

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Sezione Prima Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento civile R.G. n° **9622/2018**

Attore:

Convenuto:

Contumaci:

Giudice: **Dott.ssa Anna Grazia Santel**

Prossima udienza: **17 febbraio 2022 ore 9:00**

INDICE

- 1) **Incarico, giuramento, quesito.**
- 2) **Svolgimento delle operazioni peritali**
- 3) **Risposta al quesito**
- 4) **Risposta alle osservazioni**
- 5) **Allegati**

1) INCARICO, GIURAMENTO, QUESITO

Il sottoscritto geom. Giorgio Salvalajo con studio in Comune di Borgoricco Corso Italia n° 9/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 3220 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Padova al n° 1483, è stato nominato CTU nella controversia in oggetto con ordinanza del 24/06/2021 secondo il quesito formulato a verbale dell'udienza del 18/04/2019 come di seguito riportato:

“Il CTU, esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, eseguita ogni opportuna indagine presso i pubblici uffici e registri, descriva i compendi immobiliari di cui è causa a mezzo planimetria e rilievi fotografici, ne verifichi la regolarità urbanistica, accerti se sono di comoda divisibilità ed in caso affermativo rediga uno o più progetti divisionale in conformità alle quote rispettive delle parti; indichi il valore di mercato degli immobili e riferisca ogni elemento utile alla decisione; tenti la conciliazione”.



2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU ha svolto regolare sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in data 07/09/2021 e verificato che tutte le parti in causa non hanno nominato nessun Consulente di Parte, in sede di sopralluogo era presente solamente il sig. quale figlio del sig.

In sede di sopralluogo si è potuto verificare solo il fabbricato che insiste sulla particella catastale n. 124, composto da un appartamento al piano terra ed un appartamento al

piano primo, in quanto il fabbricato esistente sulla particella catastale n. 178 era inaccessibile ed in precarie condizioni statiche.

3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il quesito posto dal Giudice viene suddiviso in più parti come di seguito riportato:

A – “... descriva i compendi immobiliari di cui è causa a mezzo planimetria e rilievi fotografici ...”;

B – “... ne verifichi la regolarità urbanistica ...”;

C – “... accerti se sono di comoda divisibilità ed in caso affermativo rediga uno o più progetti divisionale in conformità alle quote rispettive delle parti ...”;

D – “... indichi il valore di mercato degli immobili e riferisca ogni elemento utile alla decisione ...”;

E – “... tenti la conciliazione”

A - “... DESCRIVA I COMPENDI IMMOBILIARI DI CUI È CAUSA A MEZZO PLANIMETRIA E RILIEVI FOTOGRAFICI ...”

I beni oggetto di divisione sono n. 2 unità immobiliari aventi l'area coperta e scoperta in comune **(Immobile 1)**, n. 1 fabbricato non accatastato **(Immobile 2)**, e n. 2 terreni **(Immobile 3)**.

Il sottoscritto CTU ha aggiornato i dati catastali con visure, estratto di mappa, planimetrie ed elaborato planimetrico delle unità immobiliari oggetto di divisione e di seguito si riportano i dati catastali dei singoli immobili.



Immobile 1: composto da n. 2 unità immobiliari (appartamenti) con area coperta e scoperta comune così censito al Catasto Fabbricati:

Comune censuario di Piove di Sacco (PD)

Fg.	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
8	124	2	-	A/3	3	5 vani	113 mq.	€ 529,37
8	124	4	-	A/2	2	7 vani	144 mq.	€ 885,72
8	124	3	Bene Comune Non Censibile (Cortile) ai subb. 2 e 4					

Attuale intestazione catastale:

- proprietà
per 3/12 in regime di comunione legale dei beni con
- proprietà
per 1/12;
- proprietà
per 1/12;
- proprietà
per 4/12;
- proprietà
per 3/12 in regime di comunione legale dei beni con

L'area coperta e scoperta risulta così censita al Catasto Terreni:

Comune censuario di Piove di Sacco (PD)

