

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO BOMBASSEI**  
**GEOMETRA LUIGI BOMBASSEI DE BONA**  
32041 Auronzo di Cadore (BL)  
Via Dante 7/9  
Tel.327/3535507 Fax 0435/400150

**TRIBUNALE DI BELLUNO**

**Procedimento Civile R.G. 1522/2016**

**Giudice : dott. Paolo Velo**

**PROMOSSO DA :**

Sig.

**CONTRO :**

**e con l'intervento di :**

## INTRODUZIONE:

In data 22/02/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Paolo Velo, a seguito di sentenza non definitiva, disponeva la rimessione della causa in istruttoria al fine di procedere a consulenza tecnica ed all'uopo nominava consulente lo scrivente Geom. Luigi Bombassei De Bona, già precedentemente incaricato di una CTU sui beni, con Studio in Auronzo Di Cadore (BL) via Dante 7 che prestava giuramento all'udienza telematica del 09.06.2022 e veniva posto al consulente il seguente quesito:

*“Il CTU, letti gli atti e documenti di causa, effettuati i sopralluoghi ritenuti necessari o utili ed acquisita, se necessario, documentazione presso Uffici pubblici, descriva il compendio immobiliare oggetto di causa (immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di San Pietro di Cadore, loc. Val Visdende – Prà Marino, foglio 7, part. 84 - ex mapp.52) con modalità idonee a dare corretta informazione agli acquirenti per la vendita all'incanto e ne stimi il valore da porre a base d'asta; riferisca ogni altra notizia utile”*

Il giudice:

- 1) **concedeva** i seguenti termini:
  - fino al 05.12.2022 per il deposito dell'elaborato ;
  - fino al 31.10.2022 per la trasmissione della bozza alle parti;
  - fino al 21.11.2022 alle parti per produrre eventuali proprie osservazioni.
- 2) **assegnava** al medesimo consulente un fondo spese di Euro 600,00 oltre oneri di legge posto provvisoriamente a carico di entrambe le parti per metà ciascuna, con obbligo solidale nei confronti del CTU;
- 3) **autorizzava** il C.T.U. l'uso del mezzo proprio e all'accesso agli Uffici pubblici ed a consultare ed estrarre copia degli atti e documenti ritenuti pertinenti al quesito;



- 4) **Autorizzava** le parti alla nomina dei propri consulenti di parte fino all'inizio delle operazioni peritali, depositando nel fascicolo telematico la dichiarazione di nomina, contenente le generalità, il domicilio ed i recapiti del CTP entro il 04.07.2022 e comunicandola, anche per le vie brevi, al CTU.

Il CTU fissava fin da subito udienza l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12/07/2022 ore 15-00 presso il proprio studio in Via Dante n°7 in Auronzo di Cadore (BL).

*Per la stesura della presente relazione si è avvalsi, non solo della verifica dei documenti agli atti, ma si sono svolte ricerche incrociate nei pubblici uffici, presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari e ufficio del Territorio) e presso l'ufficio tecnico del comune di San Pietro di Cadore)*



## INDICE SINTETICO

- 1- PREMESSE
- 2- OPERAZIONI PERITALI
- 3- CRITERI DI STIMA
- 4- RISPOSTA AL QUESITO
- 5- RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI C.T.P.P. /
- 6- CONCLUSIONI

## ALLEGATI:

### “A”:

- Verbale udienza del 09/06/2022 (incarico) con quesito
- Documentazione, CDU , Schedatura immobile, NTA e visure ipo-catastali

### “B”: - Elaborato Fotografico Luoghi

### “C”: - Osservazioni ricevute

## 1. PREMESSE

I signori \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a rischio e pericolo del compratore ex art. 1488, comma 2, c.c., in data 20.12.2006, rep. 10916/4613, racc. 4613, del notaio Chiarelli di Belluno, trascritto a Belluno il 10.1.2007, vendevano riservandosi l'usufrutto, l'intera proprietà ai propri figli



sig.ri \_\_\_\_\_ di un bene immobile censito al foglio 7, part. 84 (ex mapp. 52), del catasto fabbricati del Comune di San Pietro di Cadore, loc. Val Visdende – Prà Marino.

