

A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

AVANTI IL TRIBUNALE DI VENEZIA

Nella causa n. 11315/2017 R.G. promossa da:

[REDACTED]
contro

[REDACTED] con gli avv.ti Federica Callegaro e Alessandro Ventura.

G.I. Dott.ssa G. PAOLINI

Udienza 19.03.2020

[REDACTED] ha convenuto in giudizio i [REDACTED]
[REDACTED] e ha formulato nei confronti dei convenuti domanda di scioglimento della comunione ereditaria, oggetto di successione aperta in data 05.09.2014 in morte del [REDACTED]
[REDACTED] mediante approntamento, tramite idonea C.T.U., di progetto divisionale.

In atto di citazione così sono stati catastalmente individuati gli immobili oggetto di comunione ereditaria:

- 1) Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 378, Sub. 1, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza Vani 6, Superficie Catastale 134 mq escluse aree scoperte, Piano T, Via Pialoi n. 59, Rendita € 325,37;
- 2) Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 378, Sub. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 31 mq, Piano T, Via Pialoi n. 59, Rendita € 54,43;
- 3) Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 378, Sub. 3, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 57 mq, Piano T, Via Pialoi n. 59, Rendita € 35,33;
- 4) Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 70, Semin. Arbor., Classe 2, Consistenza 420 mq, Reddito Dominicale € 3,43, Reddito Agrario € 2,28;
- 5) Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 74, Semin. Arbor., Classe 2, Consistenza 920 mq, Reddito Dominicale € 7,51, Reddito Agrario € 4,99.

Il G.I., con ordinanza 20.06.2019, ha ammesso la C.T.U., per la quale ha nominato la scrivente, e ha formulato il seguente quesito: *"Il C.T.U., letti gli atti di causa ed i documenti prodotti dalle parti, eseguito ogni utile accesso ai pubblici uffici, proceda alle operazioni divisionali, ai valori attuali: A) accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili descritti in atto di citazione, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista, nonché descriva e stimi altresì i beni mobili oggetto di comunione; B) in caso sussistano difformità o abusi sui beni immobili, precisi se si tratta di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese*



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione del bene immobile; C) dica della conformità dei beni immobili alle risultanze catastali; D) dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D. Lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione; E) accerti il valore dei beni immobili all'attualità; F) indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione di quote; G) predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento), tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle parti e determinando gli eventuali conguagli; H) indichi gli eventuali interventi, anche edilizi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione dei vari progetti di divisione; I) tenti la conciliazione tra le parti".

All'udienza del 08.10.2019, nella quale è stato conferito l'incarico, il quesito è stato integrato nei seguenti termini: *"tenuto conto delle due diverse ed impregiudicate prospettazioni rispettivamente di parte attorea e di parte convenuta e, quindi, delle seguenti due ipotesi: 1) inclusione tra i beni ereditari dell'intero scoperto circostante i fabbricati; 2) inclusione tra i beni ereditari solo del 50% dello scoperto circostante i fabbricati e, quindi, compresenza di una comunione ordinaria sullo scoperto medesimo tra i signori*

da una parte per la quota complessiva del 50%, e gli eredi del
dall'altra parte, per la restante quota del 50%".

Il G.I. ha concesso termine di 90 giorni per trasmettere alle parti copia dell'elaborato peritale, decorrente dalla data di inizio delle operazioni peritali, ulteriori 15 giorni alle parti per trasmettere le proprie osservazioni al C.T.U., ulteriori successivi 15 giorni al C.T.U. per il deposito dell'elaborato peritale in cancelleria, comprensivo delle controdeduzioni alle osservazioni delle parti.

Le parti hanno provveduto a nominare i propri C.T.P. e, più in particolare, parte attrice ha nominato l'arch. Paolo Ceolin e parte convenuta ha nominato l'arch. Antonio Zennari.

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DEGLI ESITI DEI RILIEVI SVOLTI

In data 15.10.2019 hanno avuto inizio le operazioni peritali, come risulta dal relativo verbale (doc. 1), e si è provveduto, presenti i C.T.P., arch. Paolo Ceolin e arch. Antonio Zennari, ad esaminare gli atti e i documenti di causa, nonché ad esporre al C.T.U. le rispettive proposte divisionali dei C.T.P. ed, in esito al predetto esame, si è stabilito di effettuare sopralluogo degli immobili oggetto di causa, fissando a tal fine la data del 23.10.2019, ore 10.00.

Alla suddetta data è stato eseguito il sopralluogo, alla presenza dei C.T.P. arch. Paolo Ceolin e arch. Antonio Zennari, come risulta dal relativo verbale (doc. 2).



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

Il sopralluogo è iniziato con l'esame dell'unità immobiliare residenziale posta a piano terra, durante il quale si sono rilevate le misure di tutti i vani e riportate nella planimetria catastale.

Si è poi proceduto a visionare il garage ed il magazzino posti sul lato nord e, parimenti, sono state rilevate le quote dei vani e riportate nelle rispettive planimetrie catastali.

Da ultimo si sono visionati i terreni agricoli posti sul lato nord.

Durante il predetto sopralluogo il C.T.U. ha scattato le fotografie di tutti gli immobili costituenti il compendio caduto in successione.

In data 17.12.2019 sono proseguite le operazioni peritali presso lo studio del C.T.U., alla presenza dell'arch. Paolo Ceolin, C.T.P. di parte attrice, e dell'arch. Antonio Zennari, C.T.P. di parte convenuta, durante le quali sono stati presi in considerazione i valori di stima degli immobili e un'ipotesi di progetto divisionale del compendio immobiliare oggetto di comunione, come risulta dal relativo verbale (doc. 3).