Fg.	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Ha.	Are	Ca.	R.D.	R.A.
8	124	-	Ente Urbano	-		04	76	€ 0,00	€ 0,00

Immobile 2: trattasi di un fabbricato che, dalle verifiche catastali svolte, non risulta censito al Catasto Fabbricati (mai accatastato) ma risulta solo individuato al Catasto Terreni come segue:

Comune censuario di Piove di Sacco (PD)



Fg.	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Ha.	Are	Ca.	R.D.	R.A.
8	178	-	Ente Urbano	-		02	60	€. 0,00	€. 0,00

Tale situazione è stata riscontrata anche dall'ing. Nicola Milan, tecnico incaricato dal Fallimento per la verifica dei beni, come riportato nella sua perizia allegata al Doc. 10 del fascicolo di parte attrice

Immobile 3: trattasi di n. 2 terreni così censiti al Catasto Terreni:

Comune censuario di Piove di Sacco (PD)

Fg.	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Ha.	Are	Ca.	R.D.	R.A.
8	41	-	Semin-Arbor	5		19	36	€. 6,52	€. 7,50

Attuale intestazione catastale:

- proprietà
per 3/12 in regime di comunione legale dei beni con
- proprietà
per 1/12;
- proprietà
per 1/12;
- proprietà
per 4/12;
- proprietà per 3/12
in regime di comunione legale dei beni con

Comune censuario di Piove di Sacco (PD)

Fg.	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Ha.	Are	Ca.	R.D.	R.A.
8	182	-	Semin-Arbor	4		06	82	€. 3,30	€. 2,82

Attuale intestazione catastale:

- proprietà 12/72 in regime di separazione dei beni;
-



proprietà per 15/72 in regime di comunione legale dei beni con

- proprietà
per 5/72;
- proprietà
per 5/72;
- proprietà
per 20/72;
- proprietà per 15/72 in
regime di comunione legale dei beni con

Descrizione dell'Immobile 1: trattasi di un fabbricato ubicato in Comune di Piove di Sacco, Località Sampieri, in Via Co' Cappone civ. 7/b (Piano Primo) e civ. 7/c (piano terra). L'immobile è ad uso residenziale e composto da un appartamento al piano terra (sub. 4) e un appartamento al piano primo (sub. 2) con area coperta e scoperta in comune.

Il fabbricato ha un accesso pedonale ed un accesso carraio.

L'accesso carraio è in comune con altre unità immobiliari, non oggetto di divisione, e risulta essere l'unico accesso al terreno di cui alla particella catastale n. 41 (**Immobile 3**).

L'appartamento al piano terra (Sub. 4) è composto da un portico, ingresso, n. 2 camere, pranzo, cucina, soggiorno, bagno, w.c. e ripostiglio e ampia tettoia posta a lato nord dell'unità abitativa. I pavimenti interni sono in ceramica, le finestre sono in legno con vetro singolo e scuri in legno.

La tettoia ha la struttura verticale e orizzontale in acciaio.

L'appartamento al piano primo (Sub. 2) è composto da una scala esterna che parte dal piano terra fino ad arrivare al piano primo, poggiolo, ingresso, n. 2 camere, bagno, cucina e soggiorno comunicante con ampio terrazzo. I pavimenti sono in ceramica, le finestre sono in legno con vetro singolo e scuri in legno.

La caldaia è unica per entrambe le unità immobiliari.



L'area scoperta è in parte pavimentata per l'accesso carraio, in bettonelle per l'accesso pedonale e marciapiede attorno al fabbricato.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato si può ritenere buono

Descrizione dell'Immobile 2: trattasi di un fabbricato ubicato in Comune di Piove di Sacco, Località Sampieri, in Via Co' Cappone adiacente all'**immobile 1**: il sottoscritto CTU ha avuto accesso solamente ad un locale in quanto l'immobile risulta in pessime condizioni statiche, inagibile e privo di impianti.

L'immobile ha un accesso pedonale autonomo direttamente comunicante con la pubblica Via Co' Cappone.

