

13

TRIBUNALE DI PORDENONE

Oggetto: causa civile iscritta al n°1179/2010 R.G. promossa da

██████████ – difesa dall'avv. Rovere Rosanna

contro

██████████ – difeso dagli avv.ti Giovanni B. Durat e Francesco Durat

G.I.: dott.sa MULLIG Giovanna

RELAZIONE DI CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

IL sottoscritto geom. Gino Zanelli, con studio in Pordenone – p.le Duca d'Aosta n°5 – iscritto all'albo dei Geometri e Geometri laureati di Pordenone con posizione n°336, nominato C.T.U. nella causa in oggetto presenta la sottostesa relazione tecnica in espletamento dell'incarico ricevuto dal G.I. con il seguente quesito all'udienza del 14/06/2011:

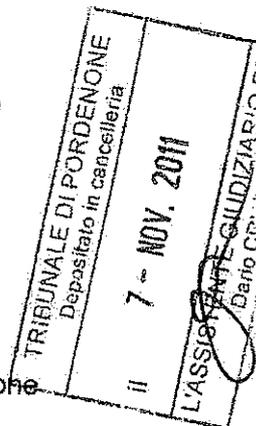
- ***Descriva il C.T.U., letti gli atti e documenti di causa, esperiti i necessari sopralluoghi ed acquisita la necessaria documentazione pubblica, per la quale qui espressamente autorizzato, i beni immobili di proprietà comune alle parti indicandone le rispettive quote come risultati dagli atti; ne stimi il valore distinguendo, in particolare il valore della sopraelevazione rispetto al fabbricato originario e il valore di eventuali altre nuove costruzioni; dica se tali beni siano o meno comodamente divisibili in nature e predisponga quindi un progetto divisionale .***
Quantifichi inoltre il c.t.u. le spese che si sono rese necessarie per la costruzione della sopraelevazione e di eventuali altre costruzioni.
Tenti il c.t.u. la conciliazione tra le parti.

Operazioni peritali:

I legali delle parti provvedevano alla nomina, che si erano riservati, dei rispettivi consulenti tecnici:

- Il geom. Fabio Santin per la sig.ra ██████████ attrice.
- Il geom. Fabio Ceschin per il Sig. ██████████ convenuto

Le operazioni peritali avevano inizio, come stabilito in udienza d'incarico, presso lo studio del sottoscritto C.T.U. con la disamina degli atti e documenti di causa.



Geom. GINO ZANELLI

Condominio M 1
Piazza Duca d'Aosta, 5
PORDENONE - Telefono 524168

Presenti i nominati C.T.P. che fornivano rispettive dettagliate precisazioni sui vari aspetti da considerare per la stima e divisione dei beni in proprietà comune delle parti; venivano inoltre concordate le modalità operative e la documentazione integrativa necessaria, con riferimento alle norme urbanistiche vigenti e alle planimetrie catastali dei fabbricati.

Con la visita superlocale in data 07/09/2011, presenti i C.T.P. e il sig. [REDACTED]

[REDACTED] provvedeva:

- ♣ alla verifica della tipologia costruttiva, stato di conservazione, destinazione d'uso dell'edificio per civile abitazione e dei corpi di fabbrica accessori;
- ♣ all'accertamento delle opere edilizie eseguite per la "sopraelevazione" rispetto al fabbricato originario e per le altre nuove costruzioni, con i rilievi fotografici dei luoghi.
- ♣ alla ispezione dell'area agricola e dell'area cortilizia;

Con l'accesso all'Agenzia del Territorio venivano effettuati i necessari accertamenti e ritirata la documentazione dei dati censuari.

A seguito dei successivi incontri e/o colloqui per determinare le modalità per la valutazione dei beni veniva inviata la predisposta "bozza di stima degli immobili" con l'indicazione anche dei richiesti valori per la "sopraelevazione", per "nuove costruzioni" e per le spese necessarie alle rispettive costruzioni.

