioni e trascrizioni, e in caso positivo comunicati immediatamente al G.I. per la necessaria integrazione del contraddittorio.

Il CTU ha effettuato la visura sul mappale 211 e 1375 verificando che non risultano formalità pregiudizievoli.

Comune di: **CEGGIA(VE)**

Catasto: **F** Foglio: **15** Particella: **211** Subalterno: **1**

Restrizioni: Periodo dal **01/01/2000** al **28/04/2021**

Motivazione: **causa civile**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 26/09/2005 - Registro Particolare 23155 Registro Generale 39790 Pubblico ufficiale DE MEZZO PIETRO MARIA Repertorio 389112/56484 del 16/09/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 07/03/2006 - Registro Particolare 5851 Registro Generale 9901 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 64/1323 del 19/01/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 10/05/2017 - Registro Particolare 9715 Registro Generale 14781 Pubblico ufficiale VENEZIA 1 Repertorio 267/9990 del 13/03/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 14/02/2018 - Registro Particolare 3541 Registro Generale 5046 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE VENEZIA Repertorio 8173/2017 del 27/12/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico

Comune di: **CEGGIA(VE)**

Catasto: **F** Foglio: **15** Particella: **1375**

Restrizioni: Periodo dal **01/01/2000** al **29/04/2021**

Motivazione: **causa civile**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 10/05/2017 - Registro Particolare 9715 Registro Generale 14781 Pubblico ufficiale VENEZIA 1 Repertorio 267/9990 del 13/03/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico



QD) Dica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, indicando gli estremi dei titoli edili legittimanti la costruzione dei medesimi nonché eventuali interventi eseguiti successivamente sui medesimi; nel caso in cui sussistano difformità o abusi, ne precisi la tipologia, chiarisca se si tratta di difformità sanabili o meno, con quale tipologia di titolo edilizio e con quali oneri, e ne tenga conto in ogni caso nella valutazione dei beni immobili;

QE) Dica della conformità dei beni alle risultanze catastali;

I fabbricati che si elevano sul mappale 211 (villa e annessi) sono stati realizzati in data antecedente alla prima legge urbanistica (L. 1150 entrata in vigore il 17 agosto 1942). I fabbricati sono stati costruiti agli inizi dell'Ottocento e quindi non risultano pratiche edilizie legittimanti. Successivamente, sono state presentate delle pratiche edilizie miranti all'abbattimento di alberature, la realizzazione di un impianto GPL, una richiesta di manutenzione straordinaria della copertura degli annessi (Prot. 10177 del 26 Settembre 2016) a firma dell'allora proprietario

Per la conformità edilizia si deve quindi fare riferimento alle depositate planimetrie catastali.

Durante il sopralluogo abbiamo riscontrato la presenza di due bagni ove avrebbero dovuto esservi dei ripostigli. Seppure le modifiche siano solo interne e riguardino una diversa assegnazione funzionale degli spazi, si ritiene che il subalterno 1 ossia la villa non sia conforme catastalmente e conseguentemente anche a livello edilizio. In ogni caso, si tratta di difformità minori sanabili con una pratica edilizia in sanatoria il cui costo viene stimato in € 6.000,00 + accessori di legge oltre agli oneri di sanatoria e di presentazione stimati in € 1.500,00. Tale importo verrà detratto dal valore finale del bene.

La villa pertanto NON risulta né catastalmente né a livello edilizio conforme.

Parimenti alla villa anche per gli altri immobili che si elevano sul mappale 211 per la conformità edilizia si deve fare riferimento alle sole schede catastali esistenti e, durante il sopralluogo, non rammento che vi siano state osservazioni in merito ad eventuali difformità rispetto alle planimetrie esistenti, pertanto per i subalterni 2, 3 e 4 si dichiara la conformità catastale e conseguentemente quella edilizia.

La serra, compresa nella scheda catastale del sub 1 è conforme alla planimetria catastale.

Per i granai che si elevano sul mappale 1375 del foglio 15 non risultano pratiche edilizie. I granai vennero realizzati nel 1927 la data è certa perché all'entrata principale del fabbricato centrale vi è l'anno di costruzione ed essendo unità collabenti non sono presenti neppure le planimetrie catastali per cui non è possibile indicare la presenza di eventuali difformità.

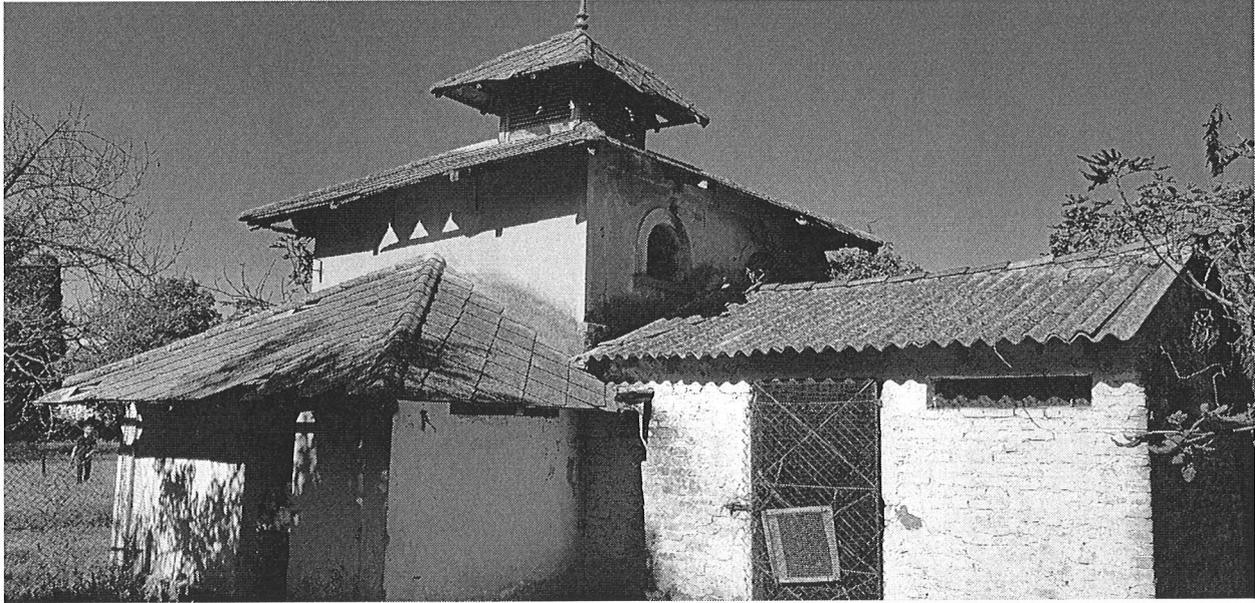


Sul mappale 1375 si elevano anche una colombaia (foto seguente) e alcuni manufatti in muratura.

Sono presenti solo nell'estratto mappa e questo potrebbe essere un vantaggio qualora li si volesse regolarizzare. In ogni caso, per essi non risultano esservi pratiche edilizie.

Dimostrandone la realizzazione ante 1942 (prima legge urbanistica) sarà possibile, almeno per la colombaia che sembra avere un certo valore storico-testimoniale di un'epoca, depositare una planimetria catastale ed eventualmente presentare una pratica edilizia dello stato di fatto qualora si volesse effettuare una manutenzione straordinaria del manufatto. Si segnala che la copertura sembrerebbe essere in amianto, ma per averne la certezza occorrerebbe effettuare un'analisi.





QF) Dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 comma 8 d.lgs.192/2005;

Dalla ricerca per l'accertamento della trasmissione A.P.E. e Classamento Energetico effettuata consultando l'archivio della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V. n.659 del 17.04.2012, non risulta acquisito alcun attestato corrispondente alle unità immobiliari.

QG) Indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione di quote;

Considerando le notevoli dimensioni dei vari beni essi sono tutti divisibili in ragione delle quote.

