



**TRIBUNALE DI BELLUNO**

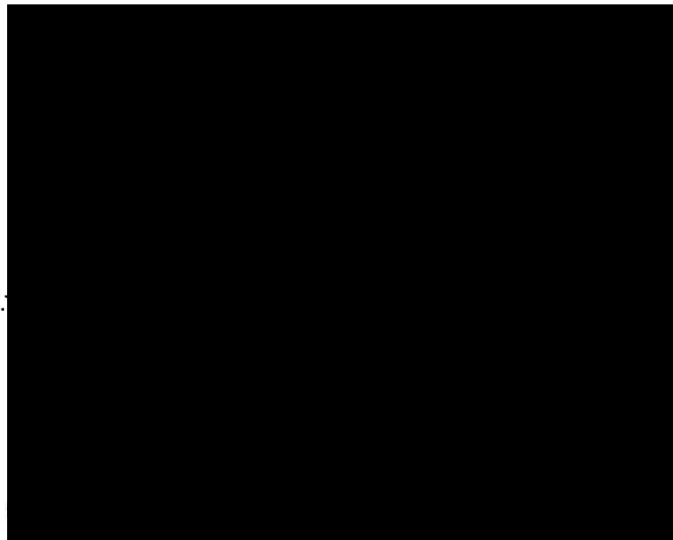
**Causa Civile n°**   
**Giudice Dott. FEDERICO MONTALTO**

*ATTORE PRINCIPALE:*

*INTERVENUTO:*

*CONVENUTO PRINCIPALE:*

*CONVENUTO SECONDARIO:*



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Consulente Tecnico:* p.ed. Gianfiore Pradetto Roman

A circular stamp from the studio of Pradetto Roman, containing the text "Pradetto Roman", "N. 750", and "CIVILE". To the right of the stamp is a handwritten signature.

San Pietro di Cadore, li 21 ottobre 2020



## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA

A seguito del mandato conferito quale Consulente Tecnico d'Ufficio della causa sopraindicata dal Giudice dott. Ferdinando Perugini nell'udienza del 29 gennaio 2020, integrato in data 07 maggio 2020, il sottoscritto p.ed. Gianfiore Pradetto Roman ha proceduto agli opportuni rilievi per espletare l'incarico in relazione al quesito proposto:

*“..che il CTU depositi perizia aggiornata con indicazione delle trascrizioni e iscrizioni relative a tutti i comproprietari, scheda aggiornata, conferma della non comoda divisibilità del compendio ed indicazione del suo valore aggiornato in relazione alla stima effettuata nella procedura esecutiva..”*

*“..che il Ctu incaricato, ad integrazione di quanto già statuito in data 29.01.20, provveda altresì formulare una proposta di progetto divisionale..”*

A seguito del suddetto quesito, il CTU ha verificato la completezza della documentazione agli atti in ordine alle provenienze mediante verifica ipotecaria eseguita in data 16/09/2020 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, riscontrando che dalla situazione prodotta in sede di relazione peritale di cui alla procedura esecutiva nr.155/2015 ad oggi, è intervenuta solo la domanda di divisione giudiziale endoesecutiva rep.2126/2019 Tribunale di Belluno, trascritta in data 02/07/2019 Reg. Part. nr.5975. In capo ai soggetti comproprietari condividenti non sono state riscontrate altre nuove formalità trascritte a seguito di quanto ispezionato in sede di CTU relativa alla Esecuzione Immobiliare nr.155/2015.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 15 settembre 2020 alle ore 8,30, previo avviso alle parti mediante mail, veniva dato inizio alle operazioni peritali presso lo studio del CTU.

A seguito di ulteriore interlocuzione con il CTP del Convenuto Secondario XXXXXXXXXX, il CTU ha espresso la valutazione definitiva e redatto il progetto divisionale in conformità al quesito posto dal Giudice Designato.