La fase istruttoria veniva conclusa con l'incontro, presso lo studio del sottoscritto C.T.U. (02/11/2011), finalizzato a verificare la possibilità di conciliazione tra le parti.

In data 05/11/2011 il geom. Santin Fabio, C.T.P. di parte attrice, ha depositato la "relazione con allegati" - datata 04/11/2011 - che si provvede, come formalmente richiesto, ad allegare alla presente "relazione di consulente tecnico d'ufficio" (All. A)

Il tentativo di conciliazione:

Presenti al conclusivo incontro del 02/11/2011 il geom. Santin Fabio, per la parte attrice, e il geom. Ceschin Fabio con il sig. [REDACTED] convenuto.

Preliminarmente si evidenzia che a seguito di precisa domanda le parti esprimevano le seguenti rispettive indicazioni:

- ♣ Il sig. [REDACTED] di avere assegnati sia il fabbricato residenziale con gli accessori sia il terreno agricolo
- ♣ Liquidazione in denaro della quota spettante alla sig.ra [REDACTED]

In ottemperanza allo specifico mandato, fatto riferimento alla consegnata "bozza della relazione peritale" con le risposte a tutte le richieste del quesito, venivano esaminati e discussi i termini e/o le condizioni per una possibile conciliazione.

Il tentativo ha concretizzato un accordo tra le parti limitato solo all'approvazione degli importi di stima per i beni immobili in comunione, i valori e costi delle costruzioni, la proposta divisionale riferita alle quote come risultanti dagli atti. Il tutto così come esposto nella presente c.t.u..

Si è invece constatato che al momento non vi è possibilità di conciliazione sulle contrastanti posizioni in merito alle domande riconvenzionali ed eccezioni delle parti riferite: alle quote spettanti per le costruzioni eseguite in regime di comunione dei beni – alle spese sostenute per dette costruzioni – alla restituzione di denaro – ecc... .

Domande tutte riferite a questioni che non sono comprese nell'incarico ricevuto con il quesito.

Non sono pervenute osservazioni alla "relazione" da parte del geom. Ceschin Fabio, C.T.P. di parte convenuta.

Il C.T.P. geom. Santin Fabio con la relazione depositata (All. A), nel confermare l'approvazione dei valori espressi nella c.t.u., formula ulteriori richieste che esulano dal quesito della consulenza.

Beni immobili e quote spettanti:

I beni immobili di proprietà comune alle parti, ubicati in comune di Fiume Veneto e individuati dall'estratto di mappa (All. n°1), risultano identificati catastalmente come segue:

- 1) Catasto Fabbricati (All. n°2 - All. n°1 colore arancio)
F.22 map. 161 sub. 1 cat. A/2 cl. 2 vani 10.5
F.22 map. 161 sub. 2 cat. C/6 cl. 1 mq. 28.-
- 2) Catasto Terreni (All. n°3 - All. n°1 colore verde)
F.22 map. 599 prato 2 mq. 1'519.-
- 3) Catasto terreni (All. n°4 e n°5 - All. n°1 colore arancio)
F.22 map. 161 Ente urbano mq. 1'390.-
F.22 map. 598 Ente urbano mq. 20.-

Beni che dagli atti risultano i proprietà per le seguenti rispettive quote:

- [REDACTED] comproprietaria per 1/4
- [REDACTED] comproprietario per 3/4

Descrizione e consistenza dei beni:

