

1

n. 604/2007 R.G.

n. 657/2007 R.S.

*Depositato nello Cancelleria del
Tribunale II
3/2/08
IL CANCELLIERE*

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Ill.mo G.R. Dr.ssa Elena Rocci.

~~Causa civile promossa da~~

~~(Avv.: S.I. Curallo - C.T.P.~~

Geom. R. Capello) contro

(Avv.: A.

Mattioli - C.T.P.: Geom. R. Capello) -

(Avv.: G. Celoni -

C.T.P.:

(contumace).

*_**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1 - Premessa

Lo scrivente **DOMENICO LIGUORI**¹ con ordinanza del G.R. Dr.ssa Nicoletta Sandri in data 28 ottobre 2008 veniva nominato C.T. nella causa in epigrafe e convocato all'udienza del 25 novembre successivo, poi rinviata al 10 febbraio 2009, per l'affidamento dell'incarico; in tale circostanza - chiesti ed ottenuti giorni 120 per l'espletamento del mandato, con scadenza il 16 giugno 2009, nonché un fondo spese di € 1.000,00 regolarmente corrisposto dalle parti contro fatture 8 - 9/2009 del 17 febbraio 2009 e 10 -

11/2009 del 20 febbraio 2009 - lo scrivente apprendeva che i quesiti peritali

ASTE GIUDIZIARIE.IT

¹ Libero professionista con studio in Asti, Corso Dante 51 - (LGRDNC42A05D643T) iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Asti al n. 128 dal 29/10/1971 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 64 dal 21/03/1978 (in ambito civile) e al n. 3 dal 24-06-1992 (in ambito penale).

erano quelli già formulati con ordinanza del 28/12/2007, integrati con la successiva ordinanza del 21/10/2008.

Le operazioni iniziavano il 16 febbraio 2009 e, prima di procedere ad un sopralluogo, sussistendo alcuni dubbi circa l'individuazione dei cespiti da periziare, lo scrivente invitava i Sigg. C.T.P. a produrre ciascuno una breve memoria preliminare chiarificatrice; letti tali documenti, e constatato che vi era tuttavia notevole discordanza nell'interpretazione dei quesiti da parte degli stessi C.T.P., lo scrivente redigeva a sua volta una bozza preliminare, di cui dava lettura il 4 maggio 2009 e che consegnava in copia ai C.T.P., concedendo tempo fino al 12 maggio per presentare istanze e/o osservazioni al C.T.U. onde pervenire ad un collegiale chiarimento dei dubbi sorti.

L'11 maggio il ' ' inviava per posta elettronica una memoria, che per i contenuti induceva lo scrivente dapprima a chiedere spiegazioni, a mezzo telefono, ad entrambi i soggetti, e successivamente ad indirizzare, il 14 maggio 2009, al G.R. una relazione ex art. 92 D. Att. C.P.C. volta ad ottenere l'interpretazione autentica dei quesiti peritali, alla quale veniva allegata copia della bozza preliminare del 4 maggio 2009.

In attesa di istruzioni da parte del G.R., poi, il sottoscritto presentava istanza di proroga in data 15 giugno 2009, ignorando che nel frattempo

aveva depositato il 18 maggio una istanza di sostituzione del

C.T.U. per "gravi motivi".

Il G.R., cui l'istanza pervenne soltanto il 1° luglio, letta la relazione del 14 maggio 2009, convocava le parti e il C.T.U. all'udienza del 17 luglio 2009 per i chiarimenti del caso; a sua volta lo scrivente, venuto a conoscenza dei contenuti dell'istanza stessa, indirizzava al G.R. – in data 7 luglio 2009 – una comunicazione nella quale, dichiarando la propria impossibilità ad intervenire all'udienza del 17 luglio per precedenti impegni, forniva la propria versione dei fatti, contestando radicalmente quanto asserito dall'... ni. Sentite le parti all'udienza del 17 luglio 2009, il G.R. infine – rigettata la richiesta di sostituzione del C.T.U. mancandone i motivi – con ordinanza del 21 luglio 2009 disponeva che lo stesso rispondesse al solo quesito formulato con ordinanza del 3/10/2008, e concedeva proroga fino al 18/10/2009 per il deposito dell'elaborato peritale.

Da quanto precede risulta che i quesiti peritali vanno così intesi:

“Letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti gli opportuni accertamenti e rilevamenti planimetrici e fotografici, assunte opportune informazioni, a tal fine espressamente autorizzato ad accedere presso Uffici pubblici, a prendere visione di documenti, a farsene rilasciare copia:

1.1 - descriva l'esperto i beni dei quali si chiede la divisione;

1.2 - verifichi se vi sia sostanziale corrispondenza fra le risultanze alle quali addiveniva il CTU Ing. Arch. Gianasso Andrea in relazione alla consistenza dei beni costituenti il lotto B, così come descritti e recepiti nella sentenza n. 1037/1998 della Corte di Appello di Torino ed assegnati pro-indiviso ai coeredi.

le successive operazioni tecniche che hanno comportato le conseguenti variazioni catastali;

1.3 - accerti la conformità degli immobili alle leggi urbanistiche vigenti;

1.4 - accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla

domanda;

1.5 - determini il valore degli immobili, e specifichi, nel caso in cui gli immobili siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione di valore degli immobili medesimi; tenendo altresì conto delle spese sostenute e documentate dalle parti in relazione ai lavori di conservazione ovvero di ristrutturazione eseguiti sui beni caduti in successione;

1.6 - dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili;

1.7 - in caso affermativo, predisponga un progetto di divisione in porzioni, in proporzione all' entità delle singole quote spettanti ai condividenti, indicando i relativi conguagli in denaro;

1.8 - accerti infine lo stato di conservazione del tetto del fabbricato caduto in successione sito in Asti Località Portacomaro Stazione meglio descritto in atti, individui le opere necessarie alla sua manutenzione ed i relativi costi che dovranno essere tenuti in considerazione in sede di progetto divisionale”.

Letta l'ordinanza del 21 luglio, e visto il limitato tempo disponibile, il C.T.U. fissava un sopralluogo agli immobili per il giorno 21 agosto 2009, dandone comunicazione ai C.T.P. a mezzo di telegramma del 17 agosto 2009; l' _____ rispondeva con e-mail del 19 agosto dichiarando la propria impossibilità ad intervenire.

Il sopralluogo si teneva quindi con il solo intervento del ricorrente, assistito dal proprio _____ (cfr. verbali in all. A).

Successivamente lo scrivente convocava ancora le parti, con e-mail del 5 settembre 2009, per il 10 settembre successivo.

Al secondo sopralluogo partecipavano entrambi i C.T.P. e per i dettagli si rimanda al relativo verbale in all. A. Peraltro, poiché l'Avv. _____ aveva depositato in data 8 settembre una istanza alla S.V., nel

frattempo subentrata alla Dr.ssa Sandri, per la rinnovazione delle operazioni peritali, le parti e il C.T.U. venivano convocati all'udienza del 24 settembre 2009, nel corso della quale l' scrivente rinnovava la richiesta di sostituzione del C.T.U. e di rinnovazione delle operazioni peritali. La S.V., con decreto del 1/2 ottobre 2009 rigettava entrambe le istanze e prorogava i termini per il deposito della relazione peritale al 17 novembre 2009.

Lo scrivente quindi convocava ancora le parti presso il proprio ufficio nel giorno 8 ottobre a mezzo posta elettronica del 5 ottobre 2009.

Al convegno interveniva il solo ricorrente l' scrivente. Dopo una vana attesa di mezz'ora lo scrivente telefonava all'Ing. Saccia il quale dichiarava di non essersi presentato **perché gli era stato detto di non farlo** e, poiché il C.T.U. gli rappresentava che una elementare forma di correttezza avrebbe dovuto suggerire almeno di avvertire dell'assenza, richiesto di motivarla a mezzo fax, il C.T.P. lapalissianamente dichiarava: *“Con la presente il sottoscritto C.T.P. comunica la propria assenza alle operazioni peritali fissate in data odierna....”*.

