

14

TRIBUNALE DI PORDENONE

Causa Civile n. 1456/06

Promossa da:

██████████ con gli avv.ti Gianfranco Milillo e Aurelia Barna Contro
██████████ con l' avv. Silvia Sanzogni

G.I. Dr. Rossi Alberto

Elaborato del c.t.u. geom. Bassani Ezio Antonio ██████████
██████████ con studio ivi in C.so Roma n. 30 tel. 0427-3509 fax 0427-
927417 E mail bassanileon@virgilio.it ad evasione del quesito di cui
all'udienza del 02.07.2003 sotto riportato:

“Letti gli atti di causa, ed esperito sopralluogo, stimi il ctu il compendio
divisionale formando eventuali assegni e/o conguagli , anche con
riferimento alla divisibilità degli immobili formando progetto
divisionale e resa di conto . Altresì accerti e valuti il ctu il valore
locativo, ovvero determini il canone di locazione applicabile all'
immobile inconteso, dal 2000 ad oggi, nonché quantifichi i lavori di
straordinaria manutenzione eseguiti per la conservazione dell'
immobile medesimo “

Svolgimento della perizia:

Il giorno 26.11.2007 alle ore 15.00, come stabilito nell' udienza 19.10.2007,
avevano inizio le operazioni peritali con il sopralluogo presso i luoghi per
cui è causa alla presenza del sig. ██████████ del relativo ctp p.e.
██████████ e del ctu.

Verificata l' impossibilità di accedere ai locali per l' assenza della parte
convenuta (detentrica delle chiavi) veniva fissata la data del 17.12.2007 alle
ore 15.00 per il prosieguo delle operazioni peritali chiudendo la seduta alle
ore 15.31.

Il giorno 17.12.2007 alle ore 15.30, ora aggiornata rispetto a quella stabilita
nella seduta del 26.11.2006, alla presenza della sig.a ██████████
██████████ del ctp ██████████ del ctu si procedeva alla
visita dei locali .

Venivano richieste formalmente alla sig. ██████████ le pezze
giustificative delle spese di straordinaria manutenzione la quale si
impegnava a produrle entro il 15.01.2008, mentre il perito Giacomuzzi si
impegnava a produrre copia dell' accertamento dell' immobile.

L' accertamento dell' immobile veniva prodotto il giorno stesso dal ctp di
parte attrice, mentre il sottoscritto sollecitava a mezzo fax del 17.01.2008 al
legale di parte convenuta la produzione delle pezze giustificative delle spese
di straordinaria manutenzione sostenute.

Con comunicazione fax del 18.01.2008 il legale di parte convenuta avv.
Silvia Sanzogni invitava il sottoscritto a stimare il valore delle opere de quo,
in assenza di riscontro documentale.

Con comunicazione fax del 23.01.2008 lo scrivente esponeva le
raccomandazioni verbali prestate dal Ill.mo sig. Giudice nell' udienza di



conferimento dell' incarico "Tenga conto esclusivamente delle spese documentate da pezze giustificative" e nulla ricevendo procedeva alla stesura di quanto segue.

Identificazione degli immobili oggetto di causa:

1) Appartamento in comune di Forgaria nel Friuli (UD) (capoluogo) Piazza Tre martiri n. 11 descritto al catasto urbano come:
fg.22 n. 78 sub. 4 Piazza Tre Martiri n.11 S1-1 A/2 cl.1 vani 5,0 RE 219,49
correttamente intestata alla ditta

[redacted] e [redacted]
coniugi in comunione legale;

L' immobile è pervenuto alle parti per atto 16.06.1995 notaio Mareschi di San Daniele del Friuli rep. 51904 reg. a Udine il 03.07.1995 al n. 4253 e atto percussivo di rettifica del 28.02.1996 n.55014 del notaio Mareschi dott. Italice di San Daniele del Friuli, registrato a Udine il 18 marzo 1996 n.875/II.

Verifica ipotecaria:

Nulla da rilevare fatta eccezione degli atti di provenienza cui sopra.
Vedi elenco delle formalità ipotecarie allegati sub.1 e 2.

Regolarità urbanistica:

Lo stabile risulta costruito giusta concessione edilizia n.1324 del 23.04.1980 e n.1234 bis del 10.09.1981 e n.1324 ter del 22.09.1982 e n.1324 quarter del 12.02.1987 e richiesta di abitabilità dd. 27.03.1987.