1) F.22 map. 161 Sub. 1 – 2 = Fabbricato per civile abitazione più, in corpi separati, accessorio rustico destinato a deposito e manufatto destinato a garage; ubicati in zona periferica del comune di Fiume Veneto – frazione Bannia – all'incrocio tra via San Vito e via Michelangelo (Foto n°1 – 2 – 3)
Nell'atto di "Cessione quota" datato 11/10/1993 – notaio Alberico Garlatti rep. 48033 (Doc. in atti delle parti) la costruzione del fabbricato e dell'accessorio viene fatta risalire a metà degli anni '60; fabbricati la cui conformazione e consistenza originaria risulta dalla planimetria presentata in data 19/12/1970 all'ufficio Tecnico Erariale di Pordenone per l'accatastamento (All. n°6).
A seguito lavori di ristrutturazione eseguiti tra il 1995 e il 1998 l'originaria soffitta al 1° piano del fabbricato residenziale, praticabile con vano scala di accesso, viene trasformata nei seguenti locali per civile abitazione: n°2 camere, guardaroba, bagno, C.T. e corridoio – disimpegno.
Lavori eseguiti nel rispetto delle Concessione Edilizia n°162/93 e successiva variante, con il rilascio del certificato di abitabilità – datato 29/11/1999 – per "ampliamento di superficie utile in fabbricato residenziale" (Doc. 6 – 7 in atti parte attrice).
Inoltre in epoca recente (anno 2004 dichiarato dal sig. [redacted] risulta realizzato un manufatto prefabbricato destinato a garage con n°2 posti macchina.

La conformazione e consistenza attuale dei fabbricati è quello evidenziato nelle planimetrie depositate al Catasto per il subalterno 1 – civile abitazione – e per il subalterno 2 – garage (All.n°7)

- ◆ Fabbricato residenziale : costituito da 2 piani fuori terra con, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive (Foto n°4 – 5):
muratura portante e divisori interni in laterizio – orizzontamento in laterocemento – tetto a falde composte con struttura in legno e manto in coppi – scala interna rivestita con piastrelle – intonaci esterni e interni tinteggiati – isolamento interno delle pareti perimetrali del 1° piano – pavimenti in piastrelle di ceramica - serramenti interni e esterni in legno con finestre al 1° piano tipo "Inglesina" con vetrocamera – impianti idrosanitario ed elettrico – impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in acciaio – impianto di raffrescamento.
Superficie coperta mq. 104.-

Superficie lorda del fabbricato:

P. scantinato = piccolo vano con scala di accesso mq. 11.-

P. terra = abitativo H. 2.80 = mq. 90.-

tettoia – portico coperto = mq. 14.-

1° Piano = abitativo H. 2.00/3.40 = mq. 90.-

Stato di conservazione e manutenzione = buono

- ◆ Accessorio rustico: costituito da 2 piani fuori terra (Foto n°6 – 7), attualmente utilizzate come deposito (All. n°7), rimasto con le originarie caratteristiche costruttive al servizio di attività agricole (All. n°6). Senza scala di collegamento dal P. terra (portico – stalla) al 1° Piano (fienile); risulta installato un serramento in ferro di chiusura dell'originario portico e ampliata la piccola appendice (in origine legnaia) al solo Piano terra. (Foto n°6)

Muratura portante in blocchi – orizzontamento in laterocemento.

Tetto a capanna con strutture in legno e manto in coppi – intonaco civile.

Superficie coperta mq. 67.-

Superficie lorda del fabbricato:

Piano Terra = n°2 locali deposito H. 2.74 = mq. 49.-

Appendice con tetto monofalda H. 2.10/2.74 = mq. 18.-

1° Piano = unico vano con tetto a capanna H. 2.90/3.90 = mq. 49.-

Stato di conservazione e manutenzione = scadente

- ◆ Garage : manufatto prefabbricato in lamiera per 2 posti macchina, con copertura piana, base per il fissaggio perimetrale, pavimento in piastre quadrate di ghiaio lavato, portoni basculanti, ubicato al confine con il map. 599. (Foto n°8)

Superficie coperta del fabbricato mq. 28.- catastali

Stato di conservazione e manutenzione = buono

- ◆ Area cortilizia pertinenziale con:

