

# TRIBUNALE DI PORDENONE

Giudice Dott.ssa Roberta BOLZONI

C.T.U. Dott. Luigino SPADOTTO

Causa Civile N. 716/2023 R.G. da E.I. n.131/2018

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

e contro:

[REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Io sottoscritto dott. Luigino Spadotto, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n° 68, nonché al nuovo Albo Telematico dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone con il n° 20, incaricato nell'udienza del 14/02/2024, redigo il presente elaborato di consulenza tecnica ad evasione del quesito così formulato dal Giudice, dott.ssa Roberta Bolzoni:

*“Vista la nota (n.d.r.: del sostituto Custode) del 31/10/2023 incarica il perito dott. Luigino Spadotto di verificare se sussista una incongruenza tra lo stato dei luoghi e la perizia di stima come dedotto nella nota sopra menzionata. Invita il dott. Spadotto a relazionare in merito entro giorni 90.*

Riporto di seguito la relazione con indicazione delle operazioni peritali effettuate e con le risposte a evasione all'incarico affidatomi.

Le operazioni peritali iniziavano dallo studio degli atti di causa, con particolare riguardo al ricorso depositato dal sostituto Custode, [REDACTED] in data 31/10/2023, in cui veniva dichiarata l'incongruenza tra lo stato di fatto e quanto indicato nella relazione peritale depositata dal sottoscritto in data 08/11/2019, nell'ambito della procedura esecutiva n. 131/2018.

Successivamente, in data 23/02/2024 inviavo comunicazione, via Posta Elettronica Certificata, agli avvocati delle controparti, nella quale fissavo la data del sopralluogo per il giorno 11 marzo 2024 alle 9,00 presso l'immobile oggetto di causa, individuato in Catasto dalla particella n. 107 del foglio 30 del Comune di Azzano Decimo (PN), in Via Comugne di Sotto n. 41.

Come previsto, in data 11/03/2024 iniziavano le operazioni peritali e si svolgeva il sopralluogo sugli immobili suddetti (v. allegato n°1 - Verbale sopralluogo 11/03/2024); ai rilievi erano presenti solo le convenute [REDACTED], comproprietarie non esegutate, mentre nessuno si presentava per parte attrice né per gli altri convenuti.

Il sottoscritto CTU, letto il quesito del Giudice, dopo aver ricordato alle comparenti quanto dedotto dal sostituto Custode nel ricorso del 31/10/2023, procedeva ai necessari rilievi in loco e all'acquisizione di idonea documentazione fotografica (v. allegato n°1 - verbale sopralluogo e allegato n°2 - foto). Nel corso del sopralluogo si riscontrava che, nello stato di fatto, non era più presente il fabbricato ex rurale uso magazzino e deposito,



già identificato dal sub 2 della particella 107, descritto e valutato nel mio Rapporto di stima del 08/11/2019. Come indicato nel verbale di sopralluogo, le signore [REDACTED] [REDACTED] affermavano che la demolizione del fabbricato suddetto era stata effettuata a loro spese nel gennaio 2020, allo scopo di ristabilire la conformità edilizia e catastale in vista della vendita degli immobili periziati dal sottoscritto nel lotto 3 della suddetta relazione peritale.

In seguito, tenuto conto della documentazione catastale citata dal sostituto custode nella nota del 31/10/2023 già agli atti, ho provveduto ad acquisire tramite canale telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, le visure catastali aggiornate delle particelle 107 sub 1, sub 2 e 387 (v. allegati n°3, n°4 e n°6), la visura dell'Ente Urbano particella 107 (v. allegato n°5) di attuali 2.330 m<sup>2</sup> e il relativo estratto di mappa con la rappresentazione della nuova maggiore superficie (v. allegato n°7). Infine, ho acquisito anche la planimetria attuale dell'abitazione contraddistinta dal subalterno 1 della particella 107 (v. allegato n°8) e la visura catastale aggiornata della particella 388 (v. allegato n°9).

Dall'esame della visura aggiornata, si rileva che il fabbricato identificato dal subalterno 2 della particella 107 è stato oggetto di variazione in soppressione del 16/03/2020 con pratica n. PN0014597, in atti dal 17/03/2020 e dicitura "VARIAZIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.1836.1/2020)". La dichiarazione di variazione ha soppresso la particella 107 subalterno 2 del Foglio 30 di Azzano Decimo (PN) e variato la particella 107 subalterno 1.