E risulta sostanzialmente regolare a quanto previsto dai titoli .

Descrizione

Trattasi di appartamento ricostruito nel post-terremoto ubicato nel centro del capoluogo prospiciente la sede municipale e precisamente in Piazza Tre Martiri al civ. 11. del comune di Forgaria nel Friuli.

L' appartamento occupa il piano primo di una palazzina di tre piani compreso lo scantinato e prospicie con il lato ovest su piazza Tre Martiri con il lato est su distacco di fabbricati ad uso abitativo , mentre i lati nord e sud risultano in aderenza o ad altre unità o ad altri fabbricati.

Al piano scantinato si trova la cantina di pertinenza.

L' appartamento ha conformazione non regolare presentando, in particolare nella cucina lati obliqui raccordati da lati curvilinei e risulta composto da ingresso-cucina con terrazzino, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, disimpegno e terrazzo.

Ad eccezione della cucina e parzialmente del soggiorno i restanti vani hanno conformazione regolare e discrete dimensioni.

L' epoca di costruzione risale agli anni 1980 e il fabbricato rispecchia le caratteristiche costruttive dell'epoca.

Le strutture in elevazione sono in murature e pilastri in c.a. e laterizio dotati certamente di intercapedine con interposto pannello isolante, gli orizzontamenti in latero-cemento.



I serramenti sono in legno dotati di vetro camera e di persiane avvolgibili, i pavimenti della zona giorno e del bagno risultano in piastrelle di ceramica, quelli delle camere in palchetti di legno, trattati in sede di manutenzione con finitura plastica, gli impianti tecnologici appaiono sottostraccia e certamente bisognosi di revisione e/o messa a norma.

Dati metrici

Superfici commerciali

piano primo

- appartamento $(9,80 \times 6,60) + (2,60 \times 7,00) + (3,00 \times 2,80) + \frac{1}{2} \times (1,20 \times 2,60)$
= comm. mq. 92,84
- terrazze $\frac{1}{2} \times (3,40 \times 2,40) + (1,40 \times 5,80) = \text{mq. } 12,20 \times \frac{1}{2}$
= comm. mq. 6,10
- piano scantinato $\frac{1}{2} \times (5,50 + 1,60) \times 3,20 + \frac{1}{2} \times (6,0 \times 3,0) = \text{mq. } 20,36 \times \frac{1}{2}$
=mq. 10,18

che porta a una superficie commerciale complessiva arrotondata pari circa
mq. = 110,00

precisando che le misure sono state estrapolate dalle piantine piante catastali e quindi suscettibili di lievi differenze tanto in più quanto in meno influenti ai fini della stima.

Considerazioni sulla divisibilità dei beni

Il bene immobile non risulta comodamente divisibile.

Considerazioni sulle spese di straordinaria manutenzione

Come precisato in sede dell' udienza di conferimento in carico dal G.I. non vengono considerate le spese di straordinaria manutenzione in quanto non giustificate da pezze giustificative (vedi cronistoria dello svolgimento delle operazioni peritali).

Considerazioni riguardo al valore locativo

Riguardo alla determinazione del valore locativo trattandosi di occupazione in assenza di contratto locativo, il sottoscritto espone due criteri diversi di stima possibili da adottare anche alla luce dei notevoli incrementi di valore dei canoni di locazione verificatosi negli anni 2001-2002-2003-2004 e precisamente :

- a) Il primo metodo prevede la valutazione del canone annuo all' anno 2000 e il successivo aggiornamento mediante l' applicazione degli indici istat debitamente ridotti al 75% fino alla data odierna;
- b) Il secondo metodo prevede una valutazione del canone annuo per ogni singola annata di utilizzo .

Entrambi i singoli importi vengono maggiorati dell' interesse legale rapportati per semplificazione ad inizio di ogni anno.

Considerazioni sui progetti divisionali:



-Verranno proposti più progetti divisionali che prevedono tutte le possibili soluzioni rispetto alle ipotesi estrapolate dal quesito.

Considerazioni sul metodo di stima

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita e di locazione, il momento di riflessione del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, il valore delle aree edificabili, la scarsa dinamicità del mercato immobiliare della zona, la notevole offerta di immobili sia in vendita sia in locazione e la scarsa densità demografica della zona e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche il sottoscritto geometra attribuisce come più probabile valore di mercato e locativo degli immobili in oggetto i valori sotto riportati.

