



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO

Sezione Civile – S1

Contenzioso civile

Procedimento n. 21/2021 R.G.

Prossima udienza: 06/09/2023 ore 10.00

Giudice: Dott.ssa Sofia Gancitano

Parte attrice:



Parte convenuta:



Consulente tecnico d'Ufficio: Federica Brancalion, iscritta all'Albo tenuto dal Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Rovigo al n. 1713 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Rovigo al n. 851, residente in Ariano nel Polesine (RO), in via Po Superiore n. 1.

1. Premesse ed elementi generali del procedimento.

1.1 Ordinanza di nomina.

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sofia Gancitano del 13/04/2022 la sottoscritta veniva nominata consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui sopra.

1.2 Udienza di conferimento d'incarico, disposizioni, autorizzazioni, termini ex art. 195, terzo comma c.p.c. e termine di deposito della relazione.

Come già sopra scritto, con ordinanza del 13/04/2022 la sottoscritta veniva nominata consulente tecnico d'Ufficio e Le veniva unitamente sottoposto il quesito; all'udienza del 26/10/2022, davanti al Giudice Sofia Gancitano,



comparivano gli Avvocati delle parti e la sottoscritta la quale ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito.

Il Giudice:

- integrava il quesito di cui alla sua ordinanza del 13/04/2022;
- concedeva termini alla sottoscritta di giorni 90 dalla data di inizio delle operazioni peritali per trasmettere la bozza di relazione ai ctp ove nominati;
- concedeva termine ai ctp di giorni 15 per inoltrare le loro eventuali osservazioni al ctu;
- concedeva termine alla sottoscritta di ulteriori giorni 15 per il deposito della relazione;
- rinviava la causa l'udienza del 29/03/2023 ad ore 10.30;
- poneva provvisoriamente a carico delle parti pro quota fondo spese dell'importo di € 600,00;
- autorizzava la sottoscritta all'utilizzo del mezzo proprio;

Durante l'udienza:

- la sottoscritta ha dichiarato che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 18/11/2022 ad ore 9.30 presso i luoghi di causa;
- parte attrice e le convenute [REDACTED] non nominavano ctp
- parte convenuta [REDACTED] si riservavano la nomina del CTP;

In merito alla proroga dei termini è scritto al successivo punto.

1.3 Ordinanze e decreti successivi.



Durante l'inizio delle operazioni peritali avvenute il 18/11/2022, nel corso delle quali nessuno è comparso, la sottoscritta ha proceduto solamente all'acquisizione di documentazione fotografica dall'esterno della proprietà (dalla pubblica via), rilevando folta vegetazione circostante l'edificio oggetto di valutazione; successivamente la sottoscritta ha proceduto a chiedere ai legali delle parti se poteva essere pulita per consentirmi di accedere all'immobile più facilmente.

In data 10/01/2023 l'Avv. [REDACTED] legale di parte attrice, mi ha consegnato a mani l'unica copia delle chiavi per accedere all'edificio in oggetto e, nel frattempo, nessuno si è reso disponibile né a pulire direttamente l'area né a sostenere la spesa per delegare un terzo a procedere.

In data 17/03/2023 la sottoscritta si è recata presso i luoghi oggetto di lite avuta la presenza anche di una persona di mia fiducia che mi ha aiutata ad accedere all'area in quanto infestata da folta vegetazione spontanea; durante il sopralluogo, oltre a reperire la documentazione fotografica esterna ed interna, ho proceduto ad effettuare il rilievo del Piano Terra dell'edificio di abitazione e del locale accessorio posto nel retro dello stesso.

Per quanto riguarda il Piano Primo, accessibile solamente dalla scala interna a chiocciola che collega i due piani (non accessibile dalla scala esterna data la mancanza delle chiavi per aprire la porta di ingresso), non è stato visionato in quanto invasato da piccioni e da guano (è risaputo che l'infestazione di piccioni può portare malattie trasmissibili direttamente o indirettamente all'uomo, pertanto la sottoscritta ha ritenuto di tutelarsi e quindi di non procedere); per



quanto riguarda invece il manufatto in lamiera destinato a garage non è stato possibile visionarlo, fotografarlo compiutamente e rilevarlo data la folta vegetazione che lo invadeva.

Alla fine del sopralluogo, ho proceduto a riconsegnare le chiavi direttamente alla Sig.ra [REDACTED] (parte attrice) come da accordi con il Suo legale e mi ero riservata di comunicare la data per il proseguimento delle operazioni peritali nel caso in cui il Piano Primo fosse stato reso accessibile e quindi liberato dai piccioni.