Gli odierni attori citavano in giudizio i sig. \_\_\_\_\_, chiedendo all' Ill.mo Tribunale di Belluno di accertare e dichiarare l'invalidità del suddetto atto di compravendita e/o, in subordine, l'inefficacia del medesimo nei confronti degli attori, in relazione alla cessione delle quote di proprietà degli stessi.

- sig. \_\_\_\_\_ per la quota  $\frac{1}{4}$  (585/2340);

- sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 91/2340;

- sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 26/2340;

- sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 13/2340;

- sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 13/2340,

- sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 13/2340;

- sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 13/2340;

Si costituivano dunque i convenuti chiedendo di respingere domanda attorea in quanto infondata in fatto e diritto, e in via riconvenzionale dichiararsi la proprietà per intero del bene oggetto di causa in capo a parte convenuta per usucapione, .

La situazione della proprietà dunque appariva la seguente:



I convenuti proprietari per 1/5 avendo i sig. [redacted] acquistato la quota di un 1/5 dell'immobile (pari a 468/2340), con atto di compravendita per Notaio Perucon di Cortina d'Ampezzo il giorno 01.09.1982 :

Gli attori proprietari per complessivamente 585/2340.

Dunque complessivamente 1275/2340 e rimanevano scoperti diritti di proprietà' per 1065/2340

L'ill.mo sig. Giudice , ritenendo indispensabile ricercare le generalità dei formali comproprietari dei beni oggetto di causa, al fine di integrare il contraddittorio nei loro confronti, al fine di effettuare una ricerca e verifica dei soggetti che risultano formalmente proprietari ed usufruttuari, per poter disporre l'integrazione del contraddittorio;

A seguito del deposito della CTU , in data 22.02.2022 veniva promulgata Sentenza non definitiva disponendo al punto 9 la remissione della causa in istruttoria, con separata ordinanza, all'esclusivo scopo di procedere allo scioglimento della comunione, dovendosi per ogni altro aspetto ritenere definitiva la sentenza.

Il tutto come ben visibile dai documenti presenti nel fascicolo processuale telematico ai quali si rimanda.

## **2- OPERAZIONI PERITALI**

L'inizio della operazioni peritali veniva fissato durante l'udienza telematica del 09.06.2022 per il giorno 12/07/2022 ore 15-00 presso lo studio del C.T.U. in Via Dante n°7/9 in Auronzo di Cadore (BL).



All'inizio delle operazioni peritali era presente solo il CTU , non veniva nominato nessun CTP.

Veniva data lettura del quesito e si davano inizio formalmente alle operazioni peritali iniziando le ricerche e gli accertamenti necessari alla corretta risposta al quesito.

Le operazioni di ricerca effettuate dal sottoscritto verifiche presso il Comune di San Pietro di Cadore , Agenzia del Territorio . Veniva espletato altresì un sopralluogo al fine di identificare il posizionamento del bene e un rilievo fotografico dello stesso.

Al fine di verificare le dimensioni del terreno il sottoscritto ha provveduto a reperire la originaria cartografia ufficiale dell' Agenzia Del territorio ( mappa di Impianto) e sottoposto la stessa ad un accurato processo di calibrazione al fine di ridurre gli errori e a tale scopo e' stata effettuata una georeferenziazione polinomiale utilizzando un polinomio di 3 grado che ha portato a un risultato di errore medio ( scarto medio) di 1 cm dunque ottimale.

Presso il Comune di San Pietro di Cadore è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno, nonché le previsioni urbanistiche del luogo dettate dalla  
VARIANTE PARZIALE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE  
GENERALE AL PIANO D'AREA TRANSFRONTALIERO COMELICO-OST TIROL ,  
dove vengono disciplinate le costruzioni nell'area de quo.

### 3- CRITERI DI STIMA

Premesso che dall'analisi del mercato immobiliare proprio della località denominata Val Visdende del comune di San Pietro di Cadore, si evince che la congiuntura che ha investito il settore immobiliare negli scorsi anni la ha solo intaccata minimamente.



