

TRIBUNALE DI PORDENONE

- Sezione Civile -

All'Ill.mo Sig. Giudice

Dott. Francesco Petrucco Toffolo

Procedimento civile R.G. 2161/2020

* * *

Promosso da

Sig. [REDACTED]

[REDACTED]
nei confronti di

Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DEL CTU

Premesse

Con ordinanza di nomina del 02.04.2022 il sottoscritto geometra Luca Gaiarin, libero professionista con studio in Azzano Decimo (PN) p.zza San Michele Arc.lo n. 49, iscritto all'albo Geometri di Pordenone al n. 1.028, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

In data 13/04/2022 ha assunto l'incarico e prestato il giuramento di rito fissando l'inizio delle operazioni peritali alle ore 9:00 del 02.05.2022 presso la sede del Collegio dei Geometri di Pordenone.

Quesito

“Previo esame degli atti e dei documenti di causa, esperito il tentativo di conciliazione il c.t.u. individui i beni immobili in comunione tra le parti; effettuato ogni necessario accertamento

e rilievo, anche tramite accesso presso pubblici uffici, descriva i beni immobili caduti in successione ed oggetto del presente giudizio, ne verifichi la conformità catastale, urbanistica ed edilizia, ne stimi il valore e dica se essi siano o meno comodamente divisibili in natura."

Operazioni Peritali

Come fissato dal CTU, il giorno 10 maggio 2022 alle ore 9:00 presso la sede del Collegio Geometri di Pordenone sito in via Fratelli Bandiera n. 3, iniziavano le operazioni peritali alla presenza di:

- Ing. Carlo Segà in qualità di CTP della parte attorea Sig.

[REDACTED]

- geom. Arturo Barbui in qualità di CTP della parte convenuta Sig.ri [REDACTED]

Dopo aver letto il quesito, si faceva una disamina generale della documentazione depositata agli atti e sui termini della vertenza. Il CTU stabiliva la data per un sopralluogo nei luoghi oggetto di causa per il giorno 26.05.2022 alle ore 9:30.

Successivamente il CTU, in data 25/05/2022 eseguiva un primo accesso ai pubblici uffici (Area Tecnica – Servizio Edilizia Privata) per estrarre copia della documentazione relativa all'immobile ritenuta necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Come riportato nella seduta del 10/05/2022 il giorno 26/05/2022 alle ore 9:30 si eseguiva il sopralluogo presso l'abitazione dei Sig.ri

[REDACTED]

alla presenza di:

- Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

- Ing. Carlo Segà in qualità di CTP della parte attorea Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
- geom. Arturo Barbui in qualità di CTP della parte convenuta
Sig.ri [REDACTED]

Dopo aver esperito il tentativo di conciliazione con esito negativo, si procedeva al rilievo fotografico e dimensionale del fabbricato oggetto di valutazione.

In un secondo momento ci si recava presso il lotto di terreno sito in Via Molin Brusà, anche questo oggetto di valutazione.

Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 10:30 non essendovi null'altro da discutere.

Prefazione.

Dopo aver preso in esame gli atti e documenti in causa nonché avendo svolto ogni altro accertamento ritenuto necessario, il sottoscritto CTU ha formulato le seguenti risposte ai quesiti, suddividendole tra **LOTTO 001** e **LOTTO 002** intendendo individuare più chiaramente i beni costituiti dall'abitazione con la sua pertinenza esclusiva (LOTTO 001) ed i terreni agricoli posti in aperta campagna (LOTTO 002).

RISPOSTE AI QUESITI:

1) **"Il c.t.u. individui i beni immobili in comunione tra le parti"**

Il sottoscritto CTU ha individuato come beni immobili in comunione tra le parti i seguenti cespiti:

LOTTO 001

CATASTO FABBRICATI

A) Comune di Cordenons (PN), foglio 25 mappale 201, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 9 vani, superficie catastale mq. 215, rendita € 883,14, Via Saccon n. 68, piani S1-T;

DIRITTO: PROPRIETA' PER ½ CIASCUNO.

