

TRIBUNALE DI TREVISO

^^^

RELAZIONE TECNICA RIFERITA ALLA CAUSA CIVILE:

Causa civile R.G. 5049/2021

* * *

INCARICO:

Il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni di Treviso, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Istruttore dott.ssa Menegazzi Susanna del Tribunale di Treviso, nella causa civile promossa da:

contro



prestava giuramento in data 14/09/2022 e, previa comunicazione inserita nel verbale d'udienza e successiva comunicazione effettuata con posta certificata pec- mail del 22.09.2022, dava inizio alle operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa ubicato in Spresiano (Tv) – Via Taliercio n.5, il giorno 07/10/2022 ad ore 15,00, essendo presenti al sopralluogo oltre allo scrivente CTU, la sig.ra



Nessun'altra parte presenziava al sopralluogo.

All'incontro veniva data lettura del quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, veniva esaminato l'immobile oggetto di causa, venivano effettuate delle misurazioni dell'immobile e quindi scattate varie fotografie del fabbricato e delle sue pertinenze.

Al termine dell'incontro veniva redatto apposito verbale.

In epoca successiva, presso l'Agenzia Delle Entrate di Treviso – Servizi Catastali, si provvedeva ad effettuare l'aggiornamento delle visure catastali dei cespiti, acquisendo inoltre le planimetrie catastali dei beni e gli estratti di mappa aggiornati della zona.

Sulla scorta dei progetti del fabbricato già all'epoca acquisiti in sede di perizia fallimentare e quindi sulla scorta delle ulteriori e nuove misurazioni effettuate, si provvedeva ad integrare la documentazione già in possesso, con ulteriore richiesta alla P.A. di Spresiano.

Si provvedeva poi a verificare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Sulla base degli accertamenti svolti si redige la seguente relazione.

^^^

QUESITO SOTTOPOSTO AL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il Giudice all'udienza 14.09.2022 ha conferito al CTU l'incarico di rispondere al quesito di cui l'ordinanza 19/5/2022 che si richiama:

" descriva gli immobili oggetto di causa, ne indichi il valore, aggiornandolo rispetto alla stima effettuata in sede fallimentare; dica se lo stesso sia o meno comodamente divisibile; se sia regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico".



RISPOSTE AI QUESITI

1) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

Gli immobili sono così censiti:

Agenzia delle Entrate di Treviso - Servizi Catastali:

Catasto Fabbricati:

Comune di Spresiano (codice I927)

Sezione B - Foglio 7

mapp. 862 sub.1 – Via Giuseppe Taliercio – area scoperta

mapp. 862 sub.2 – Via Giuseppe Taliercio P.S1-T-1 – cat. A/7 – cl.1 - vani 10,5 - RC€
1.084,56

mapp. 862 sub.3 – Via Giuseppe Taliercio P.S1 – cat. C/6 – cl.4 - mq.30 – RC€ 61,97

Il terreno su cui insiste l'edificio è censito al Catasto Terreni:

Comune di Spresiano

Foglio 17

Mappale 862 – Ente Urbano di mq. 405.

^^^

2) ATTUALE APPARTENENZA DEI BENI ALLE PARTI IN CAUSA

Intestazione catastale della proprietà:

Gli immobili sono così attualmente intestati catastalmente alle Parti:

(*) con precisazione che, secondo il documento prodotto in atti dal legale

, la casa familiare con pertinenze è stata assegnata nel procedimento per separazione consensuale avanti il Tribunale di Treviso in uso alla sig.ra



Provenienze dei beni:

L'immobile è pervenuto alle parti giusto atto di cessione di quota rep. 129065 del 04 giugno 2003 – notaio Pasquale Santomauro di Villorba, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 11.06.2003 ai nn. 15313 di Registro Particolare e n. 22965 Registro Generale.

3) CONFINI

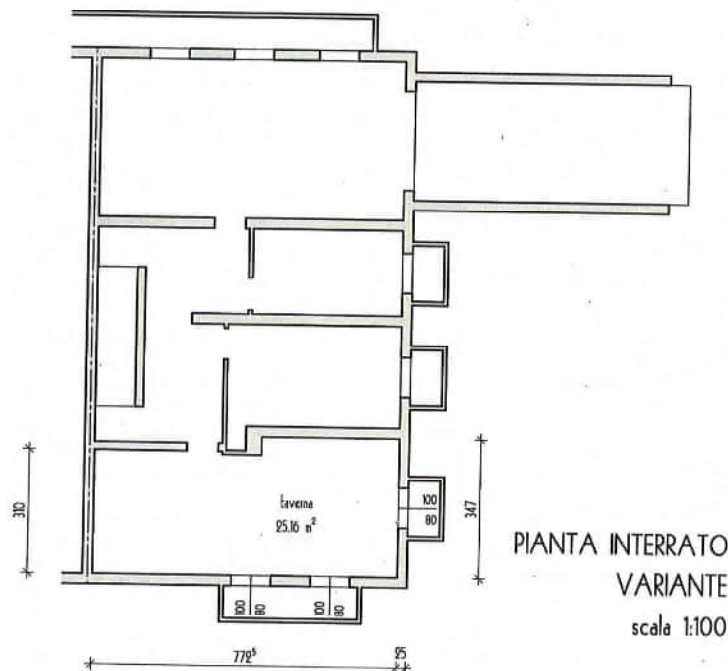
Il lotto su cui insiste l'edificio, censito in Catasto con il mappale 862, foglio 17 del C.T. confina da nord, in senso orario, con i mappali 874, Via Papa Luciani, Via Taliercio, mappale 851 salvo altri e/o variati.

