

*TONEGUTTI geom. Luigi
Via B.go S.Antonio n. 12
33170 – PORDENONE –
Partita IVA: 00132960931
Codice fiscale: TNG LGU 52B11 C699V
Tel. 0434-20032 – cellulare 338-9901569
E-mail: toneguttiluigi@inwind.it*

GIUDICE : dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO
ATTORE : (con l'avv. Pierantonio GAVA)
CONVENUTO : (con l'avv. Luca SCANDURRA)
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

CONTENZIOSO CIVILE N. R.G. 2630/2019

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA E DIVISIONALE

**per i beni immobiliari siti in
Comune di FONTANAFREDDA
Abitazione residenziale F. 21 mapp. 774 e
Terreno F. 21 mapp. 1044**

AL GIUDICE
dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO
c/o il Tribunale di Pordenone
Piazza Giustiniano n. 7
33170 – PORDENONE -
Contenzioso Civile n. R.G. 2630/2019

RELAZIONE PERITALE

Nel Contenzioso Civile tra i sigg.:

– **Attore:**

(con l'avv. Pierantonio GAVA)

– **Convenuto:**

(con l'avv. Luca SCANDURRA)

Giudice : dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato con Pec di data 13.05.2021 quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delegato dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, riceveva il seguente incarico:

Relativamente ai beni immobili in Comune di Fontanafredda in proprietà ai sigg.

“Previo esame degli atti e dei documenti di causa, effettuato il sopralluogo, acquisita ogni necessaria documentazione presso pubblici uffici, il c.t.u. individui, descriva e stimi i beni immobili caduti in comunione in Italia; accerti la conformità degli immobili in comunione alle leggi urbanistiche vigenti nonché la conformità catastale, predisponendo i conseguenti rilievi ed accerti l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni precedenti la domanda; indichi quindi il c.t.u., il valore attuale del compendio dividendo, accertando se sia comodamente divisibile, eventualmente con la determinazione di conguagli. Formi

pertanto un progetto divisionale tenendo conto, per quanto possibile, della volontà delle parti, tentandone la conciliazione anche alla luce degli ulteriori elementi controversi. Ove necessario in relazione alle prospettazioni delle parti – ed in particolare con riferimento alla valenza o meno delle disposizioni testamentarie invocate da convenuto ed intervenuti - formi più progetti divisionali alternativi?.

DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto della presente, sono pervenuti agli attuali intestatari

(proprietario per la quota di una metà) e

(proprietario per la quota di una metà) a seguito di Dichiarazione di Successione in morte di

, Volume 9990 Numero 1886 Anno 2010 del 15.11.2010, e di Dichiarazione di

, Volume 9990 Numero 730 Anno 2016 del 19.04.2016

(vedi allegato 1 – dichiarazioni di successione)

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Effettuate le visure catastali presso l’Agenzia del Territorio della provincia di Pordenone, si sono riscontrati i beni iscritti nel Comune Censuario di Fontanafredda, come segue *(vedi allegato 2 – estratto di mappa)*:

Catasto Fabbricati: *(vedi allegato 3 - visure catastali) (vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)*

Intestazione:

– proprietà per 1/2

– proprietà per 1/2

- F. 21 mapp. 774 sub. 1 Ctg. A/3 classe 3 vani 8 R.C. €.619,75

- F. 21 mapp. 774 sub. 2 Ctg. C/6 classe 1 mq. 11 R.C. €. 23,86

(vedi allegato 5 – planimetrie catastali) (vedi allegato 6 – elenco immobili)

L’immobile risulta censito al Catasto Terreni con qualità Ente Urbano della superficie catastale di ha 00.07.50.

Catasto Terreni: (vedi allegato 7 – visure catastali)

Intestazione: – proprietà per 1/2
– proprietà per 1/2

- F. 21 mapp. 1044 porz AA Qual. Vigneto ha 00.14.40
porz AB Qual. Seminativo classe 1 ha 00.07.00

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si è riscontrata la seguente trascrizione pregiudizievole:

- 1) **Trascrizione atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** n. 23443/15670 di rep. del 08.09.2004, notaio Bevilacqua Guido, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 17.09.2004 ai n. 14980 R.G./ 9930 R.P..
- (vedi allegato 8 – nota di trascrizione)
-

VINCOLI ARTISTICI, STORICI

L'immobile non presenta le caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare l'esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 60 del suddetto decreto.