QH) Predisponga uno o più piani divisionali, tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle Parti e determinando gli eventuali conguagli;

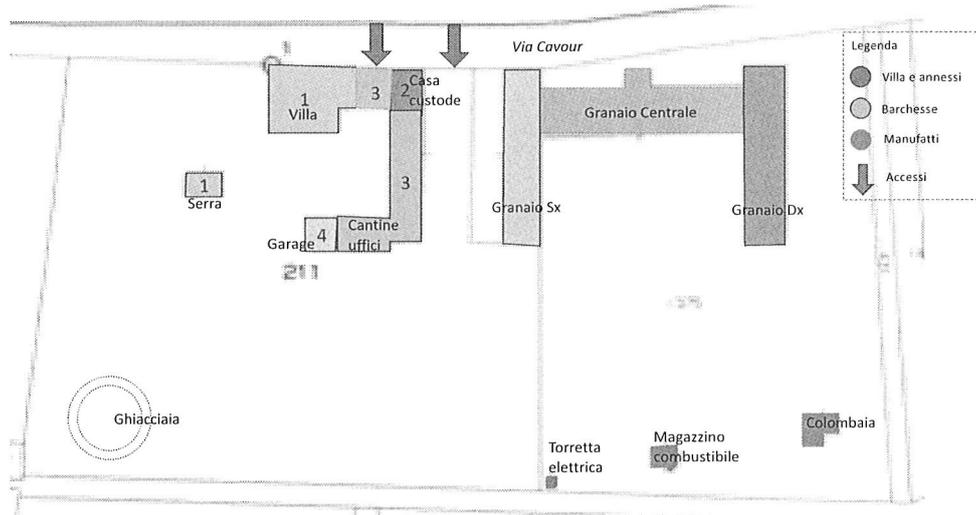
I beni sono divisibili per quote e quindi è possibile predisporre delle assegnazioni in natura oltre ai conguagli. La villa con serra è richiesta da entrambe le attuali proprietà ossia da che

oltre a ribadire con vigore l'esistenza della scrittura privata con il cui riconoscimento porterebbe facilmente ad un'assegnazione dei beni mantenendo intatte le proprietà, non avevano fatto esplicito atto di espressione di volere l'assegnazione di un bene piuttosto che un altro. In sede di conciliazione, il CTU aveva loro proposto l'assegnazione della casa del custode e in quest'ambito essi avevano chiesto il garage.

I granai invece non sono stati esplicitamente chiesti da nessuna delle parti, seppure essi essendo unità collabenti non rappresentano dei costi non avendo rendita catastale.

Nello schema sottostante si riportano i vari beni con indicato il subalterno con il quale sono identificati all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio Fg 15 mappali 211 e 1375.





Essendo ben cinque le proposte divisionali di cui la n. 2 e la n. 3 hanno a loro volta due varianti e per entrambe le versioni la proposta che accoglie la diversa caratura delle percentuali di proprietà della sola villa indicate nella scrittura privata del 20 giugno 2006, si ritiene utile elencarle, quasi come fosse un sommario. La proposta divisionale n. 4 è quella ipotizzata dal CTU in sede di tentativo di conciliazione e assume la diversa caratura della proprietà della villa.

La proposta n. 5 potrebbe essere considerata come variante della n. 4 ove si assume la caratura della proprietà della villa indicata nella scrittura privata inserendo la proposta di assegnazione della barchessa-granaio porzione dx, così come da proposta avanzata dal CTP ing. e

leggermente modificata dal CTU in sede di osservazioni inserendovi anche la colombaia.

In neretto le varianti.

Per cercare di essere più chiaro possibile, si assegnano i seguenti colori:

Azzurro per i beni assegnati ;

Verde per i beni assegnati ;

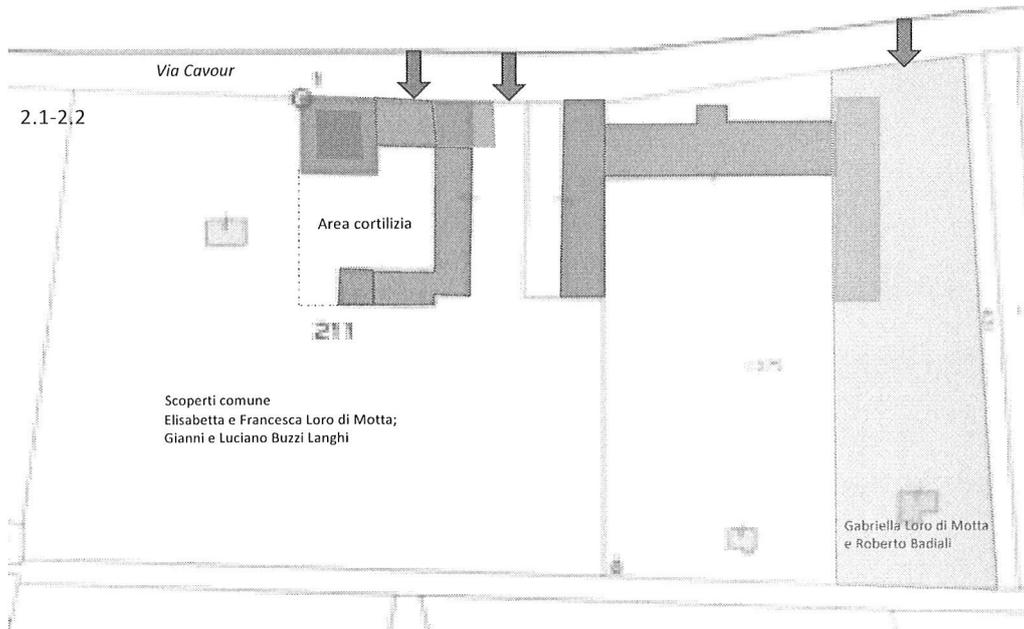
Arancio per i beni assegnati

Le ipotesi sono:

1. VENDITA dei beni a terzi e distribuzione delle somme pro quota. Deciderà il G.I. se considerare quelle di legge o, solo per la villa, quelle della scrittura privata;
- 2.1 ASSEGNAZIONE dei beni in natura e conguagli **CON le carature** della scrittura privata
- 2.2 ASSEGNAZIONE dei beni in natura **SENZA le carature** della scrittura privata.

Ipotesi 2.1 - 2.2	
Villa pT + Casa custode + Garage	
Villa p1-2 + Magazzini/cantine	
Barchessa granai Sx	
Barchessa granai Centrale	
Barchessa granai Dx con scoperto esclusivo	

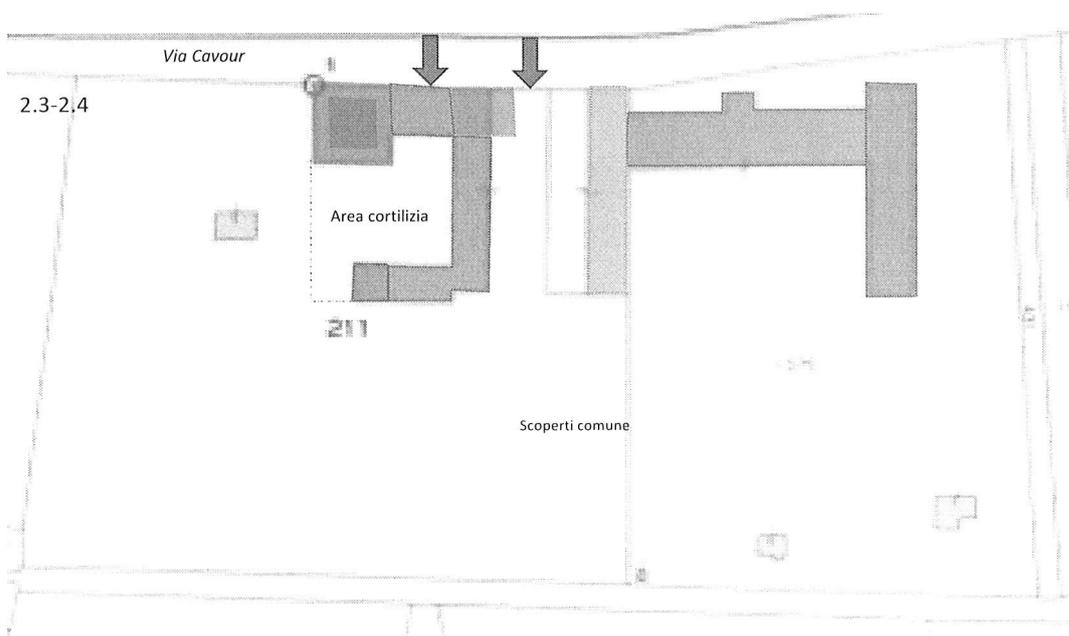




2.3 ASSEGNAZIONE dei beni in natura e conguagli **CON le carature** della scrittura privata

2.4 ASSEGNAZIONE dei beni in natura **SENZA le carature** della scrittura privata:

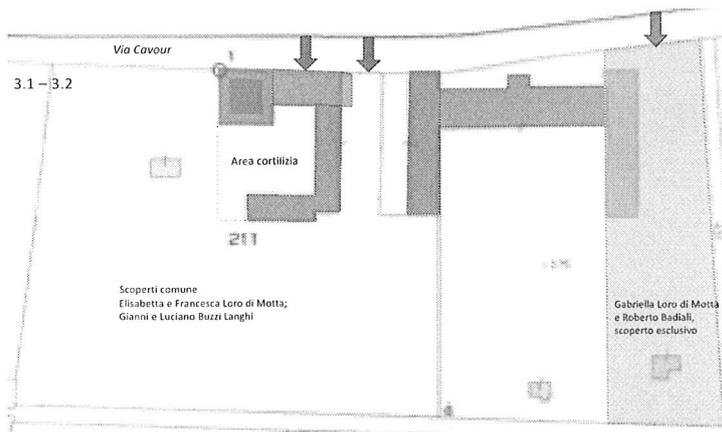
Ipotesi 2.3 - 2.4	
Villa pT + Casa custode + Garage	
Villa p1-2 + Magazzini/cantine	
Barchessa granai Sx	
Barchessa granai Centrale	
Barchessa granai Dx	