Per tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta non ha depositato nel fascicolo telematico la perizia definitiva entro il 18/03/2023 e che per problemi informatici solamente in data 28/03/2023 ha depositato nel fascicolo telematico istanza con l'esposizione di quanto sopra descritto.

Durante l'udienza del 29/03/2023 la sottoscritta ha fornito chiarimenti in merito al mancato deposito dell'elaborato ed al mancato sopralluogo nel piano primo dell'edificio oggetto di stima.

A seguito di quanto sopra il Giudice autorizzava la sottoscritta ad avvalersi di un fabbro per cambiare la serratura della porta di accesso al piano primo ed ordinava alla sottoscritta di depositare breve relazione sull'accesso in loco e rinviava all'udienza del 10/05/2023 per la rideterminazione dei termini per l'invio dell'elaborato alle parti e per il deposito della relazione peritale.

L'accesso al piano primo dell'abitazione è avvenuto il giorno 21/04/2023, senza la presenza di un fabbro che aprisse e quindi sostituisse la serratura della porta di accesso al piano primo, in quanto, vista la situazione economica delle



parti, la sottoscritta ha ritenuto più appropriato procedere in altro modo.

Previo accordo con la parte attrice (unica persona ad avere le chiavi di accesso ai luoghi) mi sono recata in loco munita dell'attrezzatura necessaria e di vestiario consono per accedere al piano primo attraverso la scala a chiocciola posta nel vano garage al piano terra.

Giunta al piano e vista la condizione dei luoghi, ho proceduto ad effettuare alcune fotografie ed a verificare la distribuzione dei vani rispetto alla planimetria catastale; non ho effettuato alcuna misurazione in quanto il numero di piccioni presenti, che agitati dall'incursione volavano ovunque, era alto e l'odore notevolmente forte ed acre.

Pertanto, a seguito del sopralluogo effettuato, la sottoscritta era nelle condizioni di procedere alla redazione dell'elaborato peritale e, con istanza depositata il 08/05/2023, chiedeva al Sig. Giudice di sollevare la sottoscritta ed i legali a presenziare all'udienza del 10/05/2023 e proponeva i nuovi seguenti termini per il deposito:

- invio della bozza ai legali delle parti entro il 12/06/2023
- invio delle eventuali osservazioni alla sottoscritta entro il 27/06/2023
- deposito dell'elaborato finale del fascicolo telematico entro il 12/07/2023.

Il 09/05/2023 il Giudice revocava quindi l'udienza del 10/05/2023, confermava i termini come proposti e rinviava all'udienza del 06/09/2023 ad ore 10.00.

1.4 Udienza/e successiva/e.

Oltre all'udienza del 26/10/2022 per il conferimento dell'incarico, ne è stata celebrata una ulteriore il 29/03/2023.



1.5 Nomina dei consulenti tecnici di parte.

Nessuno ha proceduto a nominare i consulenti tecnici di parte.

1.6 Nomina dell'esperto ausiliario.

Non è stato necessario procedere alla nomina di un ausiliario.

1.7 Istanze di proroga del termine di deposito della relazione.

Per quanto scritto ai precedenti punti nn. 1.2 e 1.3, il termine ultimo per il deposito della relazione peritale definitiva è il giorno 12/07/2023.

2. Quesito.

Il quesito di cui all'ordinanza del 13/04/2022 recita: *“Esaminati gli atti e i documenti di causa, reperita ogni eventuale documentazione necessaria presso gli Uffici Pubblici, determini il CTU il valore degli immobili oggetto di causa”*.

Durante l'udienza del 26/10/2022 una delle parti ha chiesto l'integrazione del quesito, pertanto quello definitivo risulta essere il seguente: *“Esaminati gli atti e i documenti di causa, reperita ogni eventuale documentazione necessaria presso gli Uffici Pubblici, determini il CTU il valore degli immobili oggetto di causa e il valore dell'indennità di occupazione dell'immobile dalla data del decesso fino al rilascio, specificando le singole mensilità”*.

3. Attività peritali, atti ed iniziative connesse.

3.1 Comunicazioni d'inizio delle operazioni peritali.

Come indicato nel verbale di udienza del 26/10/2022, le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio il giorno 18/11/2022 alle ore 9.30 presso i luoghi oggetto di causa posti in Porto Viro (RO), località Contarina, via Giuseppe Verdi nn. 27 e 27/A.