Dalla documentazione fotografica il fabbricato non risulta visibile in quanto contornato da piante: di seguito una foto del febbraio 2011 dalla quale si può vedere l'**Immobile 1** e l'**Immobile 2**.



Di seguito una foto dell'agosto 2015 dalla quale si può vedere l'**Immobile 1** e in particolare l'**Immobile 2** che risulta ormai quasi non più visibile.



Lo stato di manutenzione e conservazione è da ritenersi pessimo.

Descrizione dell'Immobile 3: trattasi di n. 2 particelle catastali di terreno.

La particella catastale n. 41, ubicata a nord rispetto all'**Immobile n. 1**, ha accesso / recesso tramite il cancello carraio in proprietà dell'**Immobile 1** e passando a lato est di altro fabbricato (capannone in carico al _____). Il terreno, di mq. 1936, ha una forma pressoché rettangolare e risulta piantumato con piante ad alto fusto.

La particella catastale n. 182 è ubicata a nord dell'**Immobile 2** e non ha un accesso autonomo alla pubblica Via Cò Cappone.

La particella catastale n. 182, di mq. 682, al momento del sopralluogo risultava incolta. **B**
- "... NE VERIFICHI LA REGOLARITÀ URBANISTICA ..."

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare la richiesta di accesso atti in Comune di Piove di Sacco per la verifica urbanistica dei n. 2 immobili e la documentazione mi è stata inviata senza poter svolgere una preventiva verifica delle pratiche edilizie.



Dalla documentazione che mi è stata inviata di seguito si riportano i titoli in base ai quali sono stati edificati i fabbricati

Immobile n. 1:

- Appartamento al piano terra edificato in data anteriore al 01/09/1967;
- Licenza Edilizia n. 4030 del 30/08/1975 (sopraelevazione unità residenziale);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 936/94 prot. 5053 del 17/05/1995 (ampliamento e modifiche prospettiche) e n. 937/94 prot. 5054 del 29/05/1995 (per la porzione di tettoia ricadente all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato residenziale);
- Denuncia di Inizio Attività n. 279 del 20/07/2002 (cambio caldaia);
- Denuncia di Inizio Attività n. 496 del 07/12/2005 (ristrutturazione recinzione fronte strada).

Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Piove di Sacco e da quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti criticità:

- Al piano terra è stata chiusa la porta che comunicava tra il locale soggiorno ed il locale cucina.

Tale criticità è stata riscontrata anche tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Per entrambe le unità immobiliari (appartamento al piano terra e appartamento al piano primo) non è stata riscontrata nessuna agibilità.

Allo stato attuale si ritiene che comunque le unità immobiliari siano comunque commerciabili.

Immobile n. 2:

Il fabbricato, vista la struttura, si ritiene sia stato costruito in data anteriore al 01/09/1967.

A livello urbanistico non è stata reperita nessuna informazione.

L'immobile non risulta accatastato e pertanto si rende necessario provvedere all'accatastamento prima di poter porre in vendita il fabbricato.

Immobile n. 3:

Per i n. 2 terreni l'attuale destinazione urbanistica, come da Certificato di Destinazione



Urbanistica, allegato alla presente, è la seguente:

- Particella n. 41: tutta la particella è in Zona Agricola;
- Particella n. 182: parte in Zona Agricola e parte in Zona B di completamento.

C - “... ACCERTI SE SONO DI COMODA DIVISIBILITÀ ED IN CASO AFFERMATIVO REDIGA UNO O PIÙ PROGETTI DIVISIONALE IN CONFORMITÀ ALLE QUOTE RISPETTIVE DELLE PARTI ...”

Di seguito si riportano i valori spettanti ai singoli comproprietari per ogni bene oggetto di divisione.