L'esperimento del tentativo di conciliazione, svoltosi in data 08.01.2020, non ha avuto esito positivo, come emerge dal relativo verbale (doc. 22).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE

Considerato che la prima parte del quesito richiede *"A) accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili descritti in atto di citazione, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista, nonché descriva e stimi altresì i beni mobili oggetto di comunione"*, il C.T.U. innanzitutto provvede alla descrizione degli immobili, come qui di seguito esposta.

Il compendio immobiliare è costituito da un'unità residenziale a piano terra di un edificio bifamiliare (composto da unità immobiliare a piano primo e dall'unità immobiliare a piano terra in oggetto), da due unità immobiliari aventi rispettivamente destinazione di garage e magazzino poste sul lato nord, edifici tutti insistenti su scoperto comune, siti nel Comune di Marcon (VE), Via Pialoi n. 63, e da terreno agricolo, formato da due distinte particelle, ubicato sul lato nord dello scoperto comune. Sulla base del sopralluogo eseguito in data 23.10.2019 e degli accertamenti compiuti in data 15.10.2019 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, i fabbricati sono i seguenti:

- 1) unità immobiliare residenziale: Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 378, Sub. 1, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza Vani 6, Superficie Catastale 134 mq escluse aree scoperte, Piano T, Via Pialoi n. 59, Rendita € 325,37;
- 2) unità immobiliare garage: Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 378, Sub. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 31 mq, Piano T, Via Pialoi n. 59, Rendita € 54,43;



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

- 3) unità immobiliare magazzino: Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 378, Sub. 3, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 57 mq, Piano T, Via Pialoi n. 59, Rendita € 35,33;

Si allegano alla presente relazione le visure, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, (doc. 4, doc. 5, doc. 6) e le relative planimetrie (doc. 7, doc. 8 e doc. 9).

I predetti immobili insistono su un terreno così identificato presso il Catasto Terreni:

- Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 378, Qualità Ente Urbano, Superficie 620 mq.

Si precisa che nella suddetta superficie di 620,00 mq è compresa anche l'area di 80,00 mq occupata dalla strada privata posta sul lato sud.

Si allegano alla presente relazione la visura catastale e l'estratto di mappa (doc. 10 e doc. 11).

Le due particelle che individuano il terreno agricolo sono così individuate al Catasto Terreni:

- 4) Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 70, Semin. Arbor., Classe 2, Consistenza 420 mq, Reddito Dominicale € 3,43, Reddito Agrario € 2,28;
- 5) Comune di Marcon, Foglio 12, Particella 74, Semin. Arbor., Classe 2, Consistenza 920 mq, Reddito Dominicale € 7,51, Reddito Agrario € 4,99.

Si allegano alla presente relazione le visure catastali dei due terreni agricoli (doc. 12 e doc. 13).

Lo stato di fatto degli immobili rilevato durante il sopralluogo corrisponde alle emergenze delle planimetrie catastali.

Unità immobiliare 1 (abitazione)

L'abitazione è posta al piano terra di un edificio bifamiliare di complessivi due piani costituito da due unità immobiliari poste rispettivamente a piano terra ed a piano primo, dotata di scoperto comune e composta dai seguenti vani: ingresso di 17,82 mq, cucina di 28,30 mq, camera con affaccio a sud di 15,32 mq, bagno di 7,15 mq, camera con affaccio ad ovest di 14,53 mq, camera con affaccio ad est di 20,40 mq, ripostiglio di 12,82 mq e cantina di 10,49 mq.

L'altezza interna dei vani è pari a 3,05 m, ad eccezione di quella della cantina, che segue l'inclinazione della falda di copertura e va da un minimo di 2,40 m ad un massimo di 3,00 m (altezze misurate all'intradosso dei tavelloni in laterizio).

L'unità immobiliare in parola ad ovest, sud ed est affaccia sullo scoperto comune, mentre a nord in parte confina con l'unità immobiliare 2 (garage) ed in parte confina con l'unità immobiliare 3 (magazzino).

La struttura dell'edificio è in muratura portante di laterizio, le strutture di partizione orizzontale (solai) e la copertura sono in latero cemento, il manto di copertura è in coppi, le pareti esterne sono rifinite ad intonaco di due colori diversi, vale a dire di colore marrone chiaro per la porzione corrispondente al piano terra e di colore beige chiaro per quella corrispondente a piano primo, i



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

davanzali delle finestre sono in marmo e gli altri tre contorni delle finestre medesime sono caratterizzati da pittura di colore bianco, le tapparelle sono in legno di colore marrone scuro.

I pavimenti di ingresso, due camere e ripostiglio sono in piastrelle di graniglia, quelli di cucina, bagno e l'altra camera sono costituiti da piastrelle di gres, mentre in cantina il pavimento è in cemento.

Le pareti del bagno e porzione delle pareti nord ed est della cucina sono rivestite con piastrelle di gres.

La porta di ingresso a due ante è in legno e vetro camera e dotata di oscuri in legno, la porta della cucina è in legno e vetro e scorrevole all'esterno della parete, le altre porte sono in legno lavorate lisce, ad eccezione di quella della camera con affaccio a sud che è in legno e vetro.

Le finestre di cucina, camera con affaccio a sud e bagno sono in legno verniciato e vetro singolo, mentre quelle delle altre due camere, sostituite in tempi più recenti, sono in legno e vetro camera.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, costituito da generatore termico ubicato in garage e radiatori in ghisa.

Nella parte bassa del muro perimetrale sud della camera ci sono delle macchie di forma irregolare, caratterizzate da distacco dello strato di pittura, rivelatrici di presenza di umidità.