3.2 Istanze per autorizzazioni ovvero decisioni di merito.

Con istanza del 18/11/2022 la sottoscritta chiedeva al Sig. Giudice alcuni chiarimenti in merito al fondo spese. Più precisamente:

- nel verbale di udienza del 26/10/2022 veniva assegnato alla sottoscritta un fondo spese di € 600,00 oltre accessori posto provvisoriamente a carico delle parti pro quota;
- due delle cinque parti in causa sono state ammesse al patrocinio a spese dello stato, più precisamente [REDACTED]
- dovendo procedere alla stesura delle cinque fatture pro quota la sottoscritta ha provveduto a chiedere alla Cancelleria Civile la modalità di emissione per quanto concerne le parti in gratuito patrocinio, la quale mi comunica che se nel provvedimento del Sig. Giudice non è espressamente specificato che si pongono a carico dell'erario le spese, relative al fondo spese, per le due parti ammesse al gratuito patrocinio, loro non posso procedere all'invio della documentazione a chi di competenza per effettuare il pagamento.

Pertanto la sottoscritta chiedeva o la modifica del provvedimento inserendo la specifica come comunicato dalla Cancelleria Civile o che mi venisse concesso di effettuare le fatture relative al fondo spese solamente a quelle parti non ammesse al gratuito patrocinio.

Con comunicazione del 23/11/2022 il Sig. Giudice disponeva che il fondo spese fosse provvisoriamente posto a carico delle sole parti non ammesse al patrocinio a spese dello stato, pro quota.

3.3 Istanze ai sensi dell'art. 92 disposizioni di attuazione c.p.c..



Nell'espletamento dell'attività non sono sorte questioni sui poteri e sui limiti dell'incarico conferito.

3.4 Svolgimento delle operazioni peritali.

L'attività ha avuto inizio il giorno 18/11/2022 presso i luoghi di causa, è poi proseguita nelle giornate del 17/03/2023 e 21/04/2023.

(v. allegato n. 1 – verbali attività peritali).

3.5 Tentativo di conciliazione.

Stando a quanto già in atti non è stata tentata la conciliazione tra le parti.

3.6 Osservazioni e/o istanze delle parti.

Nel corso dello svolgimento delle attività peritali non sono pervenute osservazioni e/o istanze ai sensi dell'art. 194 c.p.c. comma 2.

3.7 Documenti peritali.

I documenti peritali fruiti per l'espletamento dell'incarico, oltre a quelli contenuti nel fascicolo telematico della causa, sono quelli acquisiti dalla sottoscritta, allegati a questa relazione peritale, formati da:

- > documentazione catastale;
- > ispezioni ipotecarie e titoli di provenienza;
- > documentazione fotografica;
- > documentazione edilizia ed urbanistica.

4. Dell'oggetto della controversia.

Oggetto della controversia è lo scioglimento della comunione ereditaria dei beni in comproprietà delle parti in causa, loro pervenuti a seguito di successioni.



I beni, posti nel Comune di Porto Viro, località Contarina, in via Giuseppe Verdi nn. 27 e 27/A la cui descrizione dettagliata è rinviata nelle risposte al quesito posto, sono i seguenti:

- edificio di civile abitazione composto da n. 3 unità immobiliari, due destinate ad appartamenti (uno al piano terra con locali accessori annessi ed uno a piano primo) ed una destinata a garage;
- terreno circostante composto da n. 2 mappali catastali destinati ad incolto.

5. Memorie delle parti.

Alcuna memoria è pervenuta ex art. 194 comma 2 c.p.c.

6. Risposta al quesito.

6.1 “Esaminati gli atti e i documenti di causa, reperita ogni eventuale documentazione necessaria presso gli Uffici Pubblici, determini il CTU il valore degli immobili oggetto di causa e il valore dell’indennità di occupazione dell’immobile dalla data del decesso fino al rilascio, specificando le singole mensilità”.

Premessa.

I beni oggetto della divisione sono posti nel Comune di Porto Viro (RO), località Contarina, in via Giuseppe Verdi nn. 27 e 27/A

Quanto in comproprietà delle parti in lite, è loro pervenuto come di seguito sinteticamente si elenca:

- in parte per eredità di [REDACTED],
deceduto il [REDACTED], devoluta per legge a [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED], in virtù di denuncia di successione registrata ad Adria il 05/02/2000 al n. 90 vol. 399, trascritta a Chioggia il 11/08/2000 ai nn. RG 4596 RP 2984;

- in parte per eredità di [REDACTED], deceduta il [REDACTED], devoluta per legge a [REDACTED]

[REDACTED] ed a [REDACTED], in virtù di denuncia di successione registrata ad Adria il 13/08/2013 al n. 472 vol. 9990, trascritta a Chioggia il 07/01/2014 ai nn. RG 41 RP 38.

