

TRIBUNALE DI TREVISO

Nella causa civile n° 40000281/2007 R.G., promossa da:

Attore, rappresentato e difeso dell'Avv.to Pierantonio Fadel ed assistito
dal Consulente Tecnico Geom. Francesco De Zen

c o n t r o

Convenuto, rappresentato e difeso dall'Avv.to Marco Zamprogno ed
assistito dal Consulente Tecnico Geom. Massimo Binotto

e con la chiamata in causa di

Terzo chiamato, rappresentato e difeso dall'Avv.to Katia Moro

Terza chiamata, rappresentata e difesa dall'Avv.to Pierantonio Fadel

RELAZIONE DI CHIARIMENTI ALLA C.T.U. DEL 30-10-2018

INDICE

- | | |
|---|--------|
| 1) <i>INCARICO E QUESITO</i> | Pag. 1 |
| 2) <i>RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI</i> | Pag. 2 |

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 07/01/2019, il Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, Dr.ssa Elena Merlo, disponeva “...*che il c.t.u., entro la data del 15.4.2019, fornisca i chiarimenti richiesti dal consulente*”



tecnico di parte attrice, chiarendo altresì il costo preventivato per la demolizione delle porzioni di fabbricato abusive e non sanabili, indicato – in apparente contraddizione – a pag. 27 in €. 10.000,00 e pag. 19 in €. 900,00.”

2) RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI

Con l'ordinanza del 07/01/2019 il Signor Giudice ordinava allo scrivente di fornire i chiarimenti richiesti dal Consulente Tecnico di parte attrice con le proprie osservazioni datate 05/12/2018 ed allegate alla “Nota deposito documenti”, depositata dal Patrocinio dell'attore e della terza chiamata in data 07/12/2018.

Allo scrivente veniva inoltre richiesto un chiarimento in ordine al costo preventivato per le demolizioni delle porzioni di fabbricato abusive e non sanabili.

Per quanto sopra lo scrivente provvede a rendere i seguenti chiarimenti, a partire dalle osservazioni del C.T.P.

2.1) In ordine al paragrafo “i) valutazione degli immobili” delle osservazioni del C.T.P.

Lo scrivente ribadisce che si è trattato di un mero errore.

Se prendiamo, infatti, il valore dei beni, di cui alla lettera a) di pagina 27 della bozza di c.t.u. (€. 38.898,00), e detraiamo i costi di demolizione (€. 10.000,00), indicato nella bozza di c.t.u., del 08/10/2018, si ottiene l'importo di €. 28.898,00 che divisi per la superficie catastale di mq. 2.161, portano ad un valore di €/mq. 13,00.

Come si può vedere il predetto importo al mq. è un valore che si può



attribuire certamente a degli appezzamenti di terreno agricolo pertinenziale agli edifici, ma certamente non ad un terreno con potenzialità edificatoria legale e di fatto.

Dall'esame delle compravendite, avvenute per terreni agricoli, nello stesso foglio di mappa catastale di quelli oggetto di stima, emergono i seguenti dati:

- Atto del 14/04/2017 n° 21909 di repertorio del Notaio Dr. Matteo Contento, trascritto a Treviso in data 18/04/2017 al n° 12.913 di gen. e n° 9.031 di part.

- Terreno a destinazione agricola di mq. 7.216 catastali per il prezzo di vendita di €. 101.000,00, pari quindi ad €/mq. 14,00 circa.

- Atto del 17/05/2017 n° 50051 di repertorio del Notaio Dr. Andrea Marchio, trascritto a Treviso in data 19/05/2017 al n° 17.021 di gen. e n° 12.015 di part.

- Terreno a destinazione agricola di mq. 2.300 catastali per il prezzo di vendita di €. 39.100,00, pari quindi ad €/mq. 17,00.

- Atto del 26/05/2017 n° 22111 di repertorio del Notaio Dr. Matteo Contento, trascritto a Treviso in data 31/05/2017 al n° 18.509 di gen. e n° 12.987 di part.

- Terreno a destinazione agricola di mq. 4.847 catastali per il prezzo di vendita di €. 77.552,00, pari quindi ad €/mq. 16,00.

Ciò detto, lo scrivente ha quindi provveduto alla determinazione del valore dei terreni edificabili, e per fare ciò è stata reperita la seguente documentazione:



- Compravendita del 24/03/2017 n° 59810 di repertorio del Notaio Dr. Graziella Barone, trascritta a Treviso in data 27/03/2017 al n° 10244 di gen. e n° 7197 di part.