Nella camera nord-ovest le porzioni inferiori dei muri perimetrali ovest e nord presentano macchie irregolari, con parziale distacco dello strato di pittura, rivelatrici anch'esse di presenza di umidità, ed il pavimento è caratterizzato da macchie opache di colore bianco, che fanno ragionevolmente presupporre la presenza di umidità anche sul pavimento stesso.

Da ultimo, nella camera adiacente alla cucina le pareti nord ed est sono caratterizzate da estese macchie di colore scuro, riconducibili anch'esse alla presenza di umidità.

Complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è mediocre.

La superficie commerciale lorda dell'immobile è la seguente:

Superficie lorda vani ordinari	$(12,50 \times 10,00) + (5,80 \times 1,20) = 132,00$ mq
Superficie lorda cantina	$3,25 \times 3,80 = 12,35$ mq
Coeff. ponderazione cantina	0,30

Tabella 1. Superficie commerciale dell'unità immobiliare 1

<i>Tipo di vano</i>	<i>Superficie effettiva lorda</i>	<i>Coefficiente ponderazione</i>	<i>Superficie commerciale lorda</i>
Vani ordinari	132,00 mq	1,00	132,00 mq
Vano accessorio (cantina)	12,35 mq	0,30	3,70 mq
Totale	144,90 mq		135,70 mq



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

Unità immobiliare 2 (garage)

Il garage è posto a ridosso del muro perimetrale nord dell'abitazione e, unitamente al vano cantina dell'abitazione, costituisce un corpo di fabbrica a sé stante, ad un solo piano, con copertura ad una falda inclinata, realizzata con travi in ferro, tavelloni di laterizio e manto in coppi.

L'altezza, parimenti alla cantina dell'abitazione, segue l'inclinazione della falda di copertura e va da un minimo di 2,40 m, in corrispondenza del muro perimetrale nord, ad un massimo di 3,00 m in corrispondenza del muro di separazione dall'abitazione.

La struttura del manufatto è in muratura di blocchi di calcestruzzo, il pavimento è in cemento, il portone di ingresso, ubicato sul lato ovest, è in ferro e vetro, a due ante a battente.

Lo stato di conservazione e manutenzione del garage è mediocre.

La superficie netta del garage è di 29,93 mq (8,60 m x 3,48 m).

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare è la seguente:

Superficie lorda vani ordinari $8,97 \times 3,73 = 33,46$ mq

Tabella 2. Superficie commerciale dell'unità immobiliare 2

<i>Tipo di vano</i>	<i>Superficie effettiva lorda</i>	<i>Coefficiente ponderazione</i>	<i>Superficie commerciale lorda</i>
Vani ordinari	33,46 mq	1,00	33,46 mq
Totale	33,46 mq		33,46 mq

Unità immobiliare 3 (magazzino)

Il manufatto magazzino è posto sul lato nord, a ridosso del corpo di fabbrica costituito da garage e cantina dell'abitazione, anch'esso, come quest'ultimo, ad un solo piano e si presenta in condizioni di conservazione molto fatiscenti.

Più precisamente, è completamente privo di copertura, la struttura di elevazione è in muratura portante di blocchi di calcestruzzo, ad eccezione dei muri che individuano la zona pollaio, costituiti da blocchi di laterizio, muri tutti privi di intonaco.

La superficie netta del magazzino è pari a:

$$(11,92 \times 2,74) + (2,83 \times 3,68) + (1,95 \times 3,68) = 32,66 \text{ mq} + 10,41 \text{ mq} + 7,18 \text{ mq} = 50,25 \text{ mq}$$

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare è la seguente:

$$(12,04 \times 2,99) + (2,89 \times 3,92) + (2,13 \times 3,92) = 36,00 \text{ mq} + 11,33 \text{ mq} + 8,35 \text{ mq} = 55,68 \text{ mq}$$



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

Tabella 3. Superficie commerciale dell'unità immobiliare 3

<i>Tipo di vano</i>	<i>Superficie effettiva lorda</i>	<i>Coefficiente ponderazione</i>	<i>Superficie commerciale lorda</i>
Vani ordinari	55,68 mq	1,00	55,68 mq
Totale	55,68 mq		55,68 mq

Scoperto comune

La superficie complessiva del terreno sul quale insistono i fabbricati è di 620 mq, come risulta dalla visura effettuata al Catasto Terreni (doc. 10), dalla quale devono essere detratte le superfici occupate dalla strada privata e dai fabbricati medesimi e, quindi, ne deriva che la superficie dello scoperto comune è pari a:

620,00 mq – 80,00 mq (sup. strada privata) - 144,90 mq (sup. abitazione) – 33,46 mq (garage) – 55,68 mq (magazzino) = 305,96 mq = 306,00 mq (superficie scoperto comune)

Unità immobiliari 4 e 5 (terreno agricolo)

Il terreno agricolo è posto sul lato nord in adiacenza al lotto di terreno sul quale insistono i tre fabbricati sopra descritti, ha forma rettangolare, è costituito da due particelle, n. 74 e n. 70, anch'esse di forma rettangolare e aventi rispettivamente superfici di 920 mq e di 420 mq.

Il terreno agricolo ed il lotto di terreno ove sono posti i fabbricati confinano lungo i rispettivi lati minori, costituendo il terreno agricolo una sorta di prolungamento dello scoperto ed anch'esso scoperto stesso.

Si allega alla presente relazione la documentazione fotografica (doc. 20).