Tale località gode di una profonda vocazione turistica. Le compravendite sono in numero limitato e la domanda di fabbricati quale quello oggetto della presente CTU e' sempre presente in numero maggiore delle offerte reperibili. Tale circostanza fa sì che i prezzi siano molto variabili e possibili di forti oscillazioni. Tuttavia confrontandomi con operatori del settore immobiliare e tecnici che operano in zona si apprende che vi è comunque un sufficiente numero di compravendite tali da fornire al mercato un confronto tra domanda e offerta.

Dunque il metodo estimativo per eccellenza e maggiormente affidabile e' quello del confronto di mercato.

Infatti non a caso tale circostanza viene riportata anche nelle Linee Guida ABI.

“Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Linee Guida ABI 5/2011”

Dunque da una indagine svolta presso operatori del settore immobiliare, e per personale conoscenza dettata dal confronto con colleghi che operano in zona ; E' emerso che attualmente il prezzo richiesto per immobili simili e appezzamenti di terreno sui quali e' possibile ricostruire un fabbricato varia, come logico, dalle dimensioni e consistenza della possibile costruzione da realizzare e oscilla tra i 100 e i 150 Euro/mc. Di volume VPP realizzabile.

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili oggetto di stima è quello “comparativo”.

Con tale metodo si effettua un raffronto tra il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a questo, che sono recentemente stati oggetto di valutazione o di compravendita.



Nel suddetto raffronto si tiene conto di parametri di paragone atti a formulare un giudizio oggettivo, sulla base di alcuni fattori, tra cui:

- ♪ Posizione logistica dell'immobile;
- ♪ Consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- ♪ Anno di costruzione/ristrutturazione;
- ♪ Impianti ed accessori presenti (o assenti);
- ♪ Stato di conservazione e manutenzione;
- ♪ Conformità alle Norme edilizie;
- ♪ Valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- ♪ Fattori contingenti che influiscono sulla valutazione;

Dalle considerazioni sopra descritte, lo scrivente C.T.U ritiene di ritenere corretto per l'immobile in questione un valore di riferimento unitario a mc di euro 120,00 anche di fronte alla tipologia di vendita nella fattispecie quella all'incanto basata su base d'asta che presuppone una valutazione nell'ottica di una vendita a brevissimo termine.