La visura aggiornata della particella 387 riporta la variazione in soppressione del 06/03/2020, con riferimento di pratica n. PN0013672, in atti dal 06/03/2020 e dicitura *Tipo Mappale - presentato il 06/03/2020 (n.13672.1/2020)*. La stessa visura indica che il medesimo tipo mappale del 06/03/2020 ha soppresso la particella 387 del Foglio 30 di Azzano Decimo (PN) e variato la particella 107. Inoltre, le annotazioni chiariscono che la ex particella 387 è stata soppressa e unita alla 107 del foglio 30.

A seguito del confronto tra la planimetria catastale attuale dell'abitazione identificata dal subalterno 1 della particella 107 e quella precedente, allegata al n°4 della mia relazione peritale del 08/11/2019, si evidenzia la sostanziale regolarizzazione delle difformità catastali evidenziate dal sottoscritto a pagina 32 della suddetta relazione. Nella nuova planimetria è rappresentata anche l'ampia area di pertinenza che si è venuta a creare dopo la demolizione del magazzino sub 2 della particella 107 e la fusione di quest'ultima area con quella del fabbricato identificato dal subalterno 1 della stessa particella.

Nella visura catastale aggiornata si rileva che, per il fabbricato identificato dal subalterno 1 della particella 107 sub 1, è stata variata la categoria, da A/3 (Abitazione di tipo economico) ad A/2 (Abitazione di tipo civile), la classe, da 2 a 1, i vani da 4,5 a 7 e la rendita catastale, da € 290,51 a € 632,66.

La visura aggiornata della particella 388, facente parte anch'essa del lotto 3 (Corpo C) della EI 131/18, non evidenzia alcuna variazione di consistenza.

Tutto ciò premesso, a seguito del sopralluogo svolto e delle verifiche catastali effettuate, confrontando lo stato di fatto con quanto indicato per il lotto 3 nel Rapporto di stima depositato dal sottoscritto in data 08/11/2019, nell'ambito della procedura esecutiva n. 131/2018, ho accertato la sussistenza delle variazioni di seguito indicate.

- 1) Demolizione del fabbricato ex rurale uso magazzino e deposito, già identificato dal subalterno 2 della particella 107 del foglio 30 di Azzano Decimo (Corpo B del lotto 3 - Magazzini e locali di deposito Cat. C/2);
- 2) Soppressione della contigua particella 387 del foglio 30 (parte del Corpo C del lotto 3 - Terreno agricolo) e sua unione alla 107 dello stesso foglio;
- 3) Regolarizzazione delle difformità catastali evidenziate dal sottoscritto a pagina 32 della relazione peritale datata 08/11/2019 per l'abitazione identificata dal subalterno 1 della particella 107, con variazione della categoria, della classe e della rendita catastale.

Per quanto riguarda gli aspetti estimativi, il sostituto Custode, a pag. 2 del ricorso del 31/10/2023, ricorda le singole valutazioni dei tre corpi costituenti il lotto 3, come riportate nella mia relazione peritale del 08/11/2019; non corrisponde solo quella del Corpo C, relativo ai terreni agricoli particelle 387 e 388 del foglio 30, dove viene indicato il valore di € 16.069,33 anziché quello corretto di € 4.783,33. A pagina 3, [REDACTED] evidenzia correttamente l'incongruenza economica conseguente dalla demolizione del fabbricato 107 sub 2, a fronte della valutazione di € 16.069,33 espressa nella mia relazione estimativa, con riferimento alla quota di 1/3 di proprietà pignorata di [REDACTED].

Visto che le variazioni sopra indicate incidono significativamente sui valori indicati a pag. 56 del succitato mio rapporto di stima e sul conseguente calcolo di adeguamenti e correzioni riportato a pag. 57, ritengo opportuno procedere a una rideterminazione del



valore dell'intero lotto 3, in coerenza con l'attuale stato di fatto, mantenendo gli stessi valori unitari già espressi per fabbricati e terreni. Vista la demolizione del sub 2 e la regolarizzazione del sub 1, non vengono apportate detrazioni per spese di rimozione, smaltimento eternit e rifacimento copertura dell'edificio ex sub 2 del mappale 107, né quelle per le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale dei fabbricati sub 1 ed ex sub 2. Per quanto attiene ai terreni, considerata la soppressione della particella 387 e la sua unione alla 107, si deve incrementare significativamente il valore dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato sub 1 (circa 2.000 m<sup>2</sup>) mantenendo la separata valutazione del terreno identificato dal mappale 388. La rideterminazione del valore del lotto 3 viene formulata come di indicato di seguito, in coerenza con l'attuale stato di fatto.

