

## TRIBUNALE di PADOVA

### CANCELLERIA CIVILE

Contenzioso civile N° **1260/2014** R.G.

Giudice: **Dott.ssa Caterina ZAMBOTTO**

promosso da

con Avv.

contro

◇ ◇ ◇ ◇ ◇

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

◆ ◆ ◆ ◆ ◆

### INDICE

PREMESSA – INTRODUZIONE .....	2
1. DESCRIZIONE IMMOBILE .....	4
2. REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA .....	10
3. VALORE MERCATO .....	13
4. FATTIBILITA' FRAZIONAMENTO – PROGETTO DIVISIONALE .....	16
5. CONCLUSIONI .....	18

◆ ◆ ◆

## PREMESSA – INTRODUZIONE

Premesso che all'udienza del 10.03.2015 il sottoscritto **geom. Simone (Marco)**

**Bernardi** nato a Bassano del Grappa il 08.11.1974 (VI) e con studio a Rosà (VI) in Via Campagnola n. 15/B, nominato C.T.U. nella procedura indicata in epigrafe, è comparso in Tribunale di Vicenza – avanti al G.I. Dott.ssa Caterina ZAMBOTTO – e, dopo il giuramento di rito, gli è stato conferito il seguente incarico/quesito:

*“il CTU, letto gli atti e i documenti di causa, descriva il compendio di cui è causa, ne verifichi la regolarità urbanistica, ne indichi il più probabile valore di mercato e rediga, ove possibile, uno o più progetti divisionali in conformità alle quote dei comproprietari”*

Al sottoscritto C.T.U. è stato concesso termine di 60 (sessanta) giorni per il deposito del proprio elaborato peritale (termine poi prorogato), con rinvio all'udienza per la discussione della stessa.

Si precisa che sui medesimi immobili (Cont. n. 1260/2014 RG – Tribunale di Padova), il sottoscritto ha già espletato incarico peritale (Esecuzione immobiliare n. 307/2009 RGE – Tribunale di Padova) con l'elaborazione del Rapporto di stima del compendio immobiliare depositato il 08.02.2010.

In data 09.04.2015 è stata inoltrata comunicazione (tramite mail e fax) all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Este (Allegato n. 2) la richiesta di informazioni su contratti di locazione e diverse per l'immobile oggetto di causa. In data, 23.04.2015 è stata reperita tramite mail, come segue:

*“In risposta alla vostra richiesta, protocollata al n. 30635 del 10/04/2015, di informazioni su contratti di locazione, comodato, a nome di \_\_\_\_\_ l'Ufficio certifica che per l'abitazione sita nel Comune di Montagnana al f. 28 m.n. 126 sub 8-10 il contribuente non ha alcun contratto di locazione.*

*Cordiali saluti”.*

In data 16.03.2015 è stata inoltrata domanda di accesso agli atti al Comune di Montagnana, cui è pervenuta risposta in data 10.04.2015. (Allegato n. 3). Per approfondire alcuni aspetti – in particolare su conferme circa la regolarità amministrativa dello stato di fatto, vista anche la necessità di accertare l'originario stato assentito – il sottoscritto provvedeva comunque all'accesso allo Sportello Unico del Comune di Montagnana per gli opportuni approfondimenti di cui si tratterà in seguito (al demandato punto 2.)

Dopo varie comunicazioni intercorse per chiedere la disponibilità ad effettuare il sopralluogo, in data 05.06.2015 è stata inviata raccomandata A/R con comunicazione di inizio delle operazioni peritali in data 15.06.2015 ore 11.00, successivamente differita al 17.06.2015 (Allegato n. 1).



Sulla scorta della documentazione dimessa agli atti, implementata dagli accertamenti e verifiche eseguite durante le operazioni di indagine svolte presso l'immobile, lo scrivente relaziona quanto al quesito, formulando PUNTUALMENTE (cfr. quesito 10.03.2015) una descrizione dell'immobile (1.) le regolarità edilizia/urbanistica (2.) e il valore di mercato (3.) ed (eventuale) progetto divisionale (3.).