Lo scrivente stabiliva quindi che il C.T.P. producessero entro il 16 ottobre 2009 le proprie memorie tecniche conclusive, e si impegnava a redigere la propria memoria finale entro il 29 ottobre e a discuterla con il C.T.P. in un convegno fissato per il 30 ottobre 2009, per riceverne le eventuali ultime osservazioni. Copia del verbale veniva inviata a mezzo fax all'Ing. Saccia.

Il 16 ottobre 2009 perveniva al C.T.U. la sola memoria tecnica del C.T.P. Geom. Capello (cfr. cap. 8 e all. O). Trascorso il termine concesso, alle ore 12 circa lo scrivente telefonava all'Ing. Saccia per chiedere notizie, apprendendo che lo stesso aveva ricevuto disposizioni di non produrre nessun elaborato tecnico e, poiché gli si faceva notare che una elementare norma di correttezza avrebbe richiesto una comunicazione scritta, rispondeva che eventualmente l'avrebbe inviata dopo di aver sentito l'Avv. Celoni e il suo cliente. Lo scrivente chiedeva quindi se l'Ing. Saccia intendesse o meno intervenire al convegno, fissato per il 30 ottobre 2009 allo scopo di procedere ad una lettura collegiale della bozza di C.T.U. per presentare le ultime osservazioni; lo stesso rispondeva di ritenere improbabile la propria presenza, e che comunque anche per questo si sarebbe attenuto alle istruzioni che gli verrebbero impartite.

L'atteggiamento della parte rendeva difficile al C.T.U. di garantire ampiamente il necessario contraddittorio.

Lo scrivente quindi, letto il comma 5° dell'art. 46 della L. 18 giugno 2009 n. 69, decideva di applicarne comunque, e per analogia, il disposto allo scopo di assicurare in ogni modo il contraddittorio fra le parti, nonostante l'inspiegabile atteggiamento del C

che, dopo aver a più riprese lamentato proprio la carenza di contraddittorio, nelle occasioni in cui questo era possibile si sono guardati dall'approfitarne.

Il C.T.U. quindi redigeva una bozza di perizia che inviava alle parti a mezzo di posta elettronica il giorno 17 ottobre 2009 e, a parziale modifica di quanto stabilito nel convegno dell'8 ottobre 2009, concedeva tempo fino al

26 ottobre 2009 per presentare le ultime osservazioni scritte alla bozza – da scambiare preliminarmente fra le parti – fermo restando il convegno conclusivo del giorno 30 ottobre 2009 alle ore 16,30 presso l'ufficio dello scrivente. Il 23 ottobre perveniva la sola memoria conclusiva del Geom. Capello (cfr. all. P).

2. Individuazione catastale dei beni di cui alle successione di

(+ 18/05/1976)

L'atto di citazione proposto da _____ r – cui si riferisce la presente C.T.U. – si basa sulla sentenza n. 1037 depositata il 3/10/1998 alla Cancelleria della Corte d'Appello di Torino, con la quale, sulle risultanze di una C.T.U. sottoscritta il 14/11/1996 dell'Arch. Ing. Gianasso, si assegnava ai _____

_____ a quota della massa ereditaria che viene descritta nell'atto stesso come segue, e di cui viene chiesta la divisione.

2.1 – Atto di citazione

2.1.1 – Fabbricati in Comune di Asti – Località Portacomaro Stazione distinti al N.C.E.U. al Fg. 31, particella 412, subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11;

2.1.2 – Terreno in Comune di Asti, reg. Poggio, distinto al C.T., Fg. 31, particelle 182 (parte) – 406;

2.1.3 – Terreni in Comune di Asti, reg. Caniglie, distinti al C.T., Fg. 43, particelle 116-117 (quota ¼).

2.1.4 – Terreno in Comune di Castell'Alfero, distinto al C.T., Fg. 4, mappale 221 (espropriato dall'A.N.A.S.).

2.2 – Dalla sentenza n. 1037/98 depositata presso la Cancelleria della Corte d' Appello di Torino il 3 ottobre 1998 risulta che fanno parte del lotto B, (o secondo), assegnato pro indiviso a

ASTE GIUDIZIARIE.it i seguenti cespiti:

2.2.1 – Fabbricati in comune di Asti, Stazione di Portacomaro n. 26, porzione di mq 1297 circa delimitata – sugli allegati B-C-D alla presente relazione estratti dalla relazione del C.T.U. Ing. Gianasso, all. n. 4 – dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H-O-M-N-A, e costituiti da:

2.2.1.1 – a pianterreno cortile coperto pos. 1a di mq 443 circa, con accesso da androni sulla S.R. n. 457 e rampa interna recante al cortile sopraelevato;

2.2.1.2 – a pianterreno locale esposizione e androni pos. 1b di mq 198 circa, con accesso dalla S.R. n. 457;

2.2.1.3 – a pianterreno piccola porzione di tettoia pos. 2b di mq 3,3 circa;

2.2.1.4 – a pian terreno locale ad uso ufficio con annessa veranda pos. 3b di mq 58 circa, compreso $\frac{1}{2}$ del vano scala comune;

2.2.1.5 – al piano primo camera con bagno pos. 7c di mq 36 circa, con accesso dalla scala comune (pos. 7b);

2.2.1.6 – al piano primo alloggio di cinque vani e servizi pos. 8 di mq 200 circa + mq 8 di balcone + mq 61 circa di terrazzo verso il cortile coperto;

2.2.1.7 – al piano primo parte di magazzino ex portico pos. 13 b di mq 70 circa, con accesso dal cortile sopraelevato pos. b;

2.2.1.8 – al piano primo fabbricato rurale pos. 14 di mq 108 circa con accesso dal cortile sopraelevato pos. b;

2.2.1.9 – al piano secondo locale rustico pos. 15 di mq 202 circa, con accesso da scala esterna;

2.2.1.10 – al piano secondo magazzino pos. 16 b di mq 70 circa;

2.2.1.11 – al piano secondo magazzino rurale pos. 17 di mq 108 circa.

2.2.2 – Terreno in Comune di Asti, reg. Poggio, Fg. 31, mappale n. 182 (parte) di mq 2207 circa (cfr. all. E).

2.2.3 - Terreno in comune di Asti, reg. Caniglie, Fg. 43, mappali n. 116-117 di mq 3970 circa (cfr. all. E); quota di 1/4.

2.2.4 - Terreno in Castell'Alfero, Fg. 4, mappale n. 221 di mq 1390, (cfr. all. F); quota di 2/3.

2.3 – Individuazione definitiva dei cespiti.

Su incarico del Sig. _____, per l'esecuzione della sentenza n. 1037/98, i _____ assistito dal Geom. Massimiliano Fantino, e F. _____ assistito dal G.

_____, procedettero a frazionare la massa ereditaria immobiliare del Sig. F. _____ Senior, onde procedere alla divisione della stessa, in conformità alla C.T.U. Ing. Gianasso, _____ e gli eredi _____, che costituisco le attuali parti in causa.

Le operazioni tecniche che hanno comportato le conseguenti variazioni catastali sono illustrate nella relazione sottoscritta il 1° ottobre 2007 dai due professionisti, che viene qui allegata in copia sotto la lettera G.

Ne risulta che i cespiti oggetto della presente C.T.U. sono ora distinti catastalmente ed individuati come nel prospetto seguente.

2.3.1 – Fabbricati

Il sedime è identificato al C.T. di Asti, Fg. 31, particella n. 412, E.U. di mq 1313 (cfr. all. I) – Dati derivanti da tipo mappale del 26/06/2003 n. 1316.1/2003 in atti dal 26/06/2003 (prot. n. 103538).

