

TRIBUNALE DI ROVIGO

* * *

Nella causa civile iscritta al n. **2488/2020 R.G.**

promossa da

██████████ con Avv. ██████████

contro

██████████ - con Avv. ██████████

* * *

Giudice Istruttore: Dott. GIULIO BORELLA

* * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto geom. Loris BALDACHINI, iscritto presso il Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Rovigo al n.1100 dell'Albo Professionale, con studio in Rovigo, Via Angeli n.30, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla causa in oggetto dall'Ill.mo Sig. Giudice con ordinanza in data 31/10/2022, rassegna la presente relazione:

1. PREMESSA

Prestato il giuramento di rito nell'udienza del 14/11/2022, allo scrivente C.T.U. veniva posto il seguente quesito:

“ Accerti il CTU, sulla base dei documenti e atti di causa, e se del caso con accesso ai pubblici uffici, il valore del bene relitto indicato negli atti di causa.

Valuti se il bene possa essere comodamente diviso ed eventualmente indichi e determini le quote spettanti.

TENTI la conciliazione della lite globalmente intesa.

Parte attrice nominò proprio consulente tecnico il geom. [REDACTED]
[REDACTED], mentre non venne nominato c.t. di parte convenuta.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come risulta dal verbale allegato sub "A", le operazioni peritali hanno avuto inizio il 23/11/2022 alle ore 15,30, come fissato nell'udienza di conferimento di incarico, in modalità da remoto tramite piattaforma Google Meet con collegamento simultaneo mediante il link [https://meet.google.com/\[REDACTED\]](https://meet.google.com/[REDACTED]), dell'avv. [REDACTED] [REDACTED], difensore di parte convenuta e del geom. [REDACTED] [REDACTED] c.t. di parte attrice. In tale sede è stata data lettura del quesito formulato dal Sig. Giudice, nonché sommario esame degli atti di causa, e il sottoscritto è stato espressamente autorizzato ad acquisire autonomamente la documentazione necessaria presso la P.A.

Successivamente, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Dir. Prov. di Rovigo - Ufficio Territorio, la documentazione catastale e del servizio di pubblicità immobiliare inerente l'immobile oggetto di causa nonché, presso l'ufficio tecnico del Comune di Porto Viro, la relativa documentazione edilizio – urbanistica. In data 03/02/2023, è stato eseguito sopralluogo all'immobile, effettuando rilievi metrici e fotografici e, in data 13/02/2023 è stato tenuto incontro mediante collegamento simultaneo da remoto (tramite il link [https://meet.google.com/\[REDACTED\]](https://meet.google.com/[REDACTED])) con entrambi i difensori e con il c.t. di parte attrice, durante il quale si è riferito l'esito dell'accesso

agli atti documentali e del sopralluogo, ed è stato fatto cenno del criterio estimativo individuato per la valutazione dell'immobile.

3. RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile di cui al quesito è costituito da un appartamento al piano primo con vano garage al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio Dante", sito in Comune di PORTO VIRO, località Donada, Via Dante Alighieri n.25.

Descrizione catastale:

COMUNE DI PORTO VIRO – Sezione Donada

intestazione:



CATASTO FABBRICATI - Sez. DO, Foglio 6, particelle nn.:

10 sub.4, Via Dante Alighieri n.25, piano 1, z.c.1, categ. A/3, classe 1, cons. 5,0 vani, rendita catastale euro 232,41;

10 sub.10, Via Dante Alighieri n.25, piano S1, z.c.1, categ. C/6, classe 2, cons. 37 mq., rendita catastale euro 108,92.

Si allega sub "B" la documentazione catastale relativa alle unità immobiliari suddescritte.