CATASTO TERRENI

B) Comune di Cordenons (PN), foglio 25 mappale 201, ente urbano, superficie catastale mq. 770, RD € 0,00 RA € 0,00, Via Saccon;

C) Comune di Cordenons (PN), foglio 25 mappale 3168, seminativo irriguo arborato, classe 2[^], superficie catastale mq. 120, RD € 1,15 RA € 0,65, Via Saccon;

DIRITTO: PROPRIETA' PER ½ CIASCUNO.

LOTTO 002

CATASTO TERRENI

D) Comune di Cordenons (PN), foglio 36 mappale 184, prato, classe 3[^], superficie catastale mq. 2.100, RD € 9,22 RA € 4,88, Via Molin Brusà;

DIRITTO: PROPRIETA' PER ½ CIASCUNO.

E) Comune di Cordenons (PN), foglio 36 mappale 347, prato, classe 2[^], superficie catastale mq. 280, RD € 1,37 RA € 0,72, Via Molin Brusà;

DIRITTO: COMPROPRIETARI PER ½ CIASCUNO IN COMUNIONE
LEGALE CON [REDACTED]

[REDACTED]

2) "descrive i beni immobili caduti in successione ed oggetto del presente giudizio"

LOTTO 001

A, B) e C) Comune di Cordenons (PN), foglio 25 mappali 201-3168.

L'immobile oggetto di stima è costituito da una abitazione civile disposta su due piani, uno seminterrato e uno rialzato, e risulta edificato su terreno di pertinenza prevalentemente destinato a giardino e servitù di passaggio (mapp. 201-3168) sito urbanisticamente in zona residenziale B.2 del PRGC (*art. 59 NTA - ATTUAZIONE: DIRETTA. Indice fondiario massimo: 1 mc/mq o pari all'esistente; Rapporto di copertura massimo: 40%; Altezza massima: 9.5 m*).

Si precisa infatti che il terreno di pertinenza è oggetto di servitù di passaggio lungo il lato sud a confine con il mappale 202, a favore delle proprietà più interne rispetto alla strada pubblica via Saccon. A sua volta gode di tale servitù per il primo tratto a carico del mappale 200.

Come rilevabile dalla documentazione progettuale e dai rilievi fotografici, l'edificio presenta una tipologia costruttiva lineare tipica dell'epoca di costruzione, i primi anni '70. Gli accessi pedonale e carraio, avvengono tramite strada in ghiaio (servitù di passaggio) collegata alla via pubblica. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico e del gas di rete. La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede catastali e all'ispezione interna eseguita il 26/05/2022, è la seguente:

attraverso una scala aperta esterna si accede alla terrazza/veranda del piano rialzato che conduce alla porta principale di ingresso; tale zona disimpegna sul soggiorno/pranzo, sulla cucina e nelle tre camere da letto con bagno della zona notte. Dalla scala interna si accede al piano seminterrato che è costituito da ampi vani accessori (autorimessa con accesso autonomo dalla rampa esterna, deposito, CT.).

Per quanto concerne la conformità degli impianti, si precisa che non è stato possibile reperire la relativa attestazione. Dall'accesso agli atti in comune di Cordenons si è potuto rilevare inoltre che il fabbricato è stato autorizzato con licenza di esecuzione di lavori edili pratica n. 3166 del 23/03/1971, inizio lavori 21/03/1972, collaudo statico n. 272 del 19/01/1973, CPI del 01/09/1975 ed abitabilità protocollo n. 1973 del 16/09/1975.

