

TRIBUNALE DI PADOVA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CAUSA CIVILE N. 12519/2012 (prossima udienza il 19 giu 2015)
promossa da:
con l' avv.
contro:
con l' avv.
contro:
con l' avv.
GIUDICE DOTT.SSA FEDERICA FIORILLO
C.T.U. MAURO CAVASIN INGEGNERE

PREMESSA

CTU : Mauro Cavasin ingegnere con studio in Padova via Luzzatti 3
telefono e fax 049/8760294 e mail mauro@maurocavasin.it
iscritto al N 1401 dell'Ordine degli Ingegneri di Padova.

QUESITO

"CTU al fine di procedere alla descrizione, individuazione catastale, verifica della regolarità dal punto di vista urbanistico sia degli immobili di Bastia di Rovolon che di quelli Ospedaletto Euganeo, il primo intestato al di cuis e il secondo al convenuto, nonché di accertare il valore riferito all'epoca dell'apertura della successione (per il secondo) e all'attualità (per entrambi), nonché la loro comoda divisibilità."

RESOCONTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 10 apr 2014 alle ore 18,00 si sono ritrovati in Padova, via Luzzatti 3 presso lo studio del CTU.

PARTECIPANTI

ing. Mauro Cavasin CTU

geom.

geom.

ATTIVITA' ESPLETATA

I presenti prendono atto del differimento ad oggi dell'inizio delle operazioni peritali e nulla hanno da obiettare.

Il CTU dà inizio alle operazioni peritali con la lettura del quesito posto dal G.I.

Segue l'esamina della documentazione in atti e la discussione in contraddittorio sugli elementi del contendere.

Preso atto che l'immobile di Ospedaletto risulta alienato, il CTU chiede al geom. se può fornire indicazioni utili che permettano l'accessibilità.

Il geom. si riserva di fornire le eventuali informazioni, sentito il sig.

L'incontro ha termine alle ore 19,00 circa.

SUCCESSIVO ANDAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente sono intercorse comunicazioni tra il CTU e i CTP al fine di poter assumere elementi utili per poter accedere all'immobile in Ospedaletto Euganeo, senza però ottenere alcun elemento utile.

Nel contempo il CTU ha verificato che nessuna parte aveva provveduto al pagamento del fondo spese disposto dal G.I.



Sono intercorsi vari contatti epistolari e telefonici con i legali al fine di sapere se le parti erano interessate alla redazione della perizia.

Le parti hanno successivamente provveduto al pagamento del fondo spese, l'ultimo dei quali è stato liquidato in data 20 ott 2014.

Il CTU ha quindi provveduto a richiedere al G.I. adeguata proroga dei termini di consegna della relazione peritale, richiedendo ai Comuni di Rovolon e di Ospedaletto Euganeo informazioni circa la conformità urbanistica dei fabbricati.

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 08 apr 2015 alle ore 17,00 si sono ritrovati previa convocazione alle parti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rovolon loc. Bastia

PARTECIPANTI

ing. Mauro Cavasin CTU

geom. CTP

geom. CTP

ATTIVITA' ESPLETATA

Con l'assistenza del tecnico comunale si sono visionati ed acquisiti i documenti tecnici relativi al progetto originale e successiva concessione in sanatoria e si è verificata la presenza ovvero assenza di altri atti concessionati.

Si è proceduto successivamente al sopralluogo presso l'immobile in Rovolon via Moro 7, nel corso del quale si è verificata la corrispondenza tra gli atti amministrativi e la situazione reale e nel corso della quale sono state scattate alcune fotografie.

Al sopralluogo hanno partecipato i sigg.

Il sopralluogo ha termine alle ore 18,20 circa.

Si procede successivamente al sopralluogo dei beni in Ospedaletto Euganeo via Lande 8.

Si procede al sopralluogo dall'esterno in quanto non risulta presente alcuno all'interno dell'unità.

Successivamente arriva la proprietaria che acconsente al sopralluogo dal cortile e riferisce di aver proceduto ad un'ampio riammodernamento dell'interno.

Il sopralluogo ha termine alle ore 19,30 circa.

SUCCESSIVO ANDAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente il CTU ha provveduto a redigere la bozza di perizia che ha trasmesso alle parti al fine di raccogliere le osservazioni (ai ctp nominati e all'avv. che non ha nominato alcun ctp).