PROFILI URBANISTICI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE

La scrivente C.T.U. in data 04.12.2019 ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcon, onde accertare i profili urbanistici ed edilizi e, dalla verifica effettuata dall'addetto sul sistema informatizzato, sono emerse le seguenti pratiche afferenti gli immobili oggetto della presente relazione:

- Domanda in data 28.05.1965, a nome di [REDACTED], al fine di ottenere l'autorizzazione alla "costruzione di un edificio ad uso abitazione di piani 1 vani 5, oltre a servizi e scantinato" (doc. 14);



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

- Concessione Edilizia n. 929, rilasciata il 04.02.1984 a [REDACTED]
[REDACTED] avente ad oggetto *"la costruzione di un ampliamento, in sopraelevazione all'esistente fabbricato, per il ricavo di un nuovo alloggio"* (doc. 15);
- Permesso di Abitabilità n. 16/87, rilasciato il 20.07.1987 a [REDACTED]
[REDACTED]
- Concessione in Sanatoria prot. n. 344/97, rilasciata il 01.10.1996 [REDACTED]
[REDACTED] avente ad oggetto *"la costruzione di magazzino deposito pollaio"* (doc. 17);
- S.C.I.A. prot. n. 16018 del 12.07.2013, pratica edilizia n. 79/13, a nome di [REDACTED]
[REDACTED] avente ad oggetto *"la realizzazione di recinzione"* (doc. 18);
- C.I.L.A. prot. n. 13941 del 30.06.2017, pratica edilizia n. 69/17, a nome di [REDACTED]
[REDACTED] avente ad oggetto *"la demolizione e lo smaltimento in apposta discarica autorizzata della copertura del magazzino (circa 60,00 mq), composta da pannelli di eternit"* (doc. 19).

Terminata così l'esposizione dello stato delle pratiche edilizie, debesi ora evidenziare che dall'esame degli elaborati grafici costituenti parte integrante delle suddette pratiche, da un lato, e dall'esame dello stato attuale degli immobili rilevato durante il sopralluogo, dall'altro lato, si è potuto accertare che gli immobili medesimi sono conformi alle emergenze dei suddetti elaborati, con la conseguenza che essi sono in regola sotto il profilo urbanistico-edilizio.

STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E PROGETTO DI DIVISIONE

Considerato che la seconda parte del quesito richiede di operare *"la stima del valore attuale"*, nonché di verificare *"se detti immobili siano o meno divisibili sulla base delle quote di spettanza di ciascuno dei proprietari formali e predisponga nel caso uno o più progetti divisionali, calcolando gli eventuali conguagli in denaro"*, la scrivente C.T.U. provvede a rispondere ad un tanto.

1) Stima del compendio immobiliare

Nella presente relazione si adotta il seguente procedimento di stima:

- procedimento diretto o sintetico, fondato sull'utilizzo di valori di stima riportati su fonti di informazione, valori che vengono elaborati mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli edifici. Il procedimento di stima adottato è di tipo sintetico-comparativo, fondato sul confronto fra gli immobili oggetto di stima e altri beni, contraddistinti da caratteristiche analoghe, recentemente oggetto di compravendita.



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

La fonte di informazione, che la scrivente ha assunto per la stima, è la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riportati nella suddetta fonte di informazione si riferiscono alla superficie commerciale, che utilizza il parametro tecnico del metro quadro commerciale, parametro che considera la superficie dell'immobile al lordo delle superfici occupate dai muri e pondera le superfici di eventuali vani accessori per specifici coefficienti convenzionali stabiliti dal mercato.

Ai predetti valori è necessario applicare dei coefficienti di differenziazione, che tengono conto delle specifiche caratteristiche che contraddistinguono l'immobile oggetto di stima.

Unità immobiliare 1 (abitazione)

L'unità ha destinazione residenziale, la sua superficie lorda commerciale è di 135,70 mq, il suo stato manutentivo è mediocre.

La fonte di informazione sopra citata fornisce, per immobili aventi destinazione residenziale, ubicati nel Comune di Marcon, zona capoluogo, tipologia "*abitazioni civili*", stato conservativo "*ottimo*", un valore di mercato di 1.400,00 €/mq – 1.800,00 €/mq, mentre non fornisce alcun valore per immobili residenziali posti nella medesima zona del fabbricato in oggetto, vale a dire nella zona industriale di Via Pialoi.

In considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile, dell'ubicazione a piano terra, nonché della zona nella quale è posto, il valore unitario di mercato che la scrivente ha preso come riferimento, al quale applicare il coefficiente di qualità, età e stato di manutenzione, è quello di € 1.400,00, valore compreso tra quelli sopra citati (1.400,00 €/mq - 1.800,00 €/mq).

0,60 coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, valido per edifici di età compresa tra 41 e 60 anni, di qualità media e in stato mediocre di manutenzione

$$1.400,00 \text{ €/mq} \times 0,60 = 840,00 \text{ €/mq}$$

$$840,00 \text{ €/mq} \times 135,70 \text{ mq} = € 113.988,00 = \text{€ } 114.000,00 \quad \text{valore di mercato abitazione}$$

Unità immobiliare 2 (garage)

L'unità ha destinazione d'uso garage, la sua superficie lorda è di 33,46 mq, il suo stato manutentivo è mediocre.

Per la stima del presente immobile, la scrivente assume come riferimento il valore utilizzato per l'immobile residenziale di cui al punto precedente, vale a dire il valore unitario di 840,00 €/mq, e,



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

trattandosi di vano accessorio (garage), pondera la sua superficie lorda per un coefficiente di differenziazione pari a 0,50, ottenendo così la seguente superficie lorda commerciale:

$$33,46 \text{ mq} \times 0,50 = 16,73 \text{ mq}$$

$$16,73 \text{ mq} \times 840,00 \text{ €/mq} = € 14.053,20 = \text{€ } \mathbf{14.000,00} \quad \text{valore di mercato garage}$$

Unità immobiliare 3 (magazzino-deposito-pollaio)

L'unità ha destinazione d'uso magazzino, la sua superficie lorda è di 56,68 mq, il suo stato manutentivo è pessimo.