3.1 ASSEGNAZIONE dei beni in natura e conguagli **CON le carature** della scrittura privata:

3.2 ASSEGNAZIONE dei beni in natura **SENZA le carature** della scrittura privata:

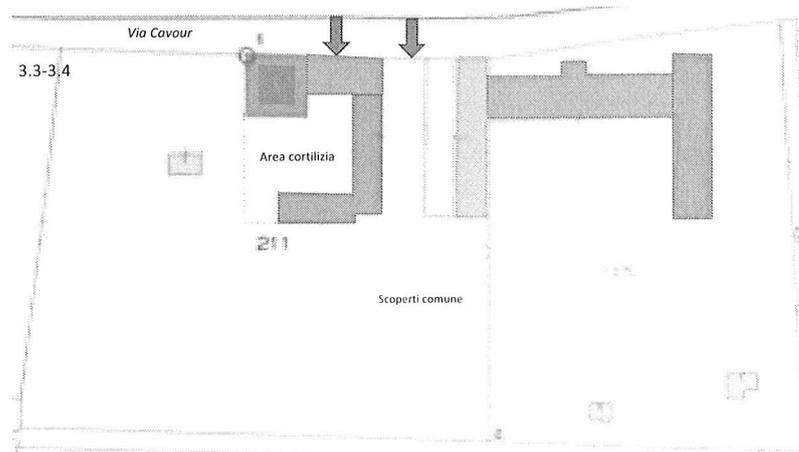
Ipotesi 3.1 – 3.2	
Villa pT + Magazzini/Cantine + Garage	
Villa p1-2 + Casa Custode	
Barchessa granai Sx	
Barchessa granai Centrale	
Barchessa granai Dx + scoperto esclusivo	



3.3 ASSEGNAZIONE dei beni in natura e conguagli **CON le carature** della scrittura privata:

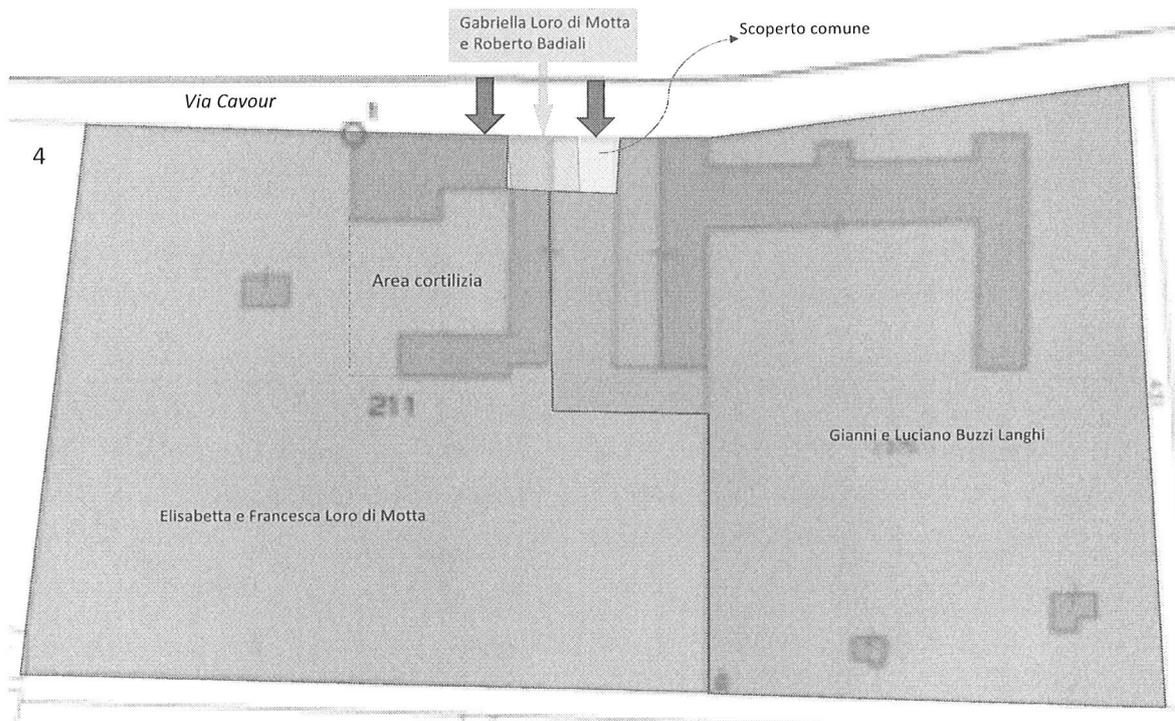
3.4 ASSEGNAZIONE dei beni in natura **SENZA le carature** della scrittura privata:

Ipotesi 3.3 – 3.4	
Villa pT + Magazzini/Cantine + Garage	
Villa p1-2 + Casa Custode	
Barchessa granai Sx	
Barchessa granai Centrale	
Barchessa granai Dx	



4. ASSEGNAZIONE dei beni in natura considerando le carature della scrittura privata (ipotesi conciliativa)

4		
Villa p T-1-2		
Magazzini/Cantine		
Garage		
Casa Custode		
Barchessa granai Sx		
Barchessa granai Centrale		
Barchessa granai Dx		



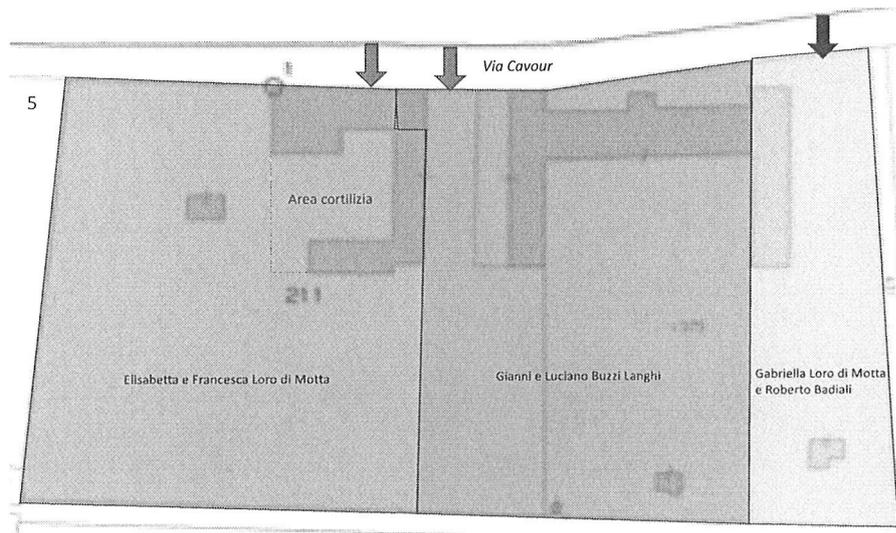
Con questa ipotesi, decaduta in fase di attività conciliativa, si voleva assegnare blocchi di immobili indifferentemente dalla rispettiva quota sugli immobili per cui si assegnava a _____ e a _____ la casa del custode seppure essi non ne abbiano alcuna quota. Il compendio veniva quindi considerato complessivamente e successivamente riassegnato.

E' necessario infine creare uno scoperto comune al fine di permettere ai _____ di accedere. In questo caso si tratterebbe di fare un frazionamento del terreno creando un nuovo subalterno sul mappale 211. Dinanzi alla casa del custode si dovrà ricavare anche uno scoperto esclusivo di una trentina di metriquadri (ipotesi prevista nella n. 2-3-4) che si ritiene di non valorizzare, ma che in sede di vendita a terzi potrebbe rappresentare un incentivo all'acquisto.



5. ASSEGNAZIONE dei beni in natura considerando le carature della scrittura privata (variante dell'ipotesi conciliativa)

5	
Villa p T-1-2	
Magazzini/Cantine	
Garage	
Casa Custode	
Barchessa granai Sx	
Barchessa granai Centrale	
Barchessa granai Dx	



Con questa ipotesi (immagine a lato), si scompone il mappale 1375 di cui

si sono effettivamente comproprietari individuando anche uno scoperto esclusivo.