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia sono così allibrati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio - Servizi Catastali:

## Catasto Fabbricati - Comune di Falcade

Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
19	196	5	Via Marmolada	C/6	2	Mq 23,00	€ 33,26
19	196	6	Via Marmolada	C/2	1	Mq 10,00	€ 10,33
19	196	7	Via Marmolada	C/7	U	Mq 10,00	€ 3,72
19	196	9	Via Marmolada	A/2	2	Vani 5,5	€ 639,12
19	196	11	Via Marmolada	A/2	3	Vani 5,5	€ 752,74

## INTESTAZIONE CATASTALE

L'attuale intestazione catastale degli immobili, come da visure eseguite in data 18/09/2020 risulta la seguente:

[REDACTED]	Proprieta` per 3/9
[REDACTED]	Proprieta` per 2/9
[REDACTED]	Proprieta` per 2/9
[REDACTED]	Proprieta` per 2/9

## Catasto Terreni - Comune di Canale d'Agordo

Fg.	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Consistenza	Rd	Ra
5	222		SEMINATIVO	2	Are 00.80	€ 0,14	€ 0,17
5	223		PRATO	3	Are 08.70	€ 0,85	€ 0,90

## INTESTAZIONE CATASTALE

L'attuale intestazione catastale degli immobili, come da visure eseguite in data 18/09/2020 risulta la seguente:

[REDACTED]  
 [REDACTED] Proprieta` per 3/9  
 [REDACTED]  
 Proprieta` per 2/9  
 [REDACTED]  
 Proprieta` per 2/9  
 [REDACTED]  
 Proprieta` per 2/9

### Catasto Terreni - Comune di Falcade

Fg.	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Consistenza	Rd	Ra
27	265		SEMINATIVO	2	Are 03,30	€ 0,43	€ 0,60
6	224		SEMINATIVO	2	Are 03,40	€ 0,44	€ 0,61
7	86		PRATO	3	Are 58,60	€ 5,14	€ 6,05
13	319		PRATO	3	Are 22,30	€ 1,96	€ 2,30
20	72		PASCOLO	1	Are 01,60	€ 0,12	€ 0,15
20	74		PASCOLO	1	Are 03,10	€ 0,24	€ 0,29

### INTESTAZIONE CATASTALE

L'attuale intestazione catastale degli immobili, come da visure eseguite in data 18/09/2020 risulta la seguente:

[REDACTED]  
 [REDACTED] Proprieta` per 3/9  
 [REDACTED]  
 Proprieta` per 2/9  
 [REDACTED]  
 Proprieta` per 2/9  
 [REDACTED]  
 Proprieta` per 2/9

### PROVENIENZA

Sulla scorta delle verifiche ipo-catastali viene accertata la provenienza dei beni oggetto di divisione in capo ai dividendi a seguito della dichiarazione di successione testamentaria di [REDACTED], nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]



Si evidenzia che la sig.ra [REDACTED], esecutata, è deceduta in [REDACTED] e all'attualità è stata rilevata la rinuncia all'eredità degli eredi legittimi [REDACTED] e [REDACTED] a mezzo atto del notaio Domenico Grasso di Belluno, [REDACTED]

Non risulta presentata alcuna successione e l'unico erede legittimo risulta essere il figlio esecutato [REDACTED], al quale, nella presente divisione, viene accresciuta integralmente la quota in capo alla dante causa [REDACTED]

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato principale è posto nella frazione Marmolada del Comune di Falcade, località di notevole interesse turistico e dotata di buone strutture ed esercizi commerciali a ciò finalizzati. Molto buona la vicinanza agli impianti di risalita per il turismo invernale e di notevole pregio l'aspetto paesaggistico del comprensorio.

L'immobile risulta edificato e ristrutturato a partire dalla fine degli anni '70 sino ai giorni nostri in forza di regolari titoli edilizi abilitativi allegati alla presente perizia. L'immobile si sviluppa su nr.4 (quattro) piani di cui uno seminterrato, internamente collegati da scala interna comune. Al piano seminterrato sono ubicati una unità immobiliare a destinazione abitativa e gli accessori al fabbricato quale ripostiglio e centrale termica comune. Al piano rialzato e al piano primo sono ubicate due unità abitative indipendenti aventi simili caratteristiche costruttive e di superficie. Al piano sottotetto è ubicato il locale deposito, internamente ancora allo stato grezzo, dotato delle caratteristiche dimensionali plani/volumetriche sufficienti per essere trasformato in unità residenziale. Sulle pertinenze sono state edificati in epoche successivi due volumi accessori pertinenti alle abitazioni. Trattasi di un manufatto in cui sono collocate nr.3 autorimesse indipendenti e un corpo di fabbrica in cui sono collocate una legnaia e una tettoia. L'intero fabbricato è inoltre dotato di notevole scoperto pertinenziale contiguo al terreno di cui alla particella nr.180. L'immobile non è costituito in condominio. Ottima l'esposizione e la posizione del fabbricato.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