2.3.1.1 – Fg. AT/31 – particella n. 412 – sub. 1 – Fraz. Stazione di Portacomaro n. 59 – Piano T-1 (cfr. all. I₁ – scala).

2.3.1.2 - Fg. AT/31 – particella n. 412 – sub. 2 – Fraz. Stazione di Portacomaro n. 59 – Piano T (cfr. all. I₁ – cortile di mq 23 circa).

2.3.1.3 - Fg. AT/31 – particella n. 412 – sub. 3 – Fraz. Stazione di Portacomaro n. 57 – Piano 1° (cfr. all. I₂ – cortile di mq 325 circa).

2.3.1.4 - Fg. AT/31 – particella n. 412 – sub. 4 – Fraz. Stazione di Portacomaro n. 59 – Piano T (cfr. all. I₂ – terrazzo di mq 18 circa).

2.3.1.5 - Fg. AT/31 – particella n. 412 – sub. 5 – Fraz. Stazione di Portacomaro n. 58 – Piano T (cfr. all. I₁ – strada coperta di mq 137 circa).

2.3.1.6 - Fg. AT/31 – particella n. 412 – sub. 6 – zona cens. 2 – cat. C/1 – cl. 1 – mq 9 – S.C. 11 – R. € 73,44 - Fraz. Stazione di Portacomaro n. 58 – Piano T (cfr. all. I₁ – I₄). Dati derivanti da variazione nel classamento del 31/07/2004 n. 9281.1/2004 in atti dal 31/07/2004 (prot. n. AT0087010).

2.3.1.7 - Fg. AT/31 - particella n. 412 - sub. 7 - zona cens. 2 - cat. C/2 - cl. 2 - mq 470 - S.C. 488 - R. € 582,57 - Fraz. Stazione di Portacomaro n. 59 - Piano T-1-2 (cfr. all. I₁ - I₅). Dati derivanti c.s..

2.3.1.8 - Fg. AT/31 - particella n. 412 - sub. 8 - zona cens. 2 - cat. A/10 - cl. U - vani 1 - S.C. 15 - R. € 234,99 - Fraz. Stazione di Portacomaro n. 57 - Piano 1-2 (cfr. all. I₁ - I₆). Dati derivanti c.s..

2.3.1.9 - Fg. AT/31 - particella n. 412 - sub. 9 - zona cens. 2 - cat. A/4 - cl. 4 - vani 4,5 - S.C. 69 - R. € 92,96 - Fraz. Stazione di Portacomaro n. 57 - Piano T - 1 (cfr. all. H - I₁ - I₇). Dati derivanti c.s..

2.3.1.10 - Fg. AT/31 - particella n. 412 - sub. 10 - zona cens. 2 - cat. A/4 - cl. 2 - vani 8,5 - S.C. 264 - R. € 228,27 - Fraz. Stazione di Portacomaro n. 57 - Piano 1 - 2 (cfr. all. I₂ - I₈). Dati derivanti c.s..

2.3.1.11 - Fg. AT/31 - particella n. 412 - sub. 11 - zona cens. 2 - cat. A/4 - cl. 2 - vani 6 - S.C. 114 - R. € 89,86 - Fraz. Stazione di Portacomaro n. 57 - Piano 1 - 2 (cfr. all. I₂ - I₃ - I₉). Dati derivanti c.s.

I suddetti immobili da 3.3.1.1 a 3.3.1.11 risultano così intestati:

- nuda proprietà per 1/6 bene personale;
- nuda proprietà per 3/6 bene personale;
- usufrutto per 1/1 bene personale;
- nuda proprietà per 1/6 bene personale;
- nuda proprietà per 1/6 bene personale.

Dati derivanti da voltura d'ufficio del 03/10/1998. Voltura n. 6072.1/2005 in atti dal 22/09/2009 (prot. n. AT0086712). Rep. n. 1839. Rogante Corte d' Appello di Torino. Sentenza per divisione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.1.12 - Fg. AT/31 - particella n. 412 - sub. 12 - cat. F/4 - Fraz. Stazione di Portacomaro n. 26 - Piano T. Dati derivanti da variazione nel classamento del 18/09/2008 n. 154063.1/2008 in atti dal 22/09/2008 (prot. n. AT0155802).

L'immobile risulta intestato a _____, alla, ciascuna con 2/9 della nuda proprietà, a _____, per 5/9 della nuda proprietà, a _____ con 1/1 di usufrutto.

3.2- Terreni

3.2.1 - C.T. di Asti

Fg. 31 - particella n. 406 - bosco alto - cl. 1 - mq 760 - R.D. € 2,63 - R.A. € 0,39 - Dati derivanti da frazionamento del 03/03/2003 n. 425.1/2003 in atti dal 03/03/2003 (prot. n. 34575).

Intestatari: _____ ciascuno per 1/9 di nuda proprietà, _____ e per 3/9 di nuda proprietà, _____ I _____ per 6/9 di usufrutto; _____ proprietà per 3/9 (cfr. all. I₁₀).

3.2.2 - C.T. di Asti

Fg. 43 - particella n. 116 - bosco ceduo - cl. 1 - mq 3640 - R.D. € 5,64 - R.A. € 2,82 - Dati derivanti da impianto meccanografico 20/06/1977.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.3.2.3 – C.T. di Asti

Fg. 43 – particella n. 117 – bosco ceduo – cl. 2 – mq 330 – R.D. € 0,34 – R.A. € 0,17 – Dati derivanti c.s..

I due appezzamenti che precedono sono così intestati:

ciascuna per 2/39 di nuda proprietà e 2/39 di piena proprietà; per 2/39 di nuda proprietà; per 6/39 di nuda proprietà e 5/39 di piena proprietà; per 18/39 di piena proprietà e 12/39 di usufrutto.

Dati derivanti da voltura d'ufficio del 03/10/1998. Voltura n. 6074.1/2005 in atti dal 22/09/2005 (prot. n. AT0086718) Rep. n. 1839 – Rogante Corte d' Appello di Torino - Sentenza per divisione.

Per la descrizione dei beni di cui si richiede la divisione (quesito 1.1) si rimanda al successivo capitolo 5, par. 5.2, poss. 5.2.1÷5.2.14.

Dall'esame comparato dei beni di cui al par. 2.2, posizioni 2.2.1 ÷ 2.2.4, ed al par. 2.3 illustrante l'attuale individuazione catastale risulta che vi è sostanziale corrispondenza fra le risultanze alle quali addiveniva il C.T.U. Arch. Gianasso Andrea e le successive operazioni tecniche che hanno comportato le conseguenti variazioni catastali.

3. Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche vigenti.

Il vigente P.R.G.C. della città di Asti classifica l'intera particella 412 (cfr. all. M) in zona A 2.1, area residenziale di conservazione – lotto edificato di tipo D.

In merito l'art. 17 delle N.T.A. recita:

"1. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali di conservazione" le parti del territorio interessate da nuclei ed insediamenti di antica formazione, dotati di rilievo storico, architettonico, testimoniale o di particolare pregio ambientale; in tali aree, il Piano regolatore generale tende a determinare il recupero e la riqualificazione dei singoli edifici e del tessuto edilizio e urbanistico, la razionalizzazione degli stessi, il potenziamento dei servizi.

2. La tabella che segue disciplina le trasformazioni edilizie o urbanistiche nelle aree di conservazione.

3. Per le costruzioni legittime anche se in virtù di un provvedimento a sanatoria e che configurano superfetazioni, quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati di recente formazione e/o incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente, sono assentibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Per tali superfetazioni, qualora demolite, è altresì consentito il trasferimento del volume esistente misurato ai sensi del comma 8 dell'art.3 delle presenti Norme, nell'ambito degli interventi previsti dal successivo comma 5.

4. Quando non riferibili a singole unità immobiliari, gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione attuati senza preventivo inquadramento in piano di recupero o piano particolareggiato,

sono assentibili subordinatamente alla demolizione delle superfetazioni di cui al comma precedente, che risultino pertinenze dell'edificio principale oggetto dell'intervento.

