

**STUDIO TECNICO GAMMASEI**

3.05.18

Tomon

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON  
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)  
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624  
E-Mail [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)  
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

**Tribunale di Pordenone**

**CAUSA CIVILE N. 2961/2016**

**l'avv. Antonio Pedicini**

contro


**Giudice: Dott. FRANCESCO TONON**



**RELAZIONE DI STIMA RETTIFICATIVA  
DI QUELLA DEPOSITATA IN DATA 29/03/2018**

**CTU:** Geom. Bruno Tomè  
**Codice fiscale:** TMOBRN54R27C991F  
**Partita IVA:** 00221140932  
**Studio in:** Via Montello 63 - 33084 Cordenons  
**Telefono:** 0434 931348  
**Fax:** 0434 581624  
**Email:** [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)  
**Pec:** [bruno.tome@geopec.it](mailto:bruno.tome@geopec.it)

NB LA RETTIFICA RIGUARDA IL PUNTO 4 - VINCOLI GIURIDICI OVE ERA STATO INDICATO UN PROVVEDIMENTO CHE NON RIGUARDA LA PRESENTE CAUSA.

  
TOME'  
BRUNO  
599  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE

## PREMESSA

In data 3 ottobre 2017 il Giudice dott.sa Roberta Sara Paviotti ha nominato CTU nella causa in oggetto il sottoscritto.

Nell'udienza del 23 novembre 2017 il CTU ha prestato il giuramento di rito e gli è stato conferito il seguente quesito:

"in base alla documentazione prodotta dalle parti ed alle opportune indagini presso gli Uffici pubblici competenti descriva dettagliatamente I beni immobili indicati in atto di citazione, e, considerando la quota del 50% ciascuno, predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro; ove I beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e le difficoltà di collocazione anche nel libero mercato, e formi conseguentemente gli assegni in denaro; rilevi se gli immobili presentino, o meno, I requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. del 28.02.1985 n. 47 e succ. modif."

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In sede di giuramento il CTU ha indicato come inizio delle operazioni peritali il giorno 30/11/2017 ore 15.00 presso il proprio studio in Cordenons Via Montello 63.

Le parti non hanno nominato un CTP.

Il sottoscritto ha provveduto a chiedere l'accesso agli atti edilizi al Comune di Polcenigo, ove sono posti gli immobili oggetto di causa, con esito negativo in quanto non sono state reperite pratiche.

Sono state fatte le visure catastali ed ipotecarie sui beni oggetto di causa.

E' stato effettuato il sopralluogo al bene immobile oggetto di causa.

Si passa ora alla descrizione e stima del bene immobile oggetto della causa.

### Beni in POLCENIGO (Pordenone) ABITAZIONE IN LINEA IN VIA PORDENONE N. 27

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA:

##### **Quota e tipologia del diritto:**

1/2 di proprietà a

1/2 di proprietà a

##### **Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 20, particella 378, indirizzo Via Pordenone n. 350, piani T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 114, rendita € 221.56

##### **Identificati al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 20, particella 378, ente urbano, consistenza mq 280, senza rendita (area di sedime coperta e scoperta)

##### **Conformità catastale:**

Lo stato dell'accessorio staccato e la presenza di altre costruzioni nell'area pertinenziale, il numero civico dell'immobile indicato in catasto, portano a dichiarare che le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato saltuariamente dai comproprietari. Parte attrice dispone delle chiavi del primo piano; parte convenuta non è rintracciabile e a detta di parte attrice occupa il piano terra.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO IMMOBILE:

Non risultano vincoli ed oneri giuridici trascritti a carico degli immobili oggetto di causa

## 5. ALTRE INFORMAZIONI:

**Spese di gestione condominiale:** non vi sono spese condominiali in quanto abitazione unifamiliare

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

## 6. ATTUALE PROPRIETA':

**Proprietà:**

1/2 di proprietà a

1/2 di proprietà a

la proprietà spetta ai due comproprietari in forza di successione a  
il 09/04/2013 registrata a Pordenone al vol. 9990 n. 801.

apertasi

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso il Comune di Polcenigo è stato effettuato l'accesso agli atti edilizi, con esito negativo in quanto non si sono reperite pratiche edilizie dell'immobile. L'edificio è di costruzione antecedente il 1° settembre 1967 anche se la variazione catastale ultima risale al 2015.

### 7.1 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto delle unità oggetto di stima non corrisponde alla documentazione catastale, unico elaborato di riferimento, inoltre l'accessorio staccato è difforme dalla planimetria catastale e sull'area pertinenziale, a ridosso dell'abitazione, è realizzata una tettoia apparentemente utilizzata a posto auto coperto, senza alcuna pratica edilizia né strutturale. Tale manufatto va demolito in quanto non sanabile. Per l'accessorio staccato va effettuata una pratica di sanatoria data la evidente epoca recente di riattamento e di difformità dalla planimetria catastale. Da un controllo sul sito internet di riprese aeree del territorio Google Earth, liberamente accessibile a chiunque, con riportate le date dei voli aerei di ripresa delle immagini, la tettoia risulta edificata tra il 2002 e 2003 (vedasi estratti allegati).