#### **4- RISPOSTA AL QUESITO**

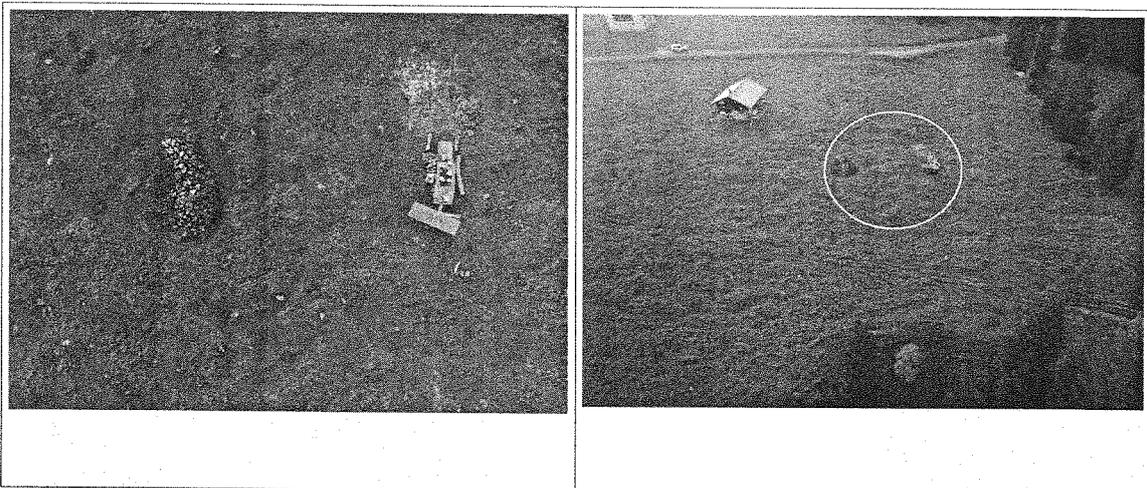
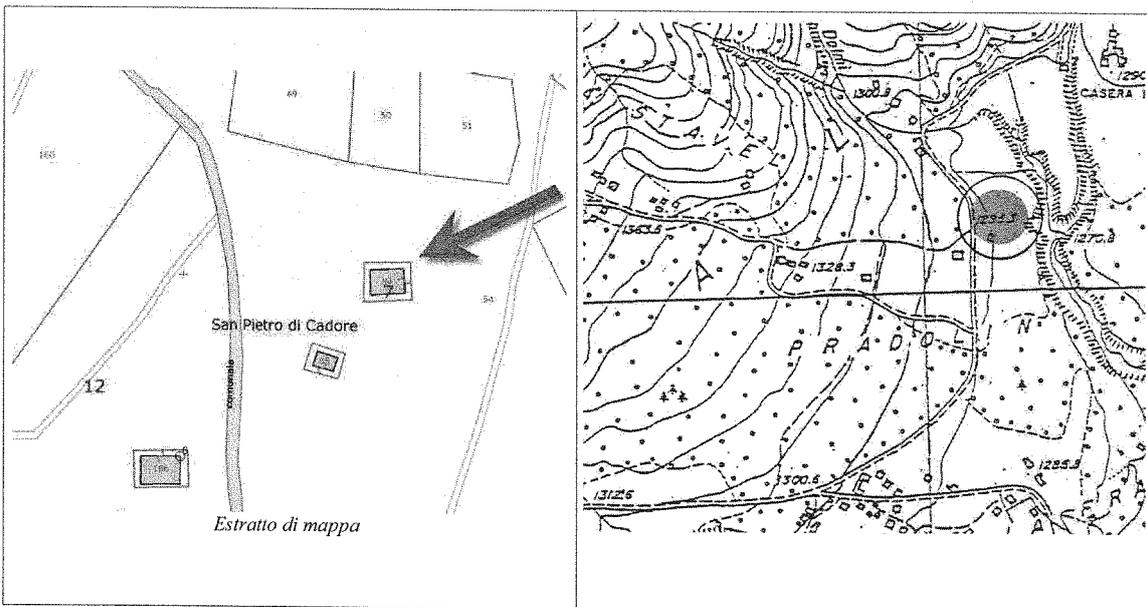
*"Il CTU, letti gli atti e documenti di causa, effettuati i sopralluoghi ritenuti necessari o utili ed acquisita, se necessario, documentazione presso Uffici pubblici,*

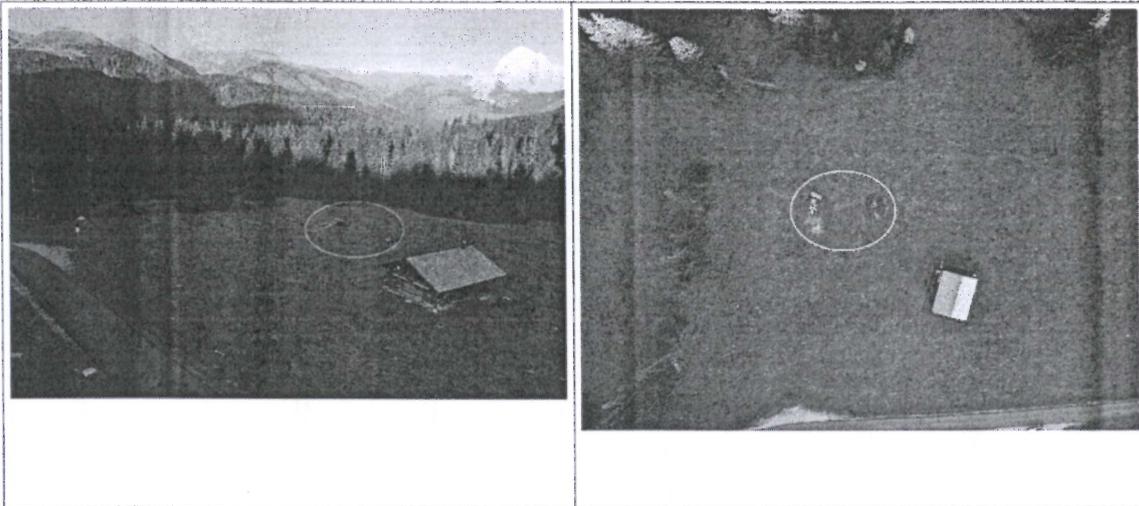
*a) .... descriva il compendio immobiliare oggetto di causa (immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di San Pietro di Cadore, loc. Val Visdende – Prà Marino, foglio 7, part. 84 - ex mapp.52) con modalità idonee a dare corretta informazione agli acquirenti per la vendita all'incanto*