Risposta ai quesiti

- L'immobile non è comodamente divisibile.

- Non vengono riscontrate pezze giustificative delle opere di straordinaria manutenzione;

- Il valore dell' immobile è il seguente:

-. mq. 110,00 x 550,00 euro al mq. che porta ad un valore arrotondato di euro 60.000,00 (sessantamila/00);

-Il valore locativo in base al metodo di stima "a" risulta pari a euro 20.909,62 (ventimilanovecentonove/62)

così estrapolato:

anno 2000 lire 4.200.000 pari ad euro 2169,11 + interesse 2000 aliquota 2,50% + interesse 2001 aliquota 3,50% + interesse 2002-2003 aliquota 3,00% + interesse 2004-2005-2006-2007 aliquota 2,50% = 2.646,31

anno 2001 euro 2169,11 + adeguamento istat già ridotto al 75% (2,4%) = 2221,16 + interesse 2001 aliquota 3,50% + interesse 2002-2003 aliquota 3,00% + interesse 2004-2005-2006-2007 aliquota 2,50% = 2.654,29

anno 2002 euro 2221,16 + adeguamento istat già ridotto al 75% (1,8%) = 2261,14 + interesse 2002-2003 aliquota 3,00% + interesse 2004-2005-2006-2007 aliquota 2,50% = 2.622,92

anno 2003 euro 2261,14 + adeguamento istat già ridotto al 75% (2,1%) = 2308,62 + interesse 2003 aliquota 3,00% + interesse 2004-2005-2006-2007 aliquota 2,50% = 2.608,74

anno 2004 euro 2308,62 + adeguamento istat già ridotto al 75% (1,6%) = 2345,56 + interesse 2004-2005-2006-2007 aliquota 2,50% = 2.580,12

anno 2005 euro 2345,56 + adeguamento istat già ridotto al 75% (1,2%) = 2373,71 + interesse 2005-2006-2007 aliquota 2,50% = 2.551,74

anno 2006 euro 2373,71 + adeguamento istat già ridotto al 75% (1,7%) = 2414,06 + interesse 2006-2007 aliquota 2,50% = 2.534,76

anno 2007 euro 2414,06+adeguamento istat già ridotto al 75% (1,2%) =
2443,03 + interesse 2007 aliquota 2,50% = 2.504,10

anno 2008 euro 2443,03 + adeguamento istat già ridotto al 75% (1,5% dato
provvisorio) =2479,67:12 = 206,64
(viene considerato esclusivamente il mese di gennaio).

**Il valore locativo in base al metodo di stima "b" risulta pari a euro
35.370,31 (trentacinquemilatrecentosettanta/31)**

così estrapolato:

anno 2000 lire 4.200.000 pari ad euro 2169,11 + interesse 2000 aliquota
2,50% + interesse 2001 aliquota 3,50% + interesse 2002-2003 aliquota
3,00% + interesse 2004-2005-2006-2007 aliquota 2,50% = 2646,31

anno 2001 euro 3600,00 + interesse 2001 aliquota 3,50% + interesse 2002-
2003 aliquota 3,00% + interesse 2004-2005-2006-2007 aliquota 2,50%
= 4302,00

anno 2002 euro 3600,00 + interesse 2002-2003 aliquota 3,00% + interesse
2004-2005-2006-2007 aliquota 2,50% = 4176,00

anno 2003 euro 4200,00 + interesse 2003 aliquota 3,00%+ interesse 2004-
2005-2006-2007 aliquota 2,50% = 4746,00

anno 2004 euro 4500,00+ interesse 2004-2005-2006-2007 aliquota 2,50%
= 4950,00

anno 2005 euro 4500,00+ interesse 2005-2006-2007 aliquota 2,50%
= 4837,50

anno 2006 euro 4500,00+ interesse 2006-2007 aliquota 2,50% = 4725,00

anno 2007 euro 4500,00+ interesse 2007 aliquota 2,50% = 4612,50

anno 2008 euro 4500,00 :12 = 375,00

Viene considerato esclusivamente il mese di gennaio.

