

TRIBUNALE DI TREVISO

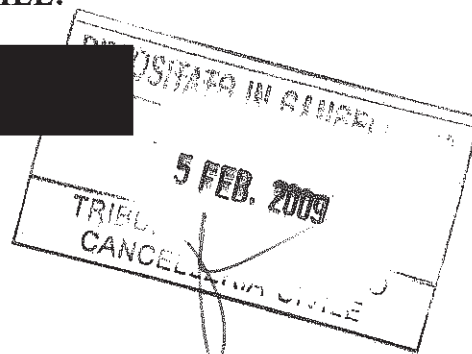
^^^

RELAZIONE TECNICA RIFERITA ALLA CAUSA CIVILE:

[REDACTED]

Causa civile R.G. 7117/2007

* * *



INCARICO:

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

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

prestava giuramento in data 02/10/2008 e, previa comunicazione alle Parti e Consulenti Tecnici di Parte inserita in verbale d'udienza, dava inizio alle operazioni peritali con incontro presso il proprio studio in Treviso, il giorno 23 ottobre 2008 essendo presenti:

- per gli Attori: il Consulente Tecnico di Parte, ing. [REDACTED]
- per i Convenuti; il Consulente Tecnico di Parte arch. [REDACTED]

All'incontro veniva data lettura del quesito formulato dal Giudice, venivano esaminati gli atti e documenti di causa, veniva svolto colloquio con i CTP al

fine di comprendere ed individuare la massa immobiliare oggetto di divisione.

Con i tecnici e gli intervenuti veniva altresì discusso circa la eventuale possibilità di una definizione bonaria della vertenza.

Al termine dell'incontro si provvedeva a redigere apposito verbale.

Successivamente, in data 19 novembre 2008 e previa comunicazione fax ai CTP (preavvisati altresì telefonicamente) venivano effettuati i necessari sopralluoghi presso i beni oggetto di divisione con inizio della visita presso il fabbricato sito [REDACTED] e quindi successivamente presso i fondi agricoli siti nei Comuni di Treviso e Comune di Ponzano Veneto.

Al sopralluogo erano presenti:

- per gli attori: il Consulente Tecnico di Parte, [REDACTED]
- per i Convenuti; il Consulente Tecnico di Parte a [REDACTED] ed il signor [REDACTED]

Al sopralluogo veniva accuratamente esaminata la situazione degli immobili compiendo precise verifiche delle proprietà anche con alcune misurazioni dell'edificio principale.

Veniva altresì redatta ampia documentazione fotografica che si allega al presente elaborato.

Al termine dell'incontro veniva redatto apposito verbale.

In periodo successivo veniva quindi svolto accesso presso l'Ufficio del Catasto di Treviso al fine di richiedere le mappe catastali della zona, ed al fine di effettuare le visure catastali aggiornate dei beni.

Venivano inoltre ed in altra epoca svolti i necessari accessi presso gli Uffici Tecnici del Comune di Paese, al fine di visionare le pratiche edilizie degli

immobili, necessarie per accertare la loro conformità urbanistica; quindi veniva effettuato accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso e l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto al fine di accertare la destinazione urbanistica dei terreni e gli eventuali vincoli in essere.

Dai vari uffici dei Comuni di Paese, Ponzano Veneto e Treviso si otteneva utile documentazione che si allega al presente elaborato.

Dopo la stesura della bozza di perizia veniva dallo scrivente ripetuto il tentativo di conciliazione tra le parti, convocando i Tecnici presso il proprio studio ed illustrando loro le risultanze della perizia (in bozza)

L'esito del tentativo di conciliazione è stato però negativo, per comunicazioni ricevute dai CTP.

Constatato l'esito negativo del tentativo di conciliazione, lo scrivente assegnava quindi ai Consulenti Tecnici di Parte un ampio termine per il deposito di loro eventuali osservazioni alla bozza di perizia (giorni 50 circa, per richiesta di un CTP in considerazione delle festività natalizie e per sue necessità legate ad un ricovero ospedaliero).

Entro il termine assegnato si ricevevano osservazioni da parte di un solo CTP alla quale si è dato risposta nell'ultima parte della perizia.

Sulla base degli accertamenti svolti si espongono le seguenti risultanze.