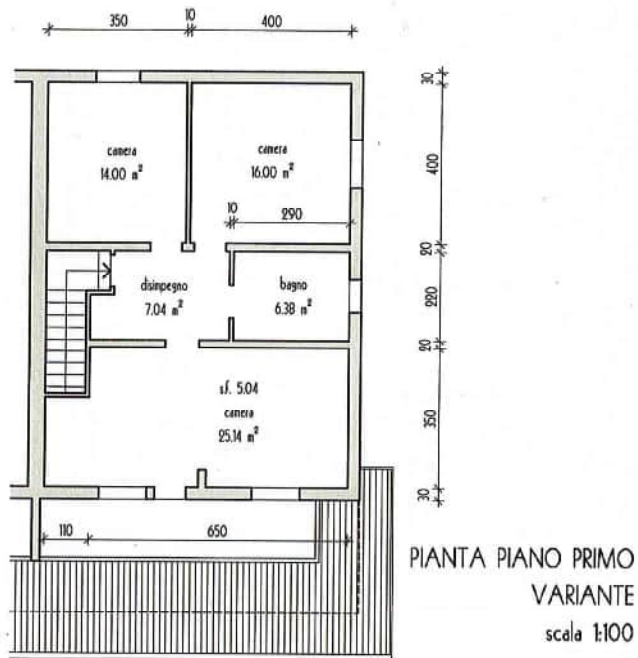
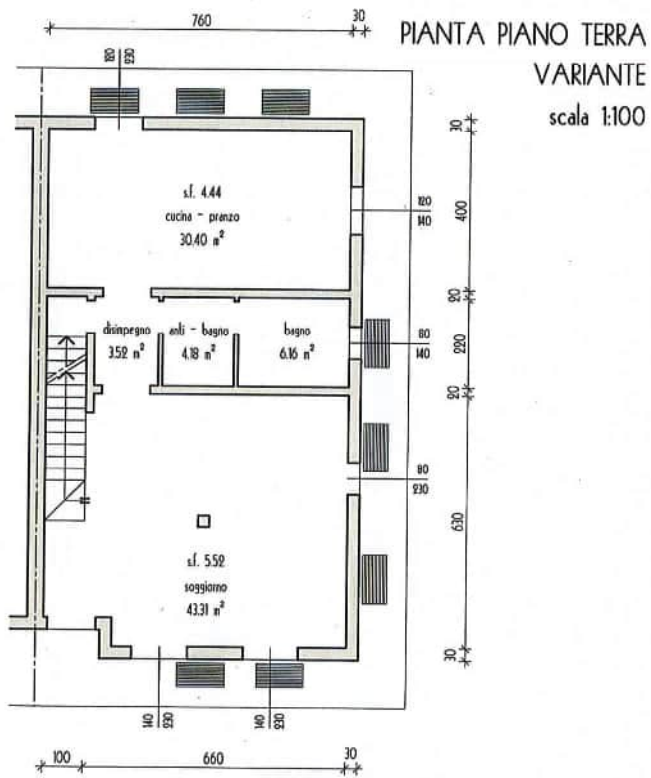
4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di unità abitativa del tipo casa a schiera di testa ubicata in Comune di Spresiano – località Lovadina – con fronte ed accesso da Via Taliercio al civico n.5.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed è così composta: al piano terra da soggiorno, cucina- pranzo, disimpegno, bagno con antibagno; al piano primo da due camere da letto, ampia sala, disimpegno, bagno e terrazzo; al piano interrato da taverna, cantina, centrale termica e garage.

Una scala interna collega gli ambienti dei vari piani.





La superficie lorda dell'abitazione al piano terra e primo corrisponde a mq. 204 circa con ulteriori mq. 6 circa di terrazzino.

La superficie lorda dell'abitazione al piano interrato corrisponde a mq. 120 circa.

Lo scoperto di pertinenza ha superficie catastale di mq. 296.

L'edificio è stato edificato nei primi anni ottanta ed è stato parzialmente ristrutturato al suo interno circa una quindicina di anni fa.

La struttura del fabbricato è in laterocemento, con buone finiture al piano terra e discrete/economiche finiture al piano primo, che si possono così riassumere:

Al piano terra pareti e soffitti in calce rasata, soggiorno controsoffittato, presenza di un caminetto, pavimenti in legno e ceramica, davanzali in marmo, porte e finestre in legno, quest'ultime con vetrocamera ed oscuri in legno (quelli del piano terra di più recente fattura), scala interna che accede al piano primo rivestita in legno; scala che conduce al piano interrato rivestita in marmo; rivestimenti delle pareti dei bagni in ceramica.

Al piano interrato la pavimentazione è in ceramica e le finestre sono in alluminio anodizzato.

Anche nella taverna del piano interrato vi è un caminetto.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico, riscaldamento autonomo a gas e di condizionamento con unità esterna.

Il piano terra ha riscaldamento a pavimento.

Il garage è pavimentato con piastrelle di ceramica e dotato di basculante con apertura automatizzata.

La proprietà è interamente recintata e munita di cancello carraio e di cancelletto pedonale.

Lo scoperto è tenuto in parte a giardino ed in parte risulta pavimentato ed occupato



da corsie di accesso al garage e da marciapiedi e percorsi pedonali.





5) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 E SUCC.

Acquisite dalla P.A. le copie dei progetti licenziati, si è accertato che lo stabile risulta edificato secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia – Concessione edilizia n.106/81 del 29 marzo 1982;
- Pratica edilizia - Concessione edilizia n 220/82 del 27 dicembre 1983
- Permesso di Abitabilità n.106/81 – 220/82 del 23 gennaio 1984
- Pratica Edilizia – Concessione n. 243/86 del 01 agosto 1986 (per costruzione tettoia a sbalzo)
- Permesso di Costruire pratica n. 239/2006 del 28/12/2006 (canna fumaria, tettoia pergolato).
- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 125/2006 prot. 10970 del 16.05.2006

Agli atti vi è dichiarazione di fine lavori prot. n. 000081 del 02.01.2007.

Collaudo Statico

Il collaudo statico del fabbricato si è acquisito presso la P.A. all'interno delle



pratiche edilizie citate e si allega alla presente perizia.

Quindi:

Per quanto accertato all'atto del recente sopralluogo svolto si sono riscontrate delle **lievi difformità** e, precisamente:

- il pergolato esterno di cui il P.C. n. 239/2006 non è stato realizzato.
- nel piano interrato è stata posizionata una cucina, determinando quindi un utilizzo improprio del locale.

Internamente le altezze dei locali al piano terra sono inferiori a ml. 2,70 (h: 2,66/2,67 circa), comunque entro la tolleranza ammessa dal DPR 380/2001.

Dovrà pertanto essere presentata apposita comunicazione in Comune per il pergolato non realizzato e provvedere ad asportare la cucina dal locale taverna del piano interrato (intesa come piano cottura ecc.).

6) ACCERTAMENTO CORRISPONDENZA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI

La scheda catastale dell'unità abitativa non è conforme allo stato autorizzato e allo stato di fatto.

Si ritiene necessaria la presentazione di variazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia Delle Entrate – Servizi Catastali di Treviso.

7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio risulta edificato ed ultimato in data antecedente al 08.10.2005.

Successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune



di Spresiano non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Sarà necessario predisporre Attestato di Prestazione Energetica per avere esatta individuazione della classe energetica dell'immobile.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione del fabbricato, della sua consistenza, delle caratteristiche costruttive, dell'epoca di edificazione, della destinazione d'uso ammessa dalla P.A., considerata la sua vetustà, il suo stato manutentivo, considerata la zona ed il contesto in cui è ubicato il bene, i servizi posti nelle vicinanze e la distanza dal centro abitato della frazione di Lovadina e di Spresiano.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Sono state al riguardo assunte utili informazioni presso terzi ed operatori immobiliari nella zona nonché effettuate, presso l'Agenzia Delle Entrate di Treviso, delle numerose ed articolate ricerche di atti di compravendita di immobili simili, tali da poterne utilizzare i dati in essi contenuti (acquisizione di valori comparabili).

Per concludere infine, al riguardo della ricerca, si sono esaminati i valori esposti dal borsino immobiliare e dai valori riportati dall'osservatorio del mercato immobiliare (per quest'ultimi, seppur a conoscenza che non possono esser utilizzati ai fini delle stime, solo per un confronto con i dati ed i valori reperiti nel mercato immobiliare della zona).



Indicazione di atti di compravendita comparabili:

Si è effettuata una ricerca per immobili simili e situati nella zona, di atti di compravendita di unità ad uso residenziale.