Condizioni generali dell'immobile:

l'abitazione si presenta in condizioni di discreto stato di conservazione e manutenzione. Gli infissi esterni del piano rialzato sono con telaio in legno colore naturale, doppio vetro ed avvolgibili in plastica mentre al piano seminterrato sono con telaio in ferro e vetro singolo; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola colore naturale; il portoncino di ingresso principale è in legno massiccio con apertura ad anta normale; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica; il pavimento della zona notte è in legno prefinito; il piano seminterrato è prevalentemente privo di pavimentazione; le finiture sono di discreta qualità ed in sufficiente stato di

manutenzione. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia alimentata a gas metano. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di salvavita; l'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale. Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stata realizzata l'abitazione che schematicamente si possono riassumere come segue: le murature perimetrali e portanti sono in blocchi di calcestruzzo al piano seminterrato ed in laterizio al piano rialzato; i solai di interpiano sono in latero-cemento (compreso il solaio di copertura); la copertura è a falde inclinate con soprastante manto in tegole; le pareti divisorie interne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate da entrambi i lati e tinteggiate a tempera. Esternamente le superfici risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

LOTTO 002

D) E) Comune di Cordenons (PN), foglio 36 mappali 184-347.

Gli immobili oggetto di stima sono due terreni adiacenti di forma irregolare, con giacitura pressochè pianeggiante situati in via Molin Brusà, in aperta campagna nella prima periferia di Cordenons. I terreni incolti, catastalmente hanno una superficie complessiva di mq. 2.380 (mq. 2.100 + mq. 280) e confinano lungo il lato ovest con il "Rio Viazol"; per accedere agli appezzamenti, bisogna attraversare una capezzagna che risulta come servitù a carico del mappale confinante 473.

Dal punto di vista urbanistico i terreni ricadono in zona omogenea F.1, ambiti di tutela dei corsi d'acqua e difesa dei caratteri naturali ed ambientali del P.R.G. del Comune di Cordenons (art. 101 NTA.

Alla data del sopralluogo (26/05/2022) i terreni si presentavano incolti.

3) **"ne verifichi la conformità catastale, urbanistica ed edilizia"**

Per quanto riguarda la conformità catastale, il sottoscritto CTU rileva quanto segue.

LOTTO 001

A, B) e C) Comune di Cordenons (PN), foglio 25 mappali 201-3168.

Per quanto riguarda la conformità catastale, il sottoscritto CTU rileva quanto segue.

Al piano seminterrato dell'abitazione, identificata con il mapp. 201, si sono riscontrate alcune modifiche interne rispetto ai progetti depositati in comune ed autorizzati e consistono nella mancata realizzazione delle partizioni interne delle stanze, venendo a mancare la formazione dei vani lavanderia, dispensa, ripostiglio e cantina, sostituiti da un unico grande ambiente con destinazione accessoria; tale irregolarità è sanabile mediante variazione catastale.

Si rileva poi, la presenza di varie tettoie sull'area di pertinenza esterna, le quali non risultano regolari dal punto di vista catastale. Le stesse, non essendo "regolari" nemmeno dal punto di vista urbanistico ed edilizio, andranno rimosse e pertanto non necessitano di pratica di accatastamento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica ed edilizia, il sottoscritto CTU rileva quanto segue.

Si evidenziano le seguenti irregolarità: come riportato nei paragrafi che precedono, in particolare al piano seminterrato dell'abitazione identificata con il mapp. 201, si sono riscontrate alcune modifiche interne rispetto ai progetti depositati in comune ed autorizzati e consistono nella mancata realizzazione delle partizioni interne delle stanze, venendo a mancare la formazione dei vani lavanderia, dispensa, ripostiglio e cantina, sostituiti da un unico grande ambiente con destinazione accessoria; tale irregolarità è sanabile mediante CILA in sanatoria.

La presenza di varie tettoie sull'area di pertinenza esterna non risultano regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Le stesse, non essendo "regolari" dal punto di vista urbanistico ed edilizio, andranno rimosse/demolite.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica ed edilizia.

LOTTO 002

D) E) Comune di Cordenons (PN), foglio 36 mappali 184-347.

Per quanto concerne i terreni foglio 36 mappali 184-347 il sottoscritto CTU non ha nulla da segnalare e pertanto dichiara la conformità catastale, urbanistica ed edilizia.

4) *"ne stimi il valore"*

LOTTO 001

A, B) e C) Comune di Cordenons (PN), foglio 25 mappali 201-3168.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda a destinazione residenziale piano rialzato mq. 140 (arrotondati);
- superficie lorda a destinazione terrazza/veranda piano rialzato mq. 15 (arrotondati);
- superficie lorda a destinazione accessoria piano seminterrato mq. 142 (arrotondati).