Le parti hanno trasmesso al CTU le osservazioni:

parte e hanno trasmesso al CTU le osservazioni a firma del CTP

geom. , che sono prodotte in ALLEGATO 6;

parte ha trasmesso al CTU le osservazioni a firma del CTP geom. , che sono prodotte in ALLEGATO 7;

parte non ha trasmesso osservazioni;

Il CTU ha redatto una relazione di risposta alle osservazioni delle parti che è prodotta in ALLEGATO 8, introducendo nella perizia gli elementi condivisi.

RELAZIONE PERITALE



risposta al quesito posto dal G.I.

"CTU al fine di procedere alla descrizione, individuazione catastale,"

Immobile in Bastia di Rovolon

E' catastalmente identificato (ALLEGATO 3.1)

Comune di Rovolon

NCEU

Foglio 8 – part.517 – sub 2 – cat.A/3 – classe 2 – consistenza 8 vani – rendita € 454,48 – piano T-1

Foglio 8 – part.517 – sub 3 – cat.C/6 – classe 1 – consistenza 57 m² – rendita € 97,15 – piano T

Trattasi di una villetta unifamiliare in via A. Moro 7 nel centro di Bastia, in una zona residenziale.

L'accesso è avvenuto senza alcuna difficoltà, con la piena collaborazione dei sigg.
e

L'immobile è ubicato in via Moro 7.

E' formata da ingresso, soggiorno, cucina 3 camere da letto, un bagno, un disbrigo notte, un piccolo terrazzo (l'unità è al piano terra-rialzato) e un portico davanti all'ingresso al piano terra-rialzato e da una lavanderia, uno sgombero, una cantina e un garage al piano seminterrato (FOTO 1-2-3-4-5).

E' altresì presente un piccolo locale annesso in aderenza al piano seminterrato ad uso servizio igienico accessibile dal locale lavanderia (FOTO 4-5).

Attorno all'unità è presente un giardino in proprietà esclusiva.

L'unità è abitata da e

Da quanto verificato dalle visure catastali (ALLEGATO 3.1), l'unità risulta attualmente intestata al

Le finiture sono costituite:

pavimenti

in gres nella zona giorno e zona notte

in gres nei servizi igienici

nel garage

in gres nei locali del seminterrato esclusa la lavanderia che è al grezzo con il solo massetto in calcestruzzo

rivestimenti

ceramica in cucina e nei servizi igienici

intonaco a civile tinteggiato negli altri locali, esclusa la tinteggiatura sulle pareti interne del seminterrato e sulle pareti esterne, ove è presente il solo intonaco

serramenti esterni

scuretti in legno o con grate metalliche

serramento con vetrocamera

serramenti interni

porte interne in legno con specchiatura

portoncino d'ingresso con scuri in legno e serramento in vetrocamera come gli altri serramenti

basculante del garage in lamiera

tetto in coppi

impianto idrosanitario di normale tipologia funzionante con produzione di acqua calda da caldaia a metano



impianto termo formato da radiatori in ghisa che il sig. _____ riferisce non funzionare a causa della rottura dei tubi, con riscaldamento fornito da 2 stufe a pellet ubicate nella zona giorno in cucina e in soggiorno.

impianto elettrico funzionante con cavi e frutti originali

Lo stato di conservazione dell'unità edificata all'inizio degli anni '80 risulta decorosa, ma con finiture originali.

Immobile in Ospedaletto Euganeo

L'immobile è catastalmente identificato (ALLEGATO 3.2)

Comune di Ospedaletto Euganeo

NCEU

Foglio 6 – part.166 – sub 8 – cat.A/2 – classe 3 – consistenza 9,5 vani – rendita € 956,74 – piano T-1

Foglio 6 – part.166 – sub 9 – cat.C/2 – classe 1 – consistenza 193 m² – rendita € 358,83 - piano

L'accesso è avvenuto solo dal cortile, in quanto l'attuale proprietaria sig.ra _____ ha concesso solo tale visita.

L'immobile è ubicato in via Lande 8.

La consistenza dell'immobile è possibile solo mediante le visure catastali, da cui risulta formato da un corpo ad uso residenziale formato da piano terra e primo attualmente intestato a _____ e _____ e da un corpo ad uso annessi formato da piano terra attualmente intestato a _____, non presente durante il sopralluogo (FOTO 6-7-8).

Dalle planimetrie catastali e da quanto potuto rilevare dall'esterno, l'unità ad uso residenziale risulta formata da 2 portici, ingresso, soggiorno, cucina, 2 disimpegni, un wc, una lavanderia e una stalla al piano terra e da 2 camere da letto e un fienile dal primo piano.

Dalle planimetrie catastali l'unità ad uso annesso risulta formata da vari locali ad uso deposito.

Attorno all'unità è presente un'area cortilizia.