IMMOBILE 1: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO (Sub. 2 e 4)

VALORE € 177.000,00

INTESTAZIONE	QUOTA	VALORE
	3/12	€ 44.250,00
	1/12	€ 14.750,00
	1/12	€ 14.750,00
	4/12	€ 59.000,00
	3/12	€ 44.250,00

IMMOBILE 2: FABBRICATO NON ACCATASTATO MAPP 178 VALORE € 26.000,00

INTESTAZIONE	QUOTA	VALORE
	12/72	€ 4.333,34
	15/72	€ 5.416,67
	5/72	€ 1.805,55
	5/72	€ 1.805,55
	20/72	€ 7.222,22
	15/72	€ 5.416,67



IMMOBILE 3: TERRENO MAPP. 41 VALORE € 9.000,00

INTESTAZIONE	QUOTA	VALORE
	3/12	€ 2.250,00
	1/12	€ 750,00
	1/12	€ 750,00
	4/12	€ 3.000,00
	3/12	€ 2.250,00

IMMOBILE 3: TERRENO MAPP 182 VALORE € 5.000,00

INTESTAZIONE	QUOTA	VALORE
	12/72	€ 833,34
	15/72	€ 1.041,67
	5/72	€ 347,22
	5/72	€ 347,22
	20/72	€ 1.388,88
	15/72	€ 1.041,67

Riassumendo il valore della quota dei singoli comproprietari, relativo all'intera massa, è il seguente:

- quota di comproprietà € 5.166,68;
- quota di comproprietà € 52.958,34;
- quota di comproprietà € 17.652,77;
- quota di comproprietà € 17.652,77;
- quota di comproprietà € 70.611,10;
- quota di comproprietà € 52.958,34.

Va fatto presente che il sig. _____ e la sig.ra _____ risultano comproprietari in regime di comunione legale dei beni.

Va fatto altresì presente che per poter accedere ai n. 2 terreni, di cui alle particelle



catastali n. 41 e n. 182, vi è la necessità di costituire delle servitù di accesso.

A fronte di tutto quanto su riportato il sottoscritto CTU non ritiene sia possibile predisporre un progetto divisionale.

In sede di sopralluogo il sig. _____ mi ha dichiarato che i fabbricati risultano disabitati e dalla lettura dei fascicoli di causa tutte le parti convenute hanno sempre dichiarato di voler alienare gli immobili in quanto non di loro interesse.

D - “... INDICHI IL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E RIFERISCA OGNI

ELEMENTO UTILE ALLA DECISIONE ...”

Immobile n. 1

Alla superficie commerciale, ricavata dalla visura catastale, vengono applicati dei coefficienti correttivi come di seguito indicato:

SUPERFICI COMMERCIALI DELLE N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI

DESCRIZIONE	MQ.	COEFF.	MQE. COMM.LI
Sub. 2 appartamento al P. T.	113,00	1.00	113,00
Sub. 4 appartamento al P. I°.	144,00	1.00	144,00
TOTALE MQE.			Mqe. 257,00

Per la determinazione del valore unitario per le unità immobiliari si è fatto riferimento ai valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) riferite al 1 semestre dell'anno 2021 e ai valori della Banca dati dei valori immobiliari (NOMISMA) relative al 2° semestre 2020 e di seguito riportate:

- OMI: Tipologia Abitazioni civili in stato conservativo normale, valore minimo €/mq. 900,00, valore massimo €/mq. 1.150,00
- OMI: Tipologia Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valore minimo €/mq. 700,00, valore massimo €/mq. 1.000,00;
- Nomisma: Tipologia Abitazioni civili usate, valore minimo €/mq. 1.111,11, valore medio €/mq. 1.249,00, valore massimo €/mq. 1.386,88;
- Nomisma: Tipologia Abitazioni popolari usate, valore minimo €/mq. 1.008,34, valore medio €/mq. 1.127,61, valore massimo €/mq. 1.246,87.

Determinazione del valore: per le unità immobiliari oggetto di divisione si ritiene congruo



un valore a nuovo pari ad €/mq. 1.150,00 al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- Destinazione residenziale compatibile con la zona: **coefficiente 1,00**;
- Conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene sufficiente: **coefficiente 1,00**;
- Vetustà: **coefficiente 0,70**
- Mancanza di garage e accessi pedonali e carrai comuni: **coefficiente 0,95**
- presenza di una servitù per accedere al laboratorio e al terreno posti a nord rispetto al fabbricato: **coefficiente 0,90**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:

€/mqe. $1.150,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 =$ €/mqe. 688,275

Valore unitario arrotondato a €/mqe. 690,00

€/mqe. $690,00 \times \text{mqe. } 257,00 =$ €. 177.330,00

VALORE DI MERCATO €. 177.000,00 (Eurocentosettansettemila/00)

Immobile n. 2

Trattasi del fabbricato di cui non è stato possibile accedere per le pessime condizioni statiche dello stesso.