A tali unità immobiliari spettano:

- l'uso esclusivo delle porzioni di area scoperta contrassegnate con i numeri 3 (posto auto) e 10 (cortile) nella planimetria dimostrativa allegata all'atto in data 02/11/1983 Rep.n.61695 del notaio Stoppa di Loreo, registrato ad Adria il 15/11/1983 n.2726, trascritto a Chioggia il 23/11/1983 nn.4467/3621;

- i diritti di comproprietà pari a 165/1000 (di cui 145/1000 per l'appartamento e 20/1000 per il garage) sulle parti comuni dell'intero

complesso, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile e del regolamento di condominio che trovasi allegato al succitato atto Rep.n.61695 del notaio Stoppa di Loreo

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

Alla data del 02/11/1983, in forza del sopra citato atto di compravendita in data 02/11/1983 Rep.n.61695 del notaio Stoppa di Loreo, la proprietà dei beni in oggetto spettava ai sigg.:

██, per quota 1/2, e

██, per quota 1/2,

- con atto di compravendita in data 12/09/2011 Rep.44013/19820 del notaio Penzo di Adria, registrato ad Adria il 19/08/2011 n.2111 serie 1T, trascritto a Chioggia il 21/09/2011 nn.5432/3589, la piena proprietà dei beni stessi passava a:

██, proprietaria per intero.

██ è deceduta a ██████████ il ██████████, dopo aver disposto delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato con verbale in data 18/06/2021 Rep.n.81760 del notaio Castellani di Rovigo, registrato a Rovigo il 23/06/2021 n.3774 serie 1T (cfr. doc. 1 fascicolo parte convenuta), e non risulta essere stata presentata la relativa dichiarazione di successione, né eseguita la trascrizione dell'accettazione di eredità.

Si allegano sub "C" i tabulati di visura estratti dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, dai quali non risultano sussistere diritti reali di godimento o di garanzia a favore di terzi, ovvero formalità pregiudizievoli a carico dei beni in oggetto.

Descrizione sommaria:

L'appartamento al piano primo ha accesso dall'area cortiliva al piano terra, mediante scala esterna esclusiva in due rampe in cemento armato, con rivestimento in marmo, ed è composto da soggiorno (superficie utile mq.17,93 circa), cucina (mq.11,88 ca.), disimpegno (mq. 2,36 ca.), bagno (mq.4,79 ca.), due vani letto (mq. 17,16 e mq. 12,89 ca.), due poggiali (mq.5,34 e mq. 2,51 ca.), con altezza utile di m.2,68 / 2,71. Le finiture sono di media qualità commerciale, tipica del periodo di costruzione del fabbricato: struttura portante in latero-cemento, tamponamenti in blocchi di laterizio, pareti intonacate e tinteggiate internamente ed esternamente, porte interne in legno, portoncino d'ingresso in legno di pino, finestre in legno con avvolgibili in plastica, pavimentazione in ceramica nei vani della zona giorno e accessori, in parquet di legno nei vani letto e in cotto di laterizio nei poggiali. Sono altresì presenti i normali impianti (elettrico e termo-idro-sanitario), apparentemente risalenti al periodo di costruzione dell'edificio e, pertanto, da adeguare alla normativa vigente.

Il vano garage nel seminterrato, ha forma rettangolare con superficie utile di circa mq.36,32 (di cui solo mq.18,94 autorizzati), con altezza interna di m.2,39/2,40; è provvisto di porta a bascula in lamiera ed impianto elettrico, pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in gres ceramico. Vi si accede dalla via pubblica attraverso una rampa condominiale in calcestruzzo.

Le unità immobiliari in oggetto abbisognano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non essendo abitate e utilizzate da alcuni anni.

L'area cortiliva in uso esclusivo è recintata e piantumata.

Si allega sub "D", la documentazione fotografica dei beni in oggetto.

Regolarità edilizio – urbanistica:

Il complesso edilizio in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto è stato costruito usufruendo della concessione edilizia n.39 del 24/04/1980, cui è seguita l'autorizzazione di abitabilità pratica n.39/1980 del 26/02/1982 (cfr. documentazione acquisita presso il Comune di Porto Viro allegata sub "E").