Da quanto riferito dalla sig.ra _____ l'unità ad uso residenziale sarebbe stata di recente riammodernata nelle finiture, forse negli impianti.

Il CTU rileva però che nell'anno 1996 risultano essere stati rifatti gli impianti, il tetto, gli intonaci interni, i pavimenti e i serramenti interni ed esterni, come rilevabile dalla relazione tecnica di cui alla DIA del 24 lug 1996 descritta al capitolo successivo e che pertanto tali nuove opere rifatte erano già presenti nell'anno 2010 e pertanto da quanto in atti, la consistenza delle finiture dell'immobile nell'anno 2010 può in una certa misura essere riferibile alla consistenza attuale, a prescindere da eventuali ulteriori lavori eseguiti successivamente da terzi, ma che il CTU non ha potuto verificare.

L'unità ad uso annessi deposito risulta esternamente allo stato originale grezzo.

“verifica della regolarità dal punto di vista urbanistico sia degli immobili di Bastia di Rovolon che di quelli Ospedaletto Euganeo, il primo intestato al di cui e il secondo al convenuto,”

Il CTU evidenzia che l'immobile in Ospedaletto non risulta oggi intestato al convenuto, risultando

- l'unità residenziale intestata a _____ e _____ a seguito dell'atto di compravendita rep.19002 in data 21 set 2009 notaio Busi Carlo Alberto di Padova e

- l'unità ad uso deposito intestata a _____ a seguito dell'atto di compravendita rep.23716 in data 30 mag 2014 notaio Busi Carlo Alberto di Padova, come indicato nelle visure catastali prodotte dal CTU in



ALLEGATO 3.2.

A seguito dell'accesso agli Uffici Tecnici dei Comuni, il CTU ha verificato quanto segue di cui stralcio è prodotto in ALLEGATO 4.1 e 4.2.

Immobile in Bastia di Rovolon

Il fabbricato risulta essere stato costruito a seguito della concessione edilizia n. 1024/1979 rilasciata a in data 22 mag 1979 e successiva abitabilità in data 18 ago 1982.

Risulta essere stato rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.505/47/1997 in data 15 feb 1999 rilasciata a

Da quanto verificato l'immobile si presenta conforme a quanto indicato nella concessione in sanatoria, escluso un corpo semintarrato annesso alla lavanderia ed accessibile da questa posto a circa 1 metro sotto il piano stradale con soffitto inclinato di altezza media circa 2,30 m di dimensioni interne 3,40 x 1,77 m, con una finestrella di areazione e illuminazione (foto 4-5) .

Tale porzione di fabbricato non risulta indicata nelle planimetrie catastali e nei disegni oggetto di concessione in sanatoria.

Da quanto potuto appurare, il CTU ritiene che l'abuso non può essere sanato e l'unico modo di regolarizzare la consistenza del compendio immobiliare consiste nella sua demolizione, stimandone il costo in circa € 5.000.

Immobile in Ospedaletto Euganeo

Il CTU ha verificato che non sono presenti progetti originali, ma, tenuto conto della vetustà del fabbricato ubicato in zona agricola e che lo stesso dovrebbe essere stato edificato prima dell'anno 1967, rileva che lo stesso conseguentemente non necessitava di concessione edilizia.

Risulta in atti presso il Comune di Ospedaletto una pratica di condono edilizio in base alla L.23 dic 1994 n.724 a nome di , con documentazione fotografica ed estratto di mappa catastale dalla quale si evince che la forma dei fabbricati risulta difforme da quanto oggi presente in catasto e rilevato da un'ispezione dall'esterno.

Risulta inoltre in atti presso il Comune di Ospedaletto una pratica DIA del 24 lug 1996 prot.8515 richiesta da e per opere di manutenzione consistenti nel rifacimento del tetto, degli impianti, pavimenti, intonaci e serramenti interni ed esterni.

Risulta inoltre in atti presso il Comune di Ospedaletto una pratica per Opere Interne del 05 giu 1992 prot.4811 richiesta da , consistente nella costruzione di un muretto divisorio interno al locale disbrigo al fine di ricavare un bagno, di cui l'abitazione è sprovvista.

Entrambe le pratiche risultano a nome di soggetti terzi.

Risulta in atti nel doc.2a) del fascicolo dell'avv. una comunicazione a nome inviata al Comune di Ospedaletto Euganeo in data 24 ott 2002 prot.12955 in cui lo stesso comunica che provvederà ad eseguire lavori di manutenzione ordinaria mediante la ripassatura del tetto, ripresa degli intonaci esterni, sostituzione delle grondaie e dei pluviali e sostituzione dei serramenti e degli infissi.

