

***Causa Civile***  
**Nr.884/2011**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

Ill.mo Signor Giudice

Dottoressa FRANCESCA CLOCCHIATTI

## **RELAZIONE PERITALE DEFINITIVA**

Nella causa promossa dal Signor

*contro*

**Antonio Taiariol Geometra**  
33074 Fontanafredda (PN)  
Tel.0434.565110 Fax 0434.566932  
[antoniotaiariol@libero.it](mailto:antoniotaiariol@libero.it)

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**III.mo Giudice Dottoressa Francesca Clocchiatti** della Sezione Civile del Tribunale di Pordenone.

### **1.- LA PREMESSA E IL QUESITO DEL GIUDICE**

Con ordinanza 18 aprile 2012 la S.V.I. nominava me sottoscritto Geometra Antonio TAIARIOL, nato a Pordenone il 14.07.1964, con studio professionale in Comune di Fontanafredda Via Pastrengo n°11/4, telefono 0434/565110, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n.871, consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento promosso dal Signor

contro la Signora

In data 27 aprile 2012, in sede d'udienza di conferimento d'incarico e formulazione dei quesiti, il sottoscritto, accettato il medesimo, prestava il giuramento di rito nelle mani dello stesso Giudice chiedendo per l'espletamento dell'incarico il termine di novanta giorni dall'inizio delle operazioni.

Il Giudice domandava di rispondere ai seguenti quesiti:

*“Voglia il CTU, esaminati gli atti e i documenti prodotti dalle parti, compiuto ogni ulteriore necessario e/o opportuno accertamento, tentata in ogni caso la conciliazione delle parti:*

*- il valore dei beni facenti parte del compendio immobiliare e accertarne il valore;*

*- accertare se i beni per i quali è stato chiesto lo scioglimento della comunione possano essere comodamente divisi in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti;*

*- predisporre un progetto di divisione, tenendo conto delle indicazioni delle parti,*

*provvedendo a formare i singoli lotti ed indicando gli importi eventualmente dovuti a conguaglio;*

*-quantificare l'ammontare dell'indennità di occupazione richiesta dall'attore, nonché le spese domandate dalla convenuta per quanto documentate in corso di causa".*

---

## **2.-OPERAZIONI PERITALI**

All'udienza per il conferimento dell'incarico, comunicavo l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi di causa per il giorno 10 maggio 2012 alle ore 15.00.

All'incontro oltre allo scrivente C.t.u. erano presenti entrambe le parti e i rispettivi legali.

Letto il quesito, si sono ispezionati i luoghi di causa ed eseguito alcuni scatti fotografici.

Al termine dei lavori si è redatto il verbale delle operazioni, del quale si allega copia, nel quale era richiesto al CTU di acquisire la documentazione inerente alle spese di straordinaria manutenzione sostenute dalla convenuta occupante gli immobili e di fornire una sommaria valutazione degli stessi prima di procedere alla stesura della relazione.

Come richiestomi, in data 26 maggio 2012, ho inviato ai legali la stima sommaria degli immobili e in data 31 maggio 2012 e via fax la domanda all'amministratore condominiale, signor XXXXXXXXXX affinché fornisse il rendiconto delle spese straordinarie sostenute dalla convenuta negli ultimi anni.

Nonostante aver sollecitato anche telefonicamente l'amministratore condominiale, in mancanza di riscontro lo scrivente perito ha redatto la presente relazione.

### **3.-RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

*3.1-Determinare il valore dei beni facenti parte del compendio immobiliare;*

*IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*

**AGENZIA DEL TERRITORIO**

**CATASTO DEI FABBRICATI**

**COMUNE DI SACILE**

*DITTA INTESTATARIA*

*Proprieta` per 500/1000*

*Proprieta` per 500/1000*

**FG.14 MAP.1448 Sub.41** Via Lacchin - P.5. Cat.A/2 Cl.3 V.6,5 Rc.Euro 644,54

**FG.14 MAP.1448 Sub.80** Via Lacchin – S.1 Cat.C/2 Cl.1 mq.4 Rc.Euro 7,44

*L'appartamento (sub.41)*, posto al piano quinto dell'edificio condominiale, ha i locali con altezza utile di metri 2.80 ed è composto d'ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, bagno, e tre camere per una superficie lorda commerciale rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.106,00 oltre a una terrazza con superficie lorda complessiva rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.2.65.

