

TRIBUNALE DI ROVIGO

SEZIONE CIVILE

All'ill.mo Sig. Giudice Dott.sa Elisa Romagnoli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Causa Civile R.G. N. 460/2020

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED] (intervenuto)

RELAZIONE PERITALE

1. PREMESSE

1.1 Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico

All' udienza del 16 Marzo 2022 il sottoscritto Geom. Andrea Chierigato ha assunto l'incarico di C.T.U. nella causa civile R.G. 460/2020.

In tale udienza venivano fissati:



- l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18.04.2022 alle ore 15.00, presso il immobile oggetto di causa sito in Via San Francesco n. 66 nel Comune di Lendinara (RO);
- Posticipo delle operazioni peritali il giorno 19.04.2022 alle ore 15.00 sempre presso il immobile oggetto di causa;
- La consegna della bozza di perizia ai CTP entro il 18.07.2022;
- La formulazione delle eventuali osservazioni da parte dei CTP entro il 02.09.2022;
- La consegna dell'elaborato peritale definitivo entro il 19.09.2022.

2. QUESITO

All'udienza del 16.03.2022, l'Ill.mo G.I. ha sottoposto al CTU il seguente quesito:

1. *individuati catastalmente i beni in comproprietà delle parti;*
2. *accerti provenienza, attuale titolarità, esistenza di diritti reali di godimento e di garanzie di terzi sui predetti beni;*
3. *descriva i beni, accerti la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche;*
4. *effettui la stima dei beni in comproprietà espressa al valore attuale;*
5. *verifichi la comoda divisibilità dei beni in comproprietà e predisponga uno o più progetti divisionali dei beni in comunione secondo le quote spettanti ad ogni dividende, quantificando i conguagli in denaro;*
6. *in caso di indivisibilità, predisponga una o più proposte di assegnazione tenendo conto delle richieste delle parti, con determinazione dei conguagli.*

3. OPERAZIONI PERITALI

3.1 Nomina dei consulenti tecnici di parte

Nessuno nominato

3.2 Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali, previo avviso alle Parti, hanno avuto inizio in data 19.04.2022, presso il immobile oggetto di causa in Via San Francesco n. 66 in Lendinara (RO), alla presenza dell' Avv.to [REDACTED] e [REDACTED] (parte ricorrente).



Nel corso di tale incontro ho provveduto a leggere il quesito posto dal G.I. e si è dato inizio alle operazioni di rilievo interno ed esterno del fabbricato, con l'aggiunta di riprese fotografiche.

In data 19.04.2022 sono state richieste e ricevute le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali certificate da parte dell'Agenzia delle Entrate di Rovigo Sez. Territorio. In data 27.04.2022 si è provveduto a richiedere copia all'ufficio tecnico del Comune di Lendinara della documentazione tecnica che potesse comprovare lo stato legittimo di realizzazione del fabbricato.

I rilievi sono stati restituiti con supporto informatico del tipo Autocad Revit, come anche lo stato concessionato in modo da riuscire a verificare la presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali e rappresentarle nello stato comparativo; in quest'ultimo sono evidenziate in giallo (demolizioni) e in rosso (costruzioni) le diversità tra lo stato autorizzato e lo stato attuale.

- SVOLGIMENTO DEL QUESITO -

1. INDIVIDIAZIONE CATASTALE DEI BENI – PROVENIENZA – TITOLARITA' – ESISTENZA DEI DIRITTI REALI DI GODIMENTO E DI GARANZIE DI TERZI SU PREDETTI BENI

Gli immobili Oggetto di CTU sono ubicati a Lendinara (RO) in Via San Francesco n. 66, catastalmente allibrati al Foglio 13 del Comune Censuario di Lendinara:

MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CAT.
733	1	A/7	2	Vani 9	836,66
733	2	C/6	3	Mq 23,00	85,53
733		E.U.		Ha 0.05.09	-
638	-	Incolt. Pro.	U	Mq 118,00	-

Intestazione Attuale:

- [REDACTED]
[REDACTED] – PROPRIETA' PER 1/2;



- [REDACTED]
[REDACTED] – PROPRIETA' PER 1/2;

I beni sopra descritti sono derivati in comproprietà a [REDACTED] [REDACTED] nella seguente modalità e con i seguenti titoli autorizzativi:

1 – Atto di compravendita immobiliare del Notaio Dott. Luigi Ponzetti, dove il [REDACTED] [REDACTED] vende a [REDACTED] [REDACTED] che acquistano in comproprietà porzione di terreno identificabili con il Mapp. 733 (già 7/g) – 735 (già 638/b) – 638 (già 638/a) – 736 (già 638/a) del Fg. 13 del Comune censuario di Lendinara per la superficie di are 6.27;

