fabrici associati

edilizia
topografia
territorio

TRIBUNALE DI PORDENONE

Piazza Giustiniano n. 7 - 33170 Pordenone

Causa Civile R.G. 2392/2017

promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pordenone, 10.08.2020

Il CTU
Geom. Antonio Fabrici

FABRICI ANTONIO 835 COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI PORDENONE

studio tecnico associato antonio fabrici geometra alberto fabrici geometra – viale marconi, 19 33170 pordenone
tel. +39 0434 208607 fax +39 0434 208855 p.iva/cf 01306230937 website www.fabrici.it email info@fabrici.it

Ill.mo Dott. Piero Leanza

Con riferimento alla Causa Civile R.G. n. 2392/2017, la S.V.I. designava il sottoscritto Geom. Antonio Fabrici, con studio professionale in Viale Marconi n. 19 – Pordenone, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Pordenone con il n. 835, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia tra i signori [redacted] invitandomi a comparire all'udienza del 05.11.2019, presso il Tribunale di Pordenone per il giuramento di rito e conferimento del seguente quesito:

"*Disporre consulenza tecnica volta ad accertare valore dell'immobile e sua eventuale comoda divisibilità, con formazione delle quote e dei relativi conguagli. Il c.t.u. è autorizzato ad accedere a privati e pubblici uffici per acquisire la documentazione eventualmente necessaria, nonché a tentare la conciliazione delle parti.*"

Premessa

Il sottoscritto iniziava le operazioni peritali il giorno 29.11.2019 alle ore 15.00 presso i luoghi di causa, dopo un breve rinvio della data fissata in corso di udienza.

A quell'incontro, presenti solo i tecnici di parte, non era stato possibile accedere all'immobile, per assenza delle parti in causa, si rinviava pertanto al 02.12.2019.

Poi in data 02.12.2019, alla presenza del Geom. [redacted] per parte convenuta, del Geom. [redacted] per parte attrice e del Sig. [redacted] previa lettura del quesito, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, provvedendo ad informare il Sig. [redacted] della possibilità di conciliare assegnando l'immobile ad una delle parti.

Il Sig. [redacted] si dichiarava disponibile alla cessione della sua quota.

Quindi, il sottoscritto procedeva ad effettuare sopralluogo con ripresa fotografica dei locali.

Concluse le operazioni di sopralluogo il sottoscritto si accordava con i tecnici di parte per un incontro presso lo studio del CTU, il giorno 17.12.2019.

Poi in quella data, alla presenza del Geom [redacted] e del Geom. [redacted] veniva illustrata l'indagine di mercato svolta sul territorio, con l'individuazione del valore di mercato.

Il valore di mercato dell'immobile veniva condiviso da entrambi i tecnici delle parti.

Successivamente, dopo la lunga l'interruzione delle attività, conseguenti la nota pandemia, veniva fissata in data 29.06.2020, la ripresa delle operazioni peritali, presso lo studio dello scrivente Ctu, per tentare concretamente la conciliazione tra le parti.

studio tecnico associato antonio fabrici geometra alberto fabrici geometra – viale marconi, 19 33170 pordenone
tel. +39 0434 208607 fax +39 0434 208855 p.iva/cf 01306230937 website www.fabrici.it email info@fabrici.it

A quell'incontro si presentavano il signor [redacted] con il proprio consulente l'Avv. [redacted] la signora [redacted] con i propri consulenti, l'avv [redacted] e il geometra [redacted]

Dopo ampia discussione, relativa al prospettato trasferimento dell'appartamento in capo al signor [redacted] il confronto si incentrava su aspetti economici e risarcitori tra le parti.

Alla fine, le parti non trovavano un margine d'intesa sulle rispettive pretese economiche e la trattativa falliva.

Considerata conclusa la fase conciliativa, il sottoscritto prendeva atto della volontà espressa dalle parti e rinviava la conclusione della controversia alla redazione della presente relazione Tecnica Ufficiale.