I rimanenti terreni, a destinazione agricola e di scarso pregio commerciale, sono dislocati in zone periferiche varie nell'ambito dello stesso comune di Falcade e nel Comune di Canale d'Agordo

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;



Scale	tipologia: <b>interna</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; ubicazione: <b>interna</b> ; servoscala: <b>assente</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Travi	materiale: <b>legno lamellare</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiere zincate</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle</b>



	<b>vigenti normative</b>
Energia solare	tipologia: <b>pannelli termici solari piani</b> utilizzo: <b>riscaldamento e scaldabagno</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e gres</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e succ.	SI

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldam.	SI
Tipologia di impianto	centralizzato gasolio con pannelli solari termici
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	30 kW
Epoca di realizzaz./adeguam.	2015
Impianto a norma	SI

Nel Piano Regolatore del Comune di Falcade la particella nr.196 ricade prevalentemente in Z.T.O. di tipo "C1" (residenziale) e in parte minore in Z.T.O. di tipo "E" (agricola) e per una piccola porzione, a ridosso della strada pubblica, in zona "P" (parcheggio). Il sedime su cui insiste il fabbricato presenta una superficie pari a circa mq.1.340,00 e la superficie coperta, compresi accessori, ammonta a circa



complessivi mq.220,00.

I confini sono sui lati nord e sud strada comunale, lato est particella nr.216, lato ovest particella nr.180.

### DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Sui beni oggetto di stima non risultano trascritti gravami di diritti reali a favore di terzi.

### REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

I titoli edilizi di seguito riportati sono stati reperiti previo accesso agli atti al Comune di Falcade – Ufficio Urbanistica:

- Numero pratica: **660/1970** Intestazione: [REDACTED]; Tipo pratica: Concessione Edilizia; Per lavori: Costruzione fabbricato; Oggetto: nuova costruzione; Rilascio in data 22/07/1970 al n. di prot. 3321; Abitabilità/agibilità in data 14/07/1977 al n. di prot. 3321/reg.660.

- Numero pratica: **2907/1977** Intestazione: [REDACTED]; Tipo pratica: Concessione Edilizia; Per lavori: Costruzione tettotia; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 19/08/1977 al n. di prot. 2907; Rilascio in data 23/08/1977 al n. di prot. 2907

- Numero pratica: **3645/1976** Intestazione: [REDACTED]; Tipo pratica: Autorizzazione edilizia; Per lavori: Costruzione fabbricato; Oggetto: variante; Presentazione in data 31/08/1976 al n. di prot. 3645; Rilascio in data 18/09/1976 al n. di prot. 3645.

- Numero pratica: **13/1984** Intestazione: [REDACTED]; Tipo pratica: Concessione Edilizia; Per lavori: Costruzione interrato; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 26/04/1984 al n. di prot. 1685; Rilascio in data 05/10/1984 al n. di prot. 1685.

- Numero pratica: **4256/1989** Intestazione: [REDACTED]; Tipo pratica: Autorizzazione edilizia; Per lavori: Rifacimento baracca; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 10/10/1989 al n. di prot. 4256; Rilascio in data 06/11/1989 al n. di prot. 4256

- Numero pratica: **3368/1996** Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività; Per lavori: Opere interne; Oggetto: variante; Presentazione in data 16/05/1996 al n. di prot. 3368.

- Numero pratica: **25/1996** Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] Tipo pratica: Concessione Edilizia; Per lavori: Modifiche interne ed esterne; Oggetto: nuova costruzione; Rilascio in data 22/04/1996 al n. di prot. 2778.

- Numero pratica: **17/1999** Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] Tipo pratica: Concessione Edilizia; Per lavori: Ampliamento in elevazione; Oggetto: nuova costruzione; Rilascio in data 29/04/1999 al n. di prot.