5. Il trasferimento di diritti volumetrici derivante dall'avvenuta demolizione di superfetazioni di cui al comma 3 è consentito nell'ambito dei seguenti interventi:

a) ristrutturazione o sostituzione di edifici nelle aree di cui al presente articolo previa formazione di Piano di Recupero, con ampliamento mediante giustapposizioni al corpo dell'edificio principale e/o sopraelevazioni, nel rispetto della sua morfologia originaria e dei parametri Df, Dc e Ds; è altresì consentita una maggior altezza rispetto a quella esistente, purché non superiore a quella degli edifici adiacenti e/o circostanti inseriti in lotti di tipo A e B e non sommata a quella consentita per adeguamento sanitario delle unità immobiliari, al fine di realizzare sopraelevazioni per un massimo di un piano; In ogni caso gli interventi di cui sopra nel Centro Storico potranno essere attivati nel rispetto dei disposti del comma 1.4 dell'art.3 delle presenti N.T.A e realizzati in arretramento dal filo edilizio preesistente, per una profondità necessaria e sufficiente a garantire una distanza di metri 10 da fronti finestrati antistanti, quando non finalizzati all'allineamento di gronda degli edifici adiacenti.

b) recupero di sottotetti nelle aree di cui al presente articolo nonché in aree residenziali di consolidamento del P.R.G, disciplinate dall' articolo 18 delle presenti norme (escluse quelle "consolidate"), con incremento volumetrico aggiuntivo a quello consentito ai sensi della L. R. n°21/98, mediante coerenti e limitate variazioni delle altezze di gronda e/o del colmo e/o della pendenza delle falde nei limiti previsti al comma 1.4 dell'art.3 delle presenti norme.

6. E' sempre richiesto l'inquadramento in piano di recupero di interventi di sostituzione edilizia, anche quando non si configuri ristrutturazione urbanistica.

7. Alle denunce di inizio attività, alle richieste di permesso di costruire nonché alle proposte di Piano di Recupero, per interventi su edifici e lotti del Centro Storico, deve essere allegata documentazione fotografica e restituzione grafica in scala adeguata di rilievo attestante lo stato di fatto, con particolare riguardo alla tipologia edilizia, ai caratteri distributivi, alla composizione dei prospetti ed elementi decorativi, nonché costruttivi di particolare pregio quali colonne pietra naturale e strutture archivolte o lignee con intradosso a cassonetto. Dovranno altresì essere documentate eventuali reperti di interesse archeologico rilevabili nei piani cantinati. La suddetta documentazione dovrà essere completata da relazione descrittiva anche dello stato di degrado e asseverata da tecnico abilitato; nel caso di manutenzione straordinaria la suddetta documentazione potrà essere limitata alle soli parti dell'edificato interessato dall'intervento.

8. Negli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti, ai sensi della L. R. n. 21/98, l'abbassamento del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile preesistente è consentito, al fine di adeguare le altezze minime e medie a quelle prescritte dalla legge, previa documentazione delle sue caratteristiche costruttive e decorative al 06/08/1998, esclusivamente nei casi in cui le stesse non rivestano rilevanza artistico-architettonica, presenza di affreschi, decorazioni, volte cassettoni ecc.

9. Per una fascia di rispetto misurata in 20 metri per parte dall'asse delle mura medioevali per tutta la lunghezza del perimetro delle stesse anche se non cartograficamente indicate nelle tavole di piano, non è consentito alcun intervento di nuova costruzione; per gli edifici legittimamente autorizzati gli interventi ammissibili dovranno essere sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Aree residenziali di conservazione

<i>Sigle distintive</i>	<i>A.1.n - A.2.n</i>
<i>Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444</i>	<i>A, integralmente tutelate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.</i>
<i>Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire; - Piano Particolareggiato; - Piano di Recupero;
<i>Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme; - Commerciale per la vendita all' ingrosso (fino a 400 mq. di Slp per unità immobiliare); - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio (fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare); - Turistica e ricettiva - Sportiva e per l' impiego del tempo libero
<i>Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)</i>	<p><i>Omissis</i></p> <p><i>Lotti edificati di tipo D</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione conservativa da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.; - ristrutturazione edilizia, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77e s.m. ed i.; <p><i>Omissis</i></p>
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)

da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando previste dall'art. 50 comma 1 delle presenti norme, nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nelle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal PRG:

- al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mq./90 mc.*
- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente: per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale di cui al comma 1 dell'art. 47 delle presenti norme, quantità previste ai sensi dell'art.48 del titolo IV° delle presenti norme;*

In luogo della cessione, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente. Si applica il comma 13 dell'art. 8 Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2

Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali (art. 8 n.t.a.)

Quelli descritti nella finca "Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.) ed in particolare per la vendita al dettaglio quelli di cui al successivo titolo IV delle presenti norme

<p><i>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</i></p>	<p><i>Nei nuclei frazionali è consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni:</i></p> <p><i>a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie;</i></p> <p><i>a) che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa.</i></p> <p><i>Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6.</i></p>
---	--

”

I fabbricati che insistono sulla particella 412 risultano conformi alla leggi urbanistiche, e verranno stimati per l'attuale destinazione d'uso tenendo conto della esistente volumetria.

I terreni sono classificati in zona agricola (mappali 116-117) o di rispetto stradale (mappale 406).

4. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla domanda (cfr. all. N).

5. Il valore degli immobili

5.1 . Criteri di stima

I fondatori della disciplina estimativa (cfr. Gobbi, Pantaleoni, Serpieri e altri) formularono il postulato secondo il quale il valore di stima non è indipendente dai motivi per i quali la stima stessa viene richiesta. In

particolare il Medici così si esprime nei *“Principi di Estimo”* (Calderini editore - 1971):-

“Lo scopo – o, come si voglia chiamarlo, il fine, l’uso, l’impiego, la ragione pratica – costituisce la premessa della stima nel senso che in dipendenza di esso viene a determinarsi l’oggetto della ricerca, e cioè, l’aspetto economico del bene da stimare. Ai diversi aspetti economici corrisponderanno, poi, diverse attribuzioni di valore”.

Nella presente fattispecie, visto che i terreni agricoli hanno un valore del tutto marginale nel coacervo dei beni, la stima ha evidentemente lo scopo di addivenire ad una divisione in parti proporzionali alle diverse quote proprietarie fra gli eredi di *“Giuseppe Senior o, in alternativa, ove risulti impossibile una divisione comportante ragionevoli conguagli in denaro, a determinare il valore venale del coacervo in vista di una eventuale vendita.*

Vi è da osservare, in primo luogo, che il valore di mercato del compendio immobiliare risulterà sicuramente diverso dalla somma delle singole unità che lo compongono, ciascuna valutata singolarmente.

Infatti è inevitabile che insorgano, nelle singole stime, i cosiddetti *“valori complementari”*, nel determinare i quali è necessario tenere conto di una serie di fattori (servitù reciproche, difficoltà di accesso, valori marginali, ecc) legati alle scelte divisorie che, separando alcuni cespiti dal coacervo, inevitabilmente ne cambiano i parametri estimativi.

Vi è ancora da osservare che il compendio – a causa delle diverse e frammentate destinazioni d’uso, della vetustà e dell’obsolescenza che lo

caratterizzano, nonché dell'attuale congiuntura economica che vede un sensibile ristagno del mercato immobiliare – risulta assai poco appetibile, e di conseguenza difficilmente può essere venduto a tempi brevi, a meno di una valutazione, più che prudenziale, propriamente al ribasso.

Per contro una stima solamente finalizzata alla divisione – essendo unico lo stimatore e quindi il criterio adottato – pur se dovesse non pervenire a determinare l'esatto valore di mercato, tuttavia ragionevolmente condurrebbe a valori **equilibrati** fra le singole quote.

