



dott. geom.

**ARIANNA
FILIPPOZZI**

Consulente Tecnico

Corso P.ta Nuova n. 133 – 37122, Verona

Tel. 045/2227478

C.F. FLPRNN82D53L949S

P.IVA 03921230235

RELAZIONE DEL CTU

TRIBUNALE DI VERONA

Causa Civile RG 5582/2022

Giudice dott. Francesco Chiavegatti

Parte attrice:

[REDACTED]

[REDACTED]

Parte convenuta:

[REDACTED]

contumace



Indice della perizia

Incarico	3
Operazioni peritali	4
Dati catastali.....	6
Provenienza dell'immobile.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Descrizione dei beni.....	10
Regolarità degli immobili.....	17
Consistenza commerciale	20
Criteri di stima	21
Stima.....	23
Comoda divisibilità	24
Osservazioni alla "bozza" di relazione anticipata alle parti	25
Conclusioni	26



Incarico

Con verbale d'udienza in data 14/09/2023 l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Verona, dott. Francesco Chiavegatti, ha nominato la scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

All'udienza del giorno 12/10/2023, tenutasi per trattazione scritta, previo giuramento di rito, è stato dato incarico alla scrivente di rispondere al **quesito** formulato in data 14/09/2023 che si riporta nel seguito:

- “1) Esaminata la documentazione acquisita in atti, le risultanze del presente giudizio ed i fatti non contestati ed espletati gli opportuni accertamenti anche presso gli Uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, i beni oggetto della massa da dividere,*
- 2) ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, anche con riferimento ai titoli di provenienza, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 3) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica e su formato digitale;*
- 4) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro (rappresentando che la comoda divisibilità, in caso di pluralità di immobili, deve essere riferita alla formazione di tanti lotti quanti siano i condividenti e con riferimento all'intera massa da dividere);*
- 5) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
- 6) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif. (46 T.U. edilizia);*
- 7) determini, ove richiesto, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo a partire dalla data di apertura della successione (o da data successiva se risulta dagli atti) o comunque dalla data della domanda;*
- 8) tenti la conciliazione;”.*



Operazioni peritali

Il CTU ha indicato a verbale che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 27/10/2023 ore 9:00 presso il proprio studio.

Ciò è regolarmente avvenuto come da verbale delle operazioni peritali che si allega alla presente relazione e che si riporta nel seguito per miglior lettura.



Oggi **27/10/2023** ore 9,00, hanno inizio le operazioni peritali presso lo studio del CTU.

Nessuno è presente.

Il CTU disamina atti e documenti di causa e dà lettura del quesito.

Sono eseguite ispezioni ipotecarie e catastali, le cui risultanze saranno allegare alla perizia che sarà predisposta.

In relazione alle pratiche edilizie autorizzative degli immobili, si rileva come l'Avv. Venturini abbia prodotto documentazione al riguardo nel PCT. Il CTU provvederà quindi ad eseguire un controllo in banca dati del Comune di Verona per verificare la sussistenza di eventuali ed ulteriori pratiche rispetto quelle prodotte. Solo in caso di rilevata sussistenza di pratiche aggiuntive si provvederà con accesso agli atti in Comune.

Sentita anche telefonicamente la disponibilità del legale, si fissa quindi la prosecuzione delle operazioni peritali al giorno 30/11/2023 ore 12,00 presso i luoghi di causa in Verona via Porto San Pancrazio 54-56.

Il CTU invierà comunicazione a riguardo al Signor [REDACTED] residente nell'immobile oggetto di perizia in base a quanto indicato in citazione affinché sia consentito l'accesso ai luoghi.

L.C.S.

Oggi **30/11/2023** ore 12:00 proseguono le operazioni peritali presso i luoghi di causa in Verona, via Porto San Pancrazio 54-56.

Il CTU precisa di aver inviato in data 27/10/2023 una raccomandata A/R al sig. [REDACTED] con cui veniva comunicata la fissazione dell'odierno sopralluogo.

Tale raccomandata, che risulta non ritirata dallo stesso, è ancora in giacenza c/o l'ufficio postale di competenza, sulla base di quanto emerge dal sito internet di Poste Italiane.