A loro volta a [REDACTED] i beni sono pervenuti:

- in parte in virtù di atto di compravendita del 18/10/1968 rep. 17942 del Notaio Giorgio Stoppa di Loreo, registrato ad Adria il 26/10/1968 al n. 2507 vol. 151, trascritto a Chioggia il 08/11/1968 ai nn. RG 3405 RP 2718 da potere di [REDACTED]

[REDACTED];

- in parte in virtù di atto di compravendita del 15/03/1972 rep. 25263 del Notaio Giorgio Stoppa di Loreo, registrato ad Adria il 29/03/1972 al n. 666 vol. 158, trascritto a Chioggia il 12/04/1972 ai nn. RG 1270 RP 1043 da potere di [REDACTED]

NOTA: si pone in evidenza il fatto che negli atti di compravendita degli anni 1968 e 1972 la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED].

Nei titoli successivi invece (successioni) la Sig.ra [REDACTED] risulta avere nome

[REDACTED].



A seguito di informazioni assunte parrebbe che il nome corretto sia

la data di nascita corretta sia il

Per le ragioni sopra esposte, l'intestazione catastale ad oggi risulta "bloccata" e quindi non aggiornata con i nomi dei soli eredi infatti risulta ancora intestataria dei beni. Il motivo del "blocco" è dovuto al fatto che il cd. "Catasto" non trova corrispondenza tra i dati precedenti e quelli attuali.

Per l'aggiornamento delle intestazioni si dovrà procedere alla correzione dei dati mediante inoltro all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Rovigo di apposita istanza, producendo la successione già redatta, registrata e trascritta ed i documenti di identità o certificato di nascita attestanti la veridicità dei dati anagrafici della Sig.ra

I costi del professionista incaricato per la redazione e presentazione di quanto sopra possono indicarsi in € 250,00 circa.

(v. allegato n. 2 – provenienze).

6.1.1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Prima di procedere a rispondere al quesito di cui sopra necessita procedere all'identificazione catastale dei beni oggetto della divisione.

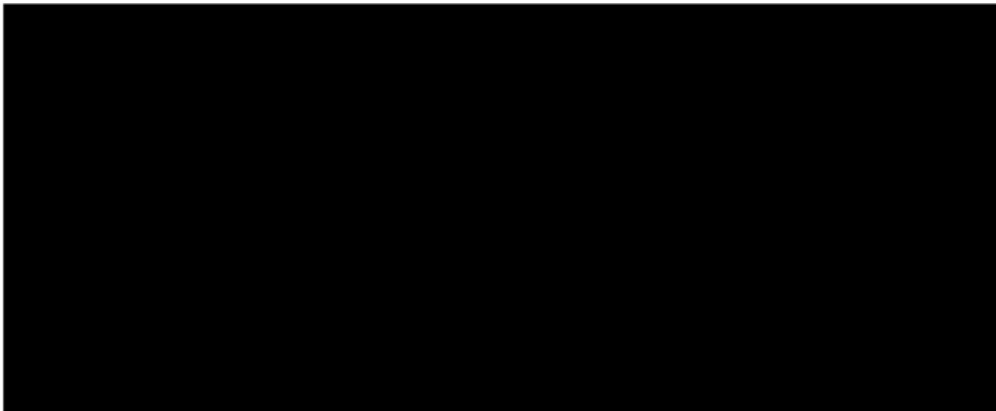
Identificazione catastale, come desumibile dalla banca dati dell'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

Comune di Porto Viro – Sezione Urbana CO

Catasto Fabbricati

Intestazione:





- sez. CO, foglio 10, particella 61, sub 1, zona cens. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 187 mq, rendita € 419,62, via Romea n. 27, piano T;

- sez. CO, foglio 10, particella 61, sub 2, zona cens. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 189 mq, rendita € 484,18, via Romea n. 27, piano T-1;

- sez. CO, foglio 10, particella 61, sub 3, zona cens. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 73,60, via Romea n. 27, piano T.