Tutte le DIA, Opere Interne e denuncia di lavori di manutenzione non prevedono richieste di aumento di superficie e/o di volumetria.

Risulta altresì che la consistenza attuale degli immobili è difforme rispetto a quanto indicato negli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e nelle planimetrie catastali.



Il CTU non ha potuto accedere all'interno dei fabbricati e conseguentemente non ha avuto la possibilità di verificare la consistenza degli immobili, né dal punto di vista metrico, né di distribuzione delle murature e degli spazi interni.

Il CTU rileva che nel fabbricato residenziale non risulta presente un portico sul retro del fabbricato, presente nelle planimetrie catastali e che la forma planimetrica attuale è difforme rispetto a quanto presente nel condono edilizio dell'anno 1994.

Il CTU rileva però che trattandosi di fabbricato in area agricola può essere concessionata per la porzione residenziale, anche tramite condono edilizio, solo una cubatura di 800 m³ e che da calcoli di massima effettuati, tale cubatura massima è già presente.

Tali difformità perciò non risultano sanabili.

Il CTU rileva inoltre alcune difformità nella consistenza, nella forma planimetrica e nei prospetti delle porzioni ad uso deposito e annessi.

In particolare il prospetto retro fabbricato est risulta lineare e non è presente lo scanso indicato nelle planimetrie catastali.

Anche il prospetto sud risulta non conforme alle planimetrie catastali, non essendo presente lo scanso indicato.

Risultano inoltre alcune difformità prospettiche conseguenti a chiusure/aperture di fori porta e finestra.

Il CTU ritiene che le variazioni planimetriche non possono essere condonate, risultando possibile eventualmente il solo condono per modifiche prospettiche, ma senza aumento di superficie e volume.

Con quanto potuto assumere da una visita solo dall'esterno, Il CTU non è in grado di identificare con esattezza la consistenza degli abusi edilizi e conseguentemente il costo delle demolizioni ovvero delle sanatorie edilizie ove possibile.

“nonché di accertare il valore riferito all'epoca dell'apertura della successione (per il secondo) e all'attualità (per entrambi),”

Immobile in Bastia di Rovolon

Il calcolo della superficie commerciale è effettuato computando la superficie dell'unità al lordo delle murature di pertinenza e considerando

al 100% i locali ad uso residenziale (compresi i servizi)

al 50% i locali ad uso garage, cantina

al 25% le terrazze

l'area cortilizia di pertinenza nel valore dell'immobile.

Il CTU stima la superficie commerciale in m² 200

La stima del bene è attuata tenendo conto

- dell'ubicazione

- della consistenza

- dello stato di conservazione

dell'unità oggetto di stima

del valore di analoghe unità della zona con analoghe caratteristiche riferito al periodo di cui al quesito del GI.

Il sottoscritto tecnico stima il valore commerciale unitario dell'immobile **alla data attuale** in €/m² 1.100

Considerando una superficie commerciale di m² 205 come sopra calcolato, ne consegue un **valore complessivo del bene alla data attuale** di



€/m² 1.100 x m² 200 = € **220.000.**

Da tale stima deve essere **detrato** il costo di ripristino per la demolizione della porzione realizzata in difformità e non sanabile di € **5.000.**

Immobile in Ospedaletto Euganeo

fabbricato ad uso residenziale con annessi (sub 8 catastale)

Il calcolo della superficie commerciale è effettuato sulle planimetrie catastali computando la superficie dell'unità al lordo delle murature di pertinenza e considerando
al 100% i locali ad uso residenziale (compresi i servizi)
al 30% i locali ad uso annesso
al 25% i portici
l'area cortilizia di pertinenza nel valore dell'immobile.

Il CTU stima la superficie commerciale in m² 200

La stima del bene è attuata tenendo conto

- dell'ubicazione
 - della consistenza
 - dello stato di conservazione ipotetico rilevato solo dall'esterno
- dell'unità oggetto di stima
del valore di analoghe unità della zona con analoghe caratteristiche riferito al periodo di cui al quesito del GI.