Le strutture portanti sono in muratura e pilastri di c.a.; i solai sono di latero-cemento; i tramezzi divisorii sono in laterizio; tutte le murature sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura traspirante oppure rivestite con carta da parati; i pavimenti e della zona giorno sono in piastrelle di ceramica mentre quelli della zona notte sono in palchetti di legno e quelli dei bagni e della cucina in piastrelle.

Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato di colore naturale come il portoncino d'ingresso; gli infissi in legno naturale e verniciato con maniglie in metallo e avvolgibili in Pvc di colore bianco.

Tutti i davanzali sono in marmo; l'impianto idraulico ha tubazione sottotraccia; i

bagni hanno sanitari in porcellana, box doccia di modesta qualità; la rubinetteria è predisposta per l'erogazione d'acqua calda e fredda; l'impianto termico per il riscaldamento è centralizzato con radiatori lamellari in metallo; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia con una o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente, vi sono inoltre l'impianto citofonico e l'impianto TV.

Le terrazze sono pavimentate con piastrelle e hanno parapetti in muratura intonacata.

***La cantina pertinenziale (sub.80)***, posta al piano interrato con accesso dal corridoio comune, ha altezza utile di metri 2.20 e superficie lorda rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.3,70.

I pavimenti del locale sono in cemento, le murature intonacate al civile, i serramenti e le porte interne in ferro, l'impianto elettrico è provvisto di punto luce.

***Le parti comuni interne del condominio***, evidenziate nell'elaborato planimetrico catastale, hanno buone finiture e sono costituite dagli androni d'ingresso, dalle scale d'accesso ai piani, dai corridoi, dai porticati e quanto altro.

Le scale e gli androni hanno rivestimento di marmo e ringhiere in metallo verniciato a disegno semplice.

I serramenti sono in legno e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.

L'accesso ai piani dello stabile condominiale avviene oltre che dalla scala anche attraverso l'ascensore.

***Le parti comuni esterne del condominio***, evidenziate nell'elaborato planimetrico catastale, comprendono l'area scoperta, gli accessi pedonali, la zona manovra e lo scivolo per l'accesso alle autorimesse interrate, i porticati e quanto altro.

***Le finiture esterne del complesso residenziale***, di buona qualità, hanno serramenti in metallo di colore grigio, pareti rivestite con piastrelle chiare e intonaco tinteggiato, grondaie e pluviali in lamiera decorazioni di marmo chiaro.

#### ***TITOLI DI PROVENIENZA***

Atto Notarile del Notaio Ferruccio Sartori del 03 aprile 1970 - Trascrizione del

03.04.1970 al numero 7719 RG.6694.

*STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE*

L'edificio condominiale così come l'appartamento è stato edificato nei primi anni settanta e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

*PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI DEL FABBRICATO*

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato edificato in base ai seguenti provvedimenti amministrativi:

1. Licenza di Costruzione del 08.08.1968 nr.207;
2. Licenza di Costruzione in Variante del 04.10.1971 nr.36;
3. Autorizzazione d'Abitabilità del 30.03.1972 n.58/1971;

Si allega copia dei documenti.

*CERTIFICATO DI INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI*

E' stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

L'ufficio non ha rilasciato la certificazione richiesta limitandosi a fornire al richiedente la copia autentica della domanda inoltrata in data 09.07.2012 della quale si allega ricevuta in bollo.

*DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI*

Dal sopralluogo si rileva che gli immobili sono in uso alla convenuta Signora

*ONERI DI NATURA CONDOMINIALE*

Dalla documentazione, allegata agli atti di causa, non ci sono pendenze verso il condominio.

### *CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNICI*

L'impianto di riscaldamento comune è centralizzato e l'amministratore condominiale ha le certificazioni dell'esecuzione alla regola d'arte.

### *ATTESTAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA*

Per quanto accertato non è mai stata redatta l'attestazione di certificazione energetica.