Spettanze:

a) Beni immobili

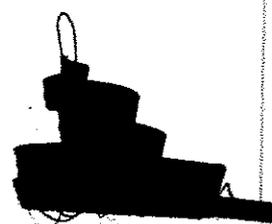
 $\frac{1}{2} = 60.000,00 \times \frac{1}{2} = 30.000,00$
 $= 60.000,00 \times \frac{1}{2} = 30.000,00$

b) Derivanze da rendiconto

b.1) con metodo di stima "a"

 = $\frac{1}{2}$ valore locativo = 10.454,81

b.2) con metodo di stima "b"



[redacted] = ½ valore locativo = 17.685,15

c) Spettanze totali

c.1) con metodo di stima "a"

[redacted] = 30.000,00 - ½ valore locativo
pari a 10.454,81 = 19.545,19

[redacted] ½ = 60.000,00 x ½ = 30.000,00 +
½ valore locativo pari a 10.454,81 = 40.454,81

c.2) con metodo di stima "b"

[redacted] = 30.000,00 - ½ valore locativo
pari a 17.685,15 = 12.314,85

[redacted] ½ = 60.000,00 x ½ = 30.000,00 +
½ valore locativo 17.685,15 = 47.685,15

A) Progetto divisionale in assenza di resa di conto soluzione n.1

Assegno unico a [redacted]

[redacted] l'appartamento e pertinenze in comune di Forgaria nel Friuli in piazza Tre Martiri al civ.11 catastalmente descritto al catasto urbano come:
Fg.22 n. 78 sub. 4 Piazza Tre Martiri n.11 S1-1 A/2 cl.1 vani 5,0
RE 219,49

con un conguaglio in Dare al sig. [redacted]

[redacted] di euro 30.000,00 (trentamila/00)

B) Progetto divisionale in assenza di resa di conto soluzione n.2

Assegno unico a sig. [redacted]

[redacted] l'appartamento e pertinenze in comune di Forgaria nel Friuli in piazza Tre Martiri al civ.11 catastalmente descritto al catasto urbano come:
Fg.22 n. 78 sub. 4 Piazza Tre Martiri n. 11 S1-1 A/2 cl. 1 vani 5,0
RE 219,49

con un conguaglio in [redacted]

[redacted] di euro 30.000,00 (trentamila/00).

C) Progetto divisionale con resa di conto metodo di stima "a"

Assegno unico a [redacted]

[redacted] l'appartamento e pertinenze in comune di Forgaria nel Friuli in piazza Tre Martiri al civ.11 catastalmente descritto al catasto urbano come:
Fg.22 n. 78 sub. 4 Piazza Tre Martiri n.11 S1-1 A/2 cl.1 vani 5,0
RE 219,49

con un conguaglio in [redacted]

[redacted] di euro 40.454,81 (quarantamilaquattrocento-cinquantaquattro/81).



D) Progetto divisionale con resa di conto metodo di stima "a"

Assegno unico a sig. [redacted]
l'appartamento e pertinenze in comune di Forgaria nel Friuli in piazza Tre
Martiri al civ.11 catastalmente descritto al catasto urbano come:
Fg.22 n. 78 sub. 4 Piazza Tre Martiri n. 11 S1-1 A/2 cl. 1 vani 5,0
RE 219,49

con un conguaglio in [redacted]
[redacted] sig. [redacted]
euro 19.545,19 (diciannovemilacinquecentoquarantacinque/19).

E) Progetto divisionale con resa di conto metodo di stima "b"

Assegno unico a [redacted]
[redacted] l'appartamento e pertinenze in comune di Forgaria nel Friuli in
piazza Tre Martiri al civ.11 catastalmente descritto al catasto urbano come:
Fg.22 n. 78 sub. 4 Piazza Tre Martiri n. 11 S1-1 A/2 cl.1 vani 5,0
RE 219,49

con un conguaglio in Dare al sig. [redacted]
[redacted] di [redacted] euro 47.685,15
(quarantasettemilaseicentottantacinque/15).

F) Progetto divisionale con resa di conto metodo di stima "b"

Assegno unico a sig. [redacted]
l'appartamento e pertinenze in comune di Forgaria nel Friuli in piazza Tre
Martiri al civ.11 catastalmente descritto al catasto urbano come:
Fg.22 n. 78 sub. 4 Piazza Tre Martiri n. 11 S1-1 A/2 cl. 1 vani 5,0
RE 219,49

con un conguaglio in [redacted]
[redacted] sig. [redacted]
euro 12.314,85 (dodicimilatrecentoquattordici/85).