Il sottoscritto tecnico stima il valore commerciale unitario dell'immobile **alla data attuale** in €/m² 800

Considerando una superficie commerciale di m² 200 come sopra calcolato, ne consegue un **valore complessivo del bene alla data attuale** di
€/m² 800 x m² 200 = € **160.000.**

Il sottoscritto tecnico stima il valore commerciale unitario dell'immobile **alla data dell'apertura della successione anno 2010** in €/m² 950

Considerando una superficie commerciale di m² 200 come sopra calcolato, ne consegue un **valore complessivo del bene alla data dell'apertura della successione** di
€/m² 950 x m² 200 = € **190.000.**

I valori di stima sono riferiti rispetto a quanto potuto visionare dall'esterno dei fabbricati, ipotizzando una finitura di valore medio all'interno dell'abitazione e di un grezzo relativamente agli annessi, non avendo potuto il CTU accedere all'interno.

Nella stima non sono ricompresi gli oneri per demolizioni e ripristini, ovvero per sanatorie edilizie (degli abusi sanabili), che il CTU non ha potuto verificare e computare con l'accesso solo dall'esterno.

fabbricato ad uso annessi deposito (sub 9 catastale)

La consistenza catastale è definita in m² 193.

ON potendo accedere ai luoghi, il CTU assume tale valore come consistenza del bene.

I sottoscritto tecnico stima il valore commerciale unitario dell'immobile **alla data attuale** in €/m² 250.



Considerando una superficie commerciale di m² 193 come sopra calcolato, ne consegue un **valore complessivo del bene alla data attuale** di
€/m² 250 x m² 193 = € 48.250
arrotondato a **€ 50.000.**

Nella stima non sono ricompresi gli oneri per demolizioni e ripristini, ovvero per sanatorie edilizie (degli abusi sanabili), che il CTU non ha potuto verificare e computare con l'accesso solo dall'esterno).

Il sottoscritto tecnico stima il valore commerciale unitario dell'immobile **alla data della successione anno 2010** in €/m² 280

Considerando una superficie commerciale di m² 193 come sopra calcolato, ne consegue un **valore complessivo del bene alla data dell'apertura della successione** di
€/m² 280 x m² 193 = € 54.040
arrotondato a **€ 55.000.**

Nella stima non sono ricompresi gli oneri per demolizioni e ripristini, ovvero per sanatorie edilizie (degli abusi sanabili), che il CTU non ha potuto verificare e computare con l'accesso solo dall'esterno).

riassunto della stima

Immobile in Bastia di Rovolon
Valore attuale

€ 220.000

Da tale stima deve essere **detrato** il costo di ripristino per la demolizione della porzione realizzata in difformità e non sanabile di **€ 5.000.**

Immobile in Ospedaletto Euganeo

fabbricato ad uso residenziale con annessi (sub 8 catastale)

Valore attuale

€ 160.000

Valore all'epoca della successione

€ 190.000

Nella stima non sono ricompresi gli oneri per demolizioni e ripristini, ovvero per sanatorie edilizie (degli abusi sanabili), che il CTU non ha potuto verificare e computare con l'accesso solo dall'esterno).

fabbricato ad uso annessi deposito (sub 9 catastale)

Valore attuale

€ 50.000

Valore all'epoca della successione

€ 55.000

Nella stima non sono ricompresi gli oneri per demolizioni e ripristini, ovvero per sanatorie edilizie (degli abusi sanabili), che il CTU non ha potuto verificare e computare con l'accesso solo dall'esterno).

“nonché la loro comoda divisibilità.”

Da quanto rilevato il CTU ritiene che

il bene in Bastia di Rovolon non può essere diviso

Il bene in Ospedaletto Euganeo è di fatto diviso in 2 distinte proprietà:



ctu mauro cavasin ingegnere via luzzatti 3 35121 padova
tel. e fax 049.8760294 e mail mauro@maurocavasin.it

l'edificio ad uso residenziale ed annessi
e
l'annesso ad uso deposito.

Il CTU ritiene che il fatto il bene in Ospedaletto è alienato a soggetti terzi che ne impedisce qualsiasi comoda
divisibilità.

Si restituiscono i fascicoli di parte.
Padova li maggio 2015

in fede
il ctu
mauro cavasin ingegnere

ALLEGATI

- 1 - VERBALI
- 2 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- 3.1 – VISURE CATASTALI IMMOBILE IN ROVOLON
- 3.2 - VISURE CATASTALI IMMOBILE IN OSPEDALETTO EUGANEO
- 4.1 – DOCUMENTAZIONE COMUNE DI ROVOLON
- 4.1 – DOCUMENTAZIONE CONDONO IMMOBILE IN OSPEDALETTO EUGANEO
- 5 – BOZZA TRASMESSA ALLE PARTI AL FINE DI RICEVERE LE OSSERVAZIONI
- 6 – OSSERVAZIONI DI PARTE
- 7 – OSSERVAZIONI DI PARTE
- 8 – RISPOSTA DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