3062.

- Numero pratica: **4124/2002** Intestazione: [REDACTED]; Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria; Per lavori: Manutenzione straordinaria; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 10/05/2002 al n. di prot. 4124.

- Numero pratica: **78/07** Intestazione: [REDACTED]; Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria; Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 7182; ilascio in data 30/07/2007 al n. di prot. 7182.

Numero pratica: **09/10** Intestazione: [REDACTED]; Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria; Per lavori: Posizionamento autorimesse; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 1868; Rilascio in data 03/03/2010 al n. di prot. 1868.

- Numero pratica: **2074/2013** Intestazione: [REDACTED] Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA; Per lavori: Manutenzione straordinaria; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 19/03/2013 al n. di prot. 2074

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. Gli immobili risultano conformi alle pratiche edilizie innanzi citate, eventuali piccole difformità non comportano limitazione alla commerciabilità degli immobili. Non sono attualmente in corso procedimenti sanzionatori da parte della pubblica amministrazione.

I dati e le schede catastali risultano conformi allo stato di fatto.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari ad uso abitazione sono dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica come di seguito riportato:

- Fg.19 particella 196 sub.9 Classe Energetica "E":

- [REDACTED]

- Fg.19 particella 196 sub.11 Classe Energetica "D".

### STATO DI POSSESSO

Il **subalterno nr.11** risulta occupato dall' Esecutato [REDACTED], in qualità di comproprietario dell'immobile. Il subalterno nr.9 risulta libero; il **subalterno nr.10** risulta non occupato ma nella disponibilità del comproprietario [REDACTED] che sullo stesso immobile ha eseguito recenti lavori di miglioria. Gli altri subalterni accessori (autorimesse, legnaie, deposito, scoperto ecc.) risultano nell'uso e nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED] e dei comproprietari facenti parte della comunione ereditaria, ad esclusione, ovviamente, dell'esecutata [REDACTED]



## VALORE COMMERCIALE COMPENDIO

Nella valutazione si è tenuto conto dei valori espressi nella perizia di CTU redatta nella procedura esecutiva nr.155/2015 avente per oggetto i medesimi beni attualmente trattati. Vengono quindi ripetute integralmente le considerazioni che hanno portato alla valorizzazione dei beni principali espresse nella perizia di cui alla richiamata procedura esecutiva.

Per la valutazione appare quindi corretto l'utilizzo del metodo di stima denominato "sintetico comparativo", riferito al trasferimento di beni aventi analoga tipologia e caratteristiche di quelli considerati.

Le fonti di informazione utilizzate sono le seguenti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate; Ufficio tecnico di Falcade; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Soppelsa di Falcade; Agenzia Immobiliare Dolomitissime di Falcade; Studio Tecnico Serafini di Falcade; Studio Tecnico Soppelsa Cencenighe Agordino.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi di zona sono per le nuove costruzioni da 1.800,00-2.500,00 €/mq con coefficienti di riduzione sulla scorta dell'ubicazione, stato di manutenzione, esposizione, classe energetica, livello di piano ecc.;

Altre fonti di informazione: Operatori del settore operanti in loco e annunci su riviste specializzate del settore delle compravendite immobiliari.

I prezzi saranno indicati in €/mq commerciale, dove la superficie convenzionale di mercato viene determinata al lordo delle murature, conteggiando al 50% volumi accessori quali cantine, soffitte, autorimesse e legnaie. I balconi e le terrazze vengono conteggiate al 33% della superficie lorda. Nei prezzi espressi si considerano ricomprese anche le quote proporzionali di rispettiva spettanza sulle parti comuni dell'immobile, le quali, nel presente progetto divisionale, rimarranno inalterate per consistenza ed ubicazione.