Con il predetto atto veniva compravenduto un terreno edificabile di mq. 1.110 catastali per il prezzo di vendita di €. 83.000,00, pari quindi ad €/mq. 74,77 circa.

Va precisato che detto terreno si trova nel foglio di mappa catastale n° 4, posto a Sud/Est rispetto al foglio di mappa catastale ove si trovano i terreni da stimare.

Inoltre, il terreno in parola ricade, urbanisticamente, in z.t.o. C1, come quello oggetto di causa.

La zona in cui ricade il comparabile rinvenuto dallo scrivente, è certamente più appetibile, perché più prossima al centro del Comune, rispetto a quella oggetto di stima.

Lo scrivente ha inoltre esaminato l'elaborato 33 - "*Linee Guida per l'attuazione del Piano degli Interventi*"- allegato al Piano degli Interventi del Comune di Crocetta del M.llo, approvato con DCC n. 24 del 06/05/2016.

Al paragrafo "*2.3. VALORI DELLE AREE EDIFICABILI*", del predetto documento, viene richiamata la stima dei valori di mercato delle aree edificabili, o dotate di potenzialità edificatoria, oggetto della delibera della Giunta Comunale n. 36 del 24/04/2012.

Ciò detto per i terreni in Zona C1, come nel caso di specie, il valore varia da un minimo di € 50,00 al mq. ad un massimo di €. 65,00 al mq.



Considerate le specifiche caratteristiche dei terreni edificabili da stimare, di cui si è ampiamente riferito nella c.t.u. depositata, lo scrivente ha ritenuto di assumere il valore prudenziale di €. 50,00 al mq., che qui si conferma.

2.2) In ordine al paragrafo “ii) progetto divisionale” delle osservazioni del C.T.P.

Questa osservazione era già stata proposta dal C.T.P. (vedasi l'allegato n° 20 della c.t.u. depositata il 30/10/2018) e lo scrivente aveva provveduto a fornire la relativa risposta (cfr. pag. 35 della c.t.u.).

Si ribadisce pertanto quanto è già stato controdedotto da questo consulente.

2.3) In ordine al paragrafo “iii) conformità catastale dei fabbricati” delle osservazioni del C.T.P.

È evidente che l'imputazione soggettiva della difformità catastale rilevata dallo scrivente esorbita dal quesito affidato dal Sig. Giudice.

Si conferma, pertanto, quanto già esposto nella c.t.u. depositata.

2.4) In ordine a “...il costo preventivato per la demolizione delle porzioni di fabbricato abusive e non sanabili, indicato – in apparente contraddizione – a pag. 27 in €. 10.000,00 e pag. 19 in €. 900,00.”iii) conformità catastale dei fabbricati”

Per quanto esposto al paragrafo 6) della c.t.u. datata 30/10/2018, è stato accertato che la consistenza immobiliare poteva ritenersi conforme sotto un profilo urbanistico e catastale, ad eccezione di



alcuni precari elementi di chiusura e copertura in plexiglass, o
similare, che, a giudizio di scrive, dovevano essere rimossi.

Il costo di demolizione, per le sole opere abusive, era stato indicato,
a pag. 19 della c.t.u., in €. 900,00 circa.

Al paragrafo 9 lettera c) della c.t.u. si precisava che *“Considerate
le scadenti tipologie e condizioni delle porzioni di fabbricato ora in
esame, lo scrivente ritiene che, ai fini estimativi, sia
economicamente più conveniente stimare la potenzialità
edificatoria del fondo, che costituisce, in buona sostanza, il cespite
più rilevante, provvedendo a detrarre i costi di demolizione
dell’esistente.”*

Con questa premessa, al paragrafo 9.1) della c.t.u., il sottoscritto
aveva quindi considerato il costo per la demolizione dei volumi
esistenti, la cui consistenza, in questo caso, è costituita, oltre che
dalle opere abusive, anche dalla vecchia porzione di fabbricato,
urbanisticamente conforme, ma di modesto valore e di scadenti
tipologie e condizioni, come era stato riferito a pag. 25 della
precedente c.t.u. (paragrafo 9 sub c).

Per quanto sopra esposto non vi è alcuna contraddizione in ciò che
è stato esposto dallo scrivente.

Treviso, 11 aprile 2019

il C.T.U.

- Geom. Alessandro Biasuzzi -

