

**TRIBUNALE DI PADOVA
SEZIONE PRIMA CIVILE**

CAUSA CIVILE n. R.G. 7219/2012

G.I.: Dott.ssa Paola Rossi

Promosso da:

BANCA ANTONVENETA S.P.A.

(Avv.)

BANCA DI CREDITO COOP DI PIOVE DI SACCO (intervenuta)

(Avv.)

Contro:

C.T.U.: Arch. Monica Franchi



RELAZIONE PERITALE

1. CONFERIMENTO DI INCARICO E TERMINI DI DEPOSITO:

Con ordinanza in data **16/11/2021**, il Giudice Dott.ssa Paola Rossi nominava CTU la sottoscritta arch. Monica Franchi rinviando all'udienza del 19/01/2021 per il conferimento di incarico.

La scrivente arch. Monica Franchi, nata a Padova (PD) il 06/02/1971, con studio a Padova in Via Trieste n. 20, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova con il n. 1648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.319, all'udienza del 19/02/2021 accettava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

“Il CTU esaminati gli atti e i documenti presenti nel fascicolo di causa ed in quello relativo all'esecuzione n. 962/2010 ed in particolare esaminata la documentazione ex art. 567c.p.c. dimessa, la perizia di stima del bene in sede esecutiva, l'integrazione di perizia redatta in sede divisionale nonché tutti i documenti acquisiti per la loro redazione, esperite inoltre le indagini ed operazioni tecniche ritenute necessarie, con acquisizione anche dei certificati di residenza storici del sig. _____ e della moglie sig.ra _____, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, autorizzato ad accedere presso il complesso immobiliare oggetto di stima ed ad estrarre copia presso le competenti P.A. di eventuale documentazione utile ai fini delle operazioni peritali, effettui una integrazione della ctu già resa, rivolta ai seguenti scopi: verificare che i beni costituenti lotto 2, dai documenti acquisiti in giudizio, risultino o meno costituire la casa adibita a residenza familiare dei coniugi _____ e _____ prima del decesso del sig. _____ e risultino altresì costituire l'attuale abitazione della sig.ra _____ al fine di verificare la presenza di un diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in capo alla sig.ra _____ sui medesimi beni; verificare quindi il valore dell'immobile e delle quote dei comproprietari, tenendo conto del diritto di abitazione ex art. 540 c.c.



nonché, in ogni caso, dell'attuale stato dell'immobile e delle condizioni di mercato ora presenti".

Il G.I. confermava i termini richiesti dalla sottoscritta in 90 giorni dalla data di inizio operazioni peritali (indicato nel giorno 19/01/2022) per l'invio della bozza alle parti, ulteriori 15 giorni per l'invio di eventuali osservazioni da parte di quest'ultime alla sottoscritta e conclusivi 15 giorni per la formulazione delle controdeduzioni ed il deposito della perizia definitiva da parte della CTU.

Pertanto, sono maturati i seguenti termini:

- **01/05/2022** per l'invio alle parti della Bozza di elaborato peritale;
- **16/05/2022** per fare pervenire le proprie osservazioni al C.T.U. sulla bozza di cui al precedente punto;
- **30/05/2022** per il deposito da parte del C.T.U. dell'elaborato peritale definitivo in Tribunale.

La sottoscritta pertanto stabiliva in data 19/01/2022 **l'inizio operazione peritali per il giorno 01/02/2022** con sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, sito in Codevigo (PD) via Cavaizza n. 6.

2. PARTI IN CAUSA E RISPETTIVI PROCURATORI E C.T.P.

La presente causa è stata promossa da:

- **BANCA ANTONVENETA SPA**, con sede a Padova, P.tta Turati n. 2, C.F.: 04300140284, difesa dall'Avv. _____, con studio in Padova in

e mail:

- **BANCA DI CREDITO COOP DI PIOVE DI SACCO (PADOVA) (intervenuto)**, con sede in Piove di Sacco (PD), via Valerio n. 78, C.F.: 00311340285, difesa dall'Avv. _____, con studio in Padova in

e mail:

contro:

- _____, convenuto debitore esecutato



- convenuta comproprietaria
- convenuta comproprietaria
- convenuta comproprietaria
- convenuta comproprietaria

- convenuta comproprietaria, rappresentata dall'Avv. _____
con studio in _____ via _____

3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO AFFIDATO

Come sopra riferito, l'inizio operazioni peritali presso l'immobile di cui è causa avveniva il giorno **1 febbraio 2022 alle ore 10.00**.

All'incontro, oltre alla C.T.U., prendevano parte:

- Sig. _____, comproprietario.

L'incontro si apriva con la notizia della morte della sig.ra _____ in data 20/03/2021, comunicata dal sig. _____, e si procedeva, quindi, con la lettura del quesito di causa e all'ispezione dei luoghi.