**1) QUESITO SOTTOPOSTO AL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO**

Il G.I. ha affidato al CTU il seguente quesito:

"letti gli atti di causa, esaminati i documenti prodotti, eseguiti i necessari sopralluoghi, acquisita ogni altra utile documentazione presso la pubblica amministrazione, descriva il consulente i beni immobili oggetto di domanda

di divisione così come introdotta da parte attrice e ciò anche mediante idonee rappresentazioni planimetriche e fotografiche;
verifichi il consulente la loro intestazione e dica, quanto ai fabbricati della loro regolarità urbanistica;
provveda il consulente in ragione delle intestazioni ad elaborare uno o più progetti divisionali indicando gli eventuali conguagli;
verifichi infine il consulente stimi il valore locativo dell'immobile destinato ad attività commerciale secondo determinazione annuale a decorrere dal 1988."

RISPOSTE AL QUESITO

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di domanda di divisione, così come introdotti da parte attrice, sono così **censiti in catasto**:

A) BENI PUNTO - beni in Comune di Paese

a) DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI



Condoni, ottenimento agibilità ecc.

presunti - € 40.000,00

TOTALE valore immobili € 992.000,00

B) BENI PUNTO - beni in Comune di Ponzano Veneto

Gli immobili oggetto di domanda di divisione, così come introdotti da parte attrice, sono così censiti in catasto:

a) DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Catasto Terreni:

Comune di Ponzano Veneto (Tv)

Foglio 27

Mappale 84 seminativo cl.1 Ha: 1.04.32 RD€ 99,17 RA€ 56,57

Mappale 85 seminativo cl.1 Ha: 0.36.41 RD€ 34,61 RA€ 19,74

Mappale 86 seminativo cl.1 Ha: 0.29.41 RD€ 27,96 RA€ 15,95

Con diritto alla quota di 4/42 sui seguenti mappali (area adibita a passaggio):

mappale 77 AA seminativo cl.1 Ha: 0.18.00 RD€ 17,11 RA€ 9,76

AB prato cl.1 HA: 0.10.97 RD€ 5,07 RA€ 3,40

Mappale 97 pascolo cl. U Ha: 0.10.03 RD€ 0,57 RA€ 0,26

mappale 109 AA seminativo cl.1 Ha: 0.07.00 RD€ 6,65 RA€ 3,80

AB prato cl.1 Ha: 0.04.77 RD€ 2,21 RA€ 1,48

b) DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di ampio appezzamento di terreno agricolo, della superficie complessiva di mq. 17.014 catastali (mappali in piena proprietà di cui ai n. 84-86-86) avente conformazione irregolare e sopralluogo costituito a seminativo.

Il fondo si pone nella zona sud del Comune di Ponzano Veneto, zona posta a confine con il Comune di Villorba.

L'accesso ai terreni avviene da una laterale della strada comunale Via Fontane, strada che collega i centri abitati di Fontane di Villorba (Tv) e Ponzano Veneto (Tv) e quindi attraverso una capezzagna interna..

Le foto n. 28-29-30 rammostrano i beni descritti.

Lo strumento urbanistico vigente (PRG vigente dall'anno 1991) assegna in terreni in questione in zona agricola E/2 con vincolo per fascia di rispetto idraulico e zone di vincolo e di tutela ed inoltre quale ambito vincolato ex lege 1497/1939.

I terreni di cui ai mappali 77-97-109 consistono in terreno avente destinazione a passaggio, gravato da servitù agricola così come riportato negli atti di provenienza dei beni.

c) **STIMA DEI BENI**

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione della ubicazione dell'immobile, sua superficie, stato, consistenza e colture in atto, considerato i vincoli in essere, il valore di immobili consimili nella zona, e quant'altro influente sul valore.

Sulla base dei criteri più sopra esposti valuta e stima i beni come segue:

- terreno agricolo in piena proprietà (mappali 84-86-86) mq. 17.014 x € 10,50	€ 178.647,00
- terreno in possesso per la quota di 4/42 (mappali 77-97-109) - servitù agricola mq. 5.077 x € 1,50	€ 7.615,50

- quota di 4/42 di spettanza alle Parti in causa

€ 7.615,50 x 4/42 = arrotondato € 723,00

Sommano

€ 179.370,00

C) BENI PUNTO – beni in Comune di Treviso

Gli immobili oggetto di domanda di divisione, così come introdotti da parte attrice, sono così censiti in Catasto:

a) DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Catasto Terreni:

Comune di Treviso

Foglio 9

Mappale 58 seminativo cl.5 Ha: 0.46.50 RDE 25,09 RA€ 12,01

Mappale 92 AA prato cl.3 Ha: 0.12.70 RDE 3,59 RA€ 1,64

AB seminativo cl.5 Ha: 2.22.00 RDE 119,78 RA€ 57,33

Mappale 93 incolt. prod. Ha: 0.07.80 RDE 0,32 RA€ 0,08

b) DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di ampio appezzamento di terreno agricolo, della superficie complessiva di mq. 28.900 catastali avente conformazione irregolare e soprassuolo a prato.