2 – Licenza di costruzione n. 1364 del 21.07.1971 – pratica n. 41/71 per la costruzione di un fabbricato urbano su terreno distinto catastalmente al Fg. 13 mapp. 79 (ora mapp. 733);

3 – Autorizzazione di Abitabilità n. 482 del 24.05.1973;

4 – Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] del [REDACTED] registrata a Badia Polesine al Vol. 80 den. N. 80, trascritta a Rovigo al Registro Generale n. 3219 e Registro Particolare n. 2561 il 19.05.1982; da tale denuncia si riscontra che l'eredità è avvenuta per legge a [REDACTED] e a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno;

5 – Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] del [REDACTED] registrata a Rovigo (RO) al Volume 9990 n. 677 il 01/06/2017, trascritta a Rovigo al Registro Generale n. 7244 e Registro Particolare n. 4832 il 20.09.2017, volturata catastalmente con pratica n. RO0033178 I 14/06/2017; da tale denuncia si riscontra che l'eredità è devoluta per legge a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuna.

Quanto prevede la normativa in materia di successione lo scrivente CTU, evidenzia il fatto che la **dichiarazione di successione** è un documento conservativo la cui mera presentazione al Fisco non implica necessariamente l'accettazione di eredità da parte dei presunti eredi. Più volte affermato e recentemente ribadito da diverse sentenze della **Suprema Corte di Cassazione** (da ultimo, possono citarsi le sentenze n. 8053 del 2017 e n. 22017/2016). Si tratta, dunque, solo di un adempimento fiscale che tutti



gli **aventi diritto all'eredità** possono compiere, anche se non ancora effettivamente eredi e ha lo scopo di evitare eventuali sanzioni causate dal mancato pagamento delle imposte. Se più soggetti sono obbligati alla stessa dichiarazione questa può essere presentata anche da uno solo di essi.

In conclusione, dunque, per poter divenire a tutti gli effetti eredi di un patrimonio non basta la dichiarazione di successione. E' necessario compiere un atto di accettazione dell'eredità espresso oppure tacito (oltre il ventennio dalla presentazione della denuncia). Qualora ciò non avvenisse, il nuovo proprietario non potrà essere garantito a tutti gli effetti della proprietà del bene.

In termini di titolarità anche se nell'ultima successione per causa di morte di [REDACTED] [REDACTED], la rispettiva trascrizione e Voltura catastale identifica come [REDACTED] e [REDACTED], tali non sono completamente proprietarie al 50% finché non accetteranno espressamente davanti ad un notaio la propria quota ereditaria, in quanto ad oggi non è ancora trascorso il ventennio dalla successione.

Bensì attualmente possono definirsi interamente proprietarie della quota ricevuta in eredità per causa di morte del [REDACTED].

All. 1 – Atto di acquisto dei terreni;

All.2 – Visure catastali storiche;

All. 3 – Estratto di Mappa catastale;

All. 4 – Planimetrie catastali certificate;

All. 5 – Titoli edilizi

Infine è da evidenziare che tutta l'area individuata dal Mappale 638 fa parte della sede stradale con diritto di accesso al lotto, esercitandosi tale diritto anche sulla porzione di sede stradale posta a nord del mapp. 638 e identificabile con il mapp. 1003; pertanto tale mappale è vincolato creando in proporzione una servitù di passaggio e accesso ai mappali 733 (prop. [REDACTED]), 1003 (area di accesso al mapp. 6 di proprietà [REDACTED] e Comune di Lendinara) e mapp. 101 (prop. [REDACTED]). Tale vincolo è identificabile nell'atto di compravendita del 1970 da parte dei [REDACTED].

All. 6 – Sovrapposizione della mappa catastale con la vista aerea dei lotti.



2. DESCRIZIONE DEI BENI, DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' FABBRICATI

L' unità immobiliare in oggetto si colloca in una zona del tipo residenziale, a lato di strada pubblica denominata Via San Francesco e da essa direttamente accessibile sia con percorso pedonale che carrabile; in particolare, l'area dove trova collocazione l'immobile è nelle immediate vicinanze del centro paesano con presenza di servizi pubblici e privati raggiungibili anche a piedi.