Alla luce di queste preliminari considerazioni, si assume quindi in prima istanza che oggetto della stima risulti quindi essere l' apprezzamento del **più probabile valore di mercato** dei cespiti, nell'accezione di cui alle norme International Valuation Standards 13.1 e European Valuation Standards S4.10, e vada quindi inteso come *“il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

La scientifica applicazione del metodo in teoria comporterebbe: l'offerta dei cespiti sul mercato, l'acquisizione di un elevato numero di corrispettivi proposti, il trasferimento degli stessi su un sistema di riferimento cartesiano con frequenze in ordinata e valori in ascissa, la verifica che la curva corrispondente al profilo superiore dell'istogramma

risulti essere di tipo gaussiano, ed infine l'assunzione, come valore di mercato, di quello corrispondente al massimo della curva stessa.

Peraltro la complessità del metodo "*scientifico*" lo rende nel presente caso improponibile, e quindi si procederà alla stima con metodi cosiddetti "*sintetici*", ma tuttavia basati su dati correnti desunti dal mercato e da pubblicazioni specializzate.

Tutto ciò premesso, dichiara lo scrivente perito che – assunte nel corso di sopralluoghi e di indagini le caratteristiche fisiche e produttive dei cespiti da stimare, nonché la loro rispondenza alla vigente normativa edilizia ed urbanistica – procederà alla stima applicando criteri di probabilità, previsione, ordinarietà, logica e praticità, con attenzione allo stato di fatto e di diritto dei cespiti stessi, onde addivenire a risultati conformi ai principi generali dell'estimo, e quindi in ogni caso largamente attendibili.

5.2 – Morfologia, consistenza, valori unitari²

5.2.1 – Particella n. 412, sub. 1 (cfr. all. C, pos. 7 b; all. II, sub. 1; all. L, foto 3-4).

Ingresso comune al sub. 4 del mappale 69 e scala di accesso al piano primo del vecchio fabbricato in fregio alla S.R., di costruzione anteriore al 1930 (cfr. all. L, foto 1-2). L'ingresso è pavimentato in graniglia; la scala ha gradini in luserna e ringhiera in ferro verniciato. Essendo pertinenza del subalterno 8, il suo valore è ricompreso in quello dello stesso.

²N.B.: i valori unitari si intendono determinati, in questo paragrafo, nell'ipotesi di vendita in blocco.

5.2.2 – Particella n. 412, sub. 2 (cfr. all. I1, sub. 2; all. L, foto 5-6).

Cortile di mq 22 circa, con pavimentazione in battuto di cemento in pessime condizioni. Il valore viene collegato a quello del sub. 9 (cfr. pos.

5.2.9) e si assume pari a € 22,00 per un totale di: $mq\ 22 \times \text{€}/mq\ 22,00 = \text{€}\ 484,00$ e in cifra tonda **€ 500,00**.

5.2.3 – Particella n. 412, sub. 3 (cfr. all. B, pos. b; all. I2, sub. 3 e all. L, foto 7).

Cortile sopraelevato di mq 328 circa, sistemato a prato incolto. Il valore viene collegato a quello del sub. 11 (cfr. pos. 5.2.11) per un totale di: $mq\ 328 \times \text{€}/mq\ 15,00 = \text{€}\ 4.920,00$ e in cifra tonda **€ 5.000,00**.

5.2.4 – Particella n. 412, sub. 4 (cfr. all. I2, sub. 4 e all. L, foto 17-18).

Essendo pertinenza del subalterno 9, ma contemporaneamente ospitando l'accesso al piano 1° del subalterno 10 tramite scala esterna in legno, il valore del terrazzo, di mq 15 circa con copertura in ondulux su travi di legno, viene collegato a quello dei due subalterni di riferimento e stimato pari a $\text{€}\ 0,25 \times \frac{830,00 + 460,00}{2} \times mq\ 15 = \text{€}\ 2.418,75$ e in cifra tonda **€ 2.400,00**.

5.2.5 – Particella n. 412, sub. 5 (cfr. all. I1, sub. 5; all. I5 e all. L, foto 19).

Si tratta di una rampa in terra battuta di circa mq 137 compresa sotto la copertura del subalterno 7, e rappresenta l'unico accesso ai subalterni 3 e

11; il valore unitario è analogo a quello del sub. 7 (cfr. pos. 5.2.7). se ne ricava un valore complessivo di: $ma\ 137 \times \text{€}/mq\ 200,00 = \text{€}\ 27.400,00$ che, ridotto per tener conto dello stato di occupazione, diviene (cfr. cap. 8):
 $0,965 \times \text{€}\ 27.400,00 = \text{€}\ 26.441,00 \cong \text{€}\ 26.400,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

5.2.6 – Particella n. 412, sub. 6 (cfr. all. I1-I4 e all. L, foto 20-21).

Si tratta in effetti di un locale di mq 9 circa, con vetrina aprentesi sulla S.R. ma priva di accesso, pavimentato con assito in legno ed ottenuto mediante tramezzi in truciolato.

Il valore unitario è collegato a quello del sub. 7 (cfr. pos. 5.2.7) e lo si assume pari a $\text{€}/mq\ 300,00$; così per un totale di: $mq\ 9 \times \text{€}/mq\ 300,00 = \text{€}\ 2.700,00$ che ridotto c.s. diviene:

$0,965 \times \text{€}\ 2.700,00 = \text{€}\ 2.605,50 \cong \text{€}\ 2.600,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

5.2.7 – Particella n. 412, sub. 7 (cfr. all. B, pos. 1a; all. I1 sub. 7; all. I5 e all. L, foto 22-23-24).

È un cortile di mq 488 circa coperto nel 1945 mediante volta in laterocemento e sovrastante manto di pannelli di alluminio coibentati, messo in opera in epoca recente. È compresa nel sub. 7 anche la manica in fregio alla S.R. – su cui insistono i piani 1° e 2° del sub. 10, di minore altezza rispetto all'altezza filo-catena della restante parte (8,15 m) – coperta da orizzontamento in varacca.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Si valuta un costo di costruzione a nuovo – in base a parametri di uso corrente ricavati da pubblicazioni specializzate – di $\text{€}/mq\ 348,00$ e

un'incidenza area $I_a = 21\%$. Il valore di mercato a nuovo sarà:

$$V_m = C_c + I_a = C_c + 0,21 \cdot V_m \text{ da cui } V_m = \frac{C_c}{0,79} \text{ e poiché } C_c = \text{mq } 488 \times$$

€/mq 348,00 = € 169.824,00 si avrà un'incidenza area

$$I_a = \frac{0,21 \times 169.824,00}{0,79} = €45.143,09$$

Il costo di costruzione deprezzato viene poi ricavato con la formula U.E.E.C. assumendo che la struttura abbia consumato circa l'80% di vita utile. Si avrà quindi:

$$D = \frac{(80 + 20)^2}{140} - 2,86 \cong 69\% \text{ per cui il costo di costruzione deprezzato}$$

risulta:

$$C'_c = \frac{100 - 69}{100} \times 169.824,00 = € 52.645,44$$

Ne risulta un valore di mercato attuale:

$$V_{m,a} = C'_c + I_a = 52.645,44 + 45.143,09 = € 97.788,53 \text{ che corrisponde ad}$$

un valore unitario di: $V_u = \frac{€97.788,53}{\text{mq}488} = \text{€/mq } 200,39$ e in cifra tonda €/mq

200,00.

Pertanto si attribuisce al sub. 7 un valore complessivo di: mq 488 x €/mq 200,00 = € 97.600,00 \cong € 98.000,00 che, ridotto per tener conto dello stato di occupazione (cfr. cap. 8), diviene:

$$0,965 \times € 98.000,00 = € 94.570,00 \cong € 95.000,00$$

5.2.8 – Particella n. 412, sub. 8 (cfr. all. H; all. I1 sub. 8; all. I6 e all. L, foto 25).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio con finestre sulla S.R. e accesso dall'androne comune (cfr. anche all. L, foto 1-2) di mq 15 circa con pavimento in assito di legno.