In questo caso, si riducono le condominialità soprattutto quella del parco (soluzione invisibile alle Attrici), ove ognuno ha il proprio accesso esclusivo: accederebbero da quello più prossimo alla casa del custode e che ricade tra i due corpi di fabbrica degli annessi e della Barchessa Sx; l'accesso alla villa avverrebbe come già ora attraversando il portico; l'accesso nuovo (freccia rossa) verrebbe costituito solo per permettere l'accesso alla Barchessa granaio Dx. Anche in questo caso si tratterebbe di fare un frazionamento del terreno creando un nuovo subalterno sia sul mappale 211 che sul 1375.

Si precisa che gli schemi (disegni) delle ipotesi divisionali precedentemente indicate sono solamente indicativi e qualora si pervenga ad un accordo occorrerà procedere con un intervento di dettaglio che preveda un rilievo con strumento topografico GPS di tutta la proprietà (mappali 211 e 1375), identificando i confini delle proprietà, creando, se necessario, i nuovi subalterni dei mappali 211 e 1375. Complessivamente, si stima un costo di circa € 10.000,00 + oneri di legge da suddividersi – proposta CTU - tra le parti in ragione delle quote del mappale 1375.



Ipotesi divisionale 1 - VENDITA

Nell'ipotesi di vendita totale, si ritiene opportuno valorizzare anche il giardino pertanto il probabile valore di mercato del mappale 211 risulterebbe € 1.039.650,00 (al lordo delle spese di sanatoria stimate in € 7.500,00 + oneri di legge e amministrativi) e il probabile valore di mercato del mappale 1375 risulterebbe € 663.800,00 per cui, la stima complessiva del compendio in caso di vendita risulterebbe € 1.703.450,00 a cui si devono detrarre le spese di sanatoria per la villa.

Pertanto, agli attuali proprietari spetterebbe:

per il mappale 211 valore stimato € 1.039.650,00 (al lordo delle spese di conformità e accessori di legge)

CEGGIA Via GAINIGA		Quote	Superficie catastali	Valore unitario	Valore
Mappale 211	Sub 1 - Villa PT		280	€ 650,00	€ 182.000,00
	Sub 1 - Villa P1-2		560	€ 800,00	€ 448.000,00
	Sub 2 - Casa custode		214	€ 500,00	€ 107.000,00
	Sub 3 - Magazzini e cantine		743	€ 250,00	€ 185.750,00
	Sub 4 - Garage		44	€ 300,00	€ 13.200,00
	Giardino comune		9480	€ 10,00	€ 94.800,00
	Area cortilizia (superficie assunta dal CTU)		890	€ 10,00	€ 8.900,00
	Superficie mappale mq 11240				
	Probabile valore di mercato		Sub 1		638.900,00 €
	Probabile valore di mercato		Sub 2,3,4		€ 400.750,00
		1/3	Subalterni 2,3,4		€ 133.583,33
		2/3	Subalterni 2,3,4		€ 267.166,67
		45%	Sub 1 Villa		€ 287.505,00
		55%	Sub 1 Villa		€ 351.395,00
Valore totale mappale 211					€ 1.039.650,00

Per il mappale 1375, valore stimato in € 623.300,00

		Quote	Superficie catastali	Valore unitario	Valore
Mappale 1375			Sup rilevata		
	Sub 0 - Granaio SX		646	€ 200,00	€ 129.200,00
	Sub 0 - Granaio Centrale		1530	€ 200,00	€ 306.000,00
	Sub 0 - Granaio DX		738	€ 200,00	€ 147.600,00
	Giardino		8100	€ 5,00	€ 40.500,00
	superficie mappale mq 9320				
Valore totale mappale 1375					€ 623.300,00
		1/3			€ 207.766,67
		4/9			€ 277.022,22
		1/9			€ 69.255,56
		1/9			€ 69.255,56

Complessivamente, il probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare potrebbe essere di € 1.662.950,00 (con giardino valorizzato) a cui si dovranno detrarre le spese tecnico-amministrative oltre agli



oneri accessori, spese che saranno a carico di _____ i nella misura del 45% e la
 rimanenza ossia il 55% a carico di _____ i, trattandosi di spese inerenti la villa.

	Valore pro quota mappale 211	Valore pro quota mappale 1375	TOTALE Valore spettante
	€ 210.544,17	€ 103.883,33	€ 314.427,50
	€ 210.544,17	€ 103.883,33	€ 314.427,50
	€ 309.280,83	€ 138.511,11	€ 447.791,94
	€ 309.280,83	€ 138.511,11	€ 447.791,94
		€ 69.255,56	€ 69.255,56
		€ 69.255,56	€ 69.255,56
TOTALE COMPENDIO con valorizzazione scoperti			€ 1.662.950,00

Qualora il Giudice NON considerasse la scrittura privata del 2006 tra _____ i e
 _____ che assegna carature diverse per la sola villa, le somme spettanti sarebbero:

Probabile valore di mercato	Sub 1	638.900,00 €
Probabile valore di mercato	Sub 2,3,4	€ 400.750,00
Totale valore		€ 1.039.650,00
	1/3	€ 346.550,00
	2/3	€ 693.100,00
Totale mappale 211		€ 1.039.650,00



Uno dei corpi della barchessa-granai.



IPOTESI DIVISIONALI CON ASSEGNAZIONE DEI BENI E CONGUAGLI 2.1-2.3-3.1-3.3

Gli scoperti rimangono comuni, ad esclusione di quello assegnato a
Essi non vengono valorizzati diventando, catastalmente, beni comuni non censibili (bcnc).

Le ipotesi divisionali **CON** le percentuali della scrittura privata sono:

- ipotesi 2.1
- ipotesi 2.3
- ipotesi 3.1
- ipotesi 3.3

Per facilità di lettura, si riportano i valori individuati per entrambi i beni, comuni alle ipotesi sopraindicate.

CEGGIA Via GAINIGA		Quote	Superficie catastali	Valore unitario	Valore
mappale 211	Sub 1 - Villa PT		280	€ 650,00	€ 182.000,00
	Sub 1 - Villa P1-2		560	€ 800,00	€ 448.000,00
	Sub 2 - Casa custode		214	€ 500,00	€ 107.000,00
	Sub 3 - Magazzini e cantine		743	€ 250,00	€ 185.750,00
	Sub 4 - Garage		44	€ 300,00	€ 13.200,00
	Giardino comune		9480	€ 0,00	€ 0,00
	Area cortilizia		890	€ 0,00	€ 0,00
	Superficie mappale mq 11240				
	Probabile valore di mercato		Sub 1		€ 630.000,00
	Probabile valore di mercato		Subalterni 2,3,4		€ 305.950,00
		1/3	Subalterni 2,3,4	€ 101.983,33	
		2/3	Subalterni 2,3,4	€ 203.966,67	
		45%	Sub 1 Villa	€ 283.500,00	
		55%	Sub 1 Villa	€ 346.500,00	

		Quote	Superficie catastali	Valore unitario	Valore
Mappale 1375	Sup rilevata				
	Sub 0 - Granaio SX		646	€ 200,00	€ 129.200,00
	Sub 0 - Granaio Centrale		1530	€ 200,00	€ 306.000,00
	Sub 0 - Granaio DX		738	€ 200,00	€ 147.600,00
	Giardino		8100	€ 0,00	€ 0,00
	superficie mappale mq 9320				
	Valore totale				€ 582.800,00
			1/3		€ 194.266,67
			4/9		€ 259.022,22
			1/9		€ 64.755,56
		1/9		€ 64.755,56	

TOTALE VALORE COMPENDIO (senza valorizzazione scoperti)

€ 1.518.750,00



	Valore spettante pro quota mappale 211	Valore spettante pro quota mappale 1375	TOTALE Valore spettante
	€ 192.741,67	€ 97.133,33	€ 289.875,00
	€ 192.741,67	€ 97.133,33	€ 289.875,00
	€ 275.233,33	€ 129.511,11	€ 404.744,44
	€ 275.233,33	€ 129.511,11	€ 404.744,44
		€ 64.755,56	€ 64.755,56
		€ 64.755,56	€ 64.755,56
	€ 935.950,00	€ 582.800,00	€ 1.518.750,00

Complessivamente, il valore spettante alle Parti sarebbe quindi:

€ 579.750,00 a

€ 809.488,89

€ 129.511,11

Si specifica che la differenza in + o in – è rispetto al valore spettante.