.....

PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Fontanafredda e presso la proprietà non si sono reperiti titoli abilitativi inerenti le costruzioni in Comune di Fontanafredda F. 21 mapp. 774 subalterni 1-2.

(vedi allegato 9 – dichiarazione Comune)

Si precisa che il fabbricato residenziale è stato realizzato nei primi anni del 1900, in area posta fuori dai centri abitati, periodo in cui non sussisteva l'obbligo di presentare alcuna pratica edilizia (Legge 17.08.1942 n.1150).

I corpi accessori, si ipotizza siano stati costruiti a cavallo fra gli anni 1950/1960 ed il Comune di Fontanafredda ha approvato il Piano di Fabbricazione con Delibera Consigliare n. 21 del 30.08.1968.

A fronte di quanto sopra esposto le costruzioni si ritengono sostanzialmente regolari.

Relativamente ai beni in Comune di Fontanafredda F. 21 mapp. 774-1044 in base al certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Fontanafredda in data 23.08.2021 Prot. n. 13276 Ns. riferimento 12845/130, ricadono parte in **sottozona agricola E.6.2** della zona omogenea E6, corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo, parte in **zona di rispetto stradale in sottozona agricola E.6.2** della zona omogenea E6, corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo e parte in **zona B.2** (sottozona della zona residenziale B di completamento), interessata dagli ambiti da ristrutturare e completare con attuazione mediante intervento diretto o P.R.P.C..

I mappali sopraccitati rientrano all'interno dell'area "**Corsi acque fasce di rispetto**" ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale approvato con delibera di Giunta Regionale n.771 del 21.03.2018, B.U.R. n.25 del 09.05.2018 e **nei vincoli e rispetti – Aeroporto di Aviano.**

(vedi allegato 10 – certificato di destinazione urbanistica)

.....

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

.....

DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI

L'abitazione risulta fornita di impianto idro-sanitario con boiler elettrico per l'acqua calda, impianto elettrico e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gasolio e corpi radianti in ghisa.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Fontanafredda e presso la proprietà non si sono rilevati i certificati di conformità degli impianti ivi esistenti.

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali "passività ambientali" ho cioè presunto che non

vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

.....

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono posti in zona periferica, in Comune di Fontanafredda località Ranzano, in un contesto a destinazione residenziale con presenza di case sparse, contraddistinto da edifici su uno/due livelli fuori terra.

La zona è facilmente raggiungibile sia attraverso la strada provinciale SP 10 oltre che da una rete di strade secondarie locali, in particolare l'immobile è accessibile dalla strada pubblica, via Valgrande.

.....

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare su tre livelli fuori terra con annessi accessori posti al piano terra, siti in Comune di Fontanafredda, località Ranzano, via Valgrande 19 e catastalmente identificati al F.21 mapp. 774 sub. 1-2.

(vedi allegato 11 – documentazione fotografica esterni)

Parte dell'area esterna di uso esclusivo del mappale 774 posta a sud-est, rispetto all'abitazione, e sistemata a giardino, piantumata con essenze legnose tipiche del luogo, è recintata con pali in legno e rete metallica ed è provvista di accessi pedonale e carraio con cancelli in ferro e rete metallica.

I marciapiedi e i percorsi esterni sono in calcestruzzo.

Il corpo principale ad uso residenziale, sviluppa una superficie coperta di mq. 88,00 (circa), può essere così descritto:

- Piano terra: cucina, salotto, pranzo, disimpegno, bagno, centrale termica e scala esterna di collegamento ai piani
- Piano primo: tre camere, terrazzo e scala interna di collegamento ai piani
- Piano secondo: soffitta.