Per la stima del presente immobile, la scrivente assume come riferimento il valore utilizzato per l'immobile residenziale di cui al punto precedente, vale a dire il valore unitario di 840,00 €/mq, al quale, in considerazione delle condizioni conservative fatiscenti in cui si trova l'immobile, applicare un'idonea riduzione, e, trattandosi di vano accessorio (magazzino), pondera la sua superficie lorda per un coefficiente di differenziazione pari a 0,50, ottenendo così la seguente superficie lorda commerciale:

$$56,68 \text{ mq} \times 0,50 = 28,34 \text{ mq}$$

La riduzione che la scrivente ritiene ragionevole applicare al sopra citato valore unitario di 840,00 €/mq è pari al 40%, ottenendo così il seguente valore unitario di mercato:

$$840,00 \text{ €/mq} \times 0,60 = 504,00 \text{ €/mq} = 500,00 \text{ €/mq}$$

$$28,34 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = € 14.170,00 = \text{€ } \mathbf{14.000,00} \quad \text{valore di mercato magazzino}$$

Scoperto comune

Lo scoperto comune ai suddetti tre fabbricati ha superficie di 306,00 mq.

Per la stima del presente immobile, la scrivente assume come riferimento il valore utilizzato per l'immobile residenziale di cui al punto precedente, vale a dire il valore unitario di 840,00 €/mq, e, pondera la sua superficie lorda per un coefficiente di differenziazione, ottenendo così la seguente superficie lorda commerciale:

0,02 coefficiente di differenziazione per giardini

$$306,00 \text{ mq} \times 0,02 = 6,12 \text{ mq} = 6,00 \text{ mq} \quad \text{superficie commerciale scoperto comune}$$

$$6,00 \text{ mq} \times 840,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{5.040,00} \quad \text{valore di mercato scoperto comune}$$

Da tale valore complessivo dello scoperto comune, è possibile ricavare il valore di stima unitario dello stesso: $€ 5.040,00 / 306,00 \text{ mq} = 16,47 \text{ €/mq}$



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

Unità immobiliari 4 e 5 (terreni agricoli)

Il terreno agricolo è posto sul lato nord in adiacenza al lotto di terreno sul quale insistono i tre fabbricati sopra descritti, ha forma rettangolare, è costituito da due particelle, n. 74 e n. 70, anch'esse di forma rettangolare e aventi rispettivamente superfici di 920 mq e di 420 mq.

Il terreno agricolo ed il lotto di terreno ove sono posti i fabbricati confinano lungo i rispettivi lati minori, costituendo il terreno agricolo una sorta di prolungamento dello scoperto ed anch'esso scoperto stesso.

Ai fini di individuare il valore di stima dei terreni, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare un'indagine di mercato avente ad oggetto la compravendita di terreni agricoli che si trovano nel Comune di Marcon (VE) e, in esito alla suddetta indagine, è emerso che il valore unitario di mercato attribuibile è ragionevolmente pari a 11,00 €/mq.

920,00 mq + 420,00 mq = 1.340,00 mq (superficie complessiva del terreno agricolo)

1.340,00 mq x 11,00 €/mq = € **14.740,00 mq** valore di mercato del terreno agricolo

Il valore complessivo del compendio immobiliare è di € **161.780,00** (€ 114.000,00 + € 14.000,00 + € 14.000,00 + € 5.040,00 + € 14.740,00) e, pertanto, la quota che spetta ad ogni comunista è pari a € **40.445,00** (€ 161.780,00/4).

2) Predisposizione del progetto divisionale

Alla luce delle caratteristiche degli immobili come sopra descritti, oggetto della comunione ereditaria, occorre preliminarmente evidenziare che non è possibile procedere ad una divisione degli stessi ai fini di individuare 4 porzioni da attribuirsi ai comunisti, considerato, da un lato, che gli immobili 1, 2 e 3, costituiti rispettivamente da abitazione, garage e magazzino non sono assolutamente divisibili, e, dall'altro, che gli immobili 4 e 5, costituiti dai terreni agricoli, pur potendo teoricamente essere divisi in 4 porzioni, tuttavia il loro carattere intercluso (che richiederebbe così la creazione di una servitù di passaggio su una parte dell'attuale scoperto comune ai fabbricati, parte di scoperto che appare necessario attribuire, per la ragione che tosto si dirà, a solo uno dei comunisti) inibisce in concreto la possibilità di dar corso alla divisione dei terreni nei suddetti termini.

Ne consegue che il progetto divisionale utilmente approntabile dovrà necessariamente distaccarsi dal criterio fondantesi sull'attribuzione di porzioni in natura a tutti i comunisti, per ispirarsi agli alternativi criteri, primo fra tutti quello costituito dalla "*situazione di fatto consolidata*", richiamato



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

alla lettera G) del quesito, per effetto dei quali procedere all'attribuzione esclusiva in natura di una parte dei beni in comunione ad uno solo dei comunisti, con attribuzione altresì allo stesso di un conguaglio in denaro, mentre il restante asse ereditario resterà attribuito in comunione agli altre tre comunisti e dovrà essere posto in vendita mediante asta o, alternativamente, sul libero mercato.