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia

Descrizione immobile

Trattasi di una abitazione unifamiliare sviluppata su due piani fuori terra, ubicata nella frazione di San Giovanni.

Il sopralluogo è stato effettuato dall'esterno e al primo piano, in quanto parte attrice non disponeva delle chiavi dei vani al piano terra.

L'immobile è un unico alloggio con la zona giorno al piano terra e le camere al piano primo, raggiungibile da una scala esterna che porta al ballatoio a sbalzo che consente l'accesso ai vani del primo piano.

Sembrano esistenti gli impianti idrico ed elettrico ed un impianto di tubi per il gas, che si ritengono fuori norma per le modalità esecutive riscontrate visivamente.

La consistenza dell'immobile risulta pressochè conforme alla scheda catastale, essendo composto il fabbricato al piano terra da due vani, 4 accessori, legnaia e pollaio (oggi inesistente) e al primo piano da 2 vani e corridoio, con ballatoio esterno. Il collegamento tra i due piani avviene tramite scala esterna.

L'edificio è in mediocre stato di manutenzione, tale da definirsi inagibile per una utilizzabilità consona agli odierni criteri ed esigenze.

Le finiture dell'immobile sono di scarsa qualità e di epoca risalente a decine di anni fa.

L'esterno dell'immobile è con pareti grezze o intonacate (per gli accessori del PT) a rinzaffo, con serramenti ad ante d'oscuro in legno obsolete.

Il lotto è recintato con cancello d'ingresso in metallo a 2 ante, ubicato sull'accesso che avviene attraverso altre proprietà tramite servitù non individuabile in atti notarili.

L'edificio è di costruzione antecedente il 1° settembre 1967, ritenendolo approssimativamente realizzato tra le 2 guerre del secolo scorso, fatto che comunque non incide nella valutazione in quanto l'epoca ha poca importanza, rilevando lo stato attuale del bene.

Il cortile scoperto è destinato a area di manovra, giardino e orto, il tutto in uno stato di abbandono.

descrizione edilizia vi sono una serie di fabbricati accessori abusivi e da demolire.

La situazione dell'immobile è quella riscontrabile nelle fotografie allegate.

#### DATI TECNICI DESUNTI DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Superficie mq	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra e primo	129	1,00	129	€ 600,00

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

##### 8.1 Criteri e fonti:

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2017 1° sem. Polcenigo zona periferica valori 500 - 750 stato normale, borsino FIMAA 2016-2017 valori periferia 600 - 1100, borsino FIAIP 2016 abitabile valori 500 - 800, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato, oltre all'attuale mercato negativo per immobili simili a quello oggetto di valutazione.

##### 8.2 Valutazione immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio e accessori	129,00	€ 600,00	€ 77.400,00
Valore complessivo immobile			€ 77.400,00

## 9. VALUTAZIONE COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE:

In relazione al quesito del Giudice, si è verificata la divisibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 720 del codice civile, e considerata la natura del bene (abitazione unifamiliare) si ritiene che non vi siano le condizioni tecnico-economiche per poter indicare che l'immobile è divisibile. Il CTU ritiene che l'immobile non sia divisibile in riferimento alle quote di proprietà (1\2 ciascuno ai proprietari).

Si procede quindi secondo l'incarico, con la condizione di non divisibilità dell'immobile, calcolando per la formulazione delle due ipotesi, quanto indicato dal Giudice riguardo le somme a credito della sig.ra Zambon, come risultano da quantificazione in atti.

## 10. ADEGUAMENTO EDILIZIO E CATASTALE FABBRICATO

Dato che vi sono irregolarità edilizie e catastali, si valuta a forfait che per l'adeguamento/demolizioni/ripristini e pratiche tecnico-amministrative l'importo di stima va così rivisto:

DESCRIZIONE	IMPORTO
VALORE DI STIMA	€ 77.400,00
PRATICHE TECNICO-AMMINISTRATIVE	€ 2.500,00
OPERE EDILI DI DEMPLIZIONE, PULIZIA, DISCARICA, ECC.	€ 2.900,00
<b>VALORE NETTO IMMOBILE</b>	<b>€ 72.000,00</b>

## 11. IPOTESI DIVISIONALE

ASSEGNO	QUOTA	IMPORTO
	50%	<u>€ 36.000,00</u>
	50%	<u>€ 36.000,00</u>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 72.000,00</b>

## 11. CONTROLLO IPOTECARIO

E' stato effettuato il controllo di eventuali ipoteche sull'immobile, con esito negativo.

In caso di vendita va preliminarmente regolarizzata la situazione edilizia degli immobili.

## 12. INVIO BOZZA RELAZIONE

E' stata inviata la bozza della relazione di CTU all'avv. Pedicini di parte attrice, mediante PEC in data 05/03/2018, e non vi sono state osservazioni.

Data 28-03-2018

II CTU  
Geom. Bruno Tomè