ABITAZIONE

Si sviluppa su due livelli fuori terra dove il piano terra, destinato a garage e locali di servizio, come sala termica, cantina, lavanderia oltre ad un wc e un disimpegno; il piano sviluppa una superficie calpestabile di mq 53,5 oltre a mq 24,10 destinati a garage e una superficie commerciale di mq 66,62 per la parte di servizio e mq 29,05 per il garage; dal piano terra è possibile accedere direttamente e internamente al piano rialzato tramite una rampa di scale nel locale lavanderia, ma allo stesso tempo tramite un' ingresso principale posto a nord del complesso immobiliare; il piano in questione è destinato a zona giorno, è composto da un' ingresso, un disimpegno, un ampio soggiorno e una cucina abitabile, oltre ad un porticato che si sviluppa attorno alla zona giorno di una dimensione di 42,20 mq. La superficie calpestabile è di mq 59,66 mentre quella commerciale è di mq 71,10.

Da questa zona è accessibile anche la zona notte sempre tramite una rampa di scale interna, composta da n. 4 camere da letto, un disimpegno e un bagno, sviluppando una superficie calpestabile di mq 70,1 e una commerciale di mq 95,67 oltre a due poggiali posti a nord e a sud delle camere da letto per una superficie di mq 13.20.

La tipologia dei materiali risulta la seguente: struttura di fondazione in c.a, struttura in elevazione con muratura in laterizio senza alcun isolamento termico, partizioni orizzontali in laterocemento del tipo bausta e solaio di copertura in laterocemento.

Al suo interno le pareti sono intonacate e tinteggiate (rivestite con piastrelle di ceramica nei bagni, lavanderia e cucina), il pavimento si presenta completamente in parquet nella zona notte, in gres in tutti gli altri locali, terrazzo e pianerottoli, mentre in marmo il



rivestimento delle scale interne ed esterne nei bagni e lavanderia. Le finestrate sono in legno (senza vetro camera) tapparelle oscuranti in pvc, le porte interne in parte in legno tamburato e in parte in legno massello con vetrate interposte; porta d'ingresso anch'essa in legno massello. L'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con sistema di distribuzione ad anello, tubazione in ferro sottotraccia e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico si presenta in discrete condizioni, del tipo sotto traccia e ben distribuito.

GARAGE

Trattasi di pertinenza in diretto collegamento con l'abitazione, quindi la tipologia costruttiva rispecchia la stessa dell'abitazione. La pavimentazione si presenta in gres, l'accesso tramite un portone del tipo basculante con ossatura in alluminio e tamponatura in pannelli sandwich; dallo stesso vano si accede direttamente all'abitazione tramite il passaggio da una zona disimpegno.

Nel complessivo l'immobile occupa una superficie coperta di mq 212,80 circa su un lotto complessivo di mq 509.

L'area esterna invece si presenta recintata su tutti i lati, in particolare sui lati nord e ovest (fronte stradale) si compone da basamento in calcestruzzo pilastri in acciaio e interposta una recinzione anch'essa in acciaio, mentre il lato sud presenta sempre un piccolo basamento in calcestruzzo con soprastanti paletti in ferro e rete metallica plastificata; cancelli di accesso pedonale e carraio in acciaio zincato senza particolare lavorazione,

L'unità immobiliare predetta presenta un discreto stato di conservazione, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria per la messa a norma dell'impianto elettrico e la revisione dell'impianto idrico, termico e sanitario.

In merito alla Certificazione Energetica non si riscontra alcun documento ma è possibile classificarlo come un fabbricato del tipo energivoro in quanto privo di particolari isolamenti, impianto di riscaldamento di vecchia fattura, serramenti privi di particolare tenuta, assenza di fonti energetiche rinnovabili.

All. 7 – Documentazione Fotografica



Dai piani Urbanistici vigenti nel comune di Lendinara, in particolare dal Piano degli Interventi, gli attuali immobili (terreni e fabbricato) ricadono in ZTO B2/S – Residenziale speciali con PUA confermato – vincolando gli interventi di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche Operative.

All. 8 – Estratto P.I. e Art. 27 N.T.O.