### *COMPUTO METRICO*

Nonostante **la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura**, la superficie commerciale dell'immobile, rilevata graficamente, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i muri in comune, le terrazze chiuse su tre lati e le terrazze aperte fino a 25 mq. al 50%; le cantine e l'autorimessa al piano interrato al 50%; il deposito e le autorimesse al piano terra all'80%. Per i terreni è indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

Applicando tale criterio si ha una superficie commerciale del bene arrotondata di circa mq.109,00.

### *CRITERI DI VALUTAZIONE*

Il criterio di valutazione applicato per determinare il valore di mercato dell'immobile è quello comparativo con beni simili ricadenti nello stesso segmento di mercato per zona e caratteristiche compiendo le necessarie indagini di mercato presso gli operatori settoriali della zona per stabilire il valore medio nel libero mercato degli immobili e tenendo in conto dei risultati dell'Osservatorio del mercato immobiliare della Regione FVG, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP, dell'Agenzia del Territorio.

## *VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI*

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le possibili difformità catastali e urbanistiche, lo scrivente perito, determina in ogni caso **a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trovano gli immobili, con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie eventualmente esistenti le valutazioni che seguono:

### ***VALORE DI STIMA PER L'INTERO***

**A corpo Euro 120.000,00**  
*(Centoventimila euro)*

Si tenga in conto che nel caso vendita coattiva l'immobile generalmente subisce una decurtazione di almeno il 20% del suo valore.

-----

*3.2- accertare se i beni per i quali è stato chiesto lo scioglimento della comunione possano essere comodamente divisi in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti;*

Gli immobili stimati per natura e consistenza non sono divisibili, tenuto anche conto della maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico.

-----

*3.3- predisporre un progetto di divisione, tenendo conto delle indicazioni delle parti, provvedendo a formare i singoli lotti ed indicando gli importi eventualmente dovuti a conguaglio;*

Poiché gli immobili non sono divisibili, questi sono da considerarsi come un unico lotto.



*3.4- quantificare l'ammontare dell'indennità di occupazione richiesta dall'attore;*

Fatte le opportune verifiche e comparazioni con immobili simili sul mercato immobiliare della zona si stima che il canone locativo annuo dell'immobile ammonti a complessivi Euro 6.600 pari a Euro 550 mensili (quota del 50% pari a Euro 275).

-----

*3.5- quantificare le spese domandate dalla convenuta per quanto documentate in corso di causa;*

La documentazione allegata riguarda l'esercizio del condominio per l'anno 2010-2011 e riporta le spese di manutenzione ordinaria e i consumi di esercizio.

Lo scrivente ha inoltre richiesto all'amministratore condominiale di avere il resoconto delle eventuali spese straordinarie sostenute dal condominio negli ultimi anni e, in caso affermativo, la ripartizione delle stesse ai singoli condomini.

A oggi, nonostante vari solleciti, nessuna documentazione è stata ricevuta.

-----

*OSSERVAZIONI DELLE PARTI*

In data 31 luglio è stata inoltrata alle parti copia della bozza di relazione per le eventuali osservazioni.

Non avendo avuto comunicazione nei quindici giorni successivi, è stata depositata la presente relazione definitiva.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto ritiene che con quanto sopra ha compiutamente adempiuto l'incarico ricevuto dal Giudice.

Fontanafredda, lì 20.08.2012

Il perito

*Antonio Taiariol*

*La presente relazione è composta di 10 pagine*

#### ALLEGATI

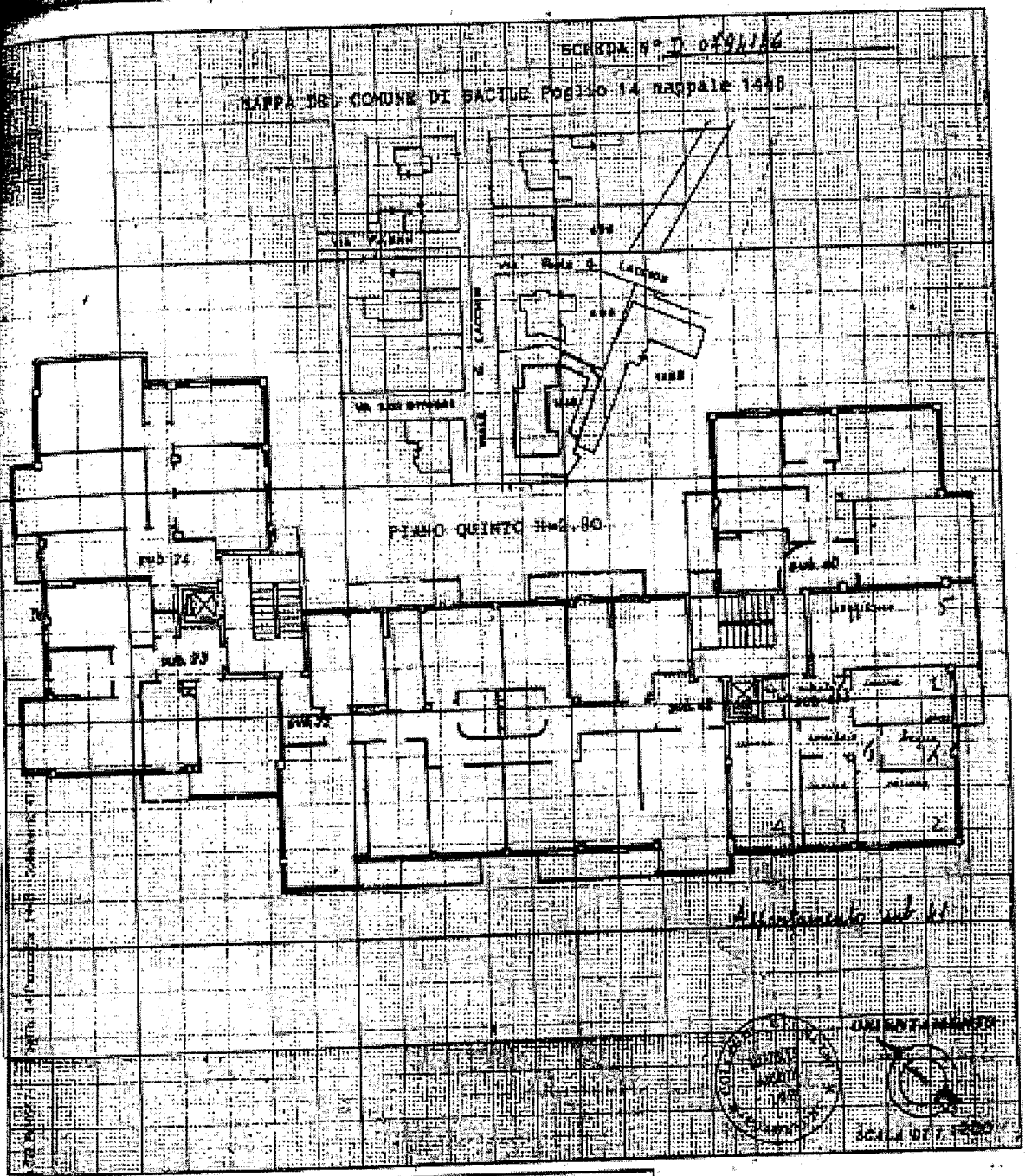
- Richiesta all'amministrazione condominiale.
- Verbali delle operazioni.
- Schede catastali.
- Certificato non sussistenza provvedimenti sanzionatori.
- Richiesta d'accesso e visione agli atti.
- Licenza a costruire 1968.
- Licenza a costruire 1971.
- Stralcio elaborati allegati alla Licenza a costruire del 1971.
- Abitabilità e permesso all'utilizzo dell'immobile.
- Autorizzazione edilizia del 1992.

# MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 20

(R. DECRETO-LEGGI 30 APRILE 1968 N. 411)

Proprietario dell'immobile situato nel Comune di SACILE Via G. JACCHINI  
[redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2  
della dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Municipale di PORDENONE



  
 Geometra  
 MAZZUCCO MAURIZIO  
 PORDENONE  
 1976

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO :

DATA  
 PROT. N° 3467  
 Copia consegnata al [redacted] il [redacted] e [redacted]

Compilato dal GEOMETRA  
 MAZZUCCO MAURIZIO n. Sacile 1/1/27  
 Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di PORDENONE  
 DATA 14 DIC 1971  
 Firma: Maurizio Mazzucco



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 15

(A. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1948, N. 40)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE Via G. LACCHIN  
Dm. [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