Il valore unitario del vecchio fabbricato a 2 piani f.t. – di costruzione anteriore al 1930 – si ricava assumendo un costo di costruzione a nuovo di €/mc 300,00 che per un volume di circa 1130 mc dà un totale:

$$C_c = mc 1130 \times €/mc 300,00 = € 339.000,00.$$

Ne risulta un'incidenza area: $I_a = \frac{0,21 \times 339.000,00}{0,79} = € 90.113,92$

Stimata poi una vita utile consumata al 90% si avrà un costo di costruzione deprezzato: $C'_c = 0,17 \times 339.000,00 = € 57.630,00$ e quindi un valore unitario attuale:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$V_u = \frac{90.113,92 + 57.630,00}{2 \times 23 \times 7} = €/mq 458,83 \text{ e in cifra tonda } €/mq 460,00.$$

Ne risulta un valore del cespite pari a: $mq 15 \times €/mq 460,00 = € 6.900,00 \cong € 7.000,00$ che, ridotto c.s. diviene:

$$0,965 \times € 7.000,00 = € 6.755,00 \cong € 6.800,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.2.9 – Particella n. 412, sub. 9 (cfr. all. H; all. I2 sub. 9; all. I7 e all. L, foto 26-27-28-29).

Alloggio di modeste caratteristiche su due piani fuori terra collegati da scala esterna comune, di complessivi mq 69 circa.

Poiché ha lo stesso valore unitario del sub. 8 si avrà un valore totale di: $\text{mq } 69 \times \text{€}/\text{mq } 460,00 = \text{€ } 31.740,00 \cong \text{€ } 32.000,00$.

5.2.10 – Particella n. 412, sub. 10 (cfr. all. C, pos. 8; all. D, pos. 15; all. I2 sub. 10; all. I8 e all. L, foto 30+39-41).

L'unità immobiliare – che insiste su parte del cortile coperto di cui al sub. 7 – comprende un piano primo, di mq 202+51,8 di balconi e così per un totale commerciale di mq 215,00, con accesso dal terrazzo al sub. 4 (cfr. pos. 3.2.4) e morfologia di civile abitazione ma in cattivo stato di manutenzione, e un piano secondo di mq 204 (compreso il balcone) al rustico, con tetto a vista in coppi su carpenteria lignea; si accede al piano secondo con una scala in legno (cfr. foto 37 dell'allegato L) dal terrazzo del piano primo.

Stimato un costo di costruzione unitario di €/mq 330,00 / €/mq 990,00 ed una vita utile consumata pari al 60% circa, si avrà con procedure analoghe a quelle già viste:

$$C_c = \text{mq } (215+204) \times \text{€}/\text{mq } 990,00 = \text{€ } 414.810,00$$

$$V_{m,n} = C_c + I_a = C_c + 0,21 \cdot V_{m,n} \quad \text{da cui } V_{m,n} = \frac{C_c}{0,79} = \text{€ } 525.075,95$$

$$I_a = 0,21 \times V_{m,n} = \text{€ } 110.265,95$$

$$D = \frac{(60+20)^2}{140} - 2,86 \cong 43\%$$

$$C_c = \frac{100-43}{100} \times C_c = \text{€ } 236.441,70$$

$$V_u = \frac{236.441,70 + 110.265,95}{(215 + 204)} = \text{€/mq } 827,46 \text{ e in cifra tonda €/mq}$$

825,00.

Si attribuisce tale valore al piano primo, mentre il piano secondo viene stimato al 30% circa e cioè a €/mq 245,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ne risulta un valore di stima complessivo:

piano 1°: mq 215 x €/mq 825,00 =	€ 177.375,00
piano 2°: mq 204 x €/mq 245,00 =	€ 49.980,00
Totale	€ 227.355,00

Da tale importo tuttavia va detratto il costo di un intervento di ripassatura del tetto, con sostituzione di parte della piccola orditura e del 30% circa dei coppi, stimabile in €/mq 105,00 e così per un totale di:

$$\text{mq } 235 \times \text{€/mq } 105,00 = \text{€ } 24.675,00 \cong \text{€ } 25.000,00$$

Si avrà quindi un valore così ripartito:

piano 1°: € 177.375,00 - 12.500,00 = € 164.875,00 ≅	€ 165.000,00
piano 2°: € 49.980,00 - 12.500,00 = € 37.480,00 ≅	€ 37.500,00
Totale	€ 202.500,00

5.2.11 – Particella n. 412, sub. 11 (cfr. all. C, pos. 14; all. D, pos. 17; all. I2,

I3 sub. 11 e all. L, foto 8+15).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si tratta di un fabbricato già rurale, risalente circa al 1930, con strutture portanti in muratura, orizzontamenti in voltine su putrelle metalliche, tetto in coppi su carpenteria lignea, ecc. in pessime condizioni, ma con possibilità di recupero della volumetria esistente. Con superficie lorda di mq 173 per piano in analogia con quanto già visto lo si stima ad un valore unitario di €/mq 300,00 e così per un totale di

$$\text{mq } (173+173) \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 103.800,00 \cong \text{€ } 104.000,00.$$

5.2.12 – Particella n. 412, sub. 12 (cfr. all. L, foto 40-41).

Si assume che il suo valore sia nullo, poiché il sedime su cui insiste la piattaforma della bascula non è suscettibile di uso alcuno.

5.2.13 – Foglio 31, particella n. 406 (cfr. all. L, foto 42-43 e all. II0).

Si valuta a €/mq 0,20 per un totale di:

$$\text{mq } 760 \times \text{€/mq } 0,20 = \text{€ } 152,00 \text{ e in cifra tonda € } 150,00.$$

5.2.14 – Foglio 43, particelle n. 116-117 (cfr. all. L, foto 44-45-46-47 e all. II1).

Si valutano a €/mq 0,40 per un totale di:

$$\text{mq } (3640+330) \times \text{€/mq } 0,40 = \text{€ } 1.588,00 \text{ e in cifra tonda € } 1600,00.$$

6. Le spese sostenute dal Sig. .

Sono elencate nell'atto di citazione e documentate con copie di fatture che compaiono come doc. 4 ÷ doc. 23. Vengono sintetizzate nel seguente prospetto.

6.1 – Fattura n. 9 del 01-10-2003 intestata al Sig. P
pagata dal Sig. P, per pratiche catastali, al lordo di IVA:

€ 828,10

6.2 – Fattura n. 6 del 11-08-2003 intestata al Sig. .

per pratiche catastali, al lordo di IVA: € 2.484,43

6.3 – Fattura n. 030028165 del 25-09-2003 per allacciamento acquedotto: €

339,96

6.4 – Fattura n. 030022251 pagata l'11-08-2003 per bolli e diritto di allacciamento: € 36,15

6.5 – Fattura n. 12 del 15-09-2003 emessa da .c. per lavori di posa pozzetto, a carico di .c. al lordo di IVA: € 834,00

6.6 – Fattura n. 04 del 28-01-2003 emessa da .c. per installazione faldali, al netto di IVA: € 1.216,00

6.7 – Fattura n. 155 del 19-12-2003 emessa da A .c. per rifacimento copertura della cappella cimiteriale, al netto di IVA: € 1.000,00

6.8 – Fattura n. 131 del 23-12-2004 emessa da .c. per lavori di lattoneria relativi alla cappella cimiteriale, al netto di IVA: €

1.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.9 – Fattura n. 322/T del 31-05-2006 emessa da [redacted] (per listelli e tavole di abete per copertura del capannone, al netto di IVA: € **351,80**

6.10 – Fattura n. 434 del 31-05-2006 e n. 469 del 14-06-2006 emesse dalla ditta [redacted] S.r.l. per fornitura del materiale di copertura del capannone, al netto di IVA: € **9.465,94**