Per esempio, se a _____ spetta per il mappale 211 un valore complessivo di € 385.483,34 ma vengono loro assegnati beni per un valore di € 302.200,00 la differenza è ovviamente € 83.283,33 e questa è la cifra che a loro manca per ricevere quanto spetta.

Il segno – (meno) nella tabella indica quindi che _____ devono ricevere perché è la somma che loro spetta per completare la quota di spettanza. Viceversa, se la differenza fosse positiva, significa che quanto si è ricevuto eccede rispetto alla propria quota di spettanza e quindi si dovrà dare.

L' ipotesi divisionale 2.1 prevede:

IPOTESI DIVISIONALE 2.1 mappale 211	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA
Villa pT + casa custode + Garage	€ 302.200,00	-€ 83.283,33
Villa p1-2 + Magazzini e cantine	€ 633.750,00	€ 83.283,33

IPOTESI DIVISIONALE 2.1 mappale 1375	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA
Barchessa Sx	€ 129.200,00	-€ 65.066,67
Barchessa Centrale	€ 306.000,00	€ 46.977,78
Barchessa Dx con scoperto esclusivo	€ 147.600,00	€ 18.088,89

Pertanto al lordo delle spese di sanatoria che riguardano solo la villa, i conguagli in denaro sarebbero:

- _____ i, dovrebbero RICEVERE a conguaglio € 148.350,00
- _____ dovrebbero DARE € 130.261,11
- _____ dovrebbero DARE a conguaglio € 18.088,89 a cui dovrebbero aggiungere almeno € 15.000,00 quale riconoscimento per la porzione di scoperto esclusivo (circa m² 3100) assegnato al granaio Dx, pertanto € 6666,67 dovrebbero essere riconosciuti a _____ € 8333,33 a _____. Contestualmente gli altri comproprietari dovrebbero partecipare alla spesa per l'apertura del nuovo cancello carrabile il cui costo a loro carico viene stimato in € 12.000,00.



Le spese di sanatoria per fabbricati del mappale 211 vengono suddivise pro quota assumendo le percentuali della scrittura privata e quindi 45% a carico dei [redacted] e 55% a carico dei [redacted].
[redacted], dovrebbero sostenere la spesa di € 3.375 + accessori di legge
[redacted], dovrebbero sostenere la spesa di € 4.125,00 + accessori di legge.

L' ipotesi divisionale 2.3 prevede:

IPOTESI DIVISIONALE 2.3 mappale 211	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA	
Villa pT + casa custode + Garage	€ 302.200,00	-€ 83.283,33	
Villa p1-2 + Magazzini e cantine	€ 633.750,00	€ 83.283,33	

IPOTESI DIVISIONALE 2.3 mappale 1375	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA	
Barchessa Sx	€ 129.200,00	-€ 311,11	
Barchessa Centrale	€ 306.000,00	€ 46.977,78	
Barchessa Dx	€ 147.600,00	-€ 46.666,67	

Pertanto al lordo delle spese di sanatoria che riguardano solo la villa, i conguagli in denaro sarebbero:

- [redacted], dovrebbero RICEVERE a conguaglio € 129.950,00
- [redacted], dovrebbero DARE € 130.261,11;
- [redacted], i dovrebbero RICEVERE a conguaglio € 311,11

Le spese di sanatoria per fabbricati del mappale 211 vengono suddivise pro quota assumendo le percentuali della scrittura privata e quindi 45% a carico dei [redacted] e 55% a carico dei [redacted].
[redacted], dovrebbero sostenere la spesa di € 3.375 + accessori di legge
[redacted], dovrebbero sostenere la spesa di € 4.125,00 + accessori di legge.

L' ipotesi divisionale 3.1 prevede:

IPOTESI DIVISIONALE 3.1 mappale 211	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA	
Villa pT + magazzini/cantine + Garage	€ 380.950,00	-€ 4.533,33	
Villa p1-2 + casa custode	€ 555.000,00	€ 4.533,33	

IPOTESI DIVISIONALE 3.1 mappale 1375	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA	
Barchessa Sx	€ 129.200,00	-€ 65.066,67	
Barchessa Centrale	€ 306.000,00	€ 46.977,78	
Barchessa Dx con scoperto esclusivo	€ 147.600,00	€ 18.088,89	

Pertanto al lordo delle spese di sanatoria che riguardano solo la villa, i conguagli in denaro sarebbero:

- [redacted], i, dovrebbero RICEVERE a conguaglio € 69.600,00



- **Arubapec S.p.A.** e **Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.** dovrebbero DARE € 51.511,11;
- **Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.** e **Arubapec S.p.A.** dovrebbero DARE a conguaglio € 18.088,89 a cui dovrebbero aggiungere almeno € 15.000,00 quale riconoscimento per la porzione di scoperto esclusivo (circa m² 3100) assegnato al granaio Dx, pertanto € 6666,67 dovrebbero essere riconosciuti a **Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.** e € 8333,33 a **Arubapec S.p.A.**
Contestualmente gli altri comproprietari dovrebbero partecipare alla spesa per l'apertura del nuovo cancello carrabile il cui costo a loro carico viene stimato in € 12.000,00.

Le spese di sanatoria per fabbricati del mappale 211 vengono suddivise pro quota assumendo le percentuali della scrittura privata e quindi 45% a carico dei **Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.** e 55% a carico dei **Arubapec S.p.A.**, dovrebbero sostenere la spesa di € 3.375 + accessori di legge
Arubapec S.p.A., dovrebbero sostenere la spesa di € 4.125,00 + accessori di legge.

L' ipotesi divisionale 3.3 prevede:

IPOTESI DIVISIONALE 3.3 mappale 211	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA	
Villa pT + magazzini/cantine + Garage	€ 380.950,00	-€ 4.533,33	
Villa p1-2 + casa custode	€ 555.000,00	€ 4.533,33	

IPOTESI DIVISIONALE 3.3 mappale 1375	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA	
Barchessa Sx	€ 129.200,00	-€ 311,11	
Barchessa Centrale	€ 306.000,00	€ 46.977,78	
Barchessa Dx	€ 147.600,00	-€ 46.666,67	

Pertanto al lordo delle spese di sanatoria che riguardano solo la villa, i conguagli in denaro sarebbero:

- **Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.** e **Arubapec S.p.A.**, dovrebbero RICEVERE a conguaglio € 51.200,00
- **Arubapec S.p.A.** dovrebbe DARE € 51.511,11;
- **Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.** e **Arubapec S.p.A.** dovrebbero RICEVERE a conguaglio € 311,11.

Le spese di sanatoria per fabbricati del mappale 211 vengono suddivise pro quota assumendo le percentuali della scrittura privata e quindi 45% a carico dei **Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.** e 55% a carico dei **Arubapec S.p.A.**, dovrebbero sostenere la spesa di € 3.375 + accessori di legge
Arubapec S.p.A., dovrebbero sostenere la spesa di € 4.125,00 + accessori di legge.



IPOTESI DIVISIONALI CON ASSEGNAZIONE DEI BENI E CONGUAGLI 2.2-2.4-3.2-3.4

Le ipotesi divisionali **SENZA** le percentuali della scrittura privata sono:

ipotesi 2.2

ipotesi 2.4

ipotesi 3.2

ipotesi 3.4

Per facilità di lettura, si riportano i valori individuati per entrambi i beni, comuni alle ipotesi sopraindicate.

CEGGIA Via GAINIGA		Quote	Superficie catastali	Valore unitario	Valore
€ mappale 211	Sub 1 - Villa PT		280	€ 650,00	€ 182.000,00
	Sub 1 - Villa P1-2		560	€ 800,00	€ 448.000,00
	Sub 2 - Casa custode		214	€ 500,00	€ 107.000,00
	Sub 3 - Magazzini e cantine		743	€ 250,00	€ 185.750,00
	Sub 4 - Garage		44	€ 300,00	€ 13.200,00
	Giardino comune		9480	€ 0,00	€ 0,00
	Area cortilizia (stima CTU)		890	€ 0,00	€ 0,00
	Superficie mappale mq 11240				
	Probabile valore di mercato		Sub 1		€ 630.000,00
	Probabile valore di mercato		Sub 2,3,4		€ 305.950,00
	Totale valore				€ 935.950,00
		1/3		€ 311.983,33	
		2/3		€ 623.966,67	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
Totale mappale 211					€ 935.950,00

		Quote	Superficie catastali	Valore unitario	Valore
Mappale 1375	Sup rilevata				
	Sub 0 - Granaio SX		646	€ 200,00	€ 129.200,00
	Sub 0 - Granaio Centrale		1530	€ 200,00	€ 306.000,00
	Sub 0 - Granaio DX		738	€ 200,00	€ 147.600,00
	Giardino		8100	€ 0,00	€ 0,00
	superficie mappale mq 9320				
	Valore totale				€ 582.800,00
			1/3		€ 194.266,67
			4/9		€ 259.022,22
			1/9		€ 64.755,56
			1/9		€ 64.755,56