Tanto ad evasione all'incarico ricevuto.

Spilimbergo, li 31.01.2008

II/CTU
geom. Bassani Ezio Antonio

Ispezione ordinaria

per dati anagrafici

Ispezione telematica

n. T585951 del 2008

Inizio ispezione 28/01/2008 18:00:48

Richiedente BSSZTN

Dati della richiesta

cognome: [redacted] nome: [redacted] sesso: [redacted] data di nascita: [redacted] luogo di nascita: [redacted]

Tipo ricerca ristretta

Tipo di formalità -

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati

dal 02/01/1979 al 28/01/2008

Elenco omonimi selezionati

1.

Luogo di nascita [redacted]

Data di nascita [redacted]

Sesso [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è/sono presente/i il soggetto richiesto/i

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/1996
Registro Particolare 5442 - Registro Generale 7376
ATTO TRA VIVI - ATTO DI RETTIFICA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/04/2005
Registro Particolare 8713 - Registro Generale 12496
Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Repertorio 1611/31 del 07/05/2002
ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in FORGARIA NEL FRIULI (UD)
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/08/2007
Registro Particolare 17797 - Registro Generale 28729
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 10/1750 del 02/04/2007
ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in ARTA TERME (UD) FORGARIA NEL FRIULI (UD)
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione ordinaria

per dati anagrafici

Ispezione telematica

n. T576268 del 2008

Inizio ispezione 28/01/2008 17:20:00

Richiedente

Dati della richiesta

cognome: _____ nome: _____ sesso: _____ data di nascita: _____ luogo di nascita: _____

(PN)

Tipo ricerca ampliata

Tipo di formalità -

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati

dal 02/01/1979 al 28/01/2008

Elenco omonimi selezionati

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice Fiscale

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è/sono presente/i il soggetto richiesto/i

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/1995
Registro Particolare 10090 - Registro Generale 13907
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/1996
Registro Particolare 5442 - Registro Generale 7376
ATTO TRA VIVI - ATTO DI RETTIFICA
Nota disponibile in formato immagine

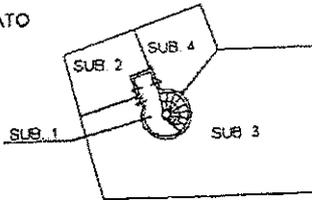


BORATO PLANIMETRICO
o da:
ndro
all'albo:
dili
ine N. 1645

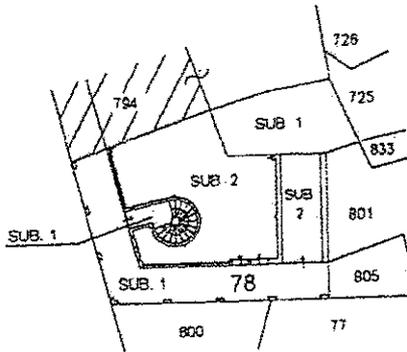
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

| | | |
|-----------------------------|------------------------|----------------|
| Forgaria Nel Friuli | Protocollo n. | del |
| Foglio: 22 | Particella: 78 | del 31/08/2006 |
| ione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n. 176712 | Scala 1 : 500 |

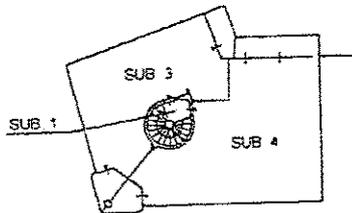
PIANO SEMINTERRATO



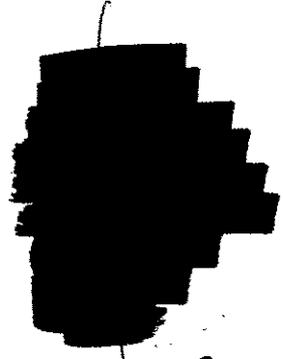
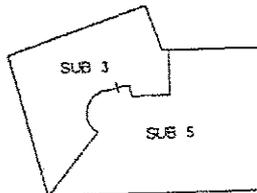
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



zia del Territorio
TO FABBRICATI
p Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Forgoria Nel Friuli
Piazza Tre Martiri civ. 11

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 22
Particella: 78
Subalterno: 4

Compilata da:
Palla Sandro
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Udine N. 1645

Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO