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture interne ed esterne possono essere così riassunte:

- struttura portante in sasso e laterizio intonacato e priva di isolamento, spessore muro cm. 40 (circa);
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- copertura ordito strutturale in legno, con tavelloni, sovrastante manto in coppi e lattoneria in lamiera;

- divisori in laterizio intonacato, tinteggiati e in parte con carta da parati;
- pavimenti in piastrelle di marmo, linoleum e per la soffitta in calcestruzzo;
- bagno con pavimenti e rivestimenti in piastrelle anni 1970 e sanitari in ceramica;
- cucina angolo cottura con rivestimenti in piastrelle di varie forme;
- serramenti in legno con vetro semplice e scuretti in legno;
- porte interne in legno con vetro martellato;
- scale esterna ed interna in cemento armato;
- centrale termica con muratura in mattoni, soletta in cemento armato, pavimento in calcestruzzo, rivestimento in piastrelle, serramenti in ferro e vetro semplice e porta ingresso in ferro;
- impianto idro-sanitario con boiler elettrico per l'acqua calda, impianto elettrico e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gasolio e corpi radianti in ghisa.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione insufficiente con elementi di finitura tipici dell'epoca di costruzione. Necessiterebbe di un intervento radicale di ristrutturazione.

(vedi allegato 12 – documentazione fotografica interni)

Di pertinenza all'abitazione si rilevano:

- box autorimessa al piano terra, in stato precario, collocata ad ovest rispetto all'abitazione, della superficie coperta di mq. 10,00 (circa) con struttura in ferro, copertura in lamiera, tamponamenti in onduline, pavimento in calcestruzzo e portone d'ingresso in ferro e lamiera.

(vedi allegato 13 – documentazione fotografica autorimessa)

- un deposito attrezzi al piano terra, in stato precario, collocato a sud rispetto all'abitazione, della superficie coperta di mq. 22,00 (circa) con struttura in ferro, tamponamenti e copertura in lamiera e pavimento in calcestruzzo.

(vedi allegato 14 – documentazione fotografica deposito)

Per il bene identificato al F. 21 mapp. 1044, trattasi di terreno agricolo, a morfologia pianeggiante, accessibile da strada comunale, attualmente coltivato in parte a vigneto e in parte a prato verde, della superficie catastale complessiva di are 21.40, recintato in parte con muretto e rete metallica plastificata e ricadente urbanisticamente secondo il P.R.G.C. variante 39 vigente parte in **sottozona agricola E.6.2** della zona omogenea E6, corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo, parte in **zona di rispetto stradale in sottozona agricola E.6.2** della zona omogenea E6,

corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo e parte in **zona B.2** (sottozona della zona residenziale B di completamento), interessata dagli ambiti da ristrutturare e completare con attuazione mediante intervento diretto o P.R.P.C..

Il mappale sopraccitato rientra all'interno dell'area "**Corsi acque fasce di rispetto**" ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale approvato con delibera di Giunta Regionale n.771 del 21.03.2018, B.U.R. n.25 del 09.05.2018 e **nei vincoli e rispetti – Aeroporto di Aviano**.

(vedi allegato 15 – documentazione fotografica terreno)

.....

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie e dai registri catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in eccesso che in difetto, che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano terra e primo		= mq. 158,00 (circa)
- Soffitta al piano secondo	mq. 79,00 x 0,30 = mq.	23,70 (circa)
- Terrazzo al piano primo	mq. 15,00 x 0,25 = mq.	3,75 (circa)
- Centrale termica al piano terra	mq. 9,00 x 0,50 = mq.	4,50 (circa)
- Deposito attrezzi al piano terra	mq. 22,00 x 0,30 = mq.	6,60 (circa)
- Autorimessa al piano terra	mq. 10,00 x 0,30 = mq.	<u>3,00 (circa)</u>
	Totale superficie commerciale	= mq. 199,55 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 200,00

.....

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che possono influire nella stima, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione, si espone la seguente valutazione:

VALORE DI MERCATO

- Abitazione e accessori – F. 21 mapp. 774 sub. 1-2	mq. 200,00 x €/mq. 450,00	= €.	90.000,00
- Terreno agricolo – F. 21 mapp. 1044	mq. 2140,00 x €/mq. 10,00	= €.	<u>21.400,00</u>
	Totale	= €.	111.400,00
	Arrotondato a	= €.	110.000,00

Nella valutazione viene ricompreso il valore dei beni mobili (mobili di arredo, attrezzature, etc), non espressamente assegnato alle Parti, di modesto valore ed in parte da smaltire.