TOTALE VALORE COMPENDIO (senza valorizzazione scoperti)

€ 1.518.750,00



Tabella valori spettanti ante scrittura privata del 20 giugno 2006

	Valore pro quota mappale 211	Valore pro quota mappale 1375	TOTALE Valore spettante
	€ 155.991,67	€ 97.133,33	€ 253.125,00
	€ 155.991,67	€ 97.133,33	€ 253.125,00
	€ 311.983,33	€ 129.511,11	€ 441.494,44
	€ 311.983,33	€ 129.511,11	€ 441.494,44
		€ 64.755,56	€ 64.755,56
		€ 64.755,56	€ 64.755,56

L' ipotesi divisionale 2.2 prevede:

IPOTESI DIVISIONALE 2.2 mappale 211	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA
Villa pT + casa custode + Garage	€ 302.200,00	-€ 9.783,33
Villa p1-2 + Magazzini e cantine	€ 633.750,00	€ 9.783,33

IPOTESI DIVISIONALE 2.2 mappale 1375	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA
Barchessa Sx	€ 129.200,00	-€ 65.066,67
Barchessa Centrale	€ 306.000,00	€ 46.977,78
Barchessa Dx con scoperto esclusivo	€ 147.600,00	€ 18.088,89

Pertanto al lordo delle spese di sanatoria che riguardano solo la villa, i conguagli in denaro sarebbero:

- i, dovrebbero RICEVERE a conguaglio € 74.850,00
- dovrebbero DARE € 56.761,11;
- dovrebbero DARE a conguaglio € 18.088,89 a cui dovrebbero aggiungere almeno altri € 15.000,00 quale riconoscimento per la porzione di scoperto esclusivo (circa m² 3100) assegnato al granaio Dx, pertanto € 6.666,67 dovrebbero essere riconosciuti a : € 8.333,33 a i. Contestualmente gli altri comproprietari dovrebbero partecipare alla spesa per l'apertura del nuovo cancello carrabile il cui costo a loro carico viene stimato in € 12.000,00.

Le spese di sanatoria per fabbricati del mappale 211 vengono suddivise pro quota assumendo le percentuali della scrittura privata e quindi 45% a carico dei e 55% a carico dei ; , dovrebbero sostenere la spesa di € 3.375 + accessori di legge , dovrebbero sostenere la spesa di € 4.125,00 + accessori di legge.



L' ipotesi divisionale 2.4 prevede:

IPOTESI DIVISIONALE 2.4 mappale 211	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA
Villa pT + casa custode + Garage	€ 302.200,00	-€ 9.783,33
Villa p1-2 + Magazzini e cantine	€ 633.750,00	€ 9.783,33

IPOTESI DIVISIONALE 2.4 mappale 1375	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA
Barchessa Sx	€ 129.200,00	-€ 311,11
Barchessa Centrale	€ 306.000,00	€ 46.977,78
Barchessa Dx	€ 147.600,00	-€ 46.666,67

Pertanto al lordo delle spese di sanatoria che riguardano solo la villa, i conguagli in denaro sarebbero:

- i, dovrebbero RICEVERE a conguaglio € 56.450,00
- dovrebbero DARE € 56.761,11;
- i dovrebbero RICEVERE € 311,11.

Le spese di sanatoria per fabbricati del mappale 211 vengono suddivise pro quota assumendo le percentuali della scrittura privata e quindi 45% a carico dei e 55% a carico dei i, dovrebbero sostenere la spesa di € 3.375 + accessori di legge a, dovrebbero sostenere la spesa di € 4.125,00 + accessori di legge.

L' ipotesi divisionale 3.2 prevede:

IPOTESI DIVISIONALE 3.2 mappale 211	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA
Villa pT + magazzini/cantine + Garage	380.950,00 €	€ 68.966,67
Villa p1-2 + casa custode	€ 555.000,00	-€ 68.966,67

IPOTESI DIVISIONALE 3.2 mappale 1375	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA
Barchessa Sx	€ 129.200,00	-€ 65.066,67
Barchessa Centrale	€ 306.000,00	€ 46.977,78
Barchessa Dx e scoperto esclusivo	€ 147.600,00	€ 18.088,89

Pertanto al lordo delle spese di sanatoria che riguardano solo la villa, i conguagli in denaro sarebbero:

- i, dovrebbero DARE a conguaglio € 3.900,00
- i, dovrebbero RICEVERE € 21.988,89;
- i dovrebbero DARE a conguaglio € 18.088,89 a cui dovrebbero aggiungere almeno altri € 15.000,00 quale riconoscimento per la porzione di scoperto esclusivo (circa m² 3100) assegnato al granaio Dx, pertanto € 6.666,67 dovrebbero essere riconosciuti



... e € 8.333,33 e ... Contestualmente gli altri comproprietari dovrebbero partecipare alla spesa per l'apertura del nuovo cancello carrabile il cui costo a loro carico viene stimato in € 12.000,00.

Le spese di sanatoria per fabbricati del mappale 211 vengono suddivise pro quota assumendo le percentuali della scrittura privata e quindi 45% a carico dei ... e 55% a carico dei ... , dovrebbero sostenere la spesa di € 3.375 + accessori di legge ... , dovrebbero sostenere la spesa di € 4.125,00 + accessori di legge.

L' ipotesi divisionale 3.4 prevede:

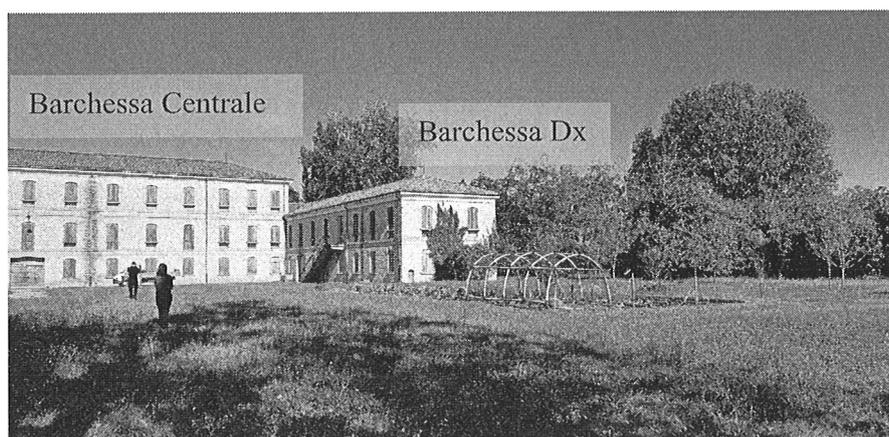
IPOTESI DIVISIONALE 3.4 mappale 211	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA	
Villa pT + magazzini/cantine + Garage	380.950,00 €	€ 68.966,67	
Villa p1-2 + casa custode	€ 555.000,00	-€ 68.966,67	a

IPOTESI DIVISIONALE 3.4 mappale 1375	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA	
Barchessa Sx	€ 129.200,00	-€ 311,11	
Barchessa Centrale	€ 306.000,00	€ 46.977,78	
Barchessa Dx	€ 147.600,00	-€ 46.666,67	

Pertanto al lordo delle spese di sanatoria che riguardano solo la villa, i conguagli in denaro sarebbero:

- ... , dovrebbero DARE a conguaglio € 22.300,00
- ... dovrebbero RICEVERE € 21.988,89;
- ... dovrebbero RICEVERE a conguaglio € 311,11.

Le spese di sanatoria per fabbricati del mappale 211 vengono suddivise pro quota assumendo le percentuali della scrittura privata e quindi 45% a carico dei ... e 55% a carico dei ... , dovrebbero sostenere la spesa di € 4.125,00 + accessori di legge. ... , dovrebbero sostenere la spesa di € 3.375 + accessori di legge



IPOTESI 4 e 5

Per facilità di lettura si riportano nuovamente le tabelle estimative di entrambi i mappali afferenti alle ipotesi 4 e 5.