Ciò premesso, dopo approfondito studio della documentazione prodotta e recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle informazioni assunte durante il sopralluogo, dal rilievo eseguito il C.T.U. presenta la propria

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



## 1. DESCRIZIONE IMMOBILE

Si riporta quanto già indicato al capitolo 2 del “Rapporto di stima del compendio immobiliare” (depositato il 08.02.2010) di cui alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 307/2009 R.G.E. (oltre agli allegati di cui alla presente CTU - Allegato n. 4-5-6-9:

“[...]

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI CON I DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni immobili pignorati sono rappresentati da un'abitazione con relativa autorimessa inserita in un fabbricato a più unità affiancate/sovrapposte costruito in epoche diverse, in Via Luppia Alberi al civ. 244, nella periferia rispetto al centro cittadino di Montagnana (ovvero a poche centinaia di metri dal centro di località).

Le unità immobiliari (articolate rispettivamente su due ed uno livelli fuori terra), così come desumibile dalle planimetrie catastali (che comunque presentano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi ed alla documentazione amministrativa autorizzativa) reperite il 29/12/2009 presso la competente Agenzia del Territorio di Padova sviluppa una superficie lorda commerciale/convenzionale (ragguagliata alla destinazione d'uso dei locali) “attuale/assentita” rispettivamente per il sub 8 di circa mq. 13 al piano terra e circa mq. 183 al piano primo, per il sub 10 di circa mq. 56 al piano terra. Il tutto composto da:

sub 8 – al piano terra: due cantine e ripostiglio con tettoia/pollaio, mentre risulta “demolito” il ripostiglio verso ovest (adiacente con l'altra proprietà dello stesso mappale); al piano primo: soggiorno-pranzo, cottura, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, bagno, disbrigo, disimpegno (terrazza coperta), bagno (lavanderia). Della stessa unità si evidenzia l'assenza del locale “sottotetto” (corrispondente all'autorimessa

sub 10 a tutta/doppia altezza) e la presenza di una tettoia adiacente sul lato nord (corrispondente alla prosecuzione in andamento della copertura disimpegno – terrazza coperta) della profondità di circa ml. 3,70 (non rinvenibile nella documentazione catastale ed amministrativa, e pertanto da considerarsi “non conforme”);

sub 10 – al piano terra: garage (h285/375) e locale (h210/225), con geometria (sagoma, altezze, ...) diverse rispetto alla documentazione catastale ed amministrativa.

Le strutture principali e le opere di finitura che caratterizzano la porzione dell'edificio, come si può vedere nelle fotografie allegate sotto la lettera B, sono costituite da murature portanti e di tamponamento in muratura (mattoni, blocchi, ...) ordinaria intonacata; da solai intermedi in latero-cemento; copertura a nido d'ape con manto in coppi (abitazione), travi in cap e tavelloni con manto in coppi (accessori lato nord), travi omega in metallo con lastre di copertura in fibro-cemento; pavimentazione in piastrelle in terrazzo alla palladiana e/o ceramica e/o battuto di cemento (accessori); da infissi (invetriata ed avvolgibili) in pvc (abitazione), in metallo per gli accessori al piano terra.

Il fabbricato pignorato si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione (vista anche l'epoca costruttiva a cui risale).