Il fondo si pone nella zona nord del Comune di Treviso, zona a confine con il Comune di Villorba ed il Comune di Ponzano Veneto

L'accesso ai terreni avviene dalla strada comunale Via Pegorile, strada che collega i centri abitati di Fontane di Villorba e Ponzano Veneto, e quindi attraverso una capezzagna interna.

Le foto n. 31-32-33-34 rammostrano i beni descritti.

Lo strumento urbanistico vigente assegna in terreni in questione in zona

agricola E/2 con vincolo per area a medio rischio idraulico e con terreno permeabile con falda non interferente.

c) STIMA DEI BENI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione della ubicazione dell'immobile, sua superficie, stato, consistenza e colture in atto, considerato i vincoli in essere, il valore di immobili consimili nella zona, e quant'altro influente sul valore.

Sulla base dei criteri più sopra esposti valuta e stima i beni come segue:

- terreno agricolo in piena proprietà

mq. 28.900 x € 10,00

€ 289.000,00


3) ACCERTAMENTO DELLE INTESAZIONI DELLE PROPRIETA'

Si sono compiute le necessarie verifiche con accertamenti presso gli uffici del Catasto e della Conservatoria dei Registri immobiliari di Treviso, con la visione dei documenti agli atti (atti di trasferimento), con reperimento quindi degli ulteriori atti di vendita, con verifiche dei frazionamenti ed altro, il tutto con la collaborazione e la visione dei Consulenti tecnici di Parte.


Si evidenzia quindi che i beni descritti in citazione sono così intestati alle Parti:


- A) I beni descritti al punto A) sono così intestati:

 per la quota di $\frac{1}{2}$

 per la quota di $\frac{1}{2}$

- B) I beni descritti al punto B) sono così intestati:

 per la quota di $\frac{1}{4}$;

 per la quota di $\frac{1}{4}$;

[redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$;

[redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$;

- C) i beni descritti al punto C) sono così intestati:

[redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$

[redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$

4) QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI

Sulla base delle quote sopra indicate le spettanze alle Parti sono le seguenti:

[redacted]	
- sui beni di cui al punto A: € 992.000,00 x $\frac{1}{2}$ =	€ 496.000,00
- sui beni di cui al punto B: € 179.370,00 x $\frac{1}{4}$ =	€ 44.842,50
- sui beni di cui al punto C: € 289.000,00 x $\frac{1}{2}$ =	<u>€ 144.500,00</u>
Sommano	<u>€ 685.342,50</u>

[redacted]	
- sui beni di cui al punto A: € 992.000,00 x $\frac{1}{2}$ =	€ 496.000,00
- sui beni di cui al punto B: € 179.370,00 x $\frac{1}{4}$ =	<u>€ 44.842,50</u>
Sommano	<u>€ 540.842,50</u>

[redacted]	
- sui beni di cui al punto C: € 289.000,00 x $\frac{1}{2}$ =	<u>€ 144.500,00</u>

[redacted]	
- sui beni di cui al punto B: € 179.370,00 x $\frac{1}{4}$ =	<u>€ 44.842,50</u>

[redacted]	
- sui beni di cui al punto B: € 179.370,00 x $\frac{1}{4}$ =	<u>€ 44.842,50</u>

5) PROGETTO DIVISIONALE

Le Parti, in atti di causa, hanno richiesto l'assegnazione dei beni con formazione di singole quote per ciascun convivente.

Il compendio immobiliare è composto da:

- Per quanto attiene ai beni di cui al Punto A) intestati al 50% tra i signori [REDACTED]

da fabbricato costituito da tre unità immobiliari: una unità commerciale al piano terra e due unità ad uso abitativo al piano primo; il tutto con ampia area scoperta di pertinenza.

Considerata la tipologia e caratteristica dei beni e delle pertinenze, considerati quindi i problemi che presenta il fabbricato con riguardo agli abusi edilizi e necessità di loro regolarizzazione, con unica domanda, lo scrivente non ritiene comodamente divisibile il compendio immobiliare.

Ove fosse risolto il problema della regolarizzazione amministrativa dell'immobile e pertinenze, eventualmente si potrebbe provvedere ad una possibile divisione delle sole unità immobiliari ad uso abitativo al piano primo, salvo poi considerare che rimarrebbe indivisibile l'unità commerciale al piano terra.

Per tale motivo si ha ragione di ritenere nel suo complesso il compendio ereditario di Paese non comodamente divisibile.