.....

TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

In fase di perizia non si è potuto tentare la conciliazione in quanto, in data 10.08.2021 in sopralluogo presso i beni oggetto del presente contenzioso civile era presente solamente il sig.

.....

PROGETTO DIVISIONALE

COMODA DIVISIBILITA'

In una divisione immobiliare bisogna sostanzialmente ottenere tante porzioni quanti sono i condividenti salvaguardando il valore patrimoniale dell'immobile e le porzioni così determinate devono consentire di godere e disporre del bene senza particolari vincoli.

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in oggetto, ha rilevato che la proprietà immobiliare, sopra descritta, è costituita da un'abitazione su tre livelli fuori terra collegati fra loro da scala esterna ed interna, annessa autorimessa e deposito attrezzi posti al piano terra e terreno agricolo.

I beni oggetto della presente non sono comodamente divisibili.

.....

1° PROGETTO DIVISIONALE IN IPOTESI DI SUCCESSIONE LEGITTIMA

Valore degli immobili = €. 110.000,00

Quota di 1/2 di competenza di €. 110.000,00 x 1/2 = €. 55.000,00

Quota di 1/2 di competenza di €. 110.000,00 x 1/2 = €. 55.000,00

Dagli atti presi in visione si rileva che il sig. _____ per ragioni sentimentali, ha espresso il desiderio di procedere all'assegnazione per sé dell'intero fabbricato e del relativo terreno tramite liquidazione del valore agli altri cointestatari.

1° Assegno a:

l'intero fabbricato con accessori e terreno agricolo del valore di = €. 110.000,00

Quota di sua competenza = €. 55.000,00

Dare a _____ conguaglio in denaro = €. 55.000,00

2° Assegno a:

conguaglio in denaro da _____ = €. 55.000,00

.....

2° PROGETTO DIVISIONALE IN IPOTESI DI SUCCESSIONE LEGITTIMA

Valore degli immobili = €. 110.000,00

Quota di 1/2 di competenza di €. 110.000,00 x 1/2 = €. 55.000,00

Quota di 1/2 di competenza di €. 110.000,00 x 1/2 = €. 55.000,00

1° Assegno a:

l'intero fabbricato con accessori e terreno agricolo del valore di = €. 110.000,00

Quota di sua competenza = €. 55.000,00

Dare a _____ conguaglio in denaro = €. 55.000,00

2° Assegno a:

conguaglio in denaro da _____ = €. 55.000,00

.....

3° PROGETTO DIVISIONALE IN IPOTESI DI SUCCESSIONE LEGITTIMA

Vendita all'asta dell'intero fabbricato con accessori e terreno agricolo e suddivisione del ricavato per la quota di 1/2 a _____ e per la quota di 1/2 a _____ .

.....
Con riferimento al testamento redatto dalla sig.ra in data 18.06.2012 presso il notaio
Annie D'Haeyer, a Dampremy, veniva disposto quanto segue:

“Revoco ogni testamento e disposizione delle ultime volontà anteriori a oggi. Lascio la maggior quota disponibile della mia successione ai miei nipoti”.

Essendo la sig.ra già proprietaria per la quota di 1/3 dei beni in Comune di Fontanafredda, gli stessi vengono pertanto così suddivisi:

3/9 (quota di proprietà) + 1/9 (quota da successione di) = 4/9

3/9 (quota di proprietà) + 1/9 (quota da successione di) = 4/9

1/18 (quota da successione di) = 1/18

1/18 (quota da successione di) = 1/18

4° PROGETTO DIVISIONALE IN IPOTESI DI SUCCESSIONE

TESTAMENTARIA

Valore degli immobili = € 110.000,00

Quota di 4/9 di competenza di € 110.000,00 x 4/9 = € 48.888,89

Quota di 4/9 di competenza di € 110.000,00 x 4/9 = € 48.888,89

Quota di 1/18 di competenza di € 110.000,00 x 1/18 = € 6.111,11

Quota di 1/18 di competenza di € 110.000,00 x 1/18 = € 6.111,11

Dagli atti presi in visione si rileva che il sig., per ragioni sentimentali, ha espresso il desiderio di procedere all'assegnazione per sé dell'intero fabbricato e del relativo terreno tramite liquidazione del valore agli altri cointestatari.