L'immobile pignorato, localizzato come detto nella periferia rispetto al centro cittadino del Comune di Montagnana (comunque a poche centinaia di metri dal centro della località) in Via Luppia Alberi civ. 244, risulta censito all'Agenzia del Territorio di Padova al

### **Catasto Fabbricati – Foglio 28**

**mappale n. 126 sub 8, Via Luppia Alberi, piano T-1, categ. A/3, classe 2, cons.**

**7,5 vani – rendita € 522,91**

da visura catastale risulta dati derivanti da: VIA LUPPIA ALBERI n. 246 piano: T -1; VARIAZIONE

del 23/11/1994 n. 9860 .1/1994 in atti dal 28/10/1998 AMPLIAMENTO

**mappale n. 126 sub 10, Via Luppia Alberi, piano T, categ. C/6, classe 3, cons.**

**51 mq. – rendita € 94,82**

da visura catastale risulta dati derivanti da: VIA LUPPIA ALBERI n. 246 piano: T: VARIAZIONE del

23/11/1994 n. 9860 .1/1994 in atti dal 28/10/1998 AMPLIAMENTO

con la seguente intestazione, in analogia e limitatamente con quanto riportato nel

pignoramento immobiliare, in comproprietà per la quota di 1/3 al

– Proprietà per

300/900 (1/3).

A livello catastale, pertanto e come sopra evidenziato, si segnala la differenza tra planimetria depositata, la documentazione amministrativa depositata presso il comune e stato di fatto dell'immobile.

\*\*\*

### **3 ACCERTAMENTO SULLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

L'immobile pignorato è intestato per la quota di 300/900 (1/3) di piena proprietà all'odierno esecutato in virtù di:

**(2)** TRASCRIZIONE del 15/11/2007 - Registro Particolare 4301 - Registro Generale

7650 - Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 167/2007 del

13/07/2007 - ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE - Immobili siti in MONTAGNANA (PD)

**(3)** TRASCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 1900 - Registro Generale

3069 - Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 167/2007 del

13/07/2007 - ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE - Immobili siti in MONTAGNANA (PD).

Per quanto riguarda la divisione e/o il possibile stralcio in natura delle quote

possedute dal soggetto proprietario (esecutato), lo scrivente, vista l'unicità delle unità immobiliari (abitazione ed autorimessa) e l'attuale titolarità dei beni (con intestazione in quota di 1/3 di piena proprietà al soggetto esecutato), ritiene di non procedere alla formazione di un progetto divisionale e di indicare come possibile e concreta la sua cessione in un unico blocco secondo le indicazioni dell'atto di pignoramento prodotto dal creditore procedente e per la relativa quota.

**(del presente aspetto si tratterà specificatamente al successivo punto 4.)**

\*\*\*

#### **4 ACCERTAMENTO SULL'ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO**

L'immobile (unità immobiliari) pignorato non è gravato da alcun vincolo e/o di diritto pubblico, tale da generare l'insorgere di eventuali prelazioni di soggetti terzi, o di altri vincoli che possano, in qualche modo, limitare l'edificabilità dell'area (se non quelli derivanti dall'attuale situazione dei luoghi e la loro rispondenza alla normativa ed alla documentazione amministrativa), così come risulta essere libero da qualsiasi onere di carattere condominiale (se non quelli derivanti dalle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c.)

\*\*\*

#### **7 IDENTIFICAZIONE DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO**

Le visure conservatorie (ispezioni ipotecarie - Allegato n. 8) telematiche (ripetute al 01.02.2016) hanno evidenziato la presenza, già documentata nella certificazione notarile allegata al fascicolo di causa, delle seguenti trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato, da cancellare e/o ridurre con la successiva emanazione del decreto di trasferimento, e precisamente:

A FAVORE

- **TRASCRIZIONE** del 15/11/2007 - Registro Particolare - Registro Generale  
- Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio del  
13/07/2007 - ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESIONE - Immobili siti in MONTAGNANA (PD)

- **TRASCRIZIONE** del 25/05/2009 - Registro Particolare - Registro Generale  
- Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio del  
13/07/2007 - ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESIONE - Immobili siti in MONTAGNANA (PD)

CONTRO

- **Verbale di pignoramento immobili** dell'Ufficiale Giudiz. Di Padova – Sezione  
staccata di Este (rep. n. del 11/05/2009) trascritto in data 11/06/2009 ai n.ri  
a favore della

nonché delle seguenti

#### ISCRIZIONI

- **Ipoteca legale** iscritta in data 12/06/2008 ai n.ri del

con sede a

- **Ipoteca legale** iscritta in data 11/12/2009 ai n.ri del  
23/11/2009,

con sede a

[...]"



