TRIBUNALE CIVILE E PENALE IM PADOVA

Sezione Distaccata di Este

Causa civile promossa da:

– –

(avv. M. Zandolin e c.t.p. geom. Giorgio Meneghini)

contro

– – — – –

(contumaci)

Fascicolo n. 40057/C/08

Prossima udienza 20 Dicembre 2010

G.I. Dr. Raffaele Sannicandro

Quesito posto al C.T.U. Dr. Arch. Massimiliano Negrello n. a Monselice il 24.07.1963 con studio in Solesino via Roma n. 19, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1449, libero professionista, all'udienza del 17 Dicembre 2009 alle ore 11.00:

"- ACCERTI L'EFFETTIVA CONSISTENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E MOBILIARE CADUTO IN SUCCESSIONE E LO STATO DI FATTO ABITATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN COMPROPRIETÀ TRA I COEREDI;

- STABILISCA IL VALORE CORRISPONDENTE ALLA QUOTA DI CIASCUN COEREDE E CONSEGUENTEMENTE DEFINISCA IN NATURA, I RISPETTIVI LOTTI DI PROPRIETÀ, OVVERO, IN CASO DI NON AGEVOLE DIVISIBILITÀ, STIMI L'AMMONTARE MONETIZZATO DELLA QUOTA SPETTANTE A CIASCUNO DEI COMPROPRIETARI NEL RISPETTO DELLE QUOTE EREDDITARIE, ACCERTANDO LA

REGOLARITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI IN COMUNIONE;

- QUANTIFICHI IN DENARO, L'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DA CORRISPONDERE DA PARTE DEI DUE FRATELLI _ _ e _ _, CHE ATTUALMENTE OCCUPANO PORZIONI DEGLI IMMOBILI DI CINTO EUGANEO, IN FAVORE DI PARTE ATTRICE, CALCOLANDO IN PARTICOLARE TUTTE LE SOMME DOVUTE A T,4LE TITOLO, PER CAPITALE, INTERESSI CON DECORRENZA DALLA NOTIFICA DELL'ATTO DI CITAZIONE, NELLA PREDETTA QUANTIFICAZIONE DOVRÀ TENERSI CONTO DELLE EVENTUALI MIGLIORIE APPORTATE DALLA SIGRA _ _"

****

PREMESSA

Il C.T.U., letti gli atti ed i documenti di causa, assunte le necessarie informazioni, eseguito ogni opportuno accertamento, ha proceduto al sopralluogo avvenuto in data 29.01.2010 e in data 15.02.2010 presso i luoghi oggetto di causa siti in Comune di Cinto Euganeo (PD) in via Bagno, e in Comune di Lozzo Mestino (PD).

Successivamente tramite il Consulente Tecnico di parte attrice geom. Giorgio Meneghini è stato esperito un tentativo di conciliazione tra le parti con esito negativo.

RELAZIONE

IMMOBILI IN COMUNE DI CINTO EUGANEO (PD)

Gli immobili risultano oggi così censuariamente descritti:

COMUNE DI CINTO EUGANEO: Catasto Fabbricati Foglio 11

mapp. 147 sub 2 Via Bagno, 29 p. T-1 cat. A/3 ci. i vani 8.5

mapp. 147 sub 3 Via Bagno, 29/A p. T- 1 cat. A13 cl. 1 vani 7

corrispondente al Catasto Terreni, Foglio l l mapp. 147 Ha 0.05.58 Ente Urbano.

Intestati a:

_ _ n. a Monselice il 24.03.1949 prop. per 1/3;

- _ _ n. a Cinto Euganeo il 25.06.1944 prop. per 1/3;

- _ - n. a Noventa Vicentina il 27.06.1947 prop. per 1/3.

COMUNE DI CINTO EUGANEO: Catasto Terreni Foglio li

rnapp,	149	ha	0.01.86	Prato cl. 3
mapp.	150	ha	0.00.60	Prato ci. 3
mapp.	151	ha	0.35.71	Vigneto ci. 2
mapp.	263	ha	0.00.60	Prato cl. 3
mapp.	264	ha	0.00.60	Prato cl. 3
mapp.	265	ha	0.20.30	Vigneto ci. 2

intestati a:

- _ _ n. a Monselice il 24.03. 1949 prop. per 1/3;

- _ _ n. a Cinto Euganeo il 25.06.1944 prop. per 1/3;

- _ _ n. a Noventa Vicentina il 27.06.1947 prop. per 1/3.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- FABBRICATI

Trattasi di un vetusto fabbricato condominiale a due piani fuori terra ad uso residenziale, sito in zona collinare del Comune di Cinto Euganeo (PD) in Via Bagno civici n. 29 e 29/A, insistente su un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 558 (mapp. 147 ente urbano), oltre ai mappali

149-150-263-264 della superficie di mq. 366 che di fatto anche se censiti al catasto terreni, costituiscono area di pertinenza del fabbricato citato. Detto immobile risulta costituito da due appartamenti di seguito descritti *(Vedi all. 2.1 e doc. fitografica all. 2.3).*

APPARTAMENTO P. TERRA e PRIMO (Foglio 11 mapp. 147 sub 2) censito in categoria A/3 via Bagno n. 29, occupante la parte ovest del fabbricato, con accesso indipendente, composto da: ingresso. pranzo, cucinino. soggiorno, camera, disimpegno e wc. Una scala interna conduce al piano primo composto da: bagno, disimpegno e due camere. L'appartamento risulta occupato dal signor _ _. Le finiture sono le seguenti:

pavimenti in piastrelle di ceramica e tavolato di legno, rivestimenti in piastrelle; bagni completi di accessori; pareti intonacate e tinteggiate, le pareti del soggiorno e della camera al piano terra risultano rivestite in perlinato. Il soggiorno e la camera al piano terra presentano contro-soffitto in legno. SERRAMENTI: porte interne in legno tamburato verniciato; serramenti interni di finestra in legno e in alluminio; serramenti esterni di finestre in scuri di legno, alcune finestre presentano inferriate; portoncino d'ingresso in alluminio e vetro. IMPIANTI: impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa a gpl con bombolone esterno; impianto elettrico con linee parzialmente incassate.

(vedi all. 2.1 e all. 2.3 doc. fotogr.)

Staccata attinenza costituita da pollaio, legnaia, portico, sgombero per attrezzi e nella parte superiore è collocato il fienile.

(vedi all. 2.1 e all. 2.3 doc. fotogr. fato 23,24,25,26)

A sud di tale attinenza vi è una tettoia realizzata con materiale precario per la

quale si prevede la demolizione in quanto non regolare dal punto di vista edilizio.

APPARTAMENTO P. TERRA e PRIMO (Foglio 11 mapp. 147 sub censito in categoria A/3 via Bagno n. 29/A, occupante la parte est del fabbricato, con accesso indipendente, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, lavanderia, ripostiglio, legnaia. Una scala interna conduce al piano primo composto da disimpegno, due camere da letto, bagno, fienile e portico. L'appartamento risulta occupato dalla signora _ _. Le finiture sono le seguenti: pavimenti in piastrelle di ceramica e tavolato di legno, rivestimenti in piastrelle; bagni completi di accessori; pareti intonacate e tinteggiate, le pareti dell'ingresso e del soggiorno risultano rivestite in perlinato. SERRAMENTI: porte interne in legno tamburato verniciato; serramenti interni di finestra in legno e in alluminio; serramenti esterni di finestre in scuri di legno, alcune finestre presentano inferriate; portoncino d'ingresso in alluminio e vetro. IMPIANTI: impianto di riscaldamento con termosifoni ìn ghisa a gas gpl con bombolone esterno (al momento del sopralluogo non funzionante); impianto elettrico con linee parzialmente incassate *(vedi all. 2.1 e all. 2.3 doc. .fotogr.).*

Le caratteristiche costruttive generali dell'edificio condominiale sono in muratura portante di cotto solaio, solai con travi in legno e parte con travi in cemento, copertura a più falde in coppi, grondaie e pluviali in lamiera, intonaci esterni al civile privi di tinteggiatura. L'immobile ha una vetustà settantennale, nel complesso si presenta in mediocre stato di conservazione: sono evidenti diverse infiltrazioni d'acqua piovana che hanno generato muffa e punti con grande concentrazione di umidità (in particolare

nell'unità di cui al mapp. 147 sub 3 occupata dalla sig.ra _ _). Staccato dal fabbricato principale, nell'angolo nord-ovest del mapp. 147 insiste un capitello votivo in proprietà dei condividenti *(vedi all. 2.3 foto n. I e 12).*

Destinazione urbanistica. Gli immobili ricadono nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune del Comune di Cinto Euganeo in zona agricola E2 (zone rurali di primaria importanza), il fabbricato principale risulta inserito in zona A2 classe 3 con schedatura n. 50 (edifici di modesto interesse tipologico ma coerenti al contesto ambientale). Gli immobili ricadono inoltre all'interno del Parco Regionale dei Colli Euganei.

Regolarità edilizio urbanistica. Il fabbricato di due piani fuori terra, e le relative attinenze così come sopra descritte, furono costruite antecedentemente al 1967, e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinto Euganeo, non si sono riscontrate licenze, concessioni o permessi di costruire, ad eccezione di due autorizzazioni riguardanti la ripassatura del tetto e l'istallazione di un deposito GPL, *(vedi all 2.2)* pertanto dette costruzioni vanno ritenute regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio. Fa eccezione una tettoia realizzata con materiale precario posta a sud dell'attinenza di cui al mapp. 147 sub per la quale si prevede la demolizione in quanto non regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico *(vedi all. 2.3 foto 11).*

Provenienza:

- denuncia di successione in morte di -- apertasi il 01.01. I 983, registrata a Este il 22.06.1983 al n. 7 vol. 363;
- rinuncia all'eredità della moglie --;

- denuncia di successione in morte di - apertasi il 11.06.1994, registrata a Este il 24 Novembre 1994 al n. 22 vol. 455.

• TERRENO

TERRENO C.T. FG. i l MAPP. 151 26;:). vedi *all. 2.1)*

Appezzamento di terreno agricolo in adiacenza agli immobili di cui sopra, in zona collinare del Comune di Cinto Euganeo (PD), di forma trapezoidale fronteggiante via Ba^g^no, di medio impasto, coltivato a vigneto della superficie catastale di mq. 5.601 *(vedi all. 2.1 e all. 2.3 fato 45,47,40.*

In merito a detto terreno agricolo. risulta stipulato in data 24.07.2009, tra i condividenti _ _, _, _ e la Società -, un Contratto d'Affitto di fondo rustico (in deroga ai sensi della legge n. 203/82 art. 45), per la durata di tre annate agrarie, con scadenza inderogabile del 10.11.2011. Registrato a Este il 05.08.2009 al n. 2389 serie 3 *(vedi all. 2.4).*

Destinazione urbanistica. Gli immobili ricadono nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune del Comune di Cinto Euganeo in zona agricola E2 (zone rurali di primaria importanza), inoltre ricadono all'interno del Parco Regionale dei Colli Euganei.

Provenienza:

- denuncia di successione in morte di _ apertasi il 01.01.1983, registrata a Este il 22.06.1983 al n. 7 vol. 363;

- rinuncia all'eredità della moglie -;

- denuncia di successione in morte di - apertasi il 11.06.1994. registrata a Este i! 24 Novembre 1994 al n. 22 vol. 455.

.,*. *,,,,x**.www.x.**********

BENI MOBILI CADUTI IN SUCCESSIONE

Lo scrivente C.T.U., premesso che, allo stato attuale non risulta possibile individuare con precisione i *beni* mobili caduti in successione presenti all'interno delle due unità immobiliari sopra descritte, che trattasi di oggetti di poco valore commerciale, ritiene di assegnare a detti beni un valore forfetario di Euro 1.000,00.

*w*** ,1/41-rww**2,-.**,,c*****wx.

IMMOBILI IN COMUNE DI LOZZO ATESTINO (PD)

Gli immobili risultano oggi così censuariamente descritti:

COMUNE DI LOZZO ATESTINO: Catasto Terreni Foglio 8

mapp. 107 ha 0.77.26 Semin. Arborato ci. l

Intestato a:

_ _ n. a Monselice il 24.03.1949 prop. per 1/3;

- _ _ n. a Cinto Euganeo il 25.06.1944 prop. per 1/3;

- _ _ n. a Noventa Vicentina il 27.06.1947 prop. per 1/3.

COMUNE DI LOZZO ATESTINO: Catasto Terreni Foglio 9

tnapp. 3 ha 00.31.74 Semin. Arborato cl. I

Intestato a:

- _ _ n. a Monselice il 24.03.1949 prop. per 1/3;

- _ _ n. a Cinto Euganeo il 25.06.1944 prop. per 1/3;

- _ _ n. a Noventa Vicentina il 27.06.1947 prop. per 1/3.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

• TERRENO

- TERRENO FG. 8 MAPI'. 101

Appezzamento di terreno in zona collinare del Comune di Lozzo Atestino

(PD), di forma rettangolare, di medio impasto. coltivato secondo le normali rotazioni agrarie, della superficie catastale di mq. 7.726 *(vedi all. 3.1 e ali. 3.2 foto 1 e 2).*

- TERRENO FG. 9 MAPP. 3

Appezzamento di terreno in zona collinare del Comune di Lozzo Atestino (PD), di forma rettangolare, di medio impasto, coltivato secondo le normali rotazioni agrarie, della superficie catastale di mq. 3.174 *(vedi all.* 3d *e all. 3.2 foto 3 e 4)*

Destinazione urbanistica. L'immobile ricade nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Lozzo Atestino in zona agricola.

Provenienza:

- denuncia di successione in morte di _ _ apertasi il 01.01.1983, registrata a Este il 22.06.1983 al n. 7 vol. 363;
- rinuncia all'eredità della moglie _;
- denuncia di successione in morte di _ apertasi il 11.06.1994, registrata a Este il 24 Novembre 1994 al n. 22 vol. 455.

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, appurati i prezzi correnti attuali sul mercato immobiliare locale di beni simili a quelli in esame, assunta ogni altra adeguata informazione e considerate tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche che concorrono nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ritiene di adottare il metodo SINTETICO-COMPARATIVO sulla base di prezzi unitari medi al metroquadrato di superficie commerciale convenzionale al lordo delle murature per i fabbricati e a campo padovano per i terreni.

Ai fini valutativi, tenuto conto di:

TERRENO: -ubicazione, superficie, previsioni del P.R.G.

FABBRICATI: -ubicazione, consistenza, destinazione d'uso -finiture, stato di conservazione, vetustà. previsioni di P.R.G., possibilità edificatoria eventuale, servitù attive e passive apparenti o meno; -le particolari condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter esprimere i seguenti valori:

IMMOBILI IN COMUNE DI CINTO EUGANE0

APPARTAMENTO P. TERRA e PRIMO (Foglio I I mapp. 147 sub 2) - occupato dal Sig. _ _ -

mq. 172,00 x Euro/mq. 490,00	•	Euro 84.280,00
mq. 81,00 x 0,20 x Euro/mq. 490,00 (attinenza)	•	Euro 7.938.00
Totale		Euro 92.218,00

APPARTAMENTO P. TERRA e PRIMO (Foglio 11 mapp. 147 sub 3) - occupato dalla sig.ra _ _ -

mq. 155,00 x Euro/mq. 470,00	•	Euro 72.850,00
mq. 75,00 x 0,20 x Euro/mq. 470,00 (attinenza)	•	Euro 7.050,00
Totale		Euro 79.900,00

Si precisa che la valutazione dei fabbricati tiene conto dell'area sottostante e di pertinenza di cui ai mapp. 147-149-150-263-264 del Foglio 11 del Catasto Terreni della superficie catastale di mq. 924.

TERRENO C.T. FG. 11 MAPP. 151 e 265 (mq. 5.601)

campi padovani 1,45 x Euro/campo 28.000.00	=	Euro	40.600,00
riduzione 10% per locazione *(vedi all. 2.4)*	=	Euro	4.060.00
Totale		Euro	36.540,00

IMMOBILI IN COMUNE DI LOZZO ATESTINO

TERRENO FG. **8 MAPP. 107** (mq. 7.726 pari a campi padovani 2.00)

TERRENO FG. 9 MAPP. 3 (mq. 3.174 pari a campi padovani 0,82)

Totale campi padovani 2,82 x Euro/campo 22.000,00 = Euro 62.040,00

VALORE COMPLESSIVO STIMATO:

BENI MOBILI Euro 1.000,00

BENI IMMOBILI Euro 270.698,00

TOTALE Euro 271.698,00

(Euro duecentosettantunom ilaseicentonovantotto/00).

****

Tenuto conto delle quote di diritto, a ciascun condividente spetterà: _ -:

propr. di 1/3 x Euro 271.698,00 = Euro 90.566,00

_ _:

propr. di 1/3 x Euro 271,698.00 Euro 90.566.00

_ _:

propr, di 1/3 x Euro 271.698,00 = Euro 90.566,00

****

Il C.T.U., **ritiene che gli immobili non siano comodamente divisibili secondo le quote spettanti alle parti.**

****

"QUANTIFICHI IN DENARO, L'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DA CORRISPONDERE DA PARTE DEI DUE FRATELLI _ _ e _ _, CHE ATTUALMENTE OCCUPANO PORZIONI DEGLI IMMOBILI DI CINTO EUGANEO, IN FAVORE DI PARTE ATTRICE, CALCOLANDO IN PARTICOLARE, TUTTE LE SOMME

DOVUTE A TALE TITOLO, PER CAPITALE, INTERESSI CON DECORRENZA DALLA NOTIFICA DELL'ATTO DI CITAZIONE"...

*APPARTAMENTO P. TERRA e PRIMO (Foglio 11 ma**pp.** 147 sub 2)* - occupato dal Sig. _ _ - *(Vedi all. 2.1 e all. 2.3 doc. fotogr.)* Dalla notifica dell'atto di citazione del 05.02.2008 al 05.12.2010 risultano trascorsi mesi 34, pertanto tenendo conto di un canone mensile pari a Euro 250,00 e del tasso di interesse legale, l'indennità di occupazione complessiva ammonta a Euro 8.738,53. *(vedi tabella all. 2.5)*

Indennità di occupazione dovuta alla sig.ra _ _: - Euro 8.738,53/3

— **Euro 2.912,84**

APPARTAMENTO P. TERRA e PRIMO (Foglio 11 n'app. 147 sub 3) - occupato dalla sig.ra - _ - *(vedi all. 2.1 e all. 2.3 doc. fotogr.)* Dalla notifica dell'atto di citazione del 05.02.2008 al 05.12.2010 risultano trascorsi mesi 34. pertanto tenendo conto di un canone mensile pari a Euro 200,00 e del tasso di interesse legale, l'indennità di occupazione complessiva ammonta a Euro 6.990,64. *(vedi tabella all. 2.5)*

Indennità di occupazione dovuta alla sig.ra _ _: - Euro 6.990,64/3

Euro 2.330,21

**********M**,K*****

Lo scrivente non ravvisa nessuna opera di miglioramento posta in essere dalla Sig.ra _ _.

****

Il Consulente Tecnico di Parte Attrice geom. Giorgio Meneghin, dopo aver visionato la bozza di perizia, non produceva alcuna osservazione in merito.

****

Il CTU, deposita il presente elaborato peritale oltre il termine concesso a causa del protrarsi del tentativo di conciliazione tra le parti, si scusa pertanto con l'Ill.mo G.I. e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti porge distinti saluti.

Si restituiscono i fascicoli di causa.

****

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

I) verbali di sopralluogo;

2) allegati immobili siti in Comune di Cinto Euganeo (PD);

2.1) estratto di mappa catasto terreni (vax) in scala 1:2000 e visure catasto terreni e catasto fabbricati;

2.2) documentazione edilizia riscontrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinto Euganeo;

2.3) documentazione fotografica immobili siti in Comune di Cinto Euganeo;

2.4) contratto d'affitto di fondo rustico del 24.07.2009;

2.5) tabella calcolo indennità di occupazione;

3) allegati immobili siti in Comune di Lozzo Atestino (PD);

3.1) estratto di mappa catasto terreni (vax) in scala 1:2000 e visure catasto terreni;

3.2) documentazione fotografica immobili siti in Comune di Lozzo Atestino.

****

Solesino, 15 Dicembre 2010

Il C.T.U.

Dr, Arch. Massimiliano Negrello