Dal raffronto con gli elaborati di progetto allegati alla succitata, risulta la sostanziale conformità dello stato di fatto dei beni in oggetto, fatta eccezione per lievi differenze delle altezze utili, minori dimensioni dei poggioni, e per la maggiore profondità interna del garage che è di m.9,01 anziché m.4,70 (come da concessione), utilizzando anche una porzione di "volume tecnico" che dovrebbe essere intercluso. Il costo per la regolarizzazione di tali difformità e per la realizzazione di una parete nel garage che riconduca la profondità a quella autorizzata, viene quantificato forfetariamente in circa Euro 5.000,00, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile:

Il criterio "valore di mercato" dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards , *"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il*

venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*

Per la stima dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella medesima zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto.

In particolare, è stato effettuato puntuale confronto con i seguenti immobili (comparabili):

- comparabile "A" sito in Comune di Porto Viro, località Donada, Via Borgo Mimose n. [REDACTED], oggetto della compravendita in data 28/10/2021, trascritta a Chioggia il 10/11/2021 nn.6818/5066;
- comparabile "B" sito in Comune di Porto Viro, località Donada, Via Borgo Mimose n. [REDACTED], oggetto della compravendita in data 31/03/2021, trascritta a Chioggia il 02/04/2021 nn.1901/1379;

apportando gli opportuni correttivi in relazione alla minore vetustà dei comparabili rispetto alle unità in oggetto.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI			
1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	comparabile A	comparabile B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	120.000,00	58.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	16	23	0
Superficie principale SUP (mq)	80,00	71,84	81,22
Balconi BAL (mq)	17,20	16,82	7,85
Portico POR (mq)	17,20	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	48,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	22,79
Altre superfici (mq) XXX	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1	1	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	1	1	0

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(POR)/p(SUP)	0,350
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificab)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	15.000,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	115,18
SUP commerciale comparabile B	76,89
SUP commerciale subject	94,97

4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.041,85
Prezzo medio comparabile B	754,36
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	754,36

PREZZI CORRETTI	93.754,31	59.421,08
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 76.587,69	
VALORE ARROTONDATO	€ 77.000,00	

Da tale valutazione, che comprende ogni accessione e pertinenza (inclusa l'area coperta e scoperta), si detrae il costo ipotizzato forfetariamente in Euro 5.000,00 per la regolarizzazione delle suindicate difformità ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate; pertanto il valore di mercato dei beni in oggetto si riduce a:
 €.77.000,00 - €.5.000,00 = €. **72.000,00 (settantaduemila).**-

Della comoda divisibilità:

In considerazione della modesta consistenza e della normativa urbanistica vigente, si ritiene che l'immobile in oggetto non sia comodamente divisibile ai sensi dell'art.720 del codice civile, a prescindere dalle quote delle comproprietarie. Segnatamente, si evidenzia che, oltre agli antieconomici costi necessari per la divisione degli impianti e delle utenze, la partizione dell'alloggio e la presenza di un unico servizio igienico, non consente la suddivisione in due autonome unità immobiliari.

Del tentativo di conciliazione:

In relazione all'indivisibilità dell'immobile e alle posizioni delle parti, si rappresenta che – allo stato – non si è reso possibile esperire il tentativo di conciliazione.

La presente relazione è stata trasmessa in bozza, unitamente agli allegati, a mezzo p.e.c. ai difensori delle parti ed al c.t.p. nominato, in data 21/02/2023 e non sono pervenute osservazioni.

Si allegano:

A – verbale di svolgimento delle operazioni peritali

B - visure, estratto di mappa e planimetria catastali

C – tabulati di visura Servizio di Pubblicità Immobiliare – Agenzia Entrate

D – documentazione fotografica

E – documentazione edilizio - urbanistica

Rovigo, lì 20.03.2023



valutatore qualificato

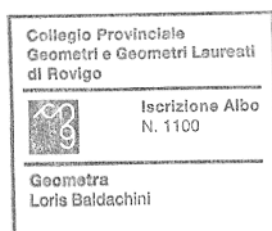
Recognised European Valuer

REV-IT/CNGeGL/2021/28

valutatore certificato UNI

11558:2014 e UNI/PdR 19:2016

N° Reg.: 0178VI



Il C.T.U.
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)