### Superficie convenzionale di mercato

Subalterno	Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente MQ
SUB.9	Piano sotto strada l^ad uso abitazione, con esclusione delle parti comuni quali vano scala, centrale termica	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00



	e anti centrale termica				
SUB.10	Piano rialzato ad uso residenziale, ad esclusione delle parti comuni quali vano scala e ingresso	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
SUB.11	Piano secondo ad uso residenziale, ad esclusione delle parti comuni quali vano scala	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
SUB.12	Deposto al piano sottotetto ad esclusione delle parti comuni quali vano scala	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
SUB.3	Autorimessa al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
SUB.4	Autorimessa al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
SUB.5	Autorimessa al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
SUB.6	Legnaia al piano terra	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
SUB.7	Tettoia al piano terra	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
	<b>COMPLESSIVO</b>		<b>496,00</b>		<b>496,00</b>

Prezzo di stima per unità di superficie:

Il prezzo di stima medio €/mq, arrotondato, viene determinato in una forbice che varia da € 1.200,00/mq a € 1600,00/mq per la parte residenziale e in una forbice che varia da € 400,00/mq a € 800,00/mq per le parti accessorie.

I terreni agricoli, di scarsa incidenza e valore commerciale, vengono uniformati al prezzo di € 1,00/mq.

Nel prezzo si intende compresa anche l'incidenza delle parti comuni condominiali, quali scoperto, camminamenti e vani accessori interni al fabbricato.

**Valore dei beni oggetto di divisione**

Comune di Falcade



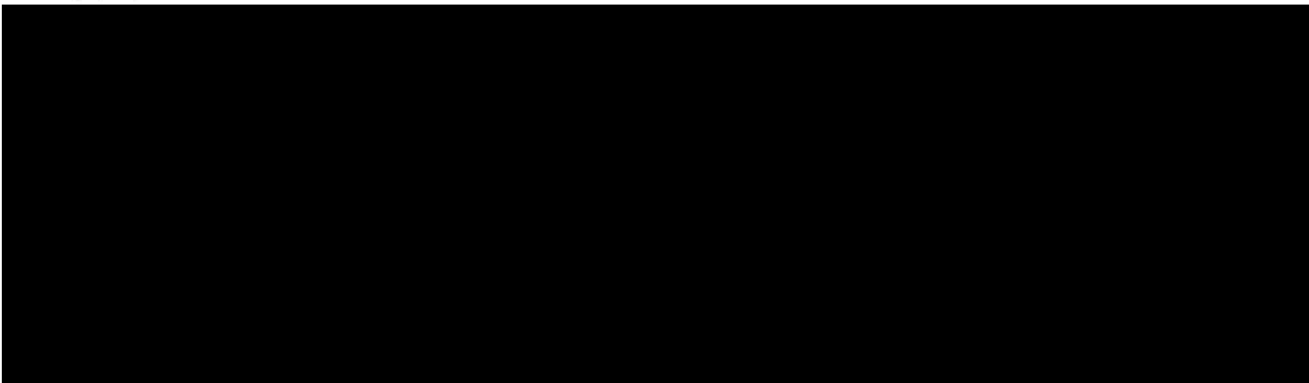
- SUB. 9 P.S1^ ad uso abitazione: € 1.200,00 x mq 102,00 =	€	122.400,00
- [REDACTED]		
- SUB.11 P.1^ ad uso abitazione: € 1.600,00 x mq 102,00 =	€	163.200,00
- [REDACTED]		
- SUB. 5 P.S1 autorimessa: € 450,00 x mq 28,00 =	€	12.600,00
- SUB. 6 P.T legnaia: € 400,00 x mq 11,00 =	€	4.400,00
- SUB. 7 P.T tettoia: € 400,00 x mq 10,00 =	€	4.000,00
- Fg.27 m.265 mq 330,00 x € 1,00 =	€	330,00
- Fg. 6 m.224 mq 340,00 x € 1,00 =	€	340,00
- Fg. 7 m. 86 mq 5.860 x € 1,00 =	€	5.860,00
- Fg.13 m.319 mq 2.230,00 x € 1,00 =	€	2.230,00
- Fg.20 m. 72 mq 160,00 x € 1,00 =	€	160,00
- Fg.20 m. 74 mq 310,00 x € 1,00 =	€	310,00
<u>Comune di Canale d'Agordo</u>		
- Fg. 5 m.222 mq 80,00 x € 1,00 =	€	80,00
- Fg. 5 m.223 mq 870,00 x € 1,00 =	€	870,00
	<b>Totale</b>	€ [REDACTED]
[REDACTED]	(00)	