- Per quanto attiene ai beni di cui al Punto B) intestati al 25% tra i signori [REDACTED]

Il compendio di cui al punto B) consiste in unico, seppur ampio, appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Ponzano Veneto.

Il bene, vista la sua conformazione ed estensione, non si ritiene comodamente divisibile in quattro porzioni secondo le quote di spettanza

delle Parti.

Vista la sua posizione e soprattutto conformazione, neppure una divisione in due parti avrebbe ragione di essere attuata, se non compromettendo la funzionalità residua delle eventuali due porzioni che si originerebbero.

- Per quanto attiene ai beni di cui al Punto B) intestati al 50% tra [REDACTED]

[REDACTED]
Anche il compendio di cui al punto C consiste in unico, seppur ampio, appezzamento di terreno agricolo.

Il bene, considerata la sua posizione, gli accessi dalla pubblica via, i passaggi in essere e soprattutto la sua conformazione, non si ritiene comodamente divisibile in due porzioni secondo le quote di spettanza delle Parti.

6) DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO DELL'IMMOBILE AD ATTIVITA' COMMERCIALE DAL 1988 ALLA DATA ODIERNA.

Per la determinazione del canone di mercato riferito all'anno 1988, periodo molto lontano dall'attualità, si sono assunte utili informazioni presso terzi.

Si è quindi inteso ricercare il valore del bene in questione e della sua possibile redditività riferito a tale epoca.

Per il valore di mercato del bene ad uso attività commerciale lo scrivente ha inteso valutare, all'epoca del 1988, il bene come segue:

locali ad attività commerciali

mq. 553 x £.450.000 £ 248.850.000

mq. 166 x £.180.000 £ 29.880.000

mq. 110 x £.100.000 £ 11.000.000

area scoperta in comune £. 10.000.000
sommano £. 299.730.000

Effettuate quindi le opportune indagini ed accertamenti, considerato il valore del bene e le sue potenzialità in termini di reddito, considerata la redditività di un bene del tipo in questione, che si stima nella percentuale del 5% circa del suo valore, lo scrivente determina in congrue £. 15.000.000 (diconsi lire quindicimilioni) annui il canone locativo di mercato riferito all'anno 1988.

°°° **Determinazione dei canoni annuali con rivalutazioni istat**

Lo scrivente effettua il conteggio con rivalutazione istat del canone determinato.

La rivalutazione non viene conteggiata per i primi tre anni, così come stabilisce la legge 392/1978.

L'Ill.mo Giudice in tal modo avrà tutti gli elementi e dati per la decisione di merito, che possa includere o meno la rivalutazione istat.

xx) dal 1988 al 1989

£. 15.000.000

xx) dal 1989 al 1990

£. 15.000.000

xx) dal 1990 al 1991

£. 15.000.000

xx) dal (febbraio) 1991 al (febbraio) 1992

£. 15.000.000 x 5,05% in aumento

£ 15.757.500

xx) dal 1992 al 1993

£. 15.757.500 x 4,05% in aumento

£ 16.395.678

xx) dal 1993 al 1994

£. 16.395.678 x 3,375% in aumento	£	16.949.032
xx) <u>dal 1994 al 1995</u>		
£. 16.949.032 x 3,150% in aumento	£	17.482.926
xx) <u>dal 1995 al 1996</u>		
£. 17.482.926 x 3,225% in aumento	£	18.046.750
xx) <u>dal 1996 al 1997</u>		
£. 18.046.750 x 3,75% in aumento	£	18.723.503
xx) <u>dal 1997 al 1998</u>		
£. 18.723.503x 1,80% in aumento	£	19.060.526
xx) <u>dal 1998 al 1999</u>		
£. 19.060.526x 1,35% in aumento	£	19.317.843
xx) <u>dal 1999 al 2000</u>		
£. 19.317.843x 0,90% in aumento	£	19.491.703
xx) <u>dal 2000 al 2001</u>		
£. 19.491.703x 1,80% in aumento	£	19.842.554
xx) <u>dal 2001 al 2002</u>		
£. 19.842.554x 2,25% in aumento	£	20.289.011
xx) <u>dal 2002 al 2003</u>		
£. 20.289.011x 1,725% in aumento	£	20.638.996
xx) <u>dal 2003 al 2004</u>		
£. 20.638.996x 1,875% in aumento	£	21.025.977
xx) <u>dal 2004 al 2005</u>		
£. 21.025.977x 1,650% in aumento	£	21.372.906
xx) <u>dal 2005 al 2006</u>		
£. 21.372.906x 1,20% in aumento	£	21.629.380

xx) dal 2006 al 2007

£. 21.629.380 x 1,575% in aumento £ 21.970.043

xx) dal 2007 (febbraio) al 2008 (febbraio)

£. 21.970.043 x 1,125% in aumento £ 22.217.206

xx) dal 2008 (febbraio) al 2008 (gennaio- periodo di deposito della CTU)**

£. 22.217.206 x 1,125% in aumento x 11/12 £ 20.594.887

Sommano canoni £. 395.806.421

che, in valuta corrente, corrispondono ad Euro 204.416,96 (diconsi euro duecentoquattromilaquattrocentosedici/96)

** Lo scrivente ha inteso determinare un'ulteriore annualità a partire dal 2008, mese di febbraio (mese figurante in atti di causa) sino al mese di gennaio 09, periodo del deposito della perizia. Spetterà solamente all'III.mo G.I. ogni decisione in merito per la determinazione del numero di canoni annuali, o frazione di essi (anche comprendendo l'ultimo anno) oppure per l'eventuale riconoscimento di questi dal 1988 sino al momento dell'apertura della causa civile.

7) OSSERVAZIONI DEI CTP

Dopo aver redatto bozza di relazione si è provveduto ad esaminarla insieme ai CTP in modo tale da discutere sulle valutazioni dei beni esposte dal CTU ed al fine di esperire un tentativo di conciliazione tra le Parti.

La bozza è stata quindi poi consegnata ai tecnici di parte assegnando loro ampio e congruo termine per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro il termine assegnato non si sono ricevute osservazioni da parte del CTP di parte attrice.

In data 29 gennaio 2009 si sono invece ricevute osservazioni da parte del

CTP di parte Convenuta, [REDACTED]

Le stesse si allegano ed uniscono al presente elaborato peritale.

Esaminate le stesse lo scrivente ritiene di precisare e dedurre quanto segue:

a) in ordine a delle convenzioni stipulate tra i signori ([REDACTED])
[REDACTED]

Il CTP produce una convenzione tra i fratelli ([REDACTED])

Lo scrivente ne prende atto ma non può, in tale sede, entrare nel merito (tra l'altro non figurerebbero nella convenzione i signori ([REDACTED])
[REDACTED], attuali parti in causa nel presente contenzioso).

b) In ordine alla stima di beni in Foza (Vicenza)

Tali beni non rientrano in quelli da stimare di cui al quesito formulato dall'Ill.mo Giudice.

Si resta comunque e sempre a disposizione del Giudice per ogni ed ulteriore incarico di stima sia da svolgere.

c) In ordine alla stima dei beni in Paese

Lo scrivente ha esaminato le valutazioni esposte dal CTP (che si discostano di poco da quelle esposte dallo scrivente, differenziandosi in una percentuale di "range" del 9% circa, quindi percentuale che rientra nella tolleranza nel caso di stime aventi principalmente un carattere di soggettività), e quindi ha rivisto le proprie.

Alla luce del riesame della valutazioni ritiene lo scrivente di confermare valori già esposti in perizia.

Per quanto attiene alla dichiarazione per le opere di miglioria asseritamene effettuate da [REDACTED] lo scrivente non può, in tale sede, entrare nel

merito in quanto non di attuale competenza secondo lo specifico quesito posto dal Giudice.

d) in ordine ai beni in Ponzano Veneto.

Lo scrivente ha esposto le valutazioni dei beni sulla base dell'attuale loro destinazione prevista dal vigente strumento urbanistico.

Non si può essere a conoscenza della possibile modifica della destinazione dei terreni, nel futuro.

e) in ordine alla determinazione del canone locativo.

Si conferma che l'importo determinato dallo scrivente corrisponde al valore locativo dell'intero immobile, per l'intera sua quota.

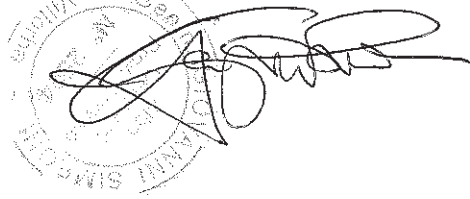
Si confermano i valori conteggiati.

Non si può entrare nel merito di accertamenti e valutazioni di migliorie, asseritamente realizzate da [REDACTED] come chiede il CTP, in quanto non di attuale incarico per il CTU.

Treviso, li 02 FEB. 2009

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Giovanni Simeoni)

A circular professional stamp of the Geometric Institute of Treviso (Istituto Geometrico di Treviso) is visible, partially obscured by a handwritten signature in black ink.