- Accesso pedonale e carrabile da via San Vito (Foto n°2)
- Accesso carrabile da via Michelangelo (Foto n°3)
- Recinzione in rete metallica con muretto in cls (Foto n°1)
- Area carrabile con superficie inghiaiaata e/o massetti in calcestruzzo (Foto n°4 – 5)
- Area verde a giardino con piante di medio e alto fusto (Foto n°9)

Superficie catastale map. 161 = mq. 1'390.- coperta mq. 199.- (104+67+28)
= area cortilizia mq. 1'191.- (1'390 – 199)

- 2) F. 22 map. 599: terreno agricolo con fronte strada pubblica – via Michelangelo – e confinante con l'area cortilizia del fabbricato residenziale – map. 161 – conformazione pianeggiante, buona esposizione, attuale coltivazione agricola a prato. (Foto n°10)

Superficie catastale mq. 1'515.-

F. 22 map. 598: superficie di risulta dal frazionamento dell'originario map. 161, formante unico appezzamento con il precedente map. 599 a cui risulta accorpato.

Superficie catastale mq. 20.-

Dati urbanistici:

F.22 map. 161:

ricade in zona territoriale agricola "E6 – Agricola produttiva" (All. n°9); vengono permessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente indicati nella "variante al PRGC n°24 – 26" (All. n°8) che prevede l'ampliamento residenziale di mc. 150.-, per funzioni igieniche - sanitarie, e la possibilità di realizzare un secondo alloggio utilizzando e trasformando il volume esistente dell'annesso accessorio con caratteristiche rurali.

F.22 map. 598 – 599:

ricade in zona territoriale agricola "E6 – Agricola Produttiva" (All. n°9) che per la loro collocazione periferica sono principalmente votate alla coltivazione agricola avvicendata.

Si precisa che tutta la superficie dei mappali 161 – 589 – 599 ricade nell'area di rispetto stradale prevista dal PRGC (All. n°9)

Stima dei beni:

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della destinazione ai fini della stima per comparazione, individuando l'ordine di grandezza unitaria di stima, così da ottenere un corretto rapporto economico tra i singoli cespiti, si determina il più probabile valore dei beni in comunione come segue:

A) Fabbricato per civile abitazione con accessori F.22 map. 161		
1) Edificio residenziale Sub.1		
♣ Cantina mq. 11.- x € 450.00/mq.	€	4'950.00
♣ P. Terra mq. 90.- x € 900.00/mq.	€	81'000.00
♣ P.1° mq. 90.- x € 810.00/mq.	€	72'900.00
♣ Portico P.T. mq. 14.- x € 450.00/mq.	€	6'300.00
2) Corpo accessorio rustico Sub. 1		
♣ P. Terra mq. 49.- x € 300.00/mq.	€	14'700.00
♣ P. 1° mq. 49.- x € 300.00/mq.	€	14'700.00
♣ P. Terra appendice mq. 18.- a corpo	€	600.00
3) Manufatto "Garage" prefabbricato Sub.2		
♣ P. Terra mq. 28.- a corpo	€	6'000.00
4) Incremento volumetrico mc. 150.- x € 40.00/mc.	€	6'000.00
5) Area cortilizia pertinenziale		
♣ Superficie catastale mq. 1'191.- x € 15.00/mq.	€	<u>17'865.00</u>
	Sommano	€ 225'015.00
B) Terreno agricolo F.22 map. 598 – 599		
♣ Superficie catastale mq. 1'535.- x € 6.00/mq.	€	<u>9'210.00</u>
	Totale	€ <u>234'225.00</u>

Quote spettanti in denaro:

Con riferimento alle quote di proprietà risultanti dagli atti spettano ai comproprietari i seguenti importi sul valore stimato dei beni:

▪ [redacted] 3/4 di € 234'225.00	€ 175'668.75
▪ [redacted] 1/4 di € 234'225.00	€ 58'556.25
Sommano	<u>€ 234'225.00</u>

Divisibilità:

- A) Per quanto riguarda il fabbricato residenziale si è accertata la non comoda divisibilità in quanto il cespite risulta costituito da una sola unità per civile abitazione, con vetusti accessori – ex stalla/fienile – (Sub. 1: Cat. A/2 cl. 2 Vani 10.5) e manufatto prefabbricato per "Garage" (Sub. 2: Cat. C/6 cl. 1 mq. 28.-).
- B) Il terreno agricolo risulta individuato con le rispettive particelle (map. 598 – 599) che non necessitano di nessun frazionamento per l'assegnazione in natura.