\*\*\*

Dal sopralluogo effettuato in data 17.06.2015 è stato possibile visionare ulteriormente (rispetto al precedente accesso 07.01.2010 di cui alla E.I. 307/2009 R.G.E. – Tribunale di Padova) l'appartamento oggetto della presente procedura, **non rilevando modifiche significative apportate rispetto a quanto descritto in precedenza** (E.I. n. 307/2009 menzionata).

◇◇◇

## 2. REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Si riporta quanto già indicato al capitolo 5 del "Rapporto di stima del compendio immobiliare" (depositato il 08.02.2010) di cui alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 307/2009 R.G.E.:

"[...]

Relativamente alla legittimità del fabbricato, giusta richiesta di accesso e presa visione documenti prot. 23445 del 26/11/2009 presso il competente Ufficio urbanistico del Comune di Montagnana, è stata trovata depositata la seguente documentazione:

- P.E./L.E. n. 5360/1960 per costruzione casa intestata a \_\_\_\_\_ (solo riportata nell'elenco, ma non trovata in archivio);
- prot. 5375 del 31/07/1974 per "modifica prospetto principale" intestata a \_\_\_\_\_
- prot. 6903 del 20/09/1979 per "costruzione di n. 2 pozzoli" intestata a \_\_\_\_\_ ;
- C.E. a sanatoria 4776/86 del 20/06/1995 per "ampliamento accessori all'abitazione e ristrutturazione"
- prot. 15042 del 02/12/1991 per "sostituzione vetrina" intestata a \_\_\_\_\_ (non relativa agli immobili pignorati);
- C.E. 2352/95 del 13/03/1995 per "recintare un lotto di terreno edificato in zona agricola" intestata \_\_\_\_\_

Per quanto alle previsioni urbanistiche, si richiama il certificato di destinazione urbanistica (depositato dal creditore procedente il 16/10/2009) prot. 16601 del 17/08/2009 che certifica che in base al PRG vigente l'area di cui al fg. 28 mn. 126 risulta classificata: parte prevalente in zona C1/A residenziale in contesto ambientale agricolo e parte residua in zona E2 produttiva agricola, il tutto in fascia di rispetto del D.Lgs. 42/2004.

Come sopra relazionato, si evidenziano delle incongruenze tra lo stato di fatto dell'immobile e la documentazione catastale e urbanistica/amministrativa depositata presso i competenti enti, e più precisamente modifiche interne (tramezzature, ...), prospettiche (forometrie, ...), di volumetria/sagoma, vedi demolizione del ripostiglio staccato (lato nord – ovest), parape a tutta altezza (in luogo del sottotetto), tettoia sul lato nord; al punto si precisa che risultano “sanabili” le difformità interne e/o prospettiche, mentre “NON SANABILI” QUELLE CHE PREVEDONO AUMENTI DI SUPERFICIE/VOLUME. Il tutto, comunque, tenuto in considerazione per la determinazione del valore economico

[...]"

\*\*\*

Dall'ulteriore accesso effettuato presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montagnana è stato rinvenuto l'originario atto amministrativo