6.11 – Diritti di segreteria per la D.I.A. relativa alla copertura del capannone: € **52,00**

6.12 – Fattura n. 2180 del 31-10-2006 della ditta [redacted] per smaltimento della copertura in eternit del capannone, al lordo di IVA: € **6.328,36**

6.13 – Fattura n. 106 del 02-11-2006 emessa da [redacted] S.n.c. per messa in opera della copertura del capannone, al netto di IVA: € **3.228,00**

6.14 – Fattura n. 02/06 del 21-11-2006 emessa dall'In. [redacted] Parma per progettazione e D.L. della copertura del capannone, al netto di IVA: € **2.000,00**

6.15 – Nota del 18-02-2003 del [redacted] per quota delle imposte di successione a carico di [redacted] pagata da [redacted] € **70,23**

In proposito si osserva:

- a) le voci 6.1 e 6.15 riguardano crediti del ricorrente nei confronti del convenuto [redacted], e vanno escluse dal progetto di divisione;
- b) le voci 6.7 e 6.8 riguardano lavori eseguiti sulla cappella cimiteriale di famiglia, e parimenti vanno escluse dal progetto di divisione pur rappresentando altrettanti crediti vantati dal ricorrente nei confronti dei convenuti;

c) le altre voci – per un totale di € 26.336,64 – corrispondono a spese migliorative degli immobili oggetto di divisione e rientrano a pieno titolo nei relativi conteggi;

d) si è tenuto conto dell’IVA nel caso in cui le fatture appaiano intestate al Sig. _____ pe con indicazione del solo codice fiscale; dove invece compare il numero di partita IVA le relative fatture sono computate al netto, essendo l’imposta recuperabile nella contabilità della ditta.

7. Verifica della divisibilità dei cespiti

Si prende in esame il solo coacervo dei fabbricati al civ. n. 57 della strada regionale, visto anche il valore dei terreni che risulta del tutto marginale, rappresentando appena lo 0,35% circa del totale.

Con riferimento all’elenco di cui alle pos. 5.2.1÷5.2.11 del precedente cap. 5, il valore dei singoli cespiti è riportato nel seguente prospetto:

7.1	Scala comune sub. 1:	_____	_____
7.2	Cortile sub. 2:	€ 500,00	€ 500,00
7.3	Cortile sopraelevato sub. 3, a servizio del sub. 11:	€ 5.000,00	€ 5.000,00
7.4	Terrazzo sub. 4	€ 2.400,00	€ 2.400,00
7.5	Rampa sub. 5, interna al capannone:	€ 27.400,00	€ 26.400,00
7.6	Locale con vetrina sub. 6, interno al capannone:	€ 2.700,00	€ 2.600,00
7.7	Capannone sub. 7	€ 98.000,00	€ 95.000,00
7.8	Ufficio sub. 8:	€ 7.000,00	€ 6.800,00
7.9	Alloggio sub. 9:	€ 32.000,00	€ 32.000,00
7.10	Edificio sub. 10 – p.1° € 170.000,00 + p.2° € 43.000,00	€ 202.500,00	€ 202.500,00

7.11	Fabbricato ex rurale sub. 11	€ 104.000,00	€ 104.000,00
	Totale:	€ 481.500,00	€ 477.200,00

Nella seconda colonna sono riportati i valori ridotti per lo stato di occupazione (cfr. cap. 8, penultimo comma).

A formare tale importo hanno indubbiamente contribuito le spese migliorative sostenute dal Sig. _____ che - arrotondate a € 26.000,00 - vanno riconosciute all'attore e suddivise pro quota.

Gli importi corrispondenti alle quote di proprietà risultano così distribuiti (cfr. anche cap. 2, pag. 11):

- al _____ : 3/6 pari a € 13.000,00

- _____ : 1/6 pari a € 4.333,33.

Ne consegue che nella ripartizione del coacervo ciascuno degli altri tre comunisti deve riconoscere al _____ importo di € 4.333,33 in diminuzione della propria quota.

Si avrà quindi:

A	$€ 481.500,00 \times 3/6 + € 13.000,00 =$	€ 253.750,00
A	$€ 481.500,00 \times 1/6 - € 4.333,33 =$	€ 75.916,67
A	$€ 481.500,00 \times 1/6 - € 4.333,33 =$	€ 75.916,67
A	$€ 481.500,00 \times 1/6 - € 4.333,33 =$	€ 75.916,67

Totale	€ 481.500,01
--------	--------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appare logico attribuire al ... locali in cui esercita la sua attività di bottaio e il fabbricato rurale accessibile solo per mezzo della rampa al sub. 5.

Ne risulta un lotto così formato:

Cortile sub. 2 (cfr. pos. 7.2):	€ 500,00
Cortile sub. 3 (cfr. pos. 7.3):	€ 5.000,00
Rampa sub. 5 (cfr. pos. 7.5):	€ 27.400,00
Locale vetrina sub. 6 (cfr. pos. 7.6):	€ 2.700,00
Capannone sub. 7 (cfr. pos. 7.7):	€ 98.000,00
Ufficio sub. 8 (cfr. pos. 7.8):	€ 7.000,00
Fabbricato ex rurale sub. 11 (cfr. pos. 7.11):	€ 104.000,00
Totale:	€ 244.600,00

Conguaglio in denaro: € 253.750,00 – 244.600,00 = € 9.150,00

Il residuo del coacervo risulta così formato:

Terrazzo sub. 4 (cfr. pos. 7.4):	€ 2.400,00
Alloggio sub. 9 (cfr. pos. 7.9):	€ 32.000,00
Edificio a 2 piani sub. 10 (cfr. pos. 7.10):	€ 202.500,00
Totale:	€ 236.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il totale – con un conguaglio in denaro da corrispondere pari a € 236.900,00 – 3 x 75.916,67 \cong € 9.150,00 – va suddiviso in tre quote di egual valore corrispondenti ad altrettanti lotti.

Peraltro circa la effettiva divisibilità di tali cespiti è inevitabile osservare che:

- a) l'accesso al piano primo del sub. 10 (alloggio) avviene attraverso il terrazzo sub. 4 che appare essere di logica pertinenza dell'alloggio al sub. 9, quest'ultimo accessibile tramite l'ingresso e la scala comuni;
- b) l'accesso al piano secondo del sub. 10 avviene unicamente attraverso una scala in legno (pericolante) dal terrazzo del primo piano, che a sua volta aggetta sul capannone sub. 7;
- c) quest'ultima circostanza verrebbe a creare da un lato una gravosa servitù di veduta nei confronti del capannone ma, per contro, renderebbe quest'ultimo inidoneo ad ospitare lavorazioni rumorose e, in particolare, quelle che vi vengono attualmente svolte;
- d) la divisione in tre lotti di valore equivalente, a meno di ragionevoli conguagli in denaro, comporterebbe significative modifiche agli accessi, con costi aggiuntivi rilevanti;
- e) in ogni caso si verrebbe a costituire un condominio che, visto il contenzioso pregresso ed in atto, inevitabilmente riuscirebbe di difficile, se non impossibile gestione;
- f) i valori complementari dei singoli lotti potrebbero essere determinati soltanto sulla base di un progetto di adeguamento che istituisse nuove parti comuni e stabilisse eventuali reciproche servitù;

g) quest'ultima circostanza produrrebbe la necessità di ricalcolare il valore dei singoli lotti e quindi gli importi delle compensazioni in denaro.

Se ne conclude che i beni in oggetto non sono comodamente divisibili, e per giunta appare del tutto sconsigliabile un qualsiasi tentativo di divisione, come correttamente osserva il ... (cfr. cap. 8 e all. O)

8. La memoria tecnica integrativa del C.T.P. ... (cfr. all. O)

Il C.T.P. "...conferma la totale corrispondenza tra le sentenza 1037/98 e l'accatastamento eseguito successivamente".