Accertamento del valore di mercato dell'immobile

L'immobile oggetto di controversia è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale realizzato negli anni '50, posto in Via Vittorio Emanuele n. 7C a Maniago.

Attualmente l'immobile è occupato dal signor [redacted]

Con il presente accertamento viene determinato il valore di mercato del fabbricato comprendente tutte le strutture, finiture e impianti.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta inserita al Catasto Fabbricati al Foglio 21 Particella 14 sub. 4-29 del Comune di Maniago.

<u>Intestazione</u>

[redacted]

Proprietà per 1/2 [redacted]

[redacted]

Proprietà per 1/2 [redacted]

Catasto Fabbricati

S.U.	Fg.	Partic.	Sub	Z.C.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	Mq	Rendita
-	21	14	4 29	-	Via Vittorio Emanuele n. 7C	A/4	4	6 vani	115 mq	€ 306,78

(vedi allegato **A**)

studio tecnico associato antonio fabrici geometra alberto fabrici geometra – viale marconi, 19 33170 pordenone
tel. +39 0434 208607 fax +39 0434 208855 p.iva/cf 01306230937 website www.fabrici.it email info@fabrici.it

DESCRIZIONE IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale condominiale sito in zona centrale di Maniago, realizzato negli anni 50. L'immobile è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere e bagno, oltre a terrazzino e cantina nel piano scantinato.

L'alloggio è caratterizzato da una buona aerazione ed illuminazione naturale.

Per quanto riguarda le finiture sono generalmente in buono stato, visto i recenti interventi di manutenzione straordinaria.

La distribuzione interna dei vani risulta funzionale dal punto di vista distributivo.

La struttura dell'immobile è la seguente:

- fondazioni del tipo a trave rovescia;
- struttura portante con struttura in calcestruzzo con pilastri e travi;
- copertura costituita da solaio in laterocemento con soprastanti muretti, tavelloni e manto in coppi di laterizio;
- murature perimetrali realizzate con tamponamento in laterizio e controparete in foratine;
- tramezzature interne costituite da divisori in laterizio da cm 8;
- intonaco interno di tipo al civile;
- pavimenti in cotto per la zona giorno, in parquet per le camere;
- nei bagni troviamo piastrelle di ceramica monocottura per pavimenti e rivestimenti;
- sanitari in ceramica bianca in buono stato;
- serramenti: recentemente sostituiti, costituiti da telai in legno naturale tipo "iroko" dotati di vetro camera e di ante d'oscuro in legno;
- impianto elettrico e termico realizzati sotto traccia, a norma per l'epoca di realizzazione del fabbricato.

(vedi allegato **B**)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato ricade in zona B.2 - residenziale di consolidamento e completamento estensiva.

Art. 33 - Disposizioni generali

Definizione e finalità

1. Sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate, che il PRGC intende consolidare e completare a fini residenziali, garantendo comunque la pluralità delle funzioni urbane in esse presenti.

Destinazioni d'uso

studio tecnico associato antonio fabrici geometra alberto fabrici geometra – viale marconi, 19 33170 pordenone
tel. +39 0434 208607 fax +39 0434 208855 p.iva/cf 01306230937 website www.fabrici.it email info@fabrici.it

2. Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza;
- attività alberghiere e ricettivo-complementari, direzionali, professionali;
- attività commerciali al dettaglio di vicinato e di media struttura;
- servizi e attrezzature collettive, pubbliche e di uso pubblico;
- artigianato di servizio;
- lavorazioni artigianali di produzione e altre attività di interesse pubblico o privato che, per le loro caratteristiche, siano compatibili, dal punto di vista urbanistico e ambientale, con il contesto residenziale e urbano.

Non è consentito l'insediamento di nuove attività industriali e artigianali di produzione. Per quelle esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria ed eventuali adeguamenti a norme igienico-sanitarie e di sicurezza del luogo di lavoro.