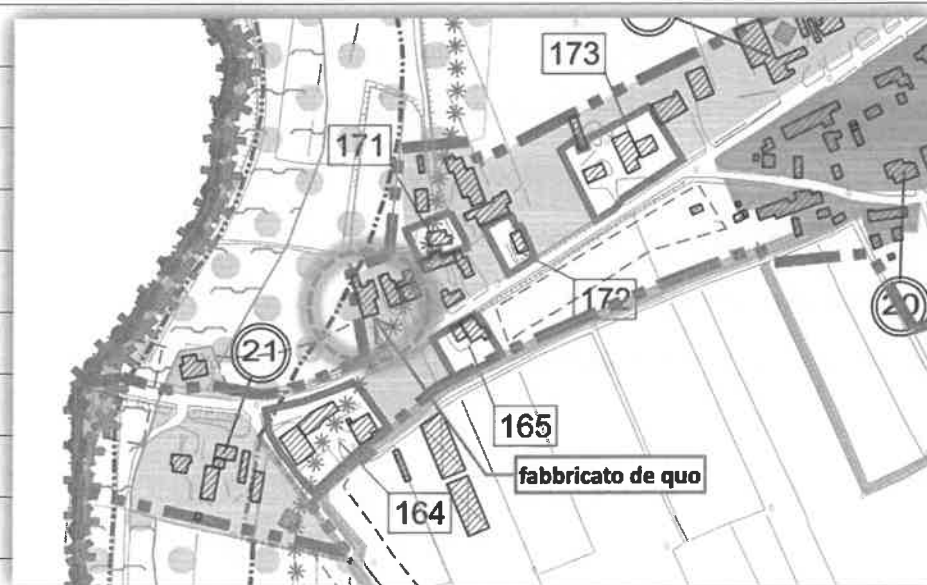
- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 5360 di prot. del 31.07.1964 per “costruire un fabbricato ad uso civile abitazione” intestata a \_\_\_\_\_ ; all'interno della pratica è altresì rinvenuta certificazione del 29.09.1970 con la quale si certificava “... venne concesso il nulla osta per la costruzione in data 31.7.64, che i relativi lavori ebbero inizio il 14.9-1964 e furono ultimati il 5 marzo 1966. Detto fabbricato è stato dichiarato abitabile il 25 agosto 1970 ...”;

Visto quanto emerso e recuperato ulteriormente presso il Comune di Montagnana con il nuovo accesso e dalle informazioni assunte presso lo stesso ente è verosimile considerare l'impianto originario antecedente il 1967, fermo restando le difformità già in precedenza richiamate (cfr. E.I. 307/2009 menzionata di cui al deposito 08.02.2010) e le incongruenze rilevate/-bili anche tra gli elaborati grafici e le planimetrie catastali (entrambi e comunque allegati) di cui alla C.E. a sanatoria

4776/86 del 20/06/1995 (ultimo atto amministrativo formale riconducibile alla "consistenza"). Si richiama sul punto lo SCHEMA DI SOVRAPPOSIZIONE-SINOTTICA (cfr. Allegato n. 7) per una migliore percezione/individuazione delle difformità/incongruenze (con particolare riferimento alle porzioni "non sanabili" perché relative ad aumenti di superficie/volume – come già indicato nella E.I. 307/2009 menzionata di cui al deposito 08.02.2010 – in zona sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale).

Sotto il profilo urbanistico (Piano degli Interventi), il fabbricato (ovvero le unità immobiliari interessate) ricade in zona "C1A" con assoggettamento al vincolo paesaggistico-ambientale determinato da corso d'acqua.

#### Estratto Piano degli Interventi



### 3. VALORE MERCATO

Si richiama quanto già indicato al capitolo 6 del “Rapporto di stima del compendio immobiliare” (depositato il 08.02.2010) di cui alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 307/2009 R.G.E. e per dare risposta al quesito sul punto, lo scrivente – per stimare l’immobile oggetto di contenzioso – utilizzerà il **metodo comparativo** (basato sulla stima di beni simili recentemente compravenduti in zona con simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e nella medesima situazione giuridica; il procedimento scelto è di tipo sintetico mono parametrico, con parametro fisico “metro quadro di superficie commerciale”).

Il giudizio di stima per la determinazione del più probabile valore venale scaturisce da un’indagine in loco (OMI, agenzie immobiliari, esperti del settore, ...).