Ne consegue che i beni in comunione sono comodamente divisibili solo nei due cespiti:

- ◆ Fabbricato residenziale con accessori F.22 map. 161 Sub. 1 – Sub.2
- ◆ Terreno agricolo map. 598 – 599

Progetto divisionale:

Sentite le osservazioni e le richieste delle parti, considerato che:

- Il sig. [redacted] attuale utilizzatore di tutti i beni in comunione, ha espresso la volontà di aver assegnati sia il fabbricato residenziale con gli accessori sia il terreno agricolo.
- La sig.ra [redacted] ha chiesto la liquidazione in denaro della quota spettante.

Il progetto divisionale, che viene predisposto con riferimento alle rispettive quote come risultano dagli atti, prevede i seguenti assegni:

1) Assegno a [redacted]	
◆ Fabbricato per civile abitazione con accessorio F.22 map.161 Sub.1 – Sub.2	€ 225'015.00
◆ Terreno agricolo F.22 map. 598 – 599	€ 9'210.00
Sommano	€ 234'225.00
Quota spettante	€ 175'668.75
Conguaglio DARE	<u>€ 58'556.25</u>
2) Assegno a [redacted]	
Conguaglio in denaro pari alla quota di diritto	AVERE <u>€ 58'556.25</u>

"Sopraelevazione" : valore e spese per la costruzione

Il valore per l'ampliamento della superficie utile residenziale, denominato "sopraelevazione", viene determinato come segue:

- o 1° Piano originario = destinazione a soffitta con vano scala d'accesso (All. n°6)
Superficie lorda mq. 90.- H. 1.75/3.35
Valore stimato mq. 90.- x € 360.00/mq. € 32'400.00
- o 1° Piano attuale = destinazione residenziale della preesistente struttura con vano scala di accesso (All. n°7)
Superficie lorda mq. 90.- H. 2.00/3.40
Valore stimato mq. 90.- x € 810.00/mq. € 72'900.00
- o Valore della "sopraelevazione": € 72'900.00 - € 32'400.00 = € 40'500.00

La spesa necessaria per la costruzione della "sopraelevazione", con riferimento all'epoca dell'esecuzione (anni 1995 - 1998), viene quantificata in € 43'500'000.00. (All. n°10)

Importo che corrisponde attualmente a circa € 32'000.00.

Altre nuove costruzioni: valore e spese per la costruzione

Si tratta del manufatto prefabbricato destinato a "Garage" con n°2 posti macchina: valore stimato: € 6'000.00

la spesa necessaria per la sua costruzione, con riferimento all'epoca di esecuzione (anno 2004), viene quantificata in € 4'000.00.

Importo che corrisponde attualmente a circa € 5'000.00

Conclusione:

Ritenendo di aver dato sufficiente e dettagliata risposta alle richieste del quesito, fornendo anche gli elementi e dati necessari per valutare le situazioni riscontrate e gli accertamenti effettuati si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

La presente relazione si deposita in originale con il fascicolo degli allegati nonché due copie una per ciascuna delle parti in causa.

Pordenone 05 Novembre 2011

— All. "A": relazione geom. Santin Fabio

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ZANELLI
GINO
336

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Geom. GINO ZANELLI

Condominio N° 1
Piazza Duca d'Aosta, 5
PORDENONE - Telefono 584168