CEGGIA Via GAINIGA		Quote	Superficie catastali	Valore unitario	Valore
mappale 211	Sub 1 - Villa PT		280	€ 650,00	€ 182.000,00
	Sub 1 - Villa P1-2		560	€ 800,00	€ 448.000,00
	Sub 2 - Casa custode		214	€ 500,00	€ 107.000,00
	Sub 3 - Magazzini e cantine		743	€ 250,00	€ 185.750,00
	Sub 4 - Garage		44	€ 300,00	€ 13.200,00
	Giardino comune		9480	€ 0,00	€ 0,00
	Area cortilizia		890	€ 0,00	€ 0,00
	Superficie mappale mq 11240				
	Probabile valore di mercato		Sub 1		€ 630.000,00
	Probabile valore di mercato		Subalterni 2,3,4		€ 305.950,00
		1/3	Subalterni 2,3,4		€ 101.983,33
		2/3	Subalterni 2,3,4		€ 203.966,67
		45%	Sub 1 Villa		€ 283.500,00
		55%	Sub 1 Villa		€ 346.500,00

		Quote	Superficie catastali	Valore unitario	Valore	
Mappale 1375	Sup rilevata					
	Sub 0 - Granaio SX		646	€ 200,00	€ 129.200,00	
	Sub 0 - Granaio Centrale		1530	€ 200,00	€ 306.000,00	
	Sub 0 - Granaio DX		738	€ 200,00	€ 147.600,00	
	Giardino		8100	€ 0,00	€ 0,00	
	superficie mappale mq 9320					
	Valore totale				€ 582.800,00	
			1/3			€ 194.266,67
			4/9			€ 259.022,22
			1/9			€ 64.755,56
		1/9			€ 64.755,56	
Valore compendio (senza valorizzazione scoperti)					€ 1.518.750,00	



	Valore pro quota mappale 211	Valore pro quota mappale 1375	TOTALE Valore spettante
	€ 192.741,67	€ 97.133,33	€ 289.875,00
	€ 192.741,67	€ 97.133,33	€ 289.875,00
	€ 275.233,33	€ 129.511,11	€ 404.744,44
	€ 275.233,33	€ 129.511,11	€ 404.744,44
		€ 64.755,56	€ 64.755,56
		€ 64.755,56	€ 64.755,56
	€ 935.950,00	€ 582.800,00	€ 1.518.750,00

IPOTESI DIVISIONALE 4	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA	
1/2 Barchessa	€ 291.400,00	€ 1.525,00	
1/2 Barchessa	€ 291.400,00	€ 1.525,00	
Villa + Magazzini e cantine + Garage	€ 828.950,00	€ 19.461,11	1
1/2 Casa custode	€ 53.500,00	-€ 11.255,56	
1/2 Casa custode	€ 53.500,00	-€ 11.255,56	

Pertanto al lordo delle spese di sanatoria che riguardano solo la villa, i conguagli in denaro sarebbero:

- , dovrebbero DARE a conguaglio € 3.050,00;
- , dovrebbero DARE € 19.461,11;
- , dovrebbero RICEVERE a conguaglio € 22.511,11.

Le spese di sanatoria per fabbricati del mappale 211 vengono suddivise pro quota assumendo le percentuali della scrittura privata e quindi 45% a carico dei e 55% a carico dei

, dovrebbero sostenere la spesa di € 3.375 + accessori di legge

, dovrebbero sostenere la spesa di € 4.125,00 + accessori di legge.

IPOTESI DIVISIONALE 5	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA	
Barchessa Sx e Centrale + casa custode e scoperto esclusivo	€ 542.200,00	-€ 37.550,00	
Barchessa Dx con scoperto esclusivo	€ 147.600,00	€ 18.088,89	
Villa + Magazzini e cantine + Garage e scoperto esclusivo	€ 828.950,00	€ 19.461,11	1

Pertanto al lordo delle spese di sanatoria che riguardano solo la villa, i conguagli in denaro sarebbero:

- , dovrebbero RICEVERE a conguaglio € 37.550,00
- , a dovrebbero DARE € 19.461,11;
- , dovrebbero DARE a conguaglio € 18.088,89.



Gli altri comproprietari a) dovrebbero partecipare alla spesa per l'apertura del nuovo cancello carrabile il cui costo, a loro carico, viene stimato in € 12.000,00.

Le spese di sanatoria per fabbricati del mappale 211 vengono suddivise pro quota assumendo le percentuali della scrittura privata e quindi 45% a carico dei e 55% a carico dei i dovrebbero sostenere la spesa di € 3.375 + accessori di legge, dovrebbero sostenere la spesa di € 4.125,00 + accessori di legge.

QI) Tenti la conciliazione delle parti

Durante la fase di valutazione e studio assieme ai CCTTPP, dopo aver individuato il valore immobiliare dei beni, il CTU aveva proposto lo scambio in natura e conguagli unendo i beni di entrambi i mappali. Tale soluzione apparsa fin da subito utile a trovare un'intesa tra le Parti con l'assegnazione di porzioni di beni come da espresso desiderio delle Parti, si è infranta nel momento in cui hanno prevalso logiche distanti alla conciliazione.

Questa ipotesi divisionale di cui avevo proposto due versioni prevedeva per la versione 1, l'assegnazione dei granai (unità collabenti) a , la villa e gli annessi e il garage a e la casa del custode oppure nessuna assegnazione diretta a ma direttamente un conguaglio in denaro.

Si precisa che la proposta 1 è l'attuale ipotesi 4.

La proposta considerava sia la scrittura privata del 20 Giugno 2006 tra e che la scrittura privata del 15 Giugno 2006 tra in merito al riconoscimento dell'importo di € 309.874,14 a questi ultimi nel momento della cessione dei granai (barchesse) del mappale 1375.

La conciliazione quindi è stata proposta e perseguita con costanza, ma non ha avuto esito positivo.

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Tutte le Parti hanno inviato delle Osservazioni che contengono anche delle proposte.

Le modifiche alla bozza vengono riportate direttamente in relazione, integrando ove ne ricorra il caso il testo che verrà depositato.

CTP Arch.

OSS1.1

Il CTP chiede al CTU di integrare la relazione proponendo la suddivisione dei beni secondo l'ipotesi che il CTU aveva suggerito e coltivato allo scopo di conseguire la risoluzione della controversia. Tale soluzione, presente già in bozza ed indicata al punto QH) e che i CCTTPP avevano loro stessi accolto e migliorato, non ha riscosso equivalente interessamento delle Parti, pertanto continuare a proporre un'ipotesi divisionale che, nei fatti, non è stata accolta dalle Parti mi sembrava poco logico. Comunque, dato che una Parte chiede che essa sia riproposta la si ripresenta nella sua interezza, aggiornando solamente le percentuali di proprietà alle diverse carature espresse dalla scrittura privata del 20006 al fine di permettere al Giudice di considerarla. Chissà che questa soluzione non trovi infine l'accordo dei comproprietari, accoglimento che in fase di CTU è venuto meno.



OSS1.2

Non concordo sul fatto che la villa non possa essere oggetto di divisione. In molti contesti simili, proprio al fine di rendere interessante il restauro conservativo di immobili di pregio, si è dovuto procedere con una divisione interna creando più unità residenziali senza alcun detrimento per il valore della proprietà che anzi assume una migliore commerciabilità in funzione delle minori spese da affrontare e della possibilità di suddividerle tra più soggetti. La villa poi non è neppure soggetta a vincoli monumentali tali da non poter essere oggetto di un progetto divisionale peraltro di tipo orizzontale che preserva quindi la tipologia dei locali.

La soluzione proposta dal CTU quella di suddividere la villa assegnando ai [redacted] il piano terra e i piani superiori a [redacted] : [redacted] a assume quello che è già nella realtà ossia il piano terra appariva, al sopralluogo, un ambiente poco usato, mentre il piano nobile (primo) e il secondo sono chiaramente usati di frequente.

In regime di condominialità, differentemente da quello attuale ove le Parti sono comproprietarie, i vari proprietari esclusivi contribuiranno in base ai millesimi di proprietà determinati da apposite tabelle condominiali e quindi non vi dovrebbe essere alcuna conflittualità, ma solo maggiore chiarezza. Osservazione non accolta.

OSS1.3

Il CTP propone delle percentuali di proprietà, ma non vedo ragione di modificare quelle di legge o quelle derivanti dalla scrittura privata seppure non trascritta relativamente alla Villa e all'annessa area cortilizia tra [redacted] . Si presume che l'area cortilizia citata nella scrittura privata sia quella compresa tra la villa e gli annessi. I conguagli derivanti saranno quindi quelli determinanti dalle quote di proprietà e/o dalle percentuali della scrittura privata. Osservazione non accolta.

CTP Ing.

OSS1.1

Rispetto alle tre diverse ipotesi divisionali proposte dal CTU in bozza, il CTP ing. [redacted] ne propone una quarta ossia quella di assegnare a [redacted] i il corpo destro dei granai (barchessa), prevedendo un accesso ulteriore e la formazione di uno scoperto esclusivo. Tale soluzione permetterebbe a [redacted] di distaccarsi dagli altri beni (

[redacted] hanno quote di proprietà solo sui granai) senza intralciare i legittimi interessi divisionali degli altri comproprietari che hanno quote su entrambi i mappali e avere un bene facilmente individuabile e quindi suscettibile di un apprezzabile interesse commerciale.