Il sottoscritto, in base alle **valutazioni fatte**, agli **aspetti intrinseci** (*la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicienza rispetto a vie o piazze, ...*) ed **estrinseci** (*prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o*

*gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...),*

la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo *(e la relativa rispondenza, come attestato)*; comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da stima sommaria "con procedimento sintetico per valori unitari" *(il cui valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato)*, precedendo anche sulla base di un aggiornamento (svalutazione quantificabile sull'ordine del 3% annuo – e, quindi, per sei annualità –, stante la particolare congiuntura economica a partire dal 2007) del "Rapporto di stima del compendio immobiliare" (depositato il 08.02.2010) di cui alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 307/2009 R.G.E., oltre agli ulteriori approfondimenti operati/intervenuti.

Si riporta Tabella di calcolo superficie convenzionale e valutazione economica, con valore arrotondato ad € 170.000,00 (Allegato come di seguito).

Tabella

Cont. n. 1260/2014  
Tribunale di PADOVA

**TABELLA**

	u.m.	SUPERFICIE LORDA		SUPERFICIE COMMERCIALE			prezzo €/mq	IMPORTO €	
		dimensione	totale	coef.	dimensione	totale			
<b>lotto Unico - MONTAGNANA, Via Luppia Alberi n. 244</b>									
<b>fg 28 m.n. 126 sub 8</b>									
<b>PIANO TERRA</b>									
Locali accessori	mq	8,00	3,50	28,00	0,50	8,00	3,50	14,00	
Ripostiglio (demolito)	mq	5,80	2,90	16,82	0,00	5,80	2,90	0,00	
<b>PIANO PRIMO</b>									
alloggio	mq	17,80	10,40	185,12	1,00	17,80	10,40	185,12	
locale accessorio	mq	-6,00	2,40	-14,40	1,00	-6,00	2,40	-14,40	
	mq	-1,00	6,00	-6,00	1,00	-1,00	6,00	-6,00	
Terrazzo coperto	mq	6,00	2,40	14,40	0,50	6,00	2,40	7,20	
Terrazzo	mq	1,00	6,00	6,00	0,25	1,00	6,00	1,50	
<b>fg 28 m.n. 126 sub 10</b>									
<b>PIANO TERRA</b>									
Autorimessa	mq	9,60	3,50	33,60	0,50	9,60	3,50	16,80	
	mq	5,30	4,00	21,20	0,50	5,30	4,00	10,60	
				229,94				214,82	
<b>TOTALE (ragguagliato)</b>							<b>214,82</b>	<b>800,00</b>	<b>€ 171.856,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>									<b>€ 170.000,00</b>

#### 4. FATTIBILITA' FRAZIONAMENTO – PROGETTO DIVISIONALE

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se l'edificio considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato: come detto in precedenza (cfr. anche E.I. 307/2009 menzionata di cui al deposito 08.02.2010), l'immobile pignorato ha più comproprietari, nello specifico tre \_\_\_\_\_ ) per la quota di 1/3 ciascuno.

Tale situazione **esclude** la possibilità di dividere l'immobile pignorato in un numero di porzioni tali da soddisfare le diverse quote di spettanza in capo a ciascun soggetto condividente per svariate motivazioni, che sono:

- considerando la normativa e nello specifico il Regolamento edilizio del Comune di Montagnana (Titolo II – Requisiti degli ambienti interni) l'appartamento pignorato non ha i requisiti tali da permettere l'intervento in condizione di legittimità se non con ingenti interventi sotto il profilo amministrativo (stante la necessità di regolarizzare prima lo stato attuale) ed edilizio;
- l'articolazione strutturale interna dell'appartamento non consente un frazionamento per le tre proprietà (necessario considerare prima di svolgere l'opera varie aspetti: posizionamento scarichi bagno, forometria (accessi, porte e finestre) possibilità di realizzare "bussola" d'ingresso o porte di accesso, ecc...) in quanto non consentirebbe di garantire l'attuale uso dell'appartamento (abitativo) a tutti i proprietari in uguale misura (o, comunque, anche per la sola quota pignorata);
- la suddivisione in parti non implicherebbe un maggiore valore dell'immobile ma andrebbe a diminuirlo di fatto (snaturerebbe l'impianto originario e con costi – sotto il profilo amministrativo ed edilizio – certamente rilevanti), creando così