Si procedeva, pertanto, alla verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto riportato nella descrizione di cui alla perizia di stima redatta dalla sottoscritta in sede di E.I. n.962/2010 e successiva Relazione Integrativa in data 11/01/2016.

Si effettuavano anche delle riprese fotografiche al fine di evidenziare lo stato manutentivo dello stesso che, in linea di massima, appariva simile a quello rilevato in fase di perizia estimativa di cui all'E.I. n. 962/2010.

L'incontro veniva concluso alle **10,40** ed il Verbale relativo, sottoscritto dagli intervenuti viene allegato alla presente relazione (Allegato 1).

Si allega Doc. fotografica effettuata in data 01/02/2022 (Allegato 2).

4. RISPOSTE AL QUESITO DI CAUSA

Alla luce di quanto esposto, letti gli atti e visionati i documenti di causa, considerato il quesito, posto dal G.I., la sottoscritta può relazionare quanto segue.

A) Relativamente alla *"verifica che i beni costituenti lotto 2, dai*



documenti acquisiti in giudizio, risultino o meno costituire la casa adibita a residenza familiare dei coniugi e al fine di verificare la presenza di un diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in capo alla sig.ra sui medesimi beni", la sottoscritta, considerato:

- che il sig. , nato a il **è deceduto in data 27/04/1990**;

- che la sig.ra , nata a (PD) il , quale coniuge e coerede del sig. , **è deceduta in data 20/03/2021**, come

riferito nel cap. 3 della presente relazione e come risulta dal "Certificato di Morte" rilasciato dal Comune di Codevigo (PD) in data 21/02/2022, che si allega alla presente relazione (Allegato 3);

può riferire che attualmente il Lotto n. 2, catastalmente individuato al:

C.F. - Comune di Codevigo - Foglio 2 - mappale 180:

- sub. 2 - categoria A/2 - classe 1 – consistenza vani 12 - Sup. catastale 320 mq - piano terra e primo - rendita € 898,64;

- sub. 3 - categoria C/6 - classe 1 – consistenza mq. 11 - Sup. catastale 13 mq - piano terra - rendita € 15,91;

risulta libero e non più gravato dal diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in capo alla sig.ra .

Alla presente Relazione si allegano Visure catastali aggiornate (Allegato 4) Inoltre, l'immobile, come da mail-pec del Comune di Codevigo (PD) in data 12/03/2022, **risulta non occupato** (Allegato 5).

Relativamente alla "verifica quindi del valore dell'immobile e delle quote dei comproprietari, tenendo conto del diritto di abitazione ex art. 540 c.c. nonché, in ogni caso, dell'attuale stato dell'immobile e delle condizioni di mercato ora presenti", la sottoscritta, per i motivi evidenziati nel paragrafo A), ritiene, in considerazione dell'indivisibilità dell'immobile in oggetto, degli ulteriori sei anni trascorsi e del peggioramento del mercato immobiliare che sta continuando a penalizzare in maniera sensibile gli immobili di vecchia costruzione, di dover modificare al ribasso il valore unitario, riferito al metro quadrato di superficie commerciale,



precedentemente stimato per il Lotto n. 2 in €/mq 900,00 nell'Integrazione di Perizia depositata in data 11/01/2016, in **€/mq 800,00**, pertanto il nuovo valore del Lotto in oggetto è pari a:

mq. 296,02 x €/mq. 800,00 = € 236.816,00

(euro duecentotrentaseimila ottocentosedici/00).

Il valore della quota di 20/150 (venti/centocinquantesimi) del sig. _____, risulta quindi essere:

€ 31.575,47 arrotondato ad **€ 31.500,00.**

(euro trentunomila cinquecento/00).

5. RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI DEI C.T.P.

In riferimento alla Bozza di perizia inviata via PEC alle parti in data 02/05/2022, non è pervenuta nei termini alcuna osservazione.

Si allegano ricevute dell'invio della Bozza (Allegato 6)

6. CONCLUSIONI

Alla luce del quesito di causa, di quanto esposto nei Capitoli precedenti e di quanto osservato dai C.T.P. si deposita la presente Relazione che si compone di n. 6 pagine esclusi gli allegati.

Con osservanza.

Padova, 26 maggio 2022

C.T.U.

(Arch. Monica Franchi)



Allegati:

- 1 – Verbale di Inizio Operazioni Peritali;
- 2 – Documentazione Fotografica;
- 3 – Certificato di morte sig.ra ;
- 4 – Visure catastali aggiornate;
- 5 – PEC Ufficio Anagrafe Codevigo;
- 6 – Ricevute di invio e ricezione Bozza di Relazione.