E' questa un'ipotesi interessante e ringrazio il CTP per averla formulata.

Il CTU non l'aveva considerata perché la porzione destra del granaio è più grande di quella di sinistra e quindi il conguaglio conseguente sarà inevitabilmente maggiore dovendo poi riconoscere una parte dello scoperto che diverrebbe esclusivo.

Si ritiene quindi di integrare tutte le ipotesi ove si preveda l'assegnazione della porzione destra delle barchesse-granai ai [redacted] di assegnare una porzione esclusiva dello relativo al mappale 1375.

Infine, il CTU, nell'accogliere la proposta dell'ing. [redacted] , la completa (ipotesi n. 5) ampliando la porzione di terreno da assegnare al fine di evitare forme tipo "puzzle". La porzione di terra che potrebbe essere assegnata assieme al granaio dx è quella a Est del mappale 1375 dalla via pubblica fino al confine sud del mappale 1375 e comprenderà anche la colombaia, volumetria non utile ai fini edificatori, e non valorizzata. Sarà necessario prevedere l'apertura di un cancello carrabile realizzando un accesso che permetta di superare il fossato esistente.



Sulla base di un'esperienza similare affrontata di recente, si stima (spese tecnico-amministrative e realizzative) un costo di almeno € 15.000,00 oltre oneri di legge, spesa che le Parti dovrebbero sostenere (1/3 i, 4/9 , 2/9 . Osservazione accolta.

CTP Arch. R.

n

OSS QA 1.1

I "cedimenti" strutturali sono afferenti sia al corpo scala esterno ove le condizioni dei pilastri e della muratura stessa appare bisognosa di solidi interventi al fine di preservarne la fruibilità che agli annessi le cui condizioni generali, seppure vi sia stato un intervento di manutenzione, non versano in buono stato di conservazione. Tali cedimenti o fessurazioni non interessano la villa. Osservazione accolta.

OSS QA 1.2

L'intervento urgente di ripassatura proposto è quello più immediato a cui deve fare seguito un serio intervento strutturale a partire dalle teste delle travi e sulle travi stesse al fine di preservare i solai in legno e le stesse capriate in legno della copertura. Osservazione accolta.

OSS QH) 1.1

L'importo complessivo stimato della particella 1375 assomma a € 663.800,00. Osservazione accolta.

OSS QH) 1.2 ipotesi divisionale 1 (vendita)

L'esplicitazione dei valori assegnabili considerando la scrittura privata tra e i manca perché tale scrittura non è stata registrata. In ogni caso si integra l'elaborato peritale predisponendo entrambe le carature: sarà poi il GI a decidere quale considerare. Osservazione accolta.

OSS QH) 1.3 ipotesi divisionale 1 e 2 (assegnazione)

Assegnare ai la stanza del piano primo, accessibile ora tramite la scala a chiocciola interna, nuocerebbe certamente ad un possibile piano divisionale in natura ove si è cercata una logica divisione che mantenesse l'uniformità dei caratteri tipologici della villa. Si provvede comunque ad aggiornare la relazione considerando anche la caratura delle proprietà come indicato nella scrittura privata di Giugno 2006. Osservazione non accolta.

OSS 2 – valutazioni ed opportunità

Al punto 3, il CTP propone di suddividere il mappale 211 in varie porzioni esclusive e aree cortilizie comuni. E' questa una soluzione che mi convince poco e che svilirebbe l'unitarietà del parco e delle sue adiacenze, un parco con essenze arboree mature importanti che con recinzioni o perimetrazioni perderebbe di fascino e probabilmente anche di valore. Una gestione condominiale degli spazi comuni è, a mio avviso, preferibile. Ho comunque formulato un'ulteriore ipotesi divisionale (la n. 5) che considera anche queste esigenze. Osservazione non accolta.

CONCLUSIONI

Il compendio immobiliare è divisibile prevedendo l'assegnazione di immobili, tranne per la villa, in porzioni terra-cielo.

E' stato presentato un ampio ventaglio di ipotesi divisionali a partire dal caso in cui non pervenendo ad un accordo tra le parti si dovrà procedere con la vendita a terzi fino al caso in cui vi potrebbero essere delle assegnazioni in natura con vari conguagli a seconda delle soluzioni prospettate.

Si rimanda al punto QH (pagina 8 e seguenti) per la trattazione delle ipotesi e i relativi conguagli.



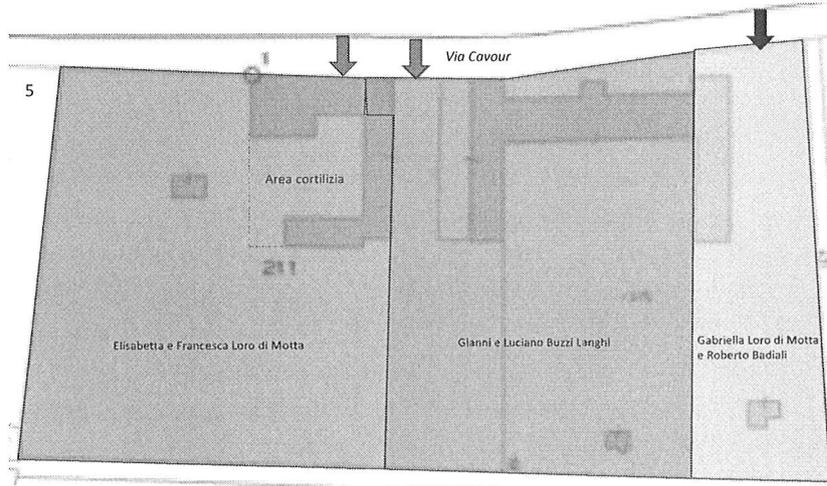
L'ipotesi 5, affinamento della n. 4, è quella forse oggettivamente più semplice da raggiungere, permettendo di evitare comproprietà di scoperti. Ogni parte ha la sua porzione in natura ben delineata e soprattutto ognuno avrebbe il suo accesso esclusivo e i conguagli sono contenuti.

Le ipotesi con i conguagli maggiori sono la n. 2.1 e la n. 2.3.

Inoltre, si dovrà procedere con la presentazione di una sanatoria per la sola villa che potrebbe essere a carico per il 45% a [redacted] e 55% a [redacted], essendone ora i comproprietari.

Si riporta nell'immagine a fianco l'ipotesi n. 5 che potrebbe essere considerata quale variante della n. 4, quest'ultima abbondantemente discussa in sede di ipotesi conciliativa.

L'ipotesi n. 5 è, ad avviso del CTU, quella che più rispecchia i desiderata delle Parti.



IPOTESI DIVISIONALE 5	VALORE ASSEGNATO	DIFFERENZA	
Barchessa Sx e Centrale + casa custode e scoperto esclusivo	€ 542.200,00	-€ 37.550,00	
Barchessa Dx con scoperto esclusivo	€ 147.600,00	€ 18.088,89	
Villa + Magazzini e cantine + Garage e scoperto esclusivo	€ 828.950,00	€ 19.461,11	

Pertanto al lordo delle spese di sanatoria che riguardano solo la villa, i conguagli in denaro sarebbero:

- [redacted], dovrebbero RICEVERE a conguaglio € 37.550,00
- [redacted] a dovrebbero DARE € 19.461,11;
- [redacted], dovrebbero DARE a conguaglio € 18.088,89.

A carico delle Parti vi sarebbe anche la spesa, stimata in € 15.000,00, per realizzare l'accesso alla porzione (gialla) assegnata a [redacted]. Tale spesa potrebbe essere suddivisa pro quota (1/3 [redacted] 4/9 [redacted] 2/9 [redacted]).



Come già precisato, qualora l'accordo prevedesse per i mappali 211 e 1375 la formazione di ulteriori subalterni sarebbe opportuno effettuare anche un rilievo topografico con GPS di tutta la proprietà e provvedere alla presentazione di adeguata pratica catastale con frazionamenti. Il costo di tale attività potrebbe essere suddiviso tra le Parti pro quota (1/3 per la parte di mappale n. 211, 4/9 per la parte di mappale n. 1375, 2/9 per la parte di mappale n. 1376) e viene stimato in € 10.000,00 + oneri di legge ed eventuali spese amministrative.

Allegati

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visure catastali e planimetrie

Ispezioni ipotecarie

Estratto PRG

Note del CTU (verbali e conteggi)

Osservazioni con allegati

Il CTU

Arch. Alberto Miggiani