E' consentito il mantenimento dei ricoveri zootecnici di limitate dimensioni, con un massimo di 2 UBA (piccole stalle, conigliere, pollai, ecc., con l'esclusione dei suini), funzionali all'economia familiare e all'autoconsumo, purché siano compatibili con la residenza e abbiano una distanza minima di 10 m dagli edifici residenziali.

Per gli allevamenti zootecnici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria ed eventuali adeguamenti a norme igienico-sanitarie e di sicurezza del luogo di lavoro, senza aumento del numero dei capi allevati o cambio di specie allevata.

Modalità di intervento

3. L'attuazione delle previsioni del PRGC avviene con intervento edilizio diretto, salvo che per le zone B.3, soggette a piano attuativo.

Parametri edificatori

4. E' prescritta la distanza minima di 10 m tra pareti finestrate e pareti finestrate di edifici antistanti.

Nei lotti ancora liberi dei frazionamenti realizzati nelle zone B.2 precedentemente all'adozione della variante di adeguamento al PURG, qualora la dimensione del lotto non consenta una sufficiente dimensione del corpo di fabbrica, è consentito edificare a una distanza minima di 3 m dai confini, purché la parete non sia finestrata e abbia un'altezza massima di 6 m.

4bis. Negli edifici esistenti, qualora risultino saturi gli indici di piano, è consentito l'ampliamento per una sola volta sino a un massimo di 100 mc, per ragioni igieniche, distributive o funzionali. Tale ampliamento potrà avvenire solo tramite il riconoscimento a fini residenziali di volumi esistenti non rientranti nel calcolo dell'indice.

Parametri urbanistici

studio tecnico associato antonio fabrici geometra alberto fabrici geometra – viale marconi, 19 33170 pordenone
tel. +39 0434 208607 fax +39 0434 208855 p.iva/cf 01306230937 website www.fabrici.it email info@fabrici.it

5. I nuovi interventi di residenza devono prevedere la realizzazione di parcheggi stanziali nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di volume dell'edificio (V), con un minimo di un posto macchina per alloggio.

I nuovi interventi che prevedano spazi da destinare ad attività direzionali e commerciali devono comprendere aree per parcheggio nelle seguenti misure:

a) attività direzionali:

- parcheggi stanziali: 1 posto macchina ogni 2 addetti;
- parcheggi di relazione: 80 mq x 0.01 Su;

b) alberghi:

- parcheggi stanziali e di relazione: 1 posto macchina per camera;

c) ristoranti:

- parcheggi stanziali e di relazione: 1 posto macchina ogni 10 mq di sala da pranzo;

d) attività commerciali: parcheggi stanziali e di relazione secondo il loro tipo e dimensione, in conformità alle disposizioni regionali in materia.

Per le destinazioni indicate alle lett. a), b), c) e d), il Comune valuterà, in sede di rilascio della concessione edilizia, l'opportunità di acquisire le aree destinate a parcheggi di relazione. Nel caso rimangano di proprietà privata, esse sono vincolate a parcheggio per lo svolgimento e sino al mantenimento della destinazione d'uso consentita.

Prescrizioni particolari

6. Gli interventi edilizi, in particolare quelli di ristrutturazione, ampliamento e nuova realizzazione, devono essere improntati, pur nel rispetto della concezione individuale del progettista, ai criteri della coerenza architettonica, della semplicità volumetrica, della essenzialità formale, dell'integrazione nel contesto insediativo e ambientale, con l'utilizzazione, per quanto possibile, di tipi, forme e materiali costruttivi connessi con la tradizione locale. I box in lamiera non sono consentiti.

7. La realizzazione di recinzioni deve essere improntata al criterio della massima semplicità e uniformità e deve essere compatibile con il contesto paesaggistico e ambientale. Sono consentite di norma recinzioni di altezza massima di 1,5 m, con muretti intonacati o in pietrame a vista, reti o elementi metallici anche mascherati da siepi arbustive o specie rampicanti.