All'odierno incontro sono presenti la scrivente CTU e l'avv. Luca Venturini per l'attrice.

Sono visionati solo esternamente gli immobili, non essendo presente alcuno che consenta l'accesso agli stessi.

Si conviene quindi che il CTU, al ricevimento della compiuta giacenza della raccomandata inviata, inoltri al Giudice apposita istanza in relazione al prosieguo dell'incarico affidato.

L.C.S.





Come convenuto, in data 10/01/2024 la scrivente ha segnalato al Giudice l'impossibilità di accedere agli immobili.

Il Giudice ha quindi sospeso le operazioni peritali.

Successivamente all'udienza del 07/03/2024 il Giudice ha disposto fosse dato corso alle operazioni peritali.

Si è quindi provveduto in tal senso, come da verbale che si riporta nel seguito.



Oggi **13/03/2024** viene eseguito sopralluogo presso gli immobili oggetto di CTU alla presenza della scrivente CTU e dell'avv Luca Venturini nonché della collaboratrice del CTU geom. Anna Segala.

Sono eseguite misurazioni e scattate fotografie.

Si conviene che il CTU predisponga la "bozza" di CTU con inoltro alla parte.
L.C.S.



Dati catastali

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente accatastati con i seguenti estremi:

Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **fg 226, m.n.:**

- **16**, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, sup cat tot mq 194, sup cat tot escluse aree scoperte mq 186 RC € 697,22.

Intestazione catastale:

████████████████████

proprietà di 1/2

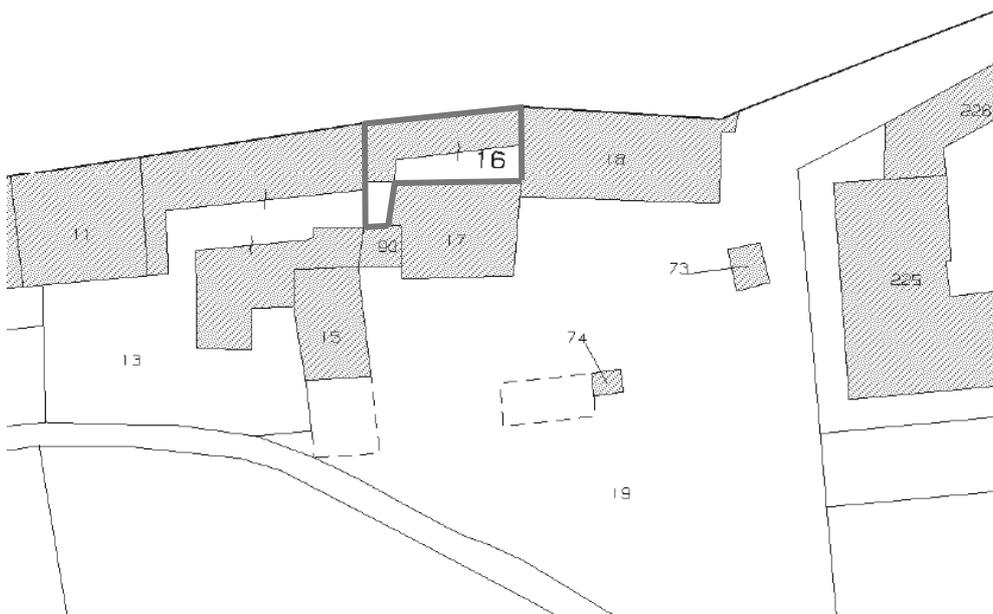
████████████████████

proprietà di 1/2

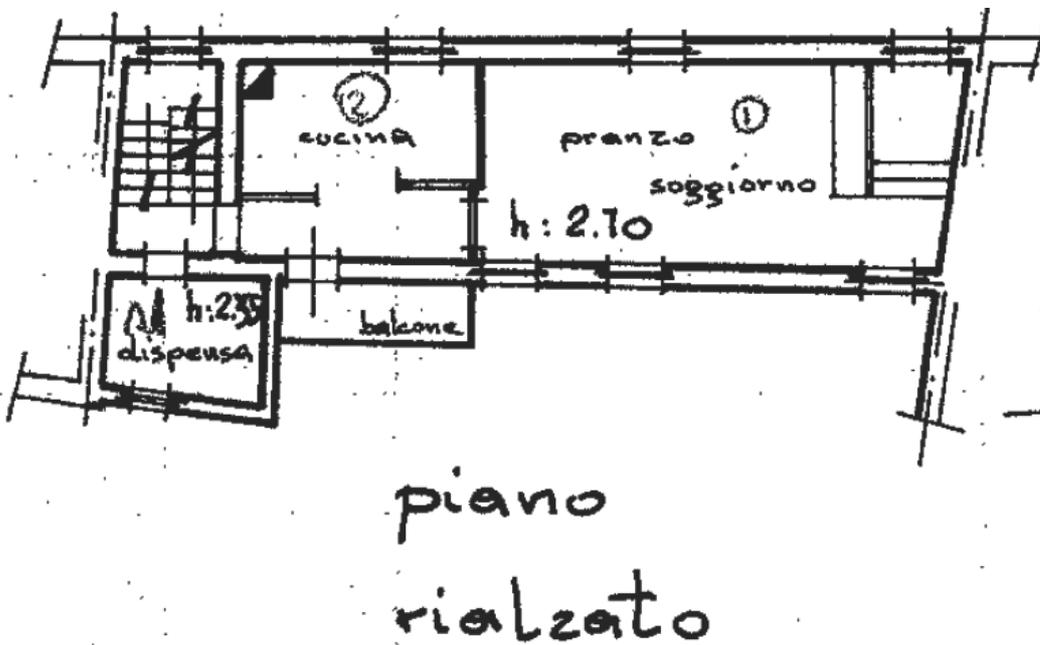
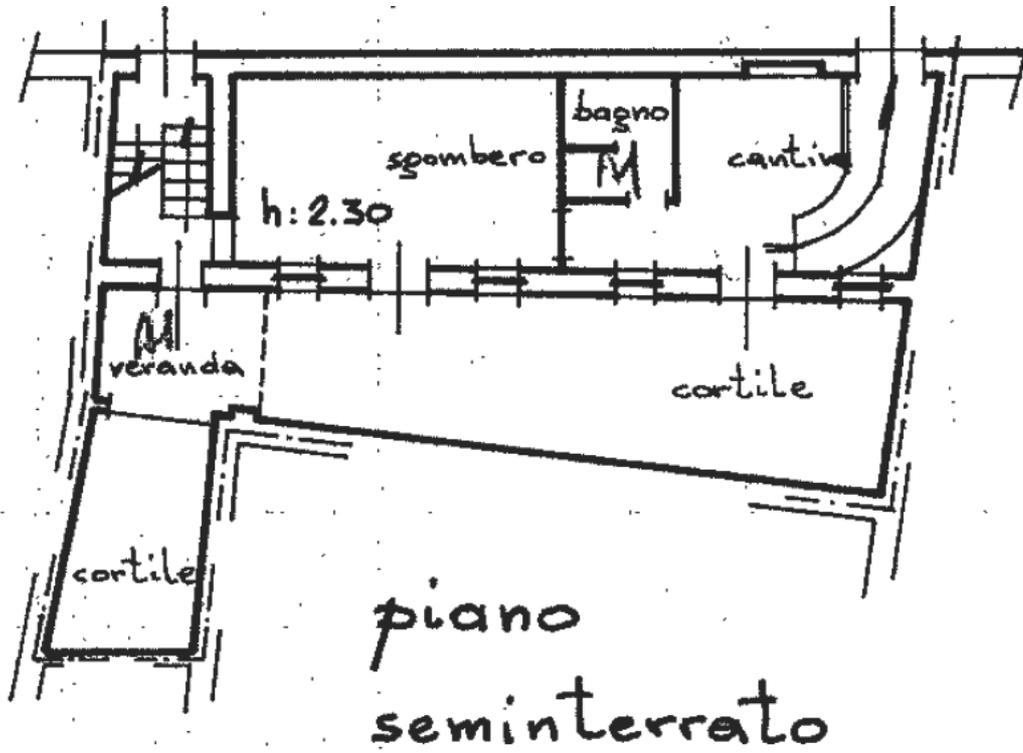
L'immobile insiste su area identificata **Catasto Terreni**, Comune di Verona, **fg 226, m.n.:**