Si è reperito anche un atto di compravendita riferito ad immobile posto nella medesima zona e precisamente:

atto rep. 5742 del 26.09.2022 notaio dott.ssa Costanza Innocenti, immobile in Via Taliercio; abitazione di convenzionali mq.156 circa, oltre a corte esclusiva di modeste dimensioni.

Effettuando i conteggi si è desunto un valore di € 820,00 circa a mq.

Immobile del tipo appartamento, di più recente costruzione rispetto a quello in esame.

Indicazione valori borsino immobiliare

Per abitazioni in zona di Lovadina vengono riportati valori di € 1.050,00 al mq.

Indicazione valori Osservatorio Mercato Immobiliare

Per abitazioni della tipologia di ville e villini in zona suburbana di Lovadina vengono riportati valori (in stato conservativo ottimo, variabili da € 1.050,00/mq. ad € 1.350,00/mq.

Considerando il normale/buono stato conservativo dell'immobile in questione, tali valori possono ragionevolmente ridursi in variabili € 850,00 / € 1.000,00 al mq.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, delle ricerche effettuate e dei dati acquisiti, delle compravendite verificatesi negli ultimi anni nella zona, dei valori comparabili di immobili simili che sono stati oggetto di trasferimento, dell'assunzione di utili informazioni presso operatori immobiliari della zona, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Stima dei beni all'ATTUALITA'



- abitazione piano terra e primo		
mq. 204 x € 880,00	€	179.520,00
- terrazzino		
mq. 6 x € 880,00 x 0,25	€	1.320,00
- abitazione piano interrato		
mq. 86 x 0,60 x € 880,00	€	45.408,00
- garage piano interrato		
mq. 34 x 0,50 x € 880,00	€	14.960,00
- scoperto di pertinenza		
mq. 296 x € 35,00	€	<u>10.360,00</u>
Sommano	€	251.568,00
che si arrotondano in		
complessivi	€	251.000,00
riduzione per regolarizzazione difformità		
e sistemazioni catastali		
indicativi ed a corpo	- €	<u>3.000,00</u>
Restano	€	248.000,00

(Diconsi euro duecentoquarantottomila/00)

Con precisazione che la stima non comprende gli arredi in quanto non oggetto di richiesta in causa e di quesito.

Residenza familiare:

Il legale di parte convenuta avv. _____, per conto di _____
nella comparsa di costituzione e risposta ha evidenziato e precisato che l'immobile è stato assegnato alla convenuta quale residenza familiare a seguito della separazione



dal marito con provvedimento del Tribunale di Treviso (allegato in atti dal legale) e che rappresenta la residenza familiare anche delle figlie maggiorenni.

9) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' E PROGETTO DIVISIONALE

Trattasi di unica unità immobiliare consistente in abitazione del tipo bifamiliare.

Il bene **non si ritiene divisibile** in due porzioni secondo le quote di spettanza delle parti in causa.

10) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Dopo aver redatto la bozza di relazione peritale, in data 16 gennaio 2023 si è provveduto a trasmetterla ai legali, assegnando loro termine sino al giorno 15 febbraio 2023 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro il termine assegnato sono pervenute osservazioni dal legale

; nessuna osservazione è invece pervenuta dai legali

e

11) SINTETICHE VALUTAZIONI E RISPOSTE ALLO OSSERVAZIONI PERVENUTE.

Il legale con le osservazioni così testualmente precisa:

“ letta la bozza di relazione peritale, osservo nell’interesse del fallimento attore che assisto che, laddove a pag.4 e a pag.13 si trova precisato che l’immobile è stato assegnato quale casa familiare alla signora dal Tribunale di Treviso in sede di separazione consensuale dei coniugi, è opportuno che venga altresì precisato per completezza: i) che il provvedimento di assegnazione della casa familiare non è stato trascritto nei pubblici registri immobiliari (cfr doc.07 di pare



attrice); ii) che il predetto provvedimento risale al 7.3.2013 (cfr doc.2 della
).

Entrambe le circostanze suddette sono rilevanti in punto di opponibilità (rectius inopponibilità) del provvedimento di assegnazione della casa familiare nei confronti di soggetti terzi”.

Trattasi quindi di precisazioni che non attengono a questioni tecniche ma giuridiche.

Treviso, lì 16 febbraio 2023

Allegati:

- Verbale di incontro – *allegato n. 1*
- Estratto di mappa– *allegato n. 2*
- Visure catastali– *allegato n. 3*
- Planimetrie catastali– *allegato n. 4*
- Documentazione P.A. – *allegato n. 5*
- Documentazione fotografica – *allegato n. 6*
- atto di provenienza – *allegato n. 7.*
- osservazioni avv. - *allegato n. 8.*

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE

