

2/2/10

TRIBUNALE DI PADOVA

SEZIONE DISTACCATA DI ESTE

Il sottoscritto Geom. Antonio Lovison, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Padova al n° 2500 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n° 705, nominato C.T.U. dal G.I. Dr.ssa Elisa Rubbis per la Causa Civile "██████████ contro ██████████ ██████████", R.G. 40505/c/04, per rispondere al seguente quesito: *"Descriva il C.T.U. l'immobile oggetto di divisione, ne determini il valore e l'eventuale comoda di divisibilità. In caso affermativo predisponga uno o più progetti divisionali. Individui e stimi le opere di miglioramento poste in essere dai conviventi dopo l'apertura della successione. Alleghi documentazione fotografica."*,

dichiara

di aver dato regolarmente inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di causa, sito nel Comune di San Pietro Viminario (PD) in Via Reoso n. 13, alla presenza dell'attore assistito dal C.T.P. nominato, Ing. ██████████, e della moglie Sig.ra ██████████ mentre nessuno si è presentato per i convenuti.

In quella sede si è data lettura del quesito, si sono esaminati gli atti e i documenti di causa, si sono ispezionati i luoghi e i manufatti e si sono eseguiti in contraddittorio i primi accertamenti e le necessarie rilevazioni, compreso un dettagliato rilievo fotografico.

Successivamente una copia del verbale di inizio delle operazioni peritali è stata trasmessa al C.T.P. attoreo e al legale del convenuto, comunicando loro inoltre la data del proseguo delle operazioni peritali, durante le quali,

sempre il loco e alla sola presenza dell'attore con la moglie, nonché del C.T.P., si sono completati gli accertamenti e le rilevazioni, onde rispondere compiutamente al quesito posto dal Magistrato.

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE DELLE PROPRIETA'

Eseguite le necessarie ispezioni catastali presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova con la richiesta anche della necessaria documentazione, si è accertato che la proprietà in oggetto è così censita catastalmente:

Comune di San Pietro Viminario (Pd)

N.C.T. Fg. 2,

Ditta catastale: [REDACTED] proprietario per 1/2

[REDACTED] proprietario per 1/3

[REDACTED] proprietario per 1/6 bene personale

Mapp. 290, Sup. ha 0.05.20, ente urbano

Mapp. 292, Sup. ha 0.06.50, ente urbano

N.C.E.U. Fg. 2,

Ditta catastale: [REDACTED] proprietario per 1/2

[REDACTED] proprietario per 1/3

[REDACTED] proprietario per 1/6 bene personale

Mapp. 290, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 8,5 vani, Sup. ca 261, Rendita 592,63 €.

Mapp. 292, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 24 mq, Sup. Ca 29, Rendita 29,75 €.

Vedi documentazione catastale allegata con estratto di mappa dei luoghi.

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra con annessa pertinenza ad uso garage-sgombero, che gode di

un'area scoperta interamente delimitata su tutti i lati da recinzioni stabili, costituite da una muretta con sovrastante cancellata lungo il fronte strada e da una muretta con sovrastante grigliato metallico sugli altri lati (foto 1-2-3-7).

L'immobile, ubicato in zona decentrata rispetto al paese di San Pietro Viminario (PD), realizzato in muratura ordinaria e solai in latero-cemento, si presenta esternamente in buone condizioni: le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne quella a confine con altra proprietà ad ovest, alcuni serramenti esterni sono protetti da inferriate, oltre che da persiane in plastica, il manto di copertura è in coppi per il fabbricato principale e in guaina elastomerizzata per la pertinenza e il portico, i quali hanno la struttura portante del tetto in legno, mentre le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata (foto 3-4-5-9-10-11-13-14).

L'accesso all'area scoperta avviene tramite un cancello carraio ed uno pedonale ubicati lungo il fronte strada e risultano di recente realizzazione e questi immettono in un'area cortilizia adibita a verde e a percorsi pedonali e carrai in sterrato e cemento (foto 1-2-4-5-7-8). ✓

Inoltre su questa insistono dei ricoveri per animali quali box, gabbie e ricinti e una tettoia, che non vengono considerati ai fini della presente perizia, in quanto trattasi di costruzioni, a detta dei presenti, temporanee (foto 6-11-12-14-15-16-18-19-20).

L'accesso al fabbricato principale può avvenire da due distinti portoncini: uno ad est, che immette nella porzione di abitazione occupata dall'attore, composta da un ingresso, un soggiorno-pranzo, un bagno, una centrale termica-lavanderia e un corridoio al piano terra e n. 2 camere da letto, un

bagno, uno sgombero e un disimpegno al piano primo; ed uno a sud, che permette l'ingresso nella restante parte non occupata, composta da un ingresso, una cucina e un cucinotto al pian terreno e n. 3 stanze al piano primo.

Il collegamento con il piano primo, per entrambe le porzioni d'immobile, avviene da un unico vano scala che consente l'accesso alla porzione di questo piano occupata dall'attore e alla restante libera, così come meglio specificato nelle planimetrie illustrative allegate di cui alle Tav. 2 e 3.

La porzione d'immobile al piano terra occupata dall'attore [REDACTED] si presenta in buone condizioni e si notano interventi di manutenzione che ne hanno migliorato e preservato lo stato. Specificatamente i serramenti esterni (finestre) sono in pvc dotate di vetro-camera, il portoncino d'ingresso è in legno e vetro, le pavimentazioni sono in ceramica, le porte interne sono in legno, i termosifoni sono in ferro collegati ad una caldaia centralizzata per le due porzioni, alimentata a gasolio, l'impianto elettrico e dell'acquedotto è unico per l'intero fabbricato ed è presente una porta di separazione con il vano scala al servizio, come suddetto, per entrambe le due porzioni.

La restante parte in uso all'attore, al quale si accede tramite il vano scala suddetto realizzato con gradini in marmo, parapetto in ferro e corrimano in legno, presenta lo stesso tipo di finiture del piano terra, tranne che per il locale ad uso sgombero a nord-est che è allo stato grezzo.

I serramenti esterni in tale piano, sono in legno con vetro-camera, mentre nel locale sgombero sono in ferro e vetro e non è dotato di riscaldamento, così come meglio illustrato dalla documentazione fotografica allegata.

La porzione non occupata dall'attore al piano terra si presenta in buone

condizioni, ha pavimentazioni in ceramica, porte in legno, termosifoni in ghisa, serramenti in legno privi di vetro-camera e portoncini d'ingresso in legno e vetro.

Al piano primo invece, l'abitazione si presenta in mediocri condizioni in quanto, pur avendo finiture simili a quelle del piano terra, tranne che per una stanza dove la pavimentazione è in cemento, manifesta infiltrazioni d'acqua su pareti e soffitti provenienti dalla copertura con la presenza di muffa e umidità, il distacco dell'intonaco su una parte di soffitto della camera a nord, crepe su alcune pareti e soffitti e gli intonaci sono ammalorati e irregolari. Inoltre non vi è un bagno.

Il tutto come meglio illustrato dalla documentazione fotografica allegata. ✓

La pertinenza ad uso garage-sgombero, alla quale si accede tramite due portoni in legno (foto 5-10-13-14), presenta pavimentazione in cemento, pareti intonacate, serramenti in legno e vetro, struttura portante del tetto in legno a vista composta da travi e perline e nel complesso è in buone condizioni (foto 22-23-24).

Inoltre per una migliore descrizione dei luoghi e dell'immobile in oggetto sono state redatte n. 3 planimetrie esplicative, corredate da documentazione fotografica di cui:

Tav. 1: planimetria illustrativa della proprietà dei [REDACTED] con i coni di visuale delle foto;

Tav. 2: planimetria illustrativa sullo stato attuale dell'immobile al piano terra con i coni di visuale delle foto;

Tav. 3: planimetria illustrativa sullo stato attuale dell'immobile al piano primo con i coni di visuale delle foto.

MISURAZIONE DEI BENI

In contraddittorio con il C.T.P. attoreo presente alle operazioni, sono state eseguite in loco le necessarie rilevazioni dei fabbricati, mentre per il terreno di pertinenza verrà considerata la superficie catastale indicata nelle relative visure, il cui valore sarà ricompreso nella stima del fabbricato e pertanto i beni in oggetto hanno la seguente consistenza:

Fabbricato residenziale sito nel Comune di S. Pietro Viminario in Via Reoso.

Superficie coperta del fabbricato mq. 165,33

Porzione di fabbricato occupata dall'attore

Superficie commerciale piano terra e piano primo mq. 151,15

Sup. commerciale piano primo ad uso sgombero mq. 31,01

Totale mq. 182,16

Porzione di fabbricato non occupata dall'attore

Superficie commerciale piano terra e piano primo mq. 123,70

Porzione di fabbricato ad uso vano scala

Superficie commerciale al piano terra e piano primo mq. 24,80

Pertinenza ad uso garage-sgombero

Superficie commerciale mq. 72,65

Portico

Superficie commerciale  mq. 78,90

Poggiolo

Superficie commerciale piano primo mq. 13,05

Area cortilizia di pertinenza

Mapp. 290-292 della superficie catastale complessiva di ha 0.11.70.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

In considerazione di quanto suesposto, tenuto conto dell'ubicazione dei beni, della destinazione d'uso, della consistenza delle costruzioni esistenti con l'area di pertinenza, nonché delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, esperite le normali indagini di mercato per i prezzi correnti di immobili consimili, il sottoscritto Perito ritiene di procedere alla stima come di seguito indicato, considerando i beni come liberi.

Porzione di fabbricato occupata dall'attore

Superficie commerciale piano terra e piano primo

mq. 151,15 x € 900,00/mq. = € 136.035,00

Sup. comm. piano primo ad uso sgombero

mq. 31.01 x 0.50 x € 900,00/mq. = € 13.950,00

Totale € 149.985,00

Porzione di fabbricato non occupata dall'attore

Superficie commerciale piano terra e piano primo

mq. 123,70 x € 700,00/mq. = € 86.590,00

Porzione di fabbricato ad uso vano scala

Superficie commerciale al piano terra e piano primo

mq. 24,80 x € 900,00/mq. = € 22.320,00

Pertinenza ad uso garage-sgombero

Superficie commerciale

mq. 72,65 x 0.50 x € 900,00/mq. = € 32.692,50

Portico

Superficie commerciale

mq. 78,90 x 0.30 x € 900,00/mq. = € 21.303,00

Poggiolo

Superficie commerciale piano primo

mq. 13,05 x 0.25 x € 900,00/mq. = € 2.934,00

Importo complessivo € 315.824,50

Pertanto a seguito di quanto su descritto il valore complessivo della proprietà, compresa l'area scoperta di pertinenza del fabbricato, sulla quale l'attore ha già provveduto alla realizzazione di un ampliamento dell'immobile, ammonta ad € 315.824,50. ✓

Infine eseguite le necessarie ispezioni catastali presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova con la richiesta anche della necessaria documentazione, si è accertato che la proprietà in oggetto è così intestata catastalmente:

Ditta catastale: [redacted] proprietario per 1/2

[redacted] proprietario per 1/3

[redacted] proprietario per 1/6 bene personale

Pertanto i beni in oggetto risultano catastalmente in proprietà per 1/2 ciascuno ai Sigg. [redacted] e [redacted] e quindi il valore delle singole quote ammonta ad € 157.912,25. ✓

Si fa presente che in data il 15/07/07 è deceduto a Chioggia (VE) il Sig. [redacted] che con testamento ha nominato quale suo erede universale il fratello il [redacted] (vedi doc. A fascicolo convenuto).

DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO

A seguito di quanto rilevato in loco, sentita la parte e il suo consulente presente alle operazioni peritali, considerate le consistenze e le caratteristiche dei beni, nonché il valore delle quote di proprietà degli aventi diritto, si **ritiene il compendio immobiliare non comodamente divisibile in due parti.**

Infatti per creare due unità immobiliari separate senza alcuna promiscuità, rispettando l'occupazione in atto, necessiterebbe eseguire un nuovo accesso carraio e uno pedonale per consentire l'ingresso dalla pubblica strada all'area cortilizia antistante la porzione d'immobile non occupata dall'attore, un ricovero auto ed un bagno per tale porzione, un nuovo vano scala per collegare le porzioni di fabbricato occupate dall'attore al piano terra e al piano primo, la separazione di tutti gli impianti con la realizzazione di una seconda centrale termica e la divisione dell'area scoperta tramite recinzioni.

Inoltre la divisione dell'immobile, nel rispetto delle occupazioni in atto, comporterebbe comunque la creazione di una servitù di passaggio per l'accesso all'area cortilizia posta sul retro da assegnare alla porzione non occupata dall'attore, in quanto il fabbricato lungo il suo lato ovest è posto a confine.

Tutte queste opere con i relativi notevoli costi di realizzo, nonché la creazione di una servitù rendono di fatto non comodamente sotto ogni profilo, divisibile la proprietà in due distinte porzioni.

INDIVIDUAZIONE E STIMA DELLE OPERE DI MIGLIORAMENTO POSTE IN ESSERE DAI CONDIVIDENTI

DOPO L'APERTURA DELLA SUCCESSIONE.

Agli atti non è stata prodotta alcuna documentazione dimostrante le opere di miglioramento eseguite dai condividenti dopo l'apertura della successione della madre Sig.ra [REDACTED] deceduta in data 7/06/02.

Quindi il periodo che si prenderà in esame per la determinazione e la valutazione delle migliorie eseguite dalle parti, sarà ricompreso dal giugno 2002 al luglio 2007, data del decesso del Sig. [REDACTED]

Dalla documentazione invece fornita successivamente dal C.T.P. attoreo, emerge che l'attore ha sostenuto, in base alle fatture a lui intestate di alcune ditte, le seguenti spese:

- Fatt. 8096 del 15/12/02 - [REDACTED] - per la fornitura di ghiaione di € 239,46;
- Fatt. 241 del 30/01/03 - [REDACTED] - per il noleggio di una polpetta e fornitura di calcestruzzo pari ad € 296,22;
- Fatt. 33/1165 del 17/04/03 [REDACTED] - per la realizzazione di pavimenti e rivestimenti - pari ad € 1.285,47.

Pertanto, non disponendo il C.T.U. di ulteriore documentazione comprovante le spese sostenute per la costruzione del garage-sgombero e per gli interventi di straordinaria manutenzione eseguiti sull'immobile, quali per esempio come accertato in loco, il rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti, dei bagni, degli impianti, degli infissi, delle tinteggiature e della copertura, si ritiene di dover quantificare tali opere nel seguente modo:

- Interventi di manutenzione straordinaria

superficie porzione occupata dall'attore oggetto delle opere (con esclusione

dello sgombero al piano primo)

mq. 151,15 x € 200,00/mq. = € 30.230,00

- Intervento di costruzione del garage-sgombero

mq. 72,65 x h. 3.85 x € 100,00/mc. = € 27.970,00

- Intervento di costruzione del portico

mq. 78,90 x h. 2.55 x € 80,00/mc. = € 16.095,20

- Intervento di costruzione della recinzione

a corpo = € 5.000,00

Importo totale € 79.295,20

Pertanto a seguito di quanto su descritto, si ritiene che le opere di miglioramento poste in essere dai condividenti dopo l'apertura della successione ammontino ad € 79.295,20 che si arrotondano in € 80.000,00.

A seguito di quanto su descritto si ritiene di aver così risposto ai quesiti posti dal Magistrato e si rimane comunque a disposizione per ogni eventuale necessità in merito.

Padova, 2/02/10

In Fede

Geom. Antonio Lovison