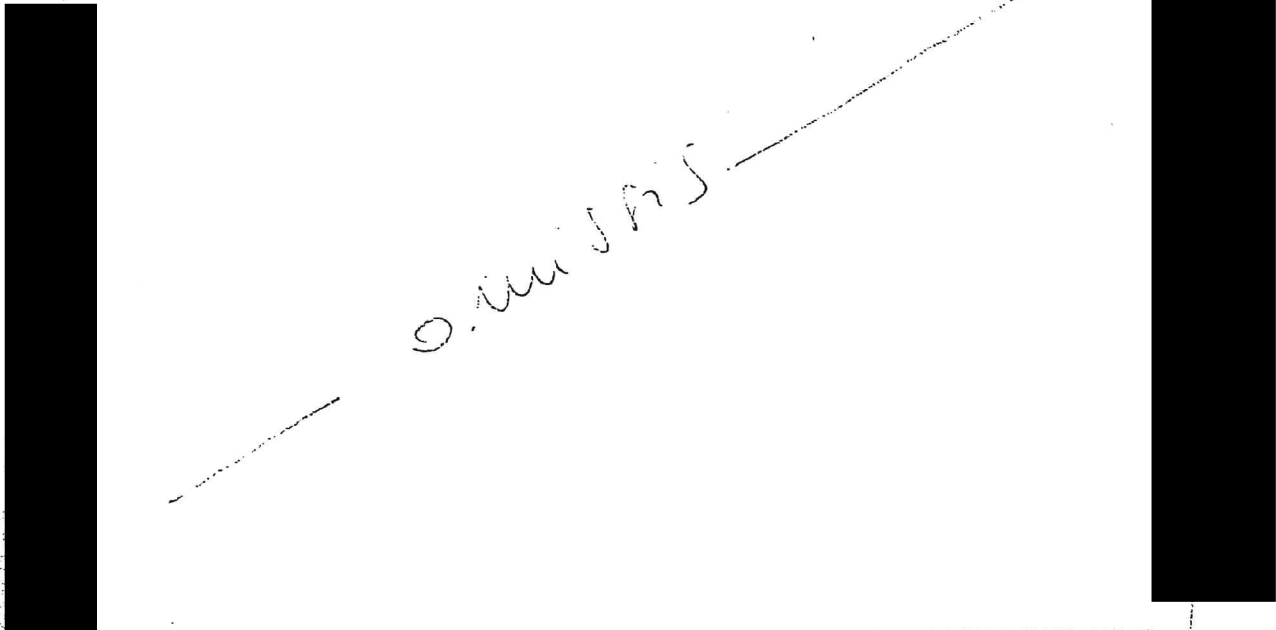
In base ai valori come sopra determinati, ritiene il C.T.U. di procedere alla formazione di **nr.3 (tre) lotti** che tengano conto della comoda divisibilità del bene, limitando al minimo i conguagli in denaro e la residua promiscuità sulle porzioni che, salvo accordi tra le parti con reciproche obbligazioni future, debbono rimanere necessariamente in comune.

Ai fini della migliore valorizzazione degli immobili, seppur in presenza di conguagli, il CTU ha ritenuto opportuno e congruo che ad ogni singolo lotto venga assegnato almeno un posto auto coperto ad uso esclusivo.

Per meglio comprendere la valutazione e la formazione dei lotti, viene allegata specifica tabella di calcolo e planimetrie colorate per distinguere i lotti stessi.

**Il tutto viene riassunto come di seguito:**





LOTTO 3^ fatto a [REDACTED], compresa la quota di [REDACTED] - Esecutati, a tacitazione della quota di spettanza:

- **PORZIONE** corrispondente ad abitazione al piano seminterrato (sub.9), abitazione al piano primo (sub.11), autorimessa a piano terra (sub.5), legnaia e tettoia a piano terra (subn.6 e sub.7) oltre a quota proporzionale sulle parti comuni (sub.8 corte, centrale termica, anti-ct, vano scale interno da PS1 a P2); tutti i terreni agricoli in Comune di Fascade (Fg.27 m.265, Fg.6 m.224, Fg.7 m.86, Fg.13 m.319, Fg.20 m.72; Fg.20 m.74) e in Comune di Vallada Agordina (Fg.5 m.222 e Fg.5 m.223), per un valore complessivo pari a € 316.780,00 (Eurotrecentosedicimilasettecentottanta/00)