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE

- sez. CO, foglio 10, particella 61, sub 4 (corte comune ai sub. 1-2-3)

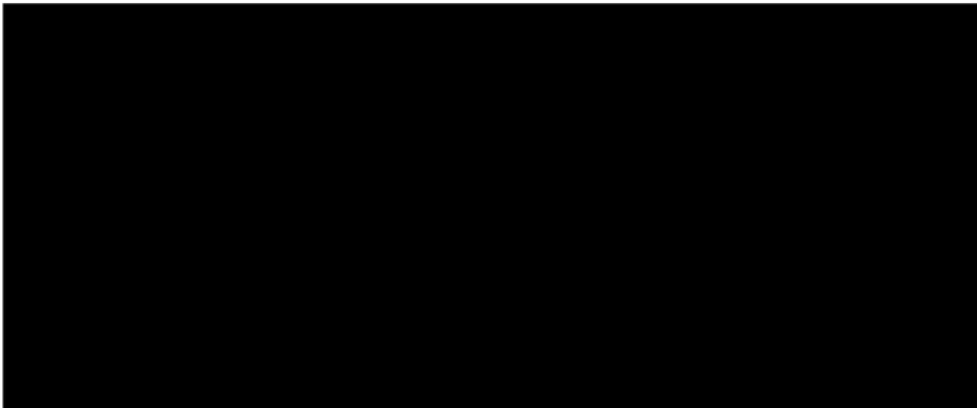
Catasto Terreni

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

- foglio 10, particella 61, qualità ente urbano, superficie mq 1.178 (trattasi dell'area sottostante e circostante l'edificio)



Intestazione:

- **foglio 10, particella 60**, qualità incolt. prod., classe 3, superficie mq 831, Reddito Dominicale € 0,00, Reddito Agrario € 0,17;
- **foglio 10, particella 89**, qualità incolt. prod., classe 3, superficie mq 171, Reddito Dominicale € 0,00, Reddito Agrario € 0,04.

Conformità catastale.

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi dei beni in oggetto, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale e la destinazione d'uso; per quanto riguarda l'intestazione e le rappresentazioni delle unità immobiliari sono emerse difformità che di seguito vado ad indicare:

- come scritto nella premessa del punto 6.1 l'intestazione catastale dovrà essere aggiornata a seguito della successione in morte della ;
- dalla visione dell'estratto di mappa è stata riscontrata la mancanza della rappresentazione in mappa del garage in lamiera, regolarmente autorizzato con pratica edilizia ed attualmente esistente sebbene non



- visibile data la presenza di folta vegetazione ed anche la mancanza del portico di collegamento tra l'edificio principale ed il corpo accessorio, anche questo regolarmente autorizzato con pratica edilizia;
- dalla visione della planimetria catastale dell'unità part. 61 sub. 1 rispetto lo stato dei luoghi sono emerse incongruenze relative all'errata indicazione nella planimetria del vano garage (già part. 61 sub. 3), mancata indicazione della finestra nel vano letto a nord-ovest, errata indicazione dell'altezza, mancata indicazione del foro tra il vano cucina e soggiorno
 - dalla visione della planimetria catastale dell'unità part. 61 sub. 2 rispetto lo stato dei luoghi sono emerse incongruenze relative alla mancata indicazione del poggiole e quindi della forometria, errata indicazione dell'altezza;
 - dalla visione della planimetria catastale dell'unità part. 61 sub. 3 rispetto lo stato dei luoghi sono emerse incongruenze relative alla mancata indicazione della finestra nel lato nord del vano;
 - in tutti i subalterni l'indirizzo è da aggiornare;
 - si rende necessario procedere alla verifica dei confini in quanto la recinzione del lato ovest parrebbe ricadere nei mappali 499 e 500 di proprietà di terzi.

Le difformità riscontrate potranno essere oggetto di:

- redazione e presentazione di Tipo Mappale (modesta entità) per l'inserimento in mappa dei corpi di fabbrica mancanti i cui costi per la



redazione e presentazione dell'atto di aggiornamento possono quantificarsi in € 500,00 circa (compresi oneri del professionista incaricato e diritti catastali);

- redazione e presentazione di denuncia di variazione Docfa con la presentazione di nuove planimetrie e l'aggiornamento dell'indirizzo delle unità immobiliari, i cui costi per la redazione e presentazione dell'atto di aggiornamento possono quantificarsi in € 700,00 circa (compresi oneri professionista incaricato e diritti catastali);
- attività di verifica dei confini il cui costo può quantificarsi in € 1.000,00 circa.

Nota: nell'area (ovest della proprietà, in prossimità del corpo accessorio destinato a cantina) sono presenti manufatti non autorizzati che dovranno essere rimossi e smaltiti in discarica; inoltre anche le verande al piano terra e primo dovranno essere rimosse se non sanabili. I costi per l'attività possono indicarsi in € 1.000,00

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

(v. allegato n. 3 – documentazione catastale).

6.1.2 Verifica esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dagli accertamenti effettuati accedendo alla banca dati dell'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, al riguardo dei beni per cui è lite, non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Nota: nell'atto del 18/10/1968 rep. 17942 del Notaio Stoppa le parti hanno



previsto che sui beni acquistati da [REDACTED] dovesse essere prevista una servitù di passaggio pedonale e con ruotabili lungo la nuova costruenda strada privata posta a levante dei beni appunto acquistati e che immetteva direttamente alla via Roma.

(v. allegato n. 4 – ispezioni ipotecarie).

6.1.3 Ubicazione.

I beni in oggetto, sopra catastalmente identificati, sono posti nel Comune di Porto Viro (RO), in località Contarina, in via Giuseppe Verdi nn. 27 e 27/A, in posizione centrale rispetto la località Contarina e semiperiferica rispetto il centro della località di Donada, comunque comoda a tutti i principali servizi.

6.1.4 Stato di possesso.

Alla data dei sopralluoghi le unità immobiliari ed i terreni sono risultati non occupati ed in stato di totale abbandono.

All'interno degli edifici era presente il mobilio.

6.1.5 Descrizione sommaria.

Per una migliore comprensione di quanto verrà descritto si rimanda alla documentazione fotografica (v. allegato n. 5 – documentazione fotografica).

Sinteticamente il compendio immobiliare è stato così suddiviso:

- particella 61 sub. 1 – appartamento al piano terra con corpo accessorio esterno destinato a cantina/lavanderia;
- particella 61 sub. 2 – appartamento al piano primo;
- particella 61 sub. 3 – garage al piano terra comunicante sia con il sub. 1 che con il sub. 2;



- terreni di cui alle particelle 60 ed 89 costituite da area a verde di pertinenza con i corpi di fabbrica e confusi con l'area di cui alla particella 61 sub. 4.

6.1.5.1 Descrizione particella 61 sub. 1

Trattasi di appartamento al piano terra facente parte di un edificio di tipologia singola composto da totali due unità abitative.

L'appartamento ha caratteristiche tipiche degli anni '70/'80 non oggetto di interventi di manutenzione in tempi recenti.

Il pavimento è in mattonelle di ceramica in tutti i vani come sono in ceramica anche i rivestimenti del bagno e della cucina, le porte interne sono in legno e quella di ingresso in alluminio anodizzato con vetro semplice sia internamente che esternamente, i serramenti di finestre sono in alluminio anodizzato con vetro semplice protetti esternamente da serramenti in alluminio anodizzato con vetro semplice, l'oscuramento è dato da avvolgibili in pvc, le pareti si sono presentate intonacate al civile e tinteggiate.

Il riscaldamento parrebbe dato da una caldaia (del quale non è dato conoscerne la tipologia, l'alimentazione ed il funzionamento, data la mancata possibilità di accesso al vano C.T.) collegata a radiatori in ghisa; il raffrescamento non è presente.

Tutti gli impianti sia elettrico che idrotermosanitario sono da verificare e nel caso da adeguare alle vigenti normative.

L'unità è interessata da umidità di risalita e presenza di muffa.

Il corpo di fabbrica staccato destinato a lavanderia e cantina è stato eretto a fine anni '80 e presenta il pavimento in mattonelle di ceramica, le porte



interne e di ingresso in legno, i serramenti di finestre in alluminio anodizzato con vetro semplice protetti esternamente da oscuri in legno, le pareti sono intonacate al civile ed in parte tinteggiate.

È presente solamente l'impianto elettrico, da verificare e nel caso da adeguare alle vigenti normative.

Per quanto sopra scritto lo stato manutentivo è da ritenersi sufficiente.

6.1.5.2 Descrizione particella 61 sub. 2

Trattasi di appartamento al piano primo facente parte di un edificio di tipologia singola composto da totali due unità abitative.

L'appartamento ha caratteristiche tipiche degli anni '70/'80 non oggetto di interventi di manutenzione in tempi recenti.

Non è stato possibile verificare le finiture e le caratteristiche di questa unità immobiliare in quanto invasa da piccioni e quindi da una grande quantità di guano.

Da quanto comunicato da parte attrice le caratteristiche sono le medesime dell'appartamento del piano terra.

Per quanto sopra scritto lo stato manutentivo è da ritenersi insufficiente e senza le condizioni igienico-sanitarie consone.

6.1.5.3 Descrizione particella 61 sub. 3

Trattasi di garage al piano terra facente parte di un edificio di tipologia singola composto da totali due unità abitative.

Il vano risulta accessibile, oltre che dall'esterno mediante una porta basculante in acciaio zincato, sia dall'appartamento del piano terra attraverso



una porta in legno sia da quello del piano primo attraverso una scala a chiocciola.

Il pavimento del vano è in battuto di cemento, assente il riscaldamento.

Per quanto sopra scritto lo stato manutentivo è da ritenersi appena sufficiente.

6.1.5.4 Descrizione terreni

I terreni catastalmente identificati dalle particelle 60 e 89 in realtà sono confusi con il cortile della particella 61 ove insistono i corpi di fabbrica.

L'area, recintata in tutti i lati, è destinata a verde ed alla data del sopralluogo era in stato di abbandono.

I terreni sono accessibili solamente dal cancello carraio posto ad est della particella 61.

Sulla particella 61, in prossimità della recinzione che dà sulla pubblica via G. Verdi, è presente un palo in cemento dell'energia elettrica.

6.1.6 Pratiche edilizie.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Porto Viro sono state rinvenute tre pratiche edilizie:

- concessione n. 117/80 relativa la costruzione di un garage prefabbricato in lamiera zincata aderente all'abitazione.

Pratica intestata a [REDACTED] rilasciata il 02/01/1981;

- concessione n. 87/87 relativa la costruzione di una recinzione.

Pratica intestata a [REDACTED] presentata il 10/06/1987;

- concessione n. 62/88 relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso



lavanderia e cantina.

Conformità edilizia

Alcuna pratica di costruzione è stata reperita presso l'archivio comunale, pertanto fanno fede le planimetrie catastali del 1974 e quanto reperito ed illustrato nelle pratiche sopra indicate.

In merito al garage in lamiera, si pone in evidenza il fatto che allo stato attuale non è in aderenza al fabbricato di abitazione, pertanto è prevista la messa in pristino, a meno che nella pratica di sanatoria descritta sotto se ne preveda lo spostamento.

In merito all'edificio di abitazione composto da due unità abitative non essendo presenti pratiche edilizie che ne diano rappresentazione dovrà essere presentata una pratica di sanatoria per regolarizzare lo stato attuale dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

I costi stimabili per la regolarizzazione possono indicarsi in:

- € 516,00 quale sanzione per ogni unità immobiliare;
- € 3.000,00 circa quale compenso del professionista incaricato per la redazione e presentazione della pratica edilizia di sanatoria.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

Nota:

- gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente in quanto il costo definitivo verrà determinato dagli uffici comunali solo dopo la presentazione delle pratiche. Tutti i costi e le spese sopra descritti sono indicative e presunte e potrebbero pertanto essere modificate nel caso di



diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati.

- in merito alla destinazione urbanistica si conferma quella di cui al CDU depositato nel fascicolo telematico, ossia zona B – residenziale di completamento, sottozona B4 estensiva esistente con densità fondiaria di 0,70 mc/mq.

(v. allegato n. 6 – documentazione edilizia)

6.1.7 Valutazione immobile

Prima di procedere a rispondere alla prima parte di quesito inerente il valore dell'immobile è doveroso fare delle precisazioni.

Per la stima l'edificio verrà distinto in due porzioni, cioè:

- appartamento al piano terra con garage e accessorio esterno
- appartamento al piano primo con garage in lamiera staccato

L'area esterna costituita dalla particella 61 sub. 4, particella 60 e particella 89 verrà intesa come area comune alle due unità e nella stima verrà computata per 1/2 della superficie totale ciascuna.

Questa decisione deriva dal fatto che i terreni liberi da fabbriche identificati dalle particelle 60 e 89 non possono essere intesi quali lotti di terreno libero edificabile (e quindi vendibili separatamente) in quanto nelle pratiche reperate presso l'U.T. di Porto Viro, il lotto di terreno sul quale sono stati sempre effettuati i calcoli planivolumetrici comprende tutte le particelle, quindi ai fini edilizi-urbanistici il lotto è da intendersi unico.

A tal proposito si comunica che il lotto ha una capacità edificatoria massima di mc 1.526; attualmente i mc edificati sono pari a mc 1359,80, pertanto



l'immobile ha una capacità edificatoria residua pari a mc 166,20.

Nel caso in cui le unità immobiliari dovessero essere vendute a due diversi proprietari, la capacità edificatoria residua dovrà essere intesa per la quota di 1/2 per ciascuna unità.

Determinazione delle consistenze.

Il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari è avvenuta adeguandosi a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana – aggiornate nell'anno 2018 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definiscono i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Le superfici sono state calcolate avendo come riferimento la rappresentazione nella pratica edilizia e nelle planimetrie catastali, effettuando, in sede di sopralluogo, le verifiche delle dimensioni.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL).

Per quanto riguarda le superfici dei terreni si indica la consistenza desumibile dalle visure catastali.

Criterio di stima.

La valutazione delle unità immobiliari come sopra identificate è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.



Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile A, Comparabile B, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Per questa valutazione sono stati considerati due comparabili posti nelle



immediate vicinanze del subject.

Note:

1) la voce “STM” riguarda lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari, desumibile sia dalla lettura degli atti di compravendita che li riguardano, sia dalla visione degli stessi esternamente per i comparabili ed esternamente e internamente per i subject. Il numero 1 corrisponde alla situazione peggiore, il numero 4 a quella migliore.

Il valore dello scalino tra un numero ed un altro comprendente opere di sistemazione delle finiture, ammodernamento e manutenzione sia esterno che interno.

2) La caratteristica classe energetica identifica il grado di rendimento energetico dell'edificio/unità immobiliare, ed è desumibile dall'attestato di prestazione energetica allegato ai titoli di provenienza.

Considerato che i comparabili hanno una classe energetica differente, sono state effettuate decurtazioni al valore con l'utilizzo di tabelle ottenute a seguito di studi su matrici in uso alla sottoscritta.

Le tabelle di calcolo esplicative sono parte dell'allegato n. 7.

Riepilogo valutazioni:

- più probabile valore di mercato dell'appartamento al piano terra con garage, accessorio esterno ed area comune € 116.178,71 – arrotondato ad € 116.000,00;
- più probabile valore di mercato dell'appartamento al piano primo con garage in lamiera staccato ed area comune € 104.827,06 – arrotondato ad € 105.000,00.



Nota: nella valutazione dell'appartamento al piano primo è già compresa una svalutazione inerente il guano ivi presente.

Totale valore intero immobile € 221.000,00.

6.1.8 Determinazione indennità di occupazione dalla data del decesso (della Sig.ra [REDACTED] fino al rilascio (della Sig.ra [REDACTED])

A seguito di verifiche effettuate nel portale dell'Agenzia delle Entrate e sentiti operatori immobiliari la sottoscritta è in grado di esporre quanto segue.

La Sig.ra [REDACTED] è deceduta il [REDACTED] e da quanto risulta dal certificato di residenza storico della Sig.ra [REDACTED] la stessa ha lasciato l'immobile il 06/02/2013.

Le mensilità da calcolare quindi sono n. 7, dal 17/07/2012 al 06/02/2013.

L'indennità di occupazione, paragonabile ad un canone di locazione per l'unità contraddistinta dall'appartamento al piano terra con garage, accessorio ed area scoperta comune può indicarsi in € 500/mese, mentre per quella dell'unità contraddistinta dall'appartamento al piano primo con garage in lamiera può indicarsi in € 480/mese, per un totale di € 980/mese.

La quota di proprietà è pari a 1/5 ciascuno, pertanto € 196,00 mensile pro quota.

Decurtando la quota della Sig.ra [REDACTED] risulta un canone mensile pari ad € 784,00.

Il canone totale dei sette mesi di riferimento è pari ad € 5.488,00.

7. Invio della relazione peritale preliminare ed osservazioni delle parti.

La relazione peritale preliminare è stata inviata ai difensori delle parti



mediante mail il 12/06/2023; nessuna osservazione è pervenuta alla sottoscritta entro il 27/06/2023.

8. Considerazioni alle osservazioni delle parti.

Nulla da scrivere considerato che non sono pervenute osservazioni alla sottoscritta.

9. Risposta conclusiva al quesito.

Per quanto sopra, per la risposta conclusiva al quesito si rimanda a quanto scritto al precedente punto 6.

10. Limiti e riserve al mandato.

Nulla di particolare da evidenziare.

11. Note.

Nulla di particolare da evidenziare che non sia già stato scritto nel contesto di questa relazione definitiva.

Allegati:

- **n. 1** - verbali attività peritali;
- **n. 2** - provenienze;
- **n. 3** - documentazione catastale;
- **n. 4** - ispezioni ipotecarie;
- **n. 5** - documentazione fotografica;
- **n. 6** - documentazione edilizia;
- **n. 7** - tabelle di calcolo (valutazione) e comparabili assunti per la stima.

Ariano nel Polesine, 12 luglio 2023 Geom. Federica Brancalion – c.t.u.

f.to digitalmente