Giova, altresì, precisare che il progetto divisionale, elaborato dalla scrivente sulla scorta dei suddetti criteri, ha tenuto poi conto del fondamentale obiettivo che il progetto divisionale medesimo sia privo delle criticità inevitabili che derivano dalla costituzione di diritti reali di passaggio, che, come è noto, sono spesso fonte di controversie tra il proprietario del fondo servente ed il proprietario del fondo dominante, e sia stato così conformato in modo tale da giungere ad una divisione efficiente e stabile per gli interessi dei comunisti ed in tale prospettiva la sottoscritta non ha ritenuto che rivestisse siffatte caratteristiche il progetto divisionale prospettato dai convenuti, che solo ai fini dell'esperimento del tentativo di conciliazione, svoltosi in data 08.01.2020, era stato posto all'attenzione delle parti in causa.

Progetto divisionale

In considerazione della consolidata situazione di fatto, costituita dalla circostanza che gli attori, [REDACTED] sono proprietari esclusivi dell'unità immobiliare posta al primo piano avente accesso mediante scala esterna ubicata sul lato ovest dello scoperto comune, la scrivente C.T.U. ritiene che debba essere attribuito alla [REDACTED] la porzione di scoperto ovest e nord (vale a dire una parte della particella 378 del foglio 12) di superficie pari a 150,00 mq, nonché l'unità immobiliare 3 (magazzino-deposito-pollaio).

Alla luce della suddetta attribuzione e considerato poi che il terreno agricolo (particella 70 e particella 74 del foglio 12) costituisce di fatto una continuazione della porzione di scoperto posto a nord, alla [REDACTED] viene attribuito anche il suddetto terreno agricolo.

[REDACTED], vengono attribuiti l'unità immobiliare 1 (abitazione), l'unità immobiliare 2 (garage), la restante porzione di scoperto posta a sud ed est (vale a dire una parte della particella 378 del foglio 12) di superficie pari a 156,00 mq, in tal modo assegnando all'unità abitativa un'area scoperta esclusiva e rendendo così più facilmente alienabile il compendio a terzi.

Il suddetto progetto divisionale è stato illustrato graficamente in apposito elaborato, costituente l'allegato n. 21 della presente relazione.

Tale progetto divisionale richiede necessariamente il compimento di alcuni interventi, quali: a) la realizzazione di altro passo carraio sul lato sud, in adiacenza al lato est, onde rendere possibile l'accesso allo scoperto che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare a piano terra; b) tamponamento dell'attuale foro porta garage posto sul lato ovest; c) apertura di foro porta garage



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

sul lato est ai fini di permettere l'accesso al garage medesimo, costituente pertinenza dell'unità residenziale a piano terra, previo abbattimento della tramezza che attualmente separa il garage dalla cantina.

I costi per i suddetti interventi vengono così individuati:

- realizzazione di passo carraio	€ 2.300,00
- fornitura e posa in opera di cancello	€ 2.800,00
- chiusura foro porta esistente garage	€ 1.900,00
- realizzazione di foro porta garage sul lato est e demolizione della tramezza di separazione del garage dalla cantina	€ 2.300,00
- fornitura e posa in opera di porta basculante in ferro garage	€ 1.500,00

	€ 10.800,00 (IVA esclusa)

Per realizzare i suddetti lavori è necessario presentare idonea pratica edilizia al Comune di Marcon, costituita da S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), e, successivamente, provvedere alla regolarizzazione dal punto di vista catastale, ed il costo complessivo dell'attività del professionista che dovrà occuparsi delle due suddette pratiche (edilizia e catastale) si stima in **€ 2.500,00**.

I suddetti importi di € 13.176,00 (€ 10.800,00 + IVA 22%) e di € 2.500,00, dovranno necessariamente essere detratti dal valore complessivo dell'asse ereditario, dovendo gravare su quest'ultimo, cosicché il valore che ne residua è di **€ 146.104,00** (€ 161.780,00 - € 13.176,00 - € 2.500,00), con conseguente individuazione del valore di ogni quota pro indivisa in **€ 36.526,00** (€ 146.104,00/4).

Considerato che i beni che vengono attribuiti alla [REDACTED], vale a dire la porzione di scoperto nord-ovest di superficie pari a 150,00 mq, l'unità immobiliare 3 (magazzino-deposito-pollaio) e terreni agricoli, sono stati stimati rispettivamente stimati in € 2.470,50 (150,00 mq x 16,47 €/mq), € 14.000,00 e € 14.740,00, e così per un totale di € 31.210,50, ne deriva che alla predetta comunista spetta un conguaglio in denaro pari a € 5.315,50 (€ 36.526,00 - € 31.210,50).

Nel caso in cui ci fosse *"inclusione tra i beni ereditari solo del 50% dello scoperto circostante i fabbricati e, quindi, compresenza di una comunione ordinaria sullo scoperto medesimo tra i signori [REDACTED] da una parte per la quota complessiva*



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

del 50%, e gli eredi del signor [REDACTED] dall'altra parte, per la restante quota del 50%", il valore dello scoperto comune è pari a:

$$153,00 \text{ mq } (306,00/2) \times 16,47 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.519,91 = \text{€ } 2.520,00$$

Il valore complessivo del compendio immobiliare è di **€ 159.260,00** (€ 114.000,00 + € 14.000,00 + € 14.000,00 + € 2.520,00 + € 14.740,00) e, pertanto, la quota che spetta ad ogni comunista è pari a **€ 39.815,00** (€ 159.260,00/4).

Dal valore di € 159.260,00 è necessario detrarre la somma di € 13.176,00 per la realizzazione dei lavori, nonché la somma di € 2.500,00 da corrispondere al professionista incaricato di redigere la pratica edilizia e catastale, ottenendo così un valore di **€ 143.584,00**, con conseguente individuazione del valore di ogni quota pro indivisa in **€ 35.896,00** (€ 143.584,00/4).