Sottozone

8. Le zone B sono articolate nelle seguenti sottozone:

B.1 - residenziali di consolidamento e completamento intensive;

B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive;

B.3 - residenziali di completamento soggette a piano attuativo.

studio tecnico associato antonio fabrici geometra alberto fabrici geometra – viale marconi, 19 33170 pordenone
tel. +39 0434 208607 fax +39 0434 208855 p.iva/cf 01306230937 website www.fabrici.it email info@fabrici.it

Art 35 - Zone B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive

Definizioni e finalità

1. Sono costituite da aree a destinazione prevalentemente residenziale, parzialmente o totalmente edificate, in modo estensivo.

Parametri edificatori

2. L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:

If: 1.2 mc/mq

N. max piani: 3

Dc: 5 m, a confine in caso di contiguità, o previa convenzione con il confinante

Ds: 6 m

Estratto P.R.G. Comune di Maniago:

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo effettuato è stata riscontrata una difformità rispetto la distribuzione interna dei vani, che riguarda l'ampliamento della cucina con riduzione del terrazzino mediante lo spostamento del tamponamento perimetrale. Detta difformità è sanabile mediante una sanatoria edilizia pagando i relativi oneri e oblazione (vedi allegato **C**).

In data 12.12.2019 veniva presentata richiesta di accesso atti presso il Comune di Maniago. Dall'esito della ricerca emergeva effettivamente la difformità sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico (vedi allegato **D**). Per detta difformità si rende necessario presentare una istanza di riduzione a conformità ai sensi e per gli effetti della L.R. 19/09 a seguito della quale è possibile regolarizzare l'immobile.

studio tecnico associato antonio fabrici geometra alberto fabrici geometra – viale marconi, 19 33170 pordenone
tel. +39 0434 208607 fax +39 0434 208855 p.iva/cf 01306230937 website www.fabrici.it email info@fabrici.it

L'attività prevede la presentazione, presso gli uffici comunali e presso l'Agenzia delle Entrate, degli atti necessari stimando un l'importo complessivo di € 3.538,00, compreso oneri ed oblazione, escluso iva e accessori sulla parte imponibile (vedi schema).

PROVENIENZA

L'immobile oggetto di stima è pervenuto agli attuali proprietari giusto atto di compravendita del 09.11.2000 Rep. n. 109.807 Racc. n. 17.143 Notaio Dott. Aldo Guarino di Maniago. (vedi allegato **E**)

CRITERI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

Lo scopo della stima ed il mandato conferito indicano chiaramente che, nella fattispecie, l'aspetto economico è da ricercare nel valore di mercato. Premesso quanto sopra esposto, confrontato l'immobile con analoghi immobili di pari finitura, costruiti nella stessa zona per la quale si hanno precisi prezzi di riferimento, ed infine confrontata la disposizione e distribuzione dei vani interni, lo stato di manutenzione generale, ritengo conveniente e più attendibile eseguire la presente stima comparando i valori riscontrati sul mercato, fatte le debite proporzioni.

CONSISTENZA EDILIZIA

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

VALUTAZIONE

La stima che segue viene effettuata con il metodo di confronto mediando i valori riscontrati sul mercato immobiliare.

COMPARABILE 1

Maniago, zona prossima al centro, appartamento bicamere termoautonomo, accessoriato di stufa a pellet, sito all'ultimo piano su palazzina di sole tre unità abitative e così composto: ingresso, ampia cucina abitabile, soggiorno - pranzo, due camere, bagno, ripostiglio/lavanderia, piccolo terrazzo e piccolo giardino esclusivo. Nessuna spesa condominiale.

Mq 90 per € 59.000,000 = prezzo unitario €/mq 655,56

studio tecnico associato antonio fabrici geometra alberto fabrici geometra – viale marconi, 19 33170 pordenone
tel. +39 0434 208607 fax +39 0434 208855 p.iva/cf 01306230937 website www.fabrici.it email info@fabrici.it

COMPARABILE 2

In zona centrale, appartamento di 75 mq, così composto: ingresso, ripostiglio, salotto, cucina, bagno, camera matrimoniale. Garage e cantina. Pezzo di terreno esclusivo per poter fare l'orto.