Quanto al valore di stima degli immobili, ricorda al C.T.U. "...che l'immobile è gravato dall'attività che il Sig. ... e esercita da oltre quarant'anni nello stesso (ufficio e capannone al piano terreno)..." ed altresì che il Sig. ... è "...ha anche sostenuto ingenti spese di manutenzione dell'immobile..." che quantifica complessivamente in € 32.973,96 come da atto di citazione (cfr. cap. 6 della presente relazione).

Nel prosieguo il ... riporta alcuni conteggi relativi alla ripartizione delle indennità di esproprio corrisposte dall'ANAS - in particolare con riferimento a quanto spettante a ... - a quanto quest'ultimo dovrebbe rimborsare a ... - che peraltro ... riguardano solo in parte la presente C.T.U., vista la formulazione del quesito

1.5.

Osserva poi il C.T.P. che "In ultimo anche lo smontaggio del peso "ormai non più in uso" dovrà essere computato nella completezza delle

spese manutentive, mentre è da considerare la costruzione del muro di divisione che dovrà separare "come ordinato nella sentenza 1037/98" la proprietà degli eredi d. da quella della i

zia, che non si è mai potuta realizzare in seguito al veto imposto dal anche solo per la preventivazione dei lavori".

Alla memoria è allegato un computo metrico per il rifacimento completo del tetto del fabbricato al sub. 10 per un importo complessivo di € 63.404,00.

Circa la divisibilità dei beni afferma infine il Geom.

"...posso con certezza concludere che non è auspicabile una divisione in quota del complesso immobiliare..ma bensì una vendita dello stesso immobile ed una divisione del ricavato".

Osserva lo scrivente C.T.U. che con ogni probabilità il costo di rimozione della piattaforma della bascula (cfr. mappale 412, sub. 12) può ben essere coperto dalla vendita delle parti meccaniche, mentre il costo per l'edificazione del muro di separazione della proprietà di - gravante per il 50% sulla restante proprietà e stimabile in € 10.200,00 circa (cfr. all. P) - va detratto dal valore del coacervo oggetto di divisione.

Quanto al computo metrico prodotto dal C.T.P. è inevitabile osservare che il tetto non deve essere integralmente rifatto, ma richiede soltanto una estesa manutenzione con recupero almeno del 70% dei coppi e della grande orditura e senza l'uso di ponteggio ma soltanto di gru da cantiere, con un costo valutabile in €/mq 105,00 comprensivo del piano per la sicurezza.

L'importo di mq 235 x €/mq 105,00 = € 24.675,00 ≅ € 25.000,00 va poi correttamente detratto, ripartito per piano, dal valore di stima del sub. 10 (cfr. pos. 5.2.10 del cap. 5).

Da ultimo osserva ancora lo scrivente che non sembra applicabile alla presente fattispecie la L. 392/72 per quanto attiene all'indennità di avviamento commerciale, visto che il Sig. n. era locatario degli immobili ma presumibilmente riconosceva alla madre deceduta nell'agosto 2009 - il corrispondente usufrutto.

Peraltro, unicamente sotto l'ipotesi di vendita a terzi dell'intero complesso, è inevitabile tenere conto del fatto che il potenziale acquirente non potrà entrare in possesso della parte di esso occupata dal Sig. n. n. per svolgerci la sua attività commerciale/artigianale, prima che tale attività venga trasferita.

La circostanza induce a correggere al ribasso il valore di stima ipotizzando un ritardo di un anno prima di ottenere l'immobile libero; la percentuale correttiva può essere determinata con la relazione:

$V_{f,s} = (1+r) \cdot V_{a,c}$ in cui $V_{f,s}$ è il valore di stima attuale, disponibile fra un anno; $V_{a,c}$ è il valore attuale ridotto ed r è il saggio di incremento dei costi di costruzione (circa uguale a quello dei valori immobiliari) che si assume

pari al 3,65%. Si avrà quindi:

$$V_{a,c} = \frac{V_{f,s}}{1,0365} \cong 0,965 \cdot V_{f,s}$$

Ne risulta che il valore del capannone e annessi (sub. 5-6-7-8) andrà ridotto con un coefficiente 0,965 nell'ipotesi di vendita a terzi; per contro non andrà ridotto se il Sig. _____ ne dovesse acquistare le quote degli altri comunisti.

Ancora nell'ipotesi di vendita a terzi il valore del coacervo oggetto di divisione andrà ridotto da € 477.200,00 a € 477.200,00 - € 10.200,00 = € 467.000,00.

9. Valutazione dei cespiti

9.1 – Prima ipotesi: vendita a terzi dell'intero compendio.

Valore complessivo: € 467.000,00 + 1.750,00 (terreni).

Nella ripartizione pro quote di cui al seguente prospetto non sono compresi i terreni (cfr. pos. 2.3.2) in quanto ricadenti nella definizione dell'eredità morendo dismessa da _____

- A _____	€
€ 467.000,00 x 3/6 + € 13.000,00 =	€ 246.500,00
- A _____	
€ 467.000,00 x 1/6 - € 4.333,33 =	€ 73.500,00
- A _____	
€ 467.000,00 x 1/6 - € 4.333,33 =	€ 73.500,00
- A _____	
€ 467.000,00 x 1/6 - € 4.333,33 =	€ 73.500,00
Totale	€ 467.000,00

9.2 – Seconda ipotesi: acquisto da parte

Valore complessivo: € 481.500,00 – 10.200,00 = € 471.300,00

- A

€ 471.300,00 x 3/6 + € 13.000,00 = € 248.650,00

- A

€ 471.300,00 x 1/6 - € 4.333,33 = € 74.216,67

- A

€ 471.300,00 x 1/6 - € 4.333,33 = € 74.216,67

- A

€ 471.300,00 x 1/6 - € 4.333,33 = € 74.216,67

Totale € 471.300,01

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. Conclusioni

Letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti gli opportuni accertamenti, presso i competenti uffici pubblici, analizzate le memorie tecniche di parte prodotte dai Sigg. C.T.P., lo scrivente C.T.U. dichiara alla S.V.:

10.1 – che i beni di cui si richiede la divisione corrispondono a quanto riportato nel cap. 2 della presente relazione, con riferimento alla individuazione catastale, nonché nel capitolo 5 per gli aspetti morfologici e dimensionali;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10.2 – che vi è sostanziale corrispondenza fra le risultanze alle quali addiveniva il C.T.U. Ing. _____ – in relazione alla consistenza dei beni costituenti il lotto B, così come descritti e recepiti nella sentenza 1037/1998 della Corte d' Appello di Tortino ed assegnati pro indiviso ai coeredi .

Piero – e le successive operazioni tecniche che hanno comportato le conseguenti variazioni catastali;

10.3 – che gli immobili sono conformi alle leggi urbanistiche vigenti;

10.4 – che le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda corrispondono a quanto riportato nella visura in all. N alla presente relazione;

10.5 – che il valore degli immobili, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto cui si trovano, deve essere determinato in € 467.000,00 (diconsi euro quattrocentosessantasettemila/00) nell'ipotesi di vendita in blocco a terzi acquirenti, e in € 471.300,00 (diconsi euro quattrocentosettantunomilatrecento/00) nell'ipotesi che sia il

ad acquistare le quote degli altri comunisti;

10.6 – che tenendo conto delle spese sostenute e documentate dalle parti in relazione ai lavori eseguiti sui beni caduti in successione, la ripartizione pro quota corrisponde a quanto riportato nei par 9.1 e 9.2 della presente relazione, nelle due ipotesi di vendita;

10.7 – che i beni oggetto di divisione non sono comodamente divisibili, e conseguentemente si è omessa la formulazione di un progetto di divisione;

10.8 – che il tetto del fabbricato di cui alla particella 412 sub. 10 richiede un esteso intervento di ripassatura il cui costo si valuta in € 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila/00).

Tanto a compimento dell'incarico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Asti li 2 novembre 2009

In fede il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Domenico Liguori



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
42