Si tratta di un piccolo terreno delle dimensioni di ml. 15,40x 13,00 circa sul quale in passato era presente un fabbricato rurale delle dimensioni rilevate calibrando la mappa di impianto dl catasto , di ml. 8,64X11,03 .

Il bene è in effetti sedime di fabbricato rurale diruto, di cui rimangono sul terreno pochissime tracce ed è censito al foglio 7, part. 84 (ex mapp. 52), del catasto fabbricati del Comune di San Pietro di Cadore, loc. Val Visdende – Pra Dolin (Prà Marino).

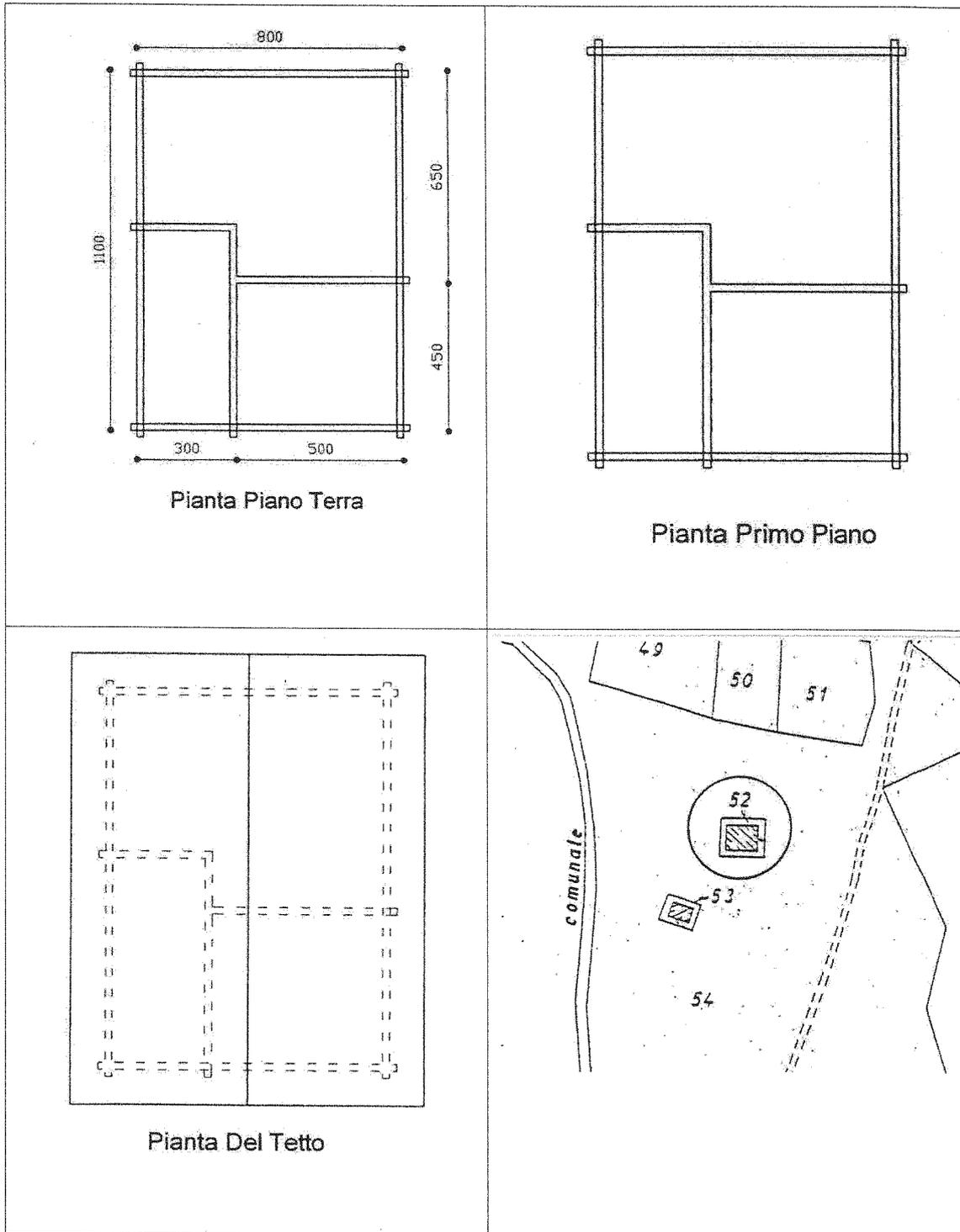


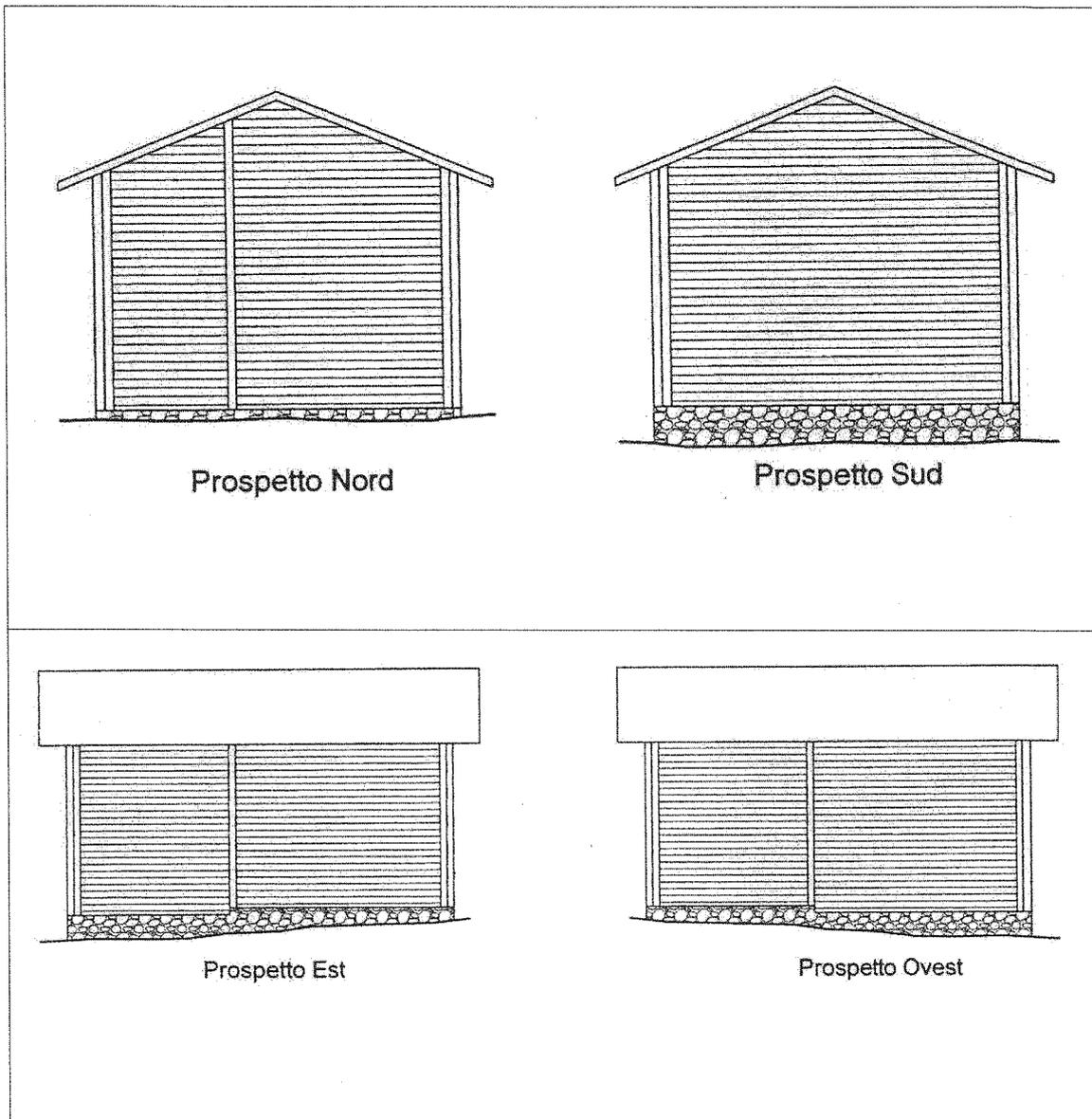


Il Certificato di destinazione urbanistica riporta che il mappale 84 (ex mapp. 52) del fg. 7, in località Pra Marino di Val Visdende, è inserito nello strumento urbanistico comunale in zona “E” destinate ad usi agricoli. Con normativa Piano di Area.

Esiste una scheda specifica per tale mappale che ne consente la ricostruzione in particolar modo viene permessa la ricostruzione di un fabbricato delle dimensioni di ml 11x ml 8 su due piani per complessivamente 176 mq e 555 mc, ed è schedato come edificio da