Mq 75 per € 40.000,000 = prezzo unitario €/mq 533,33

COMPARABILE 3

Poco distante dal centro, bifamiliare costituita da due appartamenti molto grandi. Entrambi sono composti da tre camere di cui due matrimoniali, una cucina molto ampia e una sala/salotto, due bagni e un terrazzo.

I due appartamenti sono completamente autonomi.

Hanno entrate separate, impianti tutti separati, e anche lo scantinato è diviso.

Mq 144 per € 93.000,000 = prezzo unitario €/mq 645,83

(vedi allegato **F**)

Valore Medio Unitario (€/mq 655,56 + €/mq 533,33 + €/mq 645,83)/3 = €/mq 611,57

Gli immobili sopraccitati rientrano nello stesso segmento di mercato del fabbricato oggetto di stima. Fatte le debite proporzioni, si stabilisce un valore unitario al mq pari ad **€ 600,00**.

Descrizione	superficie	coeff.	mq	valore unitario	valore complessivo
Appartamento in Via Vittorio Emanuele n. 7C - Maniago					
Foglio 21 Mapp. 14 sub. 4-29					
Appartamento	110,21	1,00	110,21		
Terrazzo	4,00	0,50	2,00		
Cantina	24,77	0,50	12,39		
Totale			124,60	€ 600,00	€ 74.757,00
Costo relativa alle spese tecniche per la pratica edilizia di sanatoria, compresa variazione catastale					€ 2.500,00
A detrarre oblazione per Istanza di riduzione a conformità					€ 258,00
A detrarre oneri (contributo di costruzione)					€ 780,00
Totale					**€ 3.538,00**
I costi così calcolati vanno in detrazione al valore di mercato complessivo come sopra determinato.					
Valore di mercato attuale					€ 71.219,00
Valore di mercato attuale arrotondato					**€ 71.200,00**

studio tecnico associato antonio fabrici geometra alberto fabrici geometra – viale marconi, 19 33170 pordenone
tel. +39 0434 208607 fax +39 0434 208855 p.iva/cf 01306230937 website www.fabrici.it email info@fabrici.it

Accertamento della comoda divisibilità dell'immobile.

Per quanto concerne la divisibilità di fatto bisogna rifarsi al principio di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli artt. 720 e 1114 c.c.

Esso comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso rispetto l'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessive.

Si deve considerare inoltre che la comoda divisibilità di un bene immobile va intesa sia sotto l'aspetto strutturale, nel senso che il frazionamento non richieda accorgimenti ed operazioni troppo costose e complesse, sia sotto l'aspetto funzionale, nel senso che la divisione non produca un deprezzamento del bene nel suo valore economico originario ovvero una più o meno grave deviazione della naturale utilizzazione del complesso secondo la sua naturale funzione. In considerazione di quanto sopra esposto, preso atto che l'appartamento oggetto di controversia è stato progettato e costruito per unica unità abitativa, si dichiara l'impossibilità di pervenire ad una comoda divisibilità nel rispetto delle quote di proprietà.

Risulta pertanto, irrealizzabile la formazione delle quote da assegnare alle parti con i relativi conguagli.

Tanto il sottoscritto geometra descrive e valuta.

La presente relazione veniva trasmessa alle parti in data 21.07.20. Nei 15 giorni successivi; non pervenivano osservazioni né da parte attorea né da parte convenuta.

Perveniva comunicazione da parte del legale di parte attorea, [redacted] di revoca del mandato da parte della sua assistita (vedi allegato **G**).

Pordenone, 10.08.2020

Il CTU

Geom. Antonio Fabrici

FABRICI ANTONIO 835 COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI PORDENONE

studio tecnico associato antonio fabrici geometra alberto fabrici geometra – viale marconi, 19 33170 pordenone
tel. +39 0434 208607 fax +39 0434 208855 p.iva/cf 01306230937 website www.fabrici.it email info@fabrici.it