1° Assegno a:

l'intero fabbricato con accessori e terreno agricolo del valore di = € 110.000,00

Quota di sua competenza = € 48.888,89

Dare a conguaglio in denaro = € 48.888,89

Dare a conguaglio in denaro = € 6.111,11

Dare a conguaglio in denaro = € 6.111,11

2° Assegno a:

conguaglio in denaro da = €. 48.888,89

3° Assegno a:

conguaglio in denaro da = €. 6.111,11

4° Assegno a:

conguaglio in denaro da = €. 6.111,11

.....

5° PROGETTO DIVISIONALE IN IPOTESI DI SUCCESSIONE

TESTAMENTARIA

Valore degli immobili = €. 110.000,00

Quota di 4/9 di competenza di €. 110.000,00 x 4/9 = €. 48.888,89

Quota di 4/9 di competenza di €. 110.000,00 x 4/9 = €. 48.888,89

Quota di 1/18 di competenza di €. 110.000,00 x 1/18 = €. 6.111,11

Quota di 1/18 di competenza di €. 110.000,00 x 1/18 = €. 6.111,11

1° Assegno a:

l'intero fabbricato con accessori e terreno agricolo del valore di = €. 110.000,00

Quota di sua competenza = €. 48.888,89

Dare a conguaglio in denaro = €. 48.888,89

Dare a conguaglio in denaro = €. 6.111,11

Dare a conguaglio in denaro = €. 6.111,11

2° Assegno a:

conguaglio in denaro da = €. 48.888,89

3° Assegno a:

conguaglio in denaro da = €. 6.111,11

4° Assegno a:

conguaglio in denaro da = €. 6.111,11

.....

6° PROGETTO DIVISIONALE IN IPOTESI DI SUCCESSIONE

TESTAMENTARIA

Valore degli immobili		= €.	110.000,00	
Quota di 4/9 di competenza di	€.	110.000,00 x 4/9	= €.	48.888,89
Quota di 4/9 di competenza di	€.	110.000,00 x 4/9	= €.	48.888,89
Quota di 1/18 di competenza di	€.	110.000,00 x 1/18	= €.	6.111,11
Quota di 1/18 di competenza di	€.	110.000,00 x 1/18	= €.	6.111,11
1° Assegno a:				
	l'intero fabbricato con accessori e terreno agricolo del valore di		= €.	110.000,00
Quota di sua competenza			= €.	6.111,11
Dare a	conguaglio in denaro		= €.	48.888,89
Dare a	conguaglio in denaro		= €.	48.888,89
Dare a	conguaglio in denaro		= €.	6.111,11
2° Assegno a:				
	conguaglio in denaro da		= €.	48.888,89
3° Assegno a:				
	conguaglio in denaro da		= €.	48.888,89
4° Assegno a:				
	conguaglio in denaro da		= €.	6.111,11

.....

7° PROGETTO DIVISIONALE IN IPOTESI DI SUCCESSIONE

TESTAMENTARIA

Valore degli immobili		= €.	110.000,00	
Quota di 4/9 di competenza di	€.	110.000,00 x 4/9	= €.	48.888,89
Quota di 4/9 di competenza di	€.	110.000,00 x 4/9	= €.	48.888,89
Quota di 1/18 di competenza di	€.	110.000,00 x 1/18	= €.	6.111,11
Quota di 1/18 di competenza di	€.	110.000,00 x 1/18	= €.	6.111,11
1° Assegno a:				

- Entro la data del 22.10.2021, termine massimo delle osservazioni fissato dall'incarico, non sono pervenute note interessanti all'aggiornamento della Perizia e quindi il sottoscritto ritiene di aver ottemperato, per quanto di competenza, all'incarico assegnatogli inviando l'elaborato definitivo con i relativi allegati.

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li **03 NOV. 2021**

TONEGUTTI geom. Luigi



TONEGUTTI
LUGI
524
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE