

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

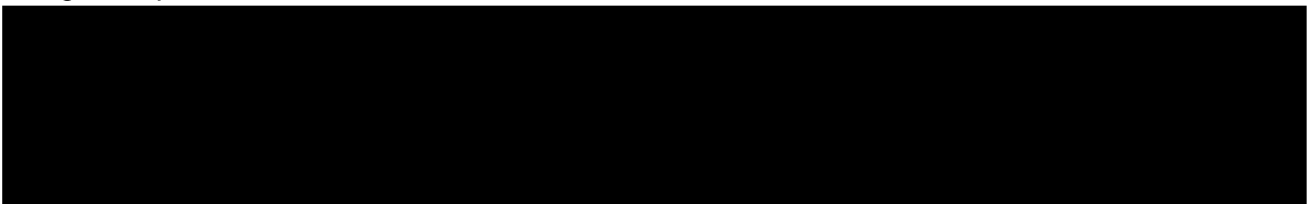
**TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA**

PRIMA SEZIONE CIVILE

PRIMO SOTTOGRUPPO

**RELAZIONE**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

Relazione peritale del CTU n. R.G. 12738/2019 Giudice dott.ssa Giulia Paolini, tra le seguenti parti:



- che sta in giudizio a mezzo del curatore, dott. Ruggero M. Andreetta rappresentato e difeso dall'avvocato Alvise Bragadin

Convenuto:

-

**PREMESSO**

- Che la sottoscritta Catacchio Cecilia, nata a Venezia il 06.07.1970, residente in Venezia Sestiere Cannaregio 3975, con studio Venezia Sestiere San Marco 5547, ha ricevuto all'udienza del 21.12.2021 nomina di consulente tecnico d'ufficio in relazione all' C.T.U.. su indicata;
- Che in data 11.01.2021 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere al seguente quesito:
  - *“Il C.T.U, esaminati gli atti di causa e i documenti prodotti dalle parti, eseguito ogni utile accesso a pubblici uffici, proceda alle operazioni divisionali, ai valori attuali:*
  - *A. accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica del bene immobile descritto in atto di citazione, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista;*
  - *B. in caso sussistano difformità o abusi sul bene immobile, precisi se si tratti di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione del bene immobile;*
  - *C. dica della conformità del bene immobile alle risultanze catastali;*



- *D. dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D. Lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione;*
- *E. accerti il valore del bene immobile all'attualità;*
- *F. indichi se esso sia divisibile comodamente in ragione di quote;*
- *G. predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento), tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle parti e determinando gli eventuali conguagli",*
- *H. indichi gli eventuali interventi, anche edilizi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione dei vari progetti di divisione;*
- *I. provveda agli eventuali frazionamenti necessari all'esecuzione del progetto di divisione parziale in natura;*
- *J. tenti la conciliazione tra le parti;*

Il Giudice stabilisce che le operazioni peritali abbiano inizio presso lo studio del C.T.U. (o presso i luoghi di causa, previo accordo tra le parti) in data 28.12.2021 ore 10:00 o in altra data e orario che individuerà il Consulente non successiva al 17.1.2022;

Il Giudice autorizza il C.T.U. all'utilizzo del mezzo proprio e ad avvalersi di ausiliari, nonché ad accedere sui luoghi di causa, nonché ad acquisire documentazione ritenuta necessaria presso pubblici uffici;

Il Giudice assegna sin d'ora i seguenti termini: - 90 giorni al CTU dall'inizio delle operazioni peritali per l'invio della bozza di relazione alle parti e ai consulenti di parte; - successivi giorni 15 alle parti per l'invio di osservazioni al Consulente; - successivi e finali giorni 15 al Consulente per il deposito dell'elaborato finale che tenga conto delle osservazioni delle parti;

Non vengono nominati CTP;

Il CTU previo contatto telefonico e appuntamento si reca, il 12.01.2022, presso lo studio del dott. Ruggero M. Andreetta dove gli vengono consegnate le chiavi dell'immobile e il CD relativo ai documenti del fallimento, poi restituiti entrambi in data 18.05.2022;

L'inizio delle operazioni peritali avviene presso in luoghi di causa il 15.01.2022;

Che relativa al presente ho potuto visionare **i documenti contenuti nel fascicolo relativi al presente procedimento.**



## TANTO PREMESSO

Il CTU, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, presenta la seguente **relazione di consulenza tecnica**:

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali si aprono in data 15.01.2022, presso i luoghi di causa.

Il sopralluogo si è svolto prima a piano terra nei due piccoli ambienti e poi al primo piano da cui si accede al secondo.

Durante il sopralluogo si sono eseguite riprese fotografiche (**Allegato 10**) e un rilievo dei luoghi necessario per poi definire le eventuali difformità del bene oggetto della presente procedura che poi è stato riportato graficamente nello schema (**Allegato 11**).

Come si vede dalle foto l'immobile è in condizioni precarie soprattutto per quanto riguarda il secondo piano e la copertura, quindi le parti lignee dell'edificio. La scala che conduce al piano di sopra è pericolante con alcuni gradini rotti e la copertura si presenta molto deteriorata tanto da vedere il cielo.

Pertanto non è stato possibile prendere le misure del secondo piano dall'interno eccetto qualche altezza.

Mentre al primo piano non è stato possibile accedere alla terrazza chiusa. I locali al primo piano e al piano terra sono ingombri di materiali vari quali mobili, stufe economiche, serramenti, materiali edili e altro che fisicamente non ho potuto spostare.

Pertanto si sono prese le misure dove si poteva accedere e che hanno portato alle quantificazioni qui riportate e alle verifiche richieste.

### **Punto A/B/C**

- *A. accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica del bene immobile descritto in atto di citazione, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista;*
- *B. in caso sussistano difformità o abusi sul bene immobile, precisi se si tratti di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione del bene immobile;*
- *C. dica della conformità del bene immobile alle risultanze catastali;*



### **Dati identificativi Catastali**

Comune di SAN TOMASO AGORDINO (I347) (BL)

Foglio 25 Particella 618 Subalterno 2

Classamento:

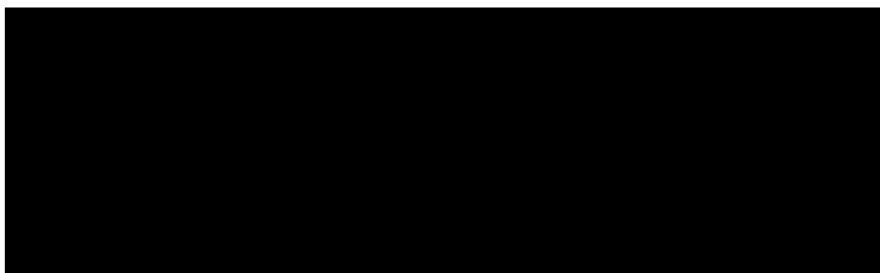
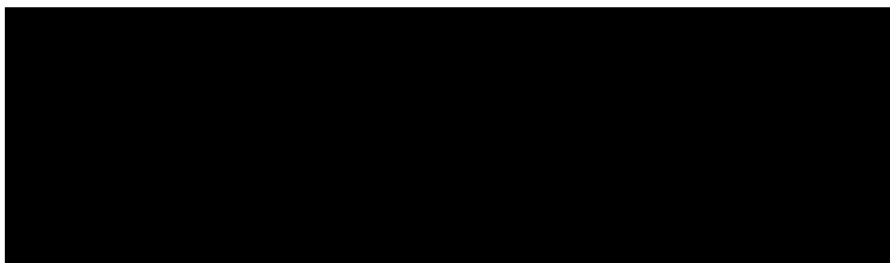
Rendita: Euro 44,42

Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 86 m2

Indirizzo: FRAZIONE TOCOL Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 67 mq

### Intestazione attuale dell'immobile



L'edificio si trova nel comune di San Tomaso Agordino (BL), località Tocol, alla fine di via Tocol al numero 16, una via pedonale preceduta da una piccola area comunale dove si può lasciare la macchina.

L'immobile è interamente ad uso deposito ed è un edificio di tre piani fuori terra anche se affiancato alla roccia. Intorno ad esso vi è uno scoperto esclusivo di pertinenza su vari livelli di circa mq.66,00. L'edificio rispetta la tipologia di edifici tradizionali simili chiamati "Tabià" tipiche costruzioni agricole di montagna atte all'essiccamento e allo stoccaggio del foraggio. Solitamente a piano terra che era edificato in pietra si collocavano le stalle mentre al primo piano in legno, raggiungibile con una rampa, veniva essiccato il fieno.



L'edificio oggetto della presente rispetta tale tipologia anche se nel tempo deve aver subito alcune manomissioni infatti al posto della rampa c'è il tetto piano del magazzino che fa da terrazza di accesso al primo piano.

La pavimentazione al piano terra è in cemento come anche al primo piano mentre al secondo piano vi è un semplice tavolato in legno poggiante sulle travi.

I serramenti esterni sono completamente in legno, dove presenti; il tetto ha travatura in legno con arcarecci e tegole in cotto ma come già accennato è in pessime condizioni.

L'edificio è così costituito da:

- Piano Terra, vi sono due locali ad uso deposito con accesso separato esterno da parte dello scoperto di proprietà esclusiva adiacente alla stradina comunale sterrata:

deposito a fianco scala esterna dotato di due fori finestra sovrapposti, forse quello più in basso era l'accesso per gli animali, e foro porta non sono presenti serramenti, di mq netti **8,40** netti interni, **h 1,90**

deposito, sotto parte edificio in legno, dotato di un foro finestra e un foro porta di mq netti **10,71** netti interni, **h 196**

complessivamente **mq. Lordi 31,40.**

- Piano Primo si accede attraverso la scala esterna in cemento che fiancheggiando il deposito a piano terra porta al suo tetto praticabile. Da questa sorta di terrazzamento di circa **9,00 mq** si entra all'unico vano attraverso un andito esterno coperto con due gradini e il portone in legno, circondato da un poggolo su 2 lati e mezzo per gran parte chiuso e a cui si accede attraverso una porta collocata sulla parete sud-est. All'interno una piccola scala porta al piano superiore:

ambiente senza finestre stimati/misurati **mq 19,00, h 230 cm**

poggiolo mq stimati/misurati **mq 14,00**

complessivamente **mq. Lordi 37,20.**

- Piano Secondo/sottotetto, è un unico locale con un'apertura sulla facciata sud-est e una porta sulla parete nord/ovest a cui si accede dal piano sottostante e probabilmente un tempo si accedeva anche dalla porta che dà sulla roccia:

con superficie coperta di **mq. Lordi 44,10, h.282 cm al colmo e 196** sotto capriata.



- Riguardo alla conformità urbanistico edilizia si è dovuto procedere con richiesta di atti autorizzativi presso l'ufficio tecnico dell'edilizia privata del Comune di San Tomaso Agordino ed è emerso che per il bene appreso alla procedura non è presente negli archivi nessun titolo edilizio
  - Pertanto l'unico documento presente risulta essere la planimetria catastale del 2001 (allegato 9 - planimetria catastale).
  - Tale planimetria però non è conforme allo stato dei luoghi come evidenziato dal rilievo eseguito e dalla sovrapposizione schematica da me eseguita (allegato 11- schema difformità). E le incongruenze non riguardano solo il distributivo interno ma anche e la volumetria quindi sarebbero state insanabili come dichiarato dal tecnico per email (allegato 13 - mail - ACCESSO ATTI – RISCONTRO):
  - “Per quanto riguarda le difformità segnalate rispetto alla scheda catastale presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Belluno in data 14.08.2001, va verificata la datazione delle stesse e, se antecedenti al 2001, sanate catastalmente.”
  - **Le difformità interne** riguardano il primo e il secondo piano, infatti gli stessi sono collegati da una scala e il secondo piano non è un semplice ballatoio come indicato nella planimetria ma è tutto chiuso da un tavolato ligneo.
  - Inoltre al primo piano non esiste parete che delimiti la terrazza sul lato nord ovest ma quello spazio fa parte del vano.
  - Al secondo piano inoltre è presente una porta sul lato nord-ovest che si dovrebbe collegare alla roccia ma non ho provato ad arrivarci perché era un po' pericoloso.
- Le difformità volumetriche** riguardano tutta la fascia che al secondo piano si protende verso la roccia e che non è assolutamente indicata nell'elaborato grafico depositato. Inoltre si sono riscontrate molte incongruenze tra altezze rilevate e altezze indicate in planimetria che possono dar luogo a differenze di volume.
- Dato che durante il sopralluogo il tetto e la struttura lignea mi erano sembrati coevi e non avevo percepito differenze di materiali posti in tempi diversi, non pensavo che i volumi fossero dovuti ad interventi successivi al 2001 ma mi premeva trovare documentazione per poter avvalorare questa tesi.



- Ho formulato un'ulteriore richiesta all'ufficio dell'edilizia spingendoli a fare un'ulteriore ricerca d'archivio che mirasse a verificare se all'interno di pratiche relative al restauro dell'edificio più vicino vi fossero nella documentazione fotografica immagini del fienile, oggetto della presente procedura, e la fortuna ha voluto che venissero ritrovate, nella documentazione fotografica del 1990 (allegato 12 – documentazione fotografica 1990). Tale preziosissima documentazione ci mostra come sostanzialmente l'edificio fosse già così da quell'epoca e compare nelle seguenti foto:
- - foto 5 si intravede ingresso al primo piano
- - foto 9 appare evidente come il volume retrostante non indicato in planimetria fosse già presente.
- - foto 10 mostra come fosse presente addirittura una struttura in più che era affiancata al piano terra al prospetto sud-est per raccogliere il legname e tenerlo raccolto e protetto sotto lo sporto del primo piano.

Comunque questa documentazione fotografica fa sì che si possa reputare che la difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi siano da considerarsi refusi del tecnico che ha redatto il documento e che il bene evidentemente era già così da molto tempo prima del 1990.

Inoltre vi è l'email del tecnico dell'edilizia privata che dichiara che nell'1987/88 l'edificio era già così.

A questo punto le difformità sono regolarizzabili mediante:

Nuovo accatastamento la cui spesa si può stimare in circa **400,00 euro**.

**Punto D.** *dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D. Lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione*

Secondo l'art.3 lettera e del D.Lgs 192/2005 vi sono alcuni casi in cui non è previsto redigere l'APE. Nel nostro caso trattandosi di edificio adibito a deposito la stessa tipologia di destinazione d'uso non prevede la redazione dell'APE.



**Punto E.** *accerti il valore del bene immobile all'attualità*

L'immobile è collocato ai limiti della zona residenziale del comune di San Tomaso Agordino nella frazione di Tocol ad un'altitudine di circa 1000 metri, la via che porta al fabbricato per circa 800 metri è pedonale ed in buona parte si presenta non lastricata.

La zona per vicinanza alle località di Alleghe e Falcade è di tipo turistico, maggiormente d'inverno per la presenza degli impianti sciistici.

San Tomaso Agordino non è dotato di servizi di prima necessità e ci si deve spostare nei paesini vicini, Cencenighe che si trova a circa 3 km di distanza.

L'immobile allo stato attuale è totalmente privo di impianti ma sembrerebbe potersi collegare alle forniture idrica, gas, elettrica nonché alla rete fognaria poiché arrivano all'edificio confinante.

L'immobile si trova in zona A ed è individuato nell'elaborato 7 Tavola 3 - Restauro propositivo 17b, allegato 15 della presente relazione, come tipo di intervento di restauro, di cui alle Norme tecniche (pag.24) di cui si riporta il testo:

**TIPO DI INTERVENTO 3 - Restauro propositivo**

- 1) *Ogni intervento sull'edificio dovrà essere preceduto da un'analisi storica e tipologico strutturale, tesa a confermare l'importanza dell'edificio.*
- 2) *Le operazioni potranno essere effettuate con tecnologie e materiali di nuova concezione, accostati ad elementi antichi.*
- 3) *Potranno essere sostituiti elementi di murature interne; le murature perimetrali invece dovranno essere confermate, con la ricerca dello antico assetto di fori di facciata ma nel caso di sconvolgimento, è ammessa la proposta di nuove aperture progettate in armonia con il contesto.*
- 4) *Sono sostituibili e modificabili i solai e l'orditura del tetto per la sistemazione dei guati potrà essere adottata una tecnologia innovativa con gli stessi materiali della parte su quale si opera. Il vano scala, potrà essere riproposto internamente, anche in materiale non tradizionale.*
- 5) *Il manto di copertura va mantenuto in materiale originario.*
- 6) *Sono ammessi interventi di adeguamento igienico - funzionale (vari impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico-sanitari).*
- 7) *È prescritta la conservazione di particolari pavimenti di elevata importanza, ed il mantenimento di pavimentazioni esterne tipo acciottolato, o con lastre di pietra. All'esterno è vietato l'impiego di piastrelle, marmi variegati, asfaltatura nelle corti e nei marciapiedi adiacenti all'edificio.*
- 8) *Gli spazi interni (corti, giardini, ecc.), vanno ripuliti da superfetazioni di ogni genere anche non fisse. Le eventuali nuove piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze locali.*
- 9) *Non è ammesso alcun aumento di volume.*





Il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di San Tomaso conferma che: "Il grado di intervento permette il cambio di destinazione d'uso, vanno comunque verificati i requisiti minimi delle unità abitative previsti dal Regolamento Edilizio (ad esempio superficie minima di mq. 28 per unità alloggiativa - art. 37, comma 3)."

Lo stato di conservazione del bene è pessimo da ritenersi pericolante per quanto riguarda la copertura e le parti lignee pertanto sarà da prevedere in ogni caso un intervento di restauro e consolidamento della struttura.

Allo stato attuale il valore del bene si può così stimare:

Superficie catastale a Piano Terra circa mq 31,37

Superficie catastale a Piano Primo circa mq 37,20

Superficie catastale ragguagliate terrazza (mq 9 x 10%) mq 0,9

Superficie catastale a Piano Secondo circa mq 44,10

Superficie catastale complessiva **commerciale di mq 113,57**

(le superfici esterne rocciose, corte, non le considero nel conteggio poiché molto impervie)  
Tenendo conto che siamo ai limiti dell'area residenziale e che la strada asfaltata che porta alla casa è solo pedonale, per limiti di larghezza e non pavimentata porrei l'edificio più nella classificazione extraurbana che nel residenziale.

Il Borsino Immobiliare da valori per capannoni tipici che vanno da un minimo 174 ad un massimo di 316 euro/mq, che danno un valore medio di 245 euro/mq.

Ho trovato tre immobili con caratteristiche simili, Tabià interi con piccolo scoperto, localizzati a San Tomaso Agordino Tocol, uno compravenduto per 261,74 euro/mq da circa due mesi, altri due in vendita a 135 e 135,80 euro/mq vado ad assumere un valore medio di **177,60 euro/mq**.

Quindi al valore di 177,60 euro/mq devo applicare una riduzione di un 15% per lo stato di conservazione del tetto, della scala che rendono il bene inutilizzabile.

**Valore complessivo del compendio:** 113,57 mq X 156,30 euro/mq = **17.750,00 arrotondato**



La valutazione tiene conto inoltre di tutti gli elementi intrinseci (stato di conservazione e manutenzione, epoca della costruzione, etc...) ed estrinseci (ubicazione, servizi pubblici, etc...) influenti sulla stima finale.

## **PUNTO F/G/H/I**

*F indichi se esso sia divisibile comodamente in ragione di quote;*

*G predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento), tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle parti e determinando gli eventuali conguagli”,*

*H indichi gli eventuali interventi, anche edilizi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione dei vari progetti di divisione*

*I provveda agli eventuali frazionamenti necessari all’esecuzione del progetto di divisione parziale in natura*

Dato lo stato attuale dei luoghi **non** si può reputare facilmente divisibile.

La commerciabilità del bene sta nella sua attuale possibilità di cambio d’uso a residenziale e nella sua posizione che lo potrebbe “valorizzare” ai fini turistici, dato che in zona non vi sono molte attività agricole né produttive.

Potendo prevedere un intervento che preveda lo stravolgimento delle strutture interne si dovrebbero alzare i solai per portare le altezze interne a quelle previste dal Regolamento Edilizio che per locali residenziali sono 240 cm per spazi principali e 220 cm per gli spazi di servizio.

Ma questo tipo di intervento presuppone un progetto architettonico che preveda la ristrutturazione totale del bene con indagini e sondaggi di tipo strutturale e non si possono stabilire interventi edilizi a priori.

È un tipo di intervento molto oneroso che necessita di un committente anche per la scelta dei materiali e se si riuscissero ad avere due appartamenti non è detto che avrebbero lo stesso valore.

Le parti non hanno assegnazioni né richieste e gli spazi ora sono adibiti indistintamente a deposito.

## **PUNTO J** *tenti la conciliazione tra le parti;*

Non è stato possibile effettuare la conciliazione tra le parti poiché una delle due parti è contumace.



## **Allegati**

1. Visura storica terreni;
2. Visura storica fabbricati;
3. Visura attuale terreni;
4. Visura attuale Fabbricati;
5. Estratto di Mappa;
6. Elaborato Planimetrico;
7. Elenco Immobili;
8. Elenco subalterni;
9. Planimetria Catastale;
10. Raccolta fotografica
11. Schema difformità;
12. Documentazione fotografica 1990;
13. Mail - ACCESSO ATTI – RISCONTRO
14. Rilievo sovrapposto a planimetria catastale
15. PI 1 - Elab 07\_Tav.3\_Gradi di Protezione

Con la presente relazione, composta di n. 11 pagine e documenti allegati, il CTU ritiene di aver adempiuto l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni sorta di chiarimento.

Si provvede al deposito in cancelleria della presente relazione.

Venezia, 31 maggio 2022

Con Osservanza  
Il Consulente Tecnico