LOTTO 3 - Foglio 30		Via Comugne di Sotto, 41		Azzano Decimo (PN)				
Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo	Quota eseguita %	Valore quota eseguita
<b>Corpo A - Particella 107 sub 1 - Abitazione di tipo civile (Cat. A/2):</b>								
PIANO TERRA-Abitazione	superficie lorda	73	1	73	€ 750,00	€ 54.750,00	1/3	€ 18.250,00
Sottotetto non abitabile	superficie lorda	70	0,15	10,5	€ 750,00	€ 7.875,00	1/3	€ 2.625,00
PIANO SEMINTERRATO	superficie lorda	23	0,2	4,6	€ 750,00	€ 3.450,00	1/3	€ 1.150,00
Area scoperta di pertinenza	superficie lorda					€ 10.000,00	1/3	€ 3.333,33
<b>Totale A</b>		<b>166</b>		<b>88,1</b>		<b>€ 76.075,00</b>		<b>€ 25.358,33</b>
<b>Corpo B (ex corpo C) - Particella 388 - Terreni agricoli</b>								
Comune	Foglio	Particella	Superf. catastal m <sup>2</sup>	Uso suolo reale	Valore unitario €/mq			
Azzano Decimo (PN)	30	388	1750	Seminativo arborato	€ 5,00	€ 8.750,00	1/3	€ 2.916,67
<b>Totale A+B</b>						<b>€ 84.825,00</b>		<b>€ 28.275,00</b>

Si riporta anche la specifica finale della valutazione complessiva per gli immobili del Lotto 3 riferita all'intera proprietà, completa di adeguamenti e correzioni:

Valore complessivo ..... € 84.825,00  
 riduzione del 15% per assenza garanzie e differenze tra libero mercato  
 e vendite coattive ..... € 12.723,75

Dott. Agronomo Luigino Spadotto ☎ 0434 869122

E-mail: [info@studiospadotto.it](mailto:info@studiospadotto.it) PEC: [studiospadotto@pec.epap.it](mailto:studiospadotto@pec.epap.it)

33072 Casarsa della Delizia (PN), Via XXIV Maggio n 3/5 - Sito internet [www.studiospadotto.it](http://www.studiospadotto.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valore complessivo lotto al netto detrazioni ..... € 72.101,25

Valore arrotondato nello stato di libero..... € 72.000,00

Tanto dovevo in adempimento dell'incarico affidatomi. Ringrazio per la fiducia accordatami resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Casarsa della Delizia, li 06/05/2024

Il C.T.U.

dott. Luigino Spadotto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE DI PORDENONE**

**Giudice: Dott.ssa Roberta BOLZONI**

**C.T.U. Dott. Luigino SPADOTTO**

**ALLEGATI**

**ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Causa Civile N. 716/2023 R.G. da E.I. N. 131/2018**

**promossa da:** [REDACTED]

**in persona della procuratrice** [REDACTED]

**contro:** [REDACTED]

[REDACTED]

1. Verbale sopralluogo 11/03/2024;
2. Foto 11/03/2024;
3. Visura storica Azzano Decimo-fg 30 p 107 sub 1;
4. Visura storica Azzano Decimo-fg 30 p 107 sub 2;
5. Visura storica Azzano Decimo-fg 30 p 107 Ente Urbano;
6. Visura storica Azzano Decimo-fg 30 p 387;
7. Estratto mappa Azzano Decimo-fg 30 p 107;
8. Planimetria Azzano Decimo-fg 30 p 107 sub 1;
9. Visura storica Azzano Decimo-fg 30 p 388.

Casarsa della Delizia, lì 06/05/2024

Il C.T.U.

dott. agr. Luigino Spadotto





Foto n°1 - 11/03/2024 - Comune di Azzano Decimo (PN) - foglio 30 particella 107 – Via Comugne di Sotto n.41 - Veduta, in primo piano, dell'abitazione identificata dal subalterno 1 del mappale 107, dietro la quale non è più presente, in quanto demolito, il fabbricato ex rurale uso magazzino e deposito, già identificato dal sub 2 della particella 107, descritto e stimato nella relazione peritale del 08/11/2019.



Foto n°2 - 11/03/2024 - Comune di Azzano Decimo (PN) - foglio 30 m.le 107 - Via Comugne di Sotto n.41 - Veduta dell'area sulla quale insisteva il fabbricato ex rurale uso magazzino e deposito, già identificato dal sub 2 della particella 107, demolito successivamente al deposito della relazione peritale.