ricostruire, la destinazione è residenziale-rurale con la possibilità di ricostruire il fabbricato con dimensioni pari a ml. 8,00 X 11,00 in pianta e due piani fuori terra ; tale intervento dovrà rispettare in maniera vincolante le caratteristiche della zona, prevedendo una realizzazione completamente in legno.







### Intestazione Catastale e Diritti Accertati

L'intestazione attuale ricavata dalle visure catastali e' la seguente:

1.  (CF ) nata a

Diritto di: Usufrutto regime di comunione dei beni per 1/2 in regime di comunione dei beni con



2. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2
3. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_  
 (BL) \_\_\_\_\_ Diritto di: Usufrutto regime di comunione dei beni per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Mentre i diritti e la proprieta' accertata sono i seguenti:

- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 (= 585/2340);
- \_\_\_\_\_ per la quota di 91/2340;
- \_\_\_\_\_ per la quota di 26/2340;
- \_\_\_\_\_ per la quota di 13/2340;
- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/10 (= 234/2340);
- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/10 (= 234/2340);
- \_\_\_\_\_ per la quota di 13/2340;
- \_\_\_\_\_ per la quota di 3/100 (= 702/23400);





b) ... e ne stimi il valore da porre a base d'asta;

Premesso quanto sopra esposto circa la metodologia di stima applicabile, la corretta stima del valore da porre a base d'asta e' la seguente:

	Mq / MC	Prezzo Unit.	Valore
<b>POSSIBILE REALIZZAZIONE</b>	<b>555</b>	<b>120</b>	<b>66.600</b>

*Valore immobile= 555 MC realizzabili. X 120,00 =*

**66.600,00 euro ( sessantaseimilaseicento/00)**

c) ...riferisca ogni altra notizia utile”

Per una maggiore comprensione della presente CTU si faccia riferimento a quanto sopra esposto e agli allegati.

## **5 RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI C.T. DELLE PARTI**

Inviata la bozza eni termini ai rispettivi legali, il sottoscritto in data 21.11.2022 riceve alcune osservazioni da parte dell' Avv. \_\_\_\_\_ i di parte convenuta che diseguito vengono riportate in corsivo e alle quali viene data risposta.