In tale caso il valore della porzione di scoperto nord-ovest, di superficie pari a 150,00 mq, che viene attribuita alla signora [REDACTED] non concorre a formare la sua quota di spettanza, in quanto appunto già di sua proprietà unitamente al marito [REDACTED] e, quindi, i beni dell'asse ereditario che vengono attribuiti alla comunista [REDACTED], sono l'unità immobiliare 3 (magazzino-deposito-pollaio) e i terreni agricoli, stimati rispettivamente in € 14.000,00 e € 14.740,00, e così per un totale di € 28.740,00, e, pertanto, ne deriva che alla predetta comunista spetta un conguaglio in denaro pari a € 7.156,00 (€ 35.896,00 – € 28.740,00).

DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI MOBILI

La scrivente C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato in data 23.10.2019 ha potuto prendere visione anche dei beni mobili contenuti all'interno dei fabbricati e qui di seguito provvede alla loro

descrizione e relativa stima, evidenziando sin d'ora che trattasi di mobili vecchi di scarso valore, per i quali appare estremamente difficoltoso, per non dire impossibile potere cedere a terzi, sicché la stima dei beni mobili è stata operata al solo fine di rispondere all'inciso finale della lettera A) del quesito (" *nonché descriva e stimi altresì i beni mobili oggetto di comunione*).

Camera con affaccio a sud:

- | | | |
|--|---|--------|
| - letto a due piazze con struttura e testiera in legno, con sovrastante materasso e piumino; | € | 200,00 |
| - armadio in legno a tre ante con specchio centrale; | € | 200,00 |
| - cassettiera in legno della stessa tipologia di letto e armadio; | € | 120,00 |
| - piccola cassettiera in legno; | € | 50,00 |
| - lampadario in ferro e vetro | € | 20,00 |



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

Cucina:

- tavolo rettangolare avente base in legno e piano in formica;	€	50,00
- 6 sedie in legno;	€	60,00
- frigorifero (se funzionante);	€	50,00
- mobili da cucina componibile costituiti da basi e pensili;	€	200,00
- credenza in legno;	€	200,00
- forno a microonde (se funzionante);	€	20,00
- soprammobili vari	€	250,00

Ripostiglio:

- sedia;	€	10,00
- piccola cassapanca in legno.	€	70,00

Garage:

- armadio in legno a due ante;	€	200,00
- tavolo e 3 sedie in plastica da giardino;	€	30,00
- 2 scaffalature metalliche;	€	10,00
- mobile pensile da cucina;	€	10,00
- mobile da cucina;	€	20,00
- rastrello, pala, ecc.;	€	50,00
- trattorino tagliaerba	€	700,00

€ 2.457,00

In data 14.01.2020 la sottoscritta C.T.U. ha inviato ai C.T.P. la relazione tecnica in formato digitale ai fini di permettere loro di esaminarla e di redigere eventuali osservazioni, da inviarsi alla scrivente entro il termine del 30.01.2020 (doc. 23).

In data 30.01.2020 sono pervenute le osservazioni del C.T.P. di parte convenuta arch. Antonio Zennari (doc. 24), mentre il C.T.P. di parte attrice arch. Paolo Ceolin non ha fatto pervenire alla scrivente alcuna osservazione.

Considerato che quest'ultimo non ha svolto alcuna osservazione, qui di seguito la scrivente C.T.U. prenderà posizione solo in ordine alle osservazioni del C.T.P. di parte convenuta.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONE DEL C.T.P. DI PARTE CONVENUTA

- 1) I rilievi svolti a pagg. 2 e 3 dal C.T.P. di parte convenuta circa il valore dello scoperto comune appaiono privi di fondamento.



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

Il C.T.P. non concorda sul valore di stima che la scrivente ha attribuito allo scoperto comune, affermando a tal fine quanto segue: *"E' invece del tutto evidente che il valore dello scoperto comune sia da considerarsi compreso nel valore dell'unità immobiliare principale (così come lo era nella prima stima del 17/12). Gli stessi valori (prezzi/mq) riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla tipologia abitazioni civili presuppongono che le unità immobiliari, siano esse unifamiliari, bifamiliari, a schiera, alloggi in condominio, ecc. siano dotati perlomeno di un lotto minimo di terreno, in proprietà esclusiva o in comproprietà (come nel caso in oggetto). Del resto sarebbe difficile immaginare abitazioni la cui proprietà termini esattamente sull'uscio di casa! Solo nel caso di abitazioni dotate di estesi giardini, o parchi, o comunque di superfici scoperte che per caratteristiche o estensione non possano essere assimilate alle più comuni presenti sul mercato, solo in questo caso sarebbe lecito quantificarne il valore ed aggiungerlo al valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare. ..."*

Dapprima la scrivente C.T.U. osserva che il suddetto scoperto non è comune solamente all'unità immobiliare principale (abitazione), bensì è comune a tutti e tre i fabbricati, vale a dire all'abitazione, al garage ed al magazzino, che insistono tutti sul lotto di terreno individuato dalla particella 378, come si evince dall'estratto di mappa (doc. 11).

Quanto poi alla considerazione che il C.T.P. svolge in merito alla circostanza che il valore dello scoperto sia da considerarsi già compreso nel valore che viene attribuito alle unità immobiliari, essa risulta destituita di ogni fondamento, atteso che, infatti, autorevoli fonti nel settore dell'estimo affermano che le superfici aventi funzione "accessoria", ovvero costituenti "pertinenza", concorrono, unitamente alle superfici aventi funzione "principale", alla formazione della superficie complessiva dell'unità immobiliare e conseguentemente alla determinazione del relativo valore, e forniscono, altresì, idonei coefficienti di differenziazione capaci di ragguagliare le superfici delle pertinenze a quelle principali.

Tra le superfici accessorie costituenti "pertinenza" vi sono anche le aree scoperte e i coefficienti di differenziazione variano generalmente dal 2% al 10%, in funzione di parametri quali la superficie complessiva dello scoperto, la localizzazione, la vista, ecc.

Sulla scorta delle suddette articolate considerazioni, che rientrano peraltro nel comune patrimonio conoscitivo di ogni tecnico, appare senz'altro corretta l'attribuzione di un autonomo valore allo scoperto comune, così come la stima di valore attribuita in € 5.040,00, considerato che lo scoperto comune ai tre fabbricati (abitazione, garage e magazzino), concorre a formare, unitamente ai valori dei tre fabbricati e dei terreni agricoli, il valore complessivo del compendio immobiliare caduto in successione.



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

- 2) A pagg. 3 e 4 delle proprie osservazioni il C.T.P. di parte convenuta afferma che la scrivente C.T.U. *"ipotizza una soluzione divisionale difforme dalla normativa in materia, applicando verosimilmente in modo improprio i criteri guida indicati dal Giudice nel quesito di cui all'ordinanza in data 20.06.2019"*.

Infondata, altresì, è l'osservazione secondo cui, attraverso una non condivisibile interpretazione dell'art. 720 c.c., prospetta che il progetto divisionale messo a punto dalla scrivente non sarebbe rispettoso della citata norma del codice civile, considerato che la sottoscritta si è attenuta, nell'approntare il suddetto progetto divisionale, ai criteri sottesi al quesito che le era stato posto, primo fra tutti quello costituito dalla *"situazione di fatto consolidata"*, oltre che a quello costituito dalla *"richieste delle parti"*, con particolare riferimento a quella formulata da parte attrice, che trovava una sua intrinseca coerenza con l'altro criterio sopra citato.

- 3) Il C.T.P. da ultimo svolge considerazioni in merito ai costi, stimati dalla scrivente, degli interventi necessari per l'attuazione del progetto divisionale, affermando che i costi medesimi sono sottostimati, sulla scorta della seguente asserzione: *"Trattandosi di opere anche strutturali (si prevederebbe infatti la demolizione di una cospicua porzione di muratura perimetrale del garage per la realizzazione del nuovo foro porta) andrebbero innanzitutto eseguite alcune indagini, sia sulla natura del terreno sia sulla consistenza delle fondazioni e delle strutture portanti del fabbricato, di cui allo stato attuale sappiamo ben poco. Sappiamo invece che si tratta di un fabbricato di non recente costruzione (probabilmente fine degli anni '60) e pertanto potremmo aspettarci delle strutture di fondazione abbondantemente sottodimensionate rispetto alle norme attualmente cogenti (e che dovrebbero essere rispettate per l'esecuzione delle opere previste dal Ctu!) ..."*.

La realizzazione del nuovo foro porta del garage, avente larghezza di circa 2,40 m - 2,50 m ed altezza di circa 2,20 m, non prevede certo la demolizione di una cospicua porzione di muratura perimetrale del garage e conseguentemente non sono assolutamente necessarie le indagini sulla natura del terreno e sulla consistenza delle fondazioni.

Il C.T.P. allega preventivo dell'impresa edile AT Costruzioni di Porcia (PN), preventivo fornito sulla base di un elenco di lavorazioni, alcune delle quali, per le ragioni sopra esposte, non necessarie, con l'ulteriore conseguenza che i costi esposti nell'allegato preventivo sono del tutto ingiustificati.

Analoghe considerazioni il C.T.P. svolge in merito all'attività del professionista, laddove lo stesso prospetta che quest'ultimo dovrebbe compiere attività, quali la denuncia delle opere



A R C H I T E T T O
MAGDA PISCICELLI MAJORI

in c.a. ed il collaudo delle strutture, che, tuttavia, non sono assolutamente necessarie, venendo così meno anche i relativi costi che il C.T.P. indica.

Pertanto, risultano essere senz'altro congrui i costi come quantificati dal C.T.U. per la realizzazione delle opere sottese al progetto divisionale.

Venezia, 5 febbraio 2020

Arch. Magda Piscicelli Majori

ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale inizio operazioni peritali
- 2) Verbale operazioni peritali 23.10.2019
- 3) Copia verbale operazioni peritali 17.12.2019
- 4) Visura catastale abitazione
- 5) Visura catastale garage
- 6) Visura catastale magazzino-deposito-pollaio
- 7) Planimetria catastale abitazione
- 8) Planimetria catastale garage
- 9) Planimetria catastale magazzino-deposito-pollaio
- 10) Visura catastale del terreno sul quale insistono i fabbricati
- 11) Estratto di mappa
- 12) Visura catastale del terreno agricolo individuato dalla particella 70
- 13) Visura catastale del terreno agricolo individuato dalla particella 74
- 14) Domanda in data 28.05.1965 di autorizzazione alla costruzione di un edificio ad uso abitazione di piani 1 vani 5, oltre a servizi e scantinato
- 15) Concessione Edilizia n. 929 rilasciata il 04.02.1984
- 16) Permesso di Abitabilità n. 16/87, rilasciato il 20.07.1987
- 17) Concessione in Sanatoria prot. n. 344/97, rilasciata il 01.10.1996
- 18) S.C.I.A. prot. n. 16018 del 12.07.2013
- 19) C.I.L.A. prot. n. 13941 del 30.06.2017
- 20) Documentazione fotografica
- 21) Elaborato grafico progetto divisionale
- 22) Verbale tentativo di conciliazione
- 23) Copia comunicazione via mail ai C.T.P. 14.01.2020
- 24) Copia osservazioni C.T.P. di parte convenuta