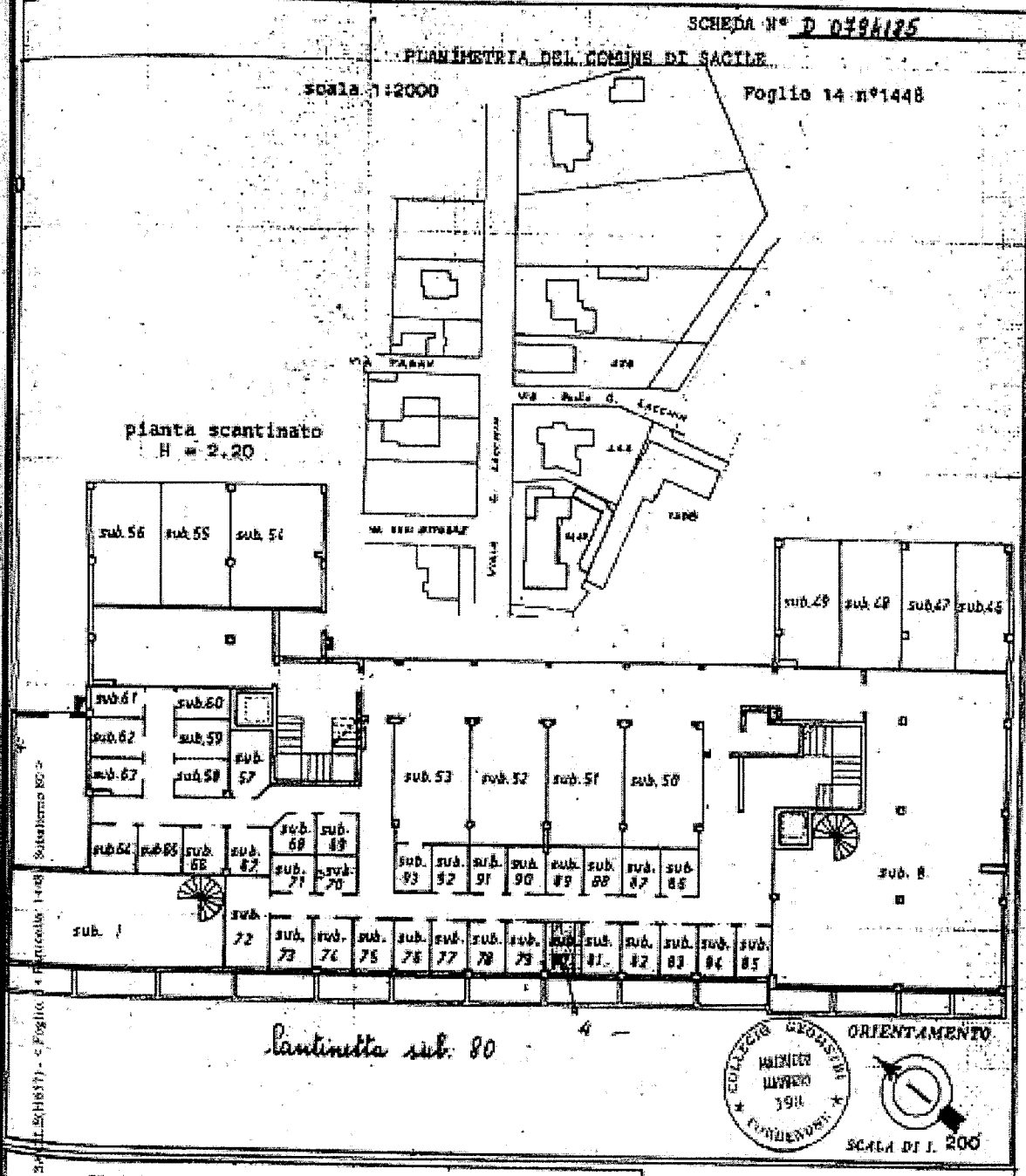
SCHEDA N° D 0794125

PLANIMETRIA DEL COMUNE DI SACILE

scala 1:2000

Foglio 14 n°1448

pianta scantinato  
H = 2,20



Plantinetta sub. 80

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

3506

Carapelle del GEOMETRA  
MAGZUCCO MAURIZIO N. Sacile 1/1/27  
iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di PORDENONE  
Data: 1 DIC 1971  
Firma: [Signature]