*1) Una prima osservazione è relativa a pag. 6. Ivi è scritto nell'ultima frase del paragrafo 2 "dovendosi per ogni altro aspetto ritenere definitiva la sentenza". Tale affermazione non è giuridicamente condivisibile, in quanto la sentenza non definitiva emanata è impugnabile e, perciò, appunto, non può dirsi definitiva. L'affermazione come attualmente redatta va, semmai, limitata agli effetti del giudizio di primo grado; ma*



*essendo stata fatta riserva d'appello nei confronti della sentenza non definitiva, la stessa è impugnabile unitamente alla sentenza definitiva.*

*Per spiegarmi meglio: osservo che è opportuna la correzione della detta espressione, in quanto dà luogo ad un equivoco, perché nella sua attuale formulazione, l'espressione implicherebbe l'abolizione di fatto del diritto di riserva d'appello, che, invece, è stata fatta e implicherebbe comunque l'abolizione del diritto e della possibilità di impugnazione. Suggesto di formulare come segue la Sua affermazione (con l'aggiunta di quanto in grassetto): "dovendosi per ogni altro aspetto ritenere definitiva la sentenza, limitatamente e relativamente a questo grado di giudizio, salva la sua impugnazione in appello". Oppure, in alternativa e più agevolmente, suggesto che dopo le parole "scioglimento della comunione" venga messo un punto e la frase termini.*

Circa tale osservazione il CTU non ha competenza al di fuori della parte tecnica, e solo al fine di una premessa, ha ripreso paro paro quanto riportato nella sentenza non definitiva emessa dall'ill.mo Giudice.

**9) dispone la remissione della causa in istruttoria, con separata ordinanza, all'esclusivo scopo di procedere allo scioglimento della comunione, dovendosi per ogni altro aspetto ritenere definitiva la sentenza.**

**Belluno, 22/02/2022**

**Il Giudice - Dott. Paolo Velo**

*2) Non sono un esperto, ma il calcolo dei metri quadrati, pari a 176 mq, dati da due piani di 88 metri lineari ciascuno mi torna, ma se non vado errato per calcolare i metri cubi è altresì necessario disporre dell'altezza, dato, quest'ultimo che non rinvegno come espressamente esplicitato nell'elaborato. Le chiedo se può pertanto chiarire come si perviene a metri quadrati 555.*



A riguardo come ben visibile a pagina 15 la valorizzazione dell'immobile e' stata effettuata usando il parametro dei MC (metri cubi) e non MQ ( metri quadrati) infatti attualmente e' possibile realizzare 555 MC e a questo valore deve essere riferita la stima in quanto non vi e' nessun fabbricato esistente in loco ma soltanto una capacita' edificatoria volumetrica del terreno .

## 6 CONCLUSIONI

Concludendo riassumo brevemente quanto sopra :

Il CTU esaminati gli atti di causa, effettuati gli opportuni accertamenti , ispezioni e verifiche presso i pubblici registri e enti, ha proceduto a fornire risposta al quesito sottopostomi dall'Ill.mo Sig. Giudice, che essere cosi' riassunto:

Si tratta di un piccolo terreno delle dimensioni di ml. 15,40x 13,00 circa sul quale in passato era presente un fabbricato rurale censito al foglio 7, part. 84 (ex mapp. 52), del catasto fabbricati del Comune di San Pietro di Cadore, loc. Val Visdende – Pra Dolin ( Prà Marino), sul quale viene permessa la ricostruzione di un fabbricato delle dimensioni di ml 11x ml 8 su due piani per complessivamente 176 mq e 555 mc, con destinazione residenziale-rurale.

Applicando i criteri di stima appropriati del caso e tenendo in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona nonche' considerando il tipo di alienazione ( asta) , il sottoscritto ritiene che il corretto valore a porre a base d'asta sia di euro 66.600,00 (sessantaseimilaseicento).

La presente relazione di consulenza tecnica composta da 19 facciate dattiloscritte oltre agli allegati, è stata inviata nei termini ai rispettivi legali delle parti costituite in giudizio a



mezzo P.E.C per la formulazione nei termini delle osservazioni alle quali viene data  
sommara risposta;

E viene depositata telematicamente presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Belluno .

Tanto ha esposto il sottoscritto C.T.U. ad evasione dell'incarico ricevuto e rimanendo a  
disposizione per eventuali chiarimenti ringrazia per la fiducia accordata.

Auronzo di Cadore, li 23/11/ 2022

Geom. Luigi Bombassei De Bona



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luigi Bombassei De Bona", written over the right side of the circular stamp.