Il sottoscritto CTU ha ritenuto validi i dati riportati nella perizia dell'ing. Nicola Milan, tecnico incaricato dal Fallimento per la verifica dei beni, come riportato nella sua perizia allegata al Doc. 10 del fascicolo di parte attrice (

) in particolare l'ingegnere prende in considerazione la volumetria del fabbricato esistente calcolata in mc. 276,00.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che, nel caso di ristrutturazione, vi è la possibilità, **AD OGGI**, di poter aumentare la volumetria esistente fino ad un massimo di mc. 150 che, sommati al volume esistente, danno una potenzialità edificatoria di totali mc. 426,00

Il valore unitario preso a riferimento per la valutazione è pari ad €/mc. 70,00 ottenendo:

€/mc. $70,00 \times \text{mc. } 426,00 =$ €. 29.820,00



Al valore come determinato dovrà essere detratto il costo dell'accatastamento del fabbricato che si preventiva in totali € 3.500,00 ottenendo:

€ 29.820,00 - € 3.500,00 = € 26.320,00

VALORE DI MERCATO €. 26.000,00 (Euroventiseimila/00)

Immobile n. 3

I n. 2 terreni vengono valutati singolarmente e facendo riferimento ai Valori Agricoli Medi della provincia di Padova in funzione delle attuali colture.

Il Comune di Piove di Sacco è inserito nella Regione Agraria n. 7.

Particella catastale n. 41, di mq. 1936 e coltivata a pioppeto, valore unitario €/mq. 4,65.

La particella è classificata, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, come Zona Agricola.

Mq. 1936 X E/mq. 4.65 = € 9.002,40

VALORE DI MERCATO €. 9.000,00 (Euronovemila/00)

Particella catastale n. 182, di mq. 682 attualmente e incolta, è classificata, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, come parte a Zona Agricola e parte a Zona B di Completamento, valore unitario medio €/mq. 7,00

Mq. 682 X E/mq. 7.00 = € 4.774,00

VALORE DI MERCATO €. 5.000,00 (Eurocinquemila/00)

E - "... TENTI LA CONCILIAZIONE".

Il sottoscritto CTU fa presente che non è stato possibile svolgere nessun tentativo di conciliazione in quanto tutte le parti in causa non hanno nominato nessun Consulente.

4) RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

In data 22/12/2021 il sottoscritto CTU ha inviato la presente relazione peritale, completa degli allegati, a tutti i legali delle parti in causa per le loro osservazioni che dovranno pervenire al sottoscritto CTU entro e non oltre il 15/01/2022.

Entro la data del 15/01/2022 al sottoscritto è pervenuta una sola PEC da parte

dell'avv. _____, per il Fallimento _____ con la quale mi comunicava che non aveva nessuna osservazione da svolgere in merito alla bozza



STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI –
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A - 35010 Borgoricco Padova-
Tel: 049/9335919 – Telefax: 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
Codice Fiscale - Partita I.V.A.:02703940284
peritale inviata.

Nessun'altra osservazione è pervenuta al sottoscritto CTU.

5) ALLEGATI

Fanno parte integrante della perizia integrativa i seguenti allegati:

- 1 Verbale di inizio operazioni peritali;
- 2 Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Documentazione ricevuta dal Comune di Piove di Sacco
- 5 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6 Ricevute di invio della perizia ai legali delle parti in causa
- 7 Osservazioni ricevute

Ringraziando per la fiducia accordatami, porgo cordiali saluti.

Borgoricco lì 18/01/2022

Il CTU

Geom. Giorgio Salvalajo