uno svantaggio per le quote di proprietà non interessate al pignoramento  
oggetto di causa;

- la divisione dell'immobile de quo in tre distinte unità (in capo a ciascuna quota) comporta un "riassetto" e modifica delle quote condominiali e/o di cui all'art. 1117 ccc. (vedi b.c.n.c.) che appare pregiudicata anche sotto il profilo giuridico (di fatto rappresenterebbe un "aggravio" di servitù/diritti spettanti sulle cose comune poiché la "ristrutturazione" comporterebbe un aumento di due nuove unità).

◇◇◇

## 5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra relazionato e descritto, il sottoscritto CTU rimanda al G.E. **ogni considerazione/valutazione, ovvero decisione, in merito alla vertenza in oggetto.**

Il CTU ritiene, con la presente relazione oltre a relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.I. – **Dott.ssa Caterina ZAMBOTTO** – per qualsiasi chiarimento.

Si precisa per mero scrupolo e per una migliore lettura della presente che tutti i ragionamenti, concetti, convincimenti espressi nella presente relazione sono frutto di nozioni e formazioni tecniche nonché dovuti a documentazione riscontrata e/o ricevuta e/o frutto di risconti oggettivi avuti nei luoghi di causa e/o riscontrati nei documenti di causa e/o nei documenti reperiti per la presente C.T.U..

In nessun caso tali ragionamenti ed espressioni riportate nella presente relazione intendono esprimere e/o giudicare il buon e/o corretto operato delle parti in causa, dei legali e/o delle persone citate a qualsiasi ragione nella presente relazione, dovendosi leggere la presente solo come frutto esclusivamente tecnico, razionale e ragionato del convincimento del sottoscritto.

Rosà, li 01.02.2016.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**F.to Geom. Simone Bernardi**<sup>1</sup>



<sup>1</sup> La sottoscrizione del presente elaborato si intende autentica e certificata essendo che la stessa è stata spedita via posta certificata (pec) dall'indirizzo [info@pec.simonebernardi.it](mailto:info@pec.simonebernardi.it)

## Tribunale Ordinario di Padova

### Deposito di Relazione di Consulenza Tecnica

Oggi **01.02.2016** il sottoscritto Geom. Simone Bernardi residente a 35014 Fontaniva (PD) in via Boschi n. 3/1, deposita telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Padova la relazione di consulenza tecnica d'ufficio in risposta al quesito posto all'udienza che si compone di n. 19 facciate e di n. 09 allegati.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

F.to Geom. Simone Bernardi <sup>2</sup>



### ELENCO ALLEGATI:

#### **ATTI:**

1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
2. RICHIESTA/RISCONTRO OCCUPAZIONE IMMOBILE

#### **DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:**

3. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA (PERMESSI RILASCIATI)

#### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

4. VISURA CATASTALE
5. ESTRATTO DI MAPPA
6. PLANIMETRIA CATASTALE
7. SCHEMA GRAFICO – DIFFORMITA'

#### **ALTRI DOCUMENTI:**

8. ELENCO DELLE FORMALITÀ AGGIORNATO

#### **RILIEVO:**

9. INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO/DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

<sup>2</sup>

La sottoscrizione del presente elaborato si intende autentica e certificata essendo che la stessa è stata spedita via posta certificata (pec) dall'indirizzo [info@pec.simonebernardi.it](mailto:info@pec.simonebernardi.it)