Dall'analisi delle piante tra, l'autorizzato con concessione edilizia n. 41/71 prot. 1364 del 21.07.1971 e lo stato attuale, si riscontrano le seguenti difformità oltre la tolleranza del 2%, pertanto dovranno essere sanate ai sensi dell'art 37 del D.P.R. 380/01 prima di eventuali passaggi di proprietà, in particolare:

- Il bagno al piano terra presenta una superficie calpestabile minore rispetto a quella autorizzata, e di conseguenza anche il vano disimpegno;
- Nel vano garage è stata chiusa una porta che si collega con il disimpegno;
- L'accesso alla sala termica è stato spostato all'interno del garage, chiudendo la porta nel lato disimpegno e demolendo porzione di una parete nel vano garage;
- Demolizione di una scala a chiocciola nel locale lavanderia e realizzazione di una nuova scala in c.a. con salita del tipo a rampa unica;
- Tamponatura interna di una finestra sulla facciata a sud in corrispondenza della nuova scala di collegamento con il piano rialzato;
- Diversa distribuzione del vano disimpegno al piano rialzato (zona giorno) con mancanza di realizzazione del bano di servizio;
- Diverso dimensionamento delle scale esterne in collegamento con l'ingresso principale;
- Diversa disposizione e dimensionamento delle scale che collegano l'area esterna con il portico posto a ovest del fabbricato;
- Diversa rappresentazione grafica in planimetria del posizionamento del fabbricato sul lotto.

L'importo delle spese tecniche viene valutato in Euro 3.500,00 oltre accessori di legge oltre alle eventuali spese e sanzioni amministrative

All. 9 – Stato concessionato

All. 10 – Stato Attuale



All. 11 – Stato Comparativo

3. STIMA DEI BENI IN COMPROPRIETA' ESPRESSE AL VALORE ATTUALE

3.1 Calcolo superficie raggugliata dei fabbricati

Il calcolo delle superfici commerciali complessive, necessario ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, è scaturito dal raggiungimento delle superfici raggugliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici raggugliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq.).

Locale	Sup. reale lorda	Coeff. riduttivo	Sup. Equivalente
Abitazione	166,77 mq	1,00	166,77 mq
Locali di Servizio	66,62 mq	0,35	23,32 mq
Garage	29,05 mq	0,50	14,53 mq
Porticato/loggia	42,20 mq	0,35	14,77 mq
Balcone	13,20 mq	0,25	3,30 mq
Totale sup. raggugliata			222,69 mq

3.2 Metodologia di stima

Al fine di determinare il valore del bene in oggetto, lo scrivente, in ossequio alla disciplina estimativa, ha preventivamente e sostanzialmente analizzato il criterio economico più aderente alla realtà del mercato immobiliare.

Il parametro di riferimento è quello più calzante e più comunemente usato e cioè il valore a metro quadrato di superficie lorda vedibile che fa riferimento alla somma delle superfici in pianta degli immobili.

Le fonti di informazione: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, operatori immobiliari della zona, esperienza personale.

3.3 Determinazione del valore

Nella zona in oggetto il parametro per la determinazione del valore di compravendita degli immobili risulta essere il metro quadrato. Adottando tale parametro di riferimento, si è



potuto rilevare che attualmente il mercato degli immobili residenziali in tali zone si attesta su valori medi oscillanti tra Euro 800,00 (ottocento/00) e Euro 1.450,00 (millequattrocentocinquanta/00) per metro quadrato, articolati a seconda dell'ubicazione, dell'epoca della costruzione, delle dimensioni, delle caratteristiche e dello stato di manutenzione.

Nella zona residenziale in oggetto, in base all'epoca di realizzazione del fabbricato (51 anni) alla tipologia costruttiva, alle rifiniture, al tipo di impianto tecnologico, efficienza energetica, esposizione, livelli di piano, luminosità, qualità dell'edificio, tipologia dei serramenti esterni, tipologia delle pavimentazioni prevalenti si applica un coefficiente di differenziazione pari a 0,62; si può conseguentemente individuare un valore medio base pari a Euro 1.125,00 (millecentoventicinque/00) per metro quadrato. Sulla scorta delle suddette considerazioni è possibile determinare adesso il più probabile valore di mercato degli immobili in questione, e cioè:

CALCOLO VALORE IMMOBILE:

Abitazione con garage Mq 222,69 x 1.125,00 €/mq x 0,62= € 155.326,27

ARROTONDATO A EURO 155.000,00

Nota: il valore dell'area scoperta di pertinenza dei fabbricati è stato conglobato in quello delle unità immobiliari

In merito al Terreno costituente una servitù coattiva di passaggio e identificabile con il mappale 638 per una superficie di mq. 118, il valore che gli viene attribuito non è il valore semplice di mercato ma bensì la differenza tra il più probabile valore di mercato del fondo libero dalla servitù stessa e l'analogo valore di mercato del fondo considerato gravato dalla servitù. Se nel caso l'accesso al mapp. 733 non potesse avvenire dal mapp. 638 il complesso perderebbe almeno il 5% del suo valore, in quanto non si riuscirebbe più ad accedere al garage con i veicoli e allo stesso tempo si dovrebbe creare un nuovo accesso pedonale e carraio; pertanto il suo valore sarebbe la diminuzione del valore commerciale oltre ai costi per realizzare un nuovo accesso pedonale e carraio:

Valore Abitazione x 5% = 155.326,27 x 5 % = € 7.766,31

Costi per nuovo accesso pedonale – a corpo = € 1.500,00

Costi per nuovo accesso carraio – a corpo = € 3.000,00



TOTALE VALORE SUPERFICIE MAPP. 638 = € 12.266,31

ARROTONDATO A EURO 12.000,00

il valore degli immobili sito in Comune di Lendinara (RO) in Via San Francesco 66, attualmente intestati a [REDACTED] e [REDACTED] al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, in € 167.000,00 (diconsi Euro centosessantasettemila/00).

4. DIVISIBILITA' DEI BENI IN COMPROPRIETA'

La divisibilità non è perseguibile in quanto diviene impossibile la divisione materiale del fabbricato dovendo garantire servizi primari e accessori per due unità, al piano rialzato e primo in quanto il piano terra non è possibile trasformarlo in vani abitabili per l'altezza inferiore a quanto previsto dalla normativa igienico sanitaria. Altra considerazione è che l'eventuale frazionamento dell'immobile principale e di quelli pertinenziali recherebbero pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene. Oltre a elevatissimi costi per la trasformazione.

6. PROPOSTE DI ASSEGNAZIONE

Essendo il bene indivisibile ed essendo proprietarie in quote uguali, le strade percorribili sono le seguenti:

- Assegnazione dell'intera quota di proprietà a [REDACTED] su corresponsione a [REDACTED] della quota spettante pari a Euro 167.000,00/2 = 83.500,00;
- Assegnazione dell'intera quota di proprietà a [REDACTED] su corresponsione a [REDACTED] della quota spettante pari a Euro 167.000,00/2 = 83.500,00;
- Se nessuno dei coeredi è disposto ad assumersi l'intera proprietà di fa luogo alla vendita all'incanto.

7. RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI SOLLEVATE

Nei tempi previsti nel verbale di incarico, ho provveduto a trasmettere ai rispettivi legali, la bozza della perizia per le eventuali osservazioni.

Entro il termine previsto, è pervenuta una osservazione da parte dell'Avv.to [REDACTED] [REDACTED], in qualità di intervenuto per conto [REDACTED] [REDACTED] e si intende chiarire e precisare quanto segue:



*si specifica che quanto illustrato nel capitolo 1 ed in particolare a pag. 5-6 per quanto riguarda la quota ereditata dal [REDACTED] e dalla [REDACTED], anche se per continuità non è condivisibile il fatto che il possesso ininterrotto della [REDACTED] possa trasmettere anche alle eredi tale titolo. La prassi più diffusa è quella di eseguire **la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità nei 20 anni dalla morte del defunto**. Oltre i 20 anni, infatti, l'acquirente ha la possibilità far valere l'istituto dell'usucapione tutelando, così, i diritti da lui acquistati sui singoli beni. L'azione di petizione di eredità, tuttavia, è imprescrittibile e conseguentemente la tesi più prudente consiglia di procedere alla trascrizione dell'accettazione di eredità anche quando sono decorsi 20 anni dalla morte del defunto. Ciò perché non è possibile avere la certezza dell'assenza di eventuali cause di sospensione/interruzione dei termini dell'usucapione. Sicuramente è errata la prassi che ritiene di dover effettuare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità solo entro i dieci anni dalla morte del defunto. Infine vista la complessità della materia si rimanda alle decisioni l'Ill.so Giudice.*

Ritenendo di avere compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio costituita da 13 pagine con x allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Rovigo, lì 19/09/2022

Il CTU incaricato
Geom. Andrea Chieregato



ALLEGATI

All. 1 – Atto di acquisto dei terreni;

All.2 – Visure catastali storiche;

All. 3 – Estratto di Mappa catastale;

All. 4 – Planimetrie catastali certificate;

All. 5 – Titoli edilizi;

All. 6 – Sovrapposizione della mappa catastale con la vista aerea dei lotti;

All. 7 – Documentazione Fotografica;

All. 8 – Estratto P.I. e Art. 27 N.T.O.;

All. 9 – Stato concessionato;

All. 10 – Stato Attuale;

All. 11 – Stato Comparativo;

All. 12 – Ricevute di invio Bozza Peritale;

All. 13 – Osservazioni Avv. [REDACTED]