### RISPOSTA AL QUESITO

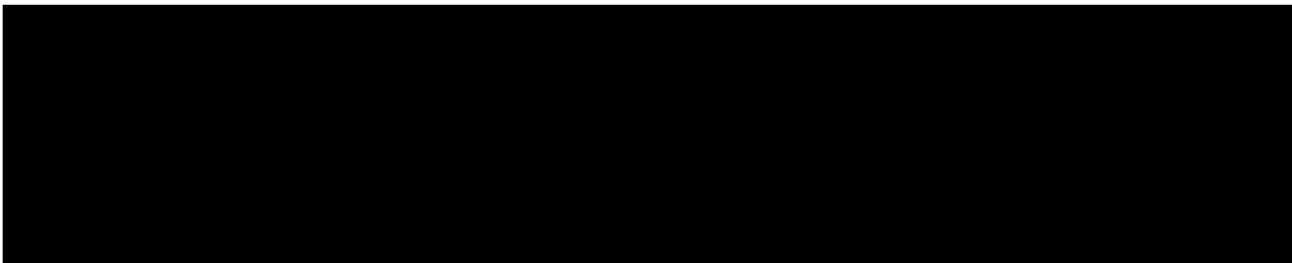
- In considerazione di quanto sopra, il C.T.U. ritiene che i beni oggetto di causa siano comodamente divisibili mantenendo inalterata la composizione delle unità immobiliari così come identificate nella loro attuale rappresentazione catastale, non necessitando pertanto la predisposizione di alcun tipo di frazionamento.

Il valore commerciale del bene oggetto del quesito, come da relazione che precede è, a giudizio dello scrivente, pari ad € [REDACTED] ([REDACTED]00) ripartito, sulla base delle rispettive quote di spettanza, come di seguito:

omissis

procento

Valore dei lotti:



- Il valore del Lotto 3<sup>^</sup> fatto a [redacted] compreso della quota di [redacted] ammonta ad € 316.780,00 (Eurotrecentosedicimilasettecentottanta/00);

omissis

**Osservazioni**

Alla "bozza" di Perizia sono pervenute esclusivamente le osservazioni del CTP [redacted], allegate alla perizia, le quali sostanzialmente, approvano la proposta di progetto divisionale così come sopra formulata.

**Trascrizione**

Dato per assodato che le quote sui beni oggetto di divisione, attualmente intestate al "de cuius" [redacted], vengono ereditate dall'esecutato [redacted] che, peraltro, detiene il possesso di detti beni, ai fini della continuità delle trascrizioni, a giudizio del sottoscritto, necessita provvedere alla presentazione (e

trascrizione) della dichiarazione di successione della suddetta ██████████

Si rappresenta inoltre che in sede di trascrizione di sentenza di divisione con conguagli, ove non risulti esplicitamente dalla stessa che i conguagli sono stati pagati e quietanzati o che le parti hanno rinunciato all'ipoteca legale, il Conservatore iscrive d'ufficio ipoteca legale per l'importo del conguaglio a carico degli assegni che ne risultino gravati.

Quanto sopra il C.T.U. espone ad evasione dell'incarico e dei quesiti posti, rimanendo a disposizione del Giudice Designato per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

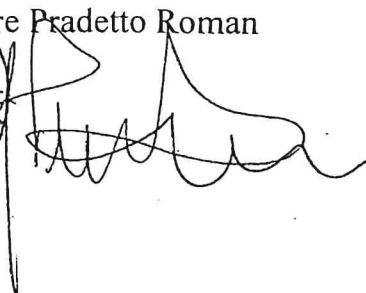
Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati di seguito riportati.

San Pietro di Cadore, lì 21 ottobre 2020

Il C.T.U.  
 p.ed. Gianfiore Pradetto Roman

N.  
 750

ESILE



allegati:

- A) Documentazione fotografica
- B) Estratti e planimetrie catastali
- C) Visure catastali e aggiornamento formalità
- D) Lottizzazione e proposta divisionale
- E) A.P.E.
- F) Titoli edilizi
- G) Verbali
- H) Estratti PRG
- I) Osservazioni