Si precisa che non è stata tenuta in considerazione la superficie delle tettoie esterne che risultano realizzate senza titolo; di conseguenza nemmeno il loro valore.

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, a 0,33 per gli accessori (piano seminterrato) e 0,25 per terrazza/veranda.

Criteri di stima:

premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del più probabile valore, il metodo utilizzato è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato.

Trattandosi di una abitazione unifamiliare la stima viene redatta tenendo conto di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene,

date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 1.100,00.

Fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.I.A.T.):

Fascia/zona: Periferica/BORGATE CONURBATE: BELLASIO, MAESTRA, PASCH, S. GIACOMO, TRAMIT - Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Ville e villini - Destinazione: Residenziale - abitazioni civili min. €/mq. 1.000,00 / max €/mq. 1.350,00 in normale stato conservativo, anno 2021, semestre 2°;

Fonte borsinoimmobiliare.it, zona borgate conurbate: Bellasio, Maestra, Pasch, San Giacomo, Tramit, abitazioni tipo ville e villini min. €/mq. 814,00 / max €/mq. 1.288,00.

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati (es. subito.it).

Il valore dell'abitazione con la sua specifica pertinenza di cui al foglio 25 mappali 201 e 3168 del Comune di Cordenons è pari a:

- mq. 140 x €/mq. 1.100,00 x 1	= € 154.000
- mq. 142 x €/mq. 1.100,00 x 0,33	= € 51.546 (piano seminterrato)
- mq. 15 x €/mq. 1.100,00 x 0,25	= € 4.125
- Sommano totali	= € 209.671,00

totale al quale vanno dedotti € 4.600,00 per spese di demolizione, oneri di discarica e spese catastali ottenendo così un

Valore arrotondato a € 205.000,00.

LOTTO 002

D) E) Comune di Cordenons (PN), foglio 36 mappali 184-347.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: per quanto riguarda la consistenza dell'immobile la superficie lorda è stata desunta dalla visura catastale ed è la seguente: mq. 2.380.

Premesso che il valore dei terreni dipende dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre quelle intrinseche sono specifiche del bene oggetto di stima, i principali fattori estrinsechi presi in considerazione sono stati i caratteri topografici come la conformazione della zona pianeggiante, che incide sulle opere di sistemazione ed i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate mentre i principali fattori intrinsechi presi in considerazione sono stati la posizione rispetto ai centri abitati, ai corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la superficie, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.), la viabilità poderale, l'indirizzo produttivo, l'ordinamento colturale, la presenza di vincoli, servitù attive e passive.

La stima viene redatta tenendo conto di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso del bene, di attribuire un valore di €/mq. 2,10.

Fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.I.A.T.):

valori agricoli medi provincia di Pordenone, annualità 2018
Regione Agraria n. 3 prato €/ha. 35.200,00.

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

Il valore dei terreni di cui al foglio 36 mappali 184-347 del Comune di Cordenons è pari a:

mq. 2.380 x €/mq. 2,10 = € 4.998,00.

Valore arrotondato a € 5.000,00

5) "dica se essi siano comodamente divisibili in natura"

I beni così come sopra elencati, descritti e stimati, per consistenza e caratteristiche tipologiche, NON risultano tra loro comodamente divisibili in natura.

* * *

Nella speranza di aver bene interpretato il quesito e di aver risposto alle domande formulate dall'Ill.mo Giudice Istruttore, deposita tramite trasmissione telematica la presente relazione che si compone di n. 13 pagine oltre a n. 6 allegati e la nota spese.

Azzano Decimo, 29 settembre 2022.

Il Consulente Tecnico di Ufficio

geom. Luca Gaiarin

Allegati:

A) documentazione fotografica LOTTO 001;

B) documentazione fotografica LOTTO 002;

C) documentazione catastale;

D) estratto pratiche depositate agli atti comunali;

E) estratto PRG Comunale e N.T.A;

F) osservazioni dei CTP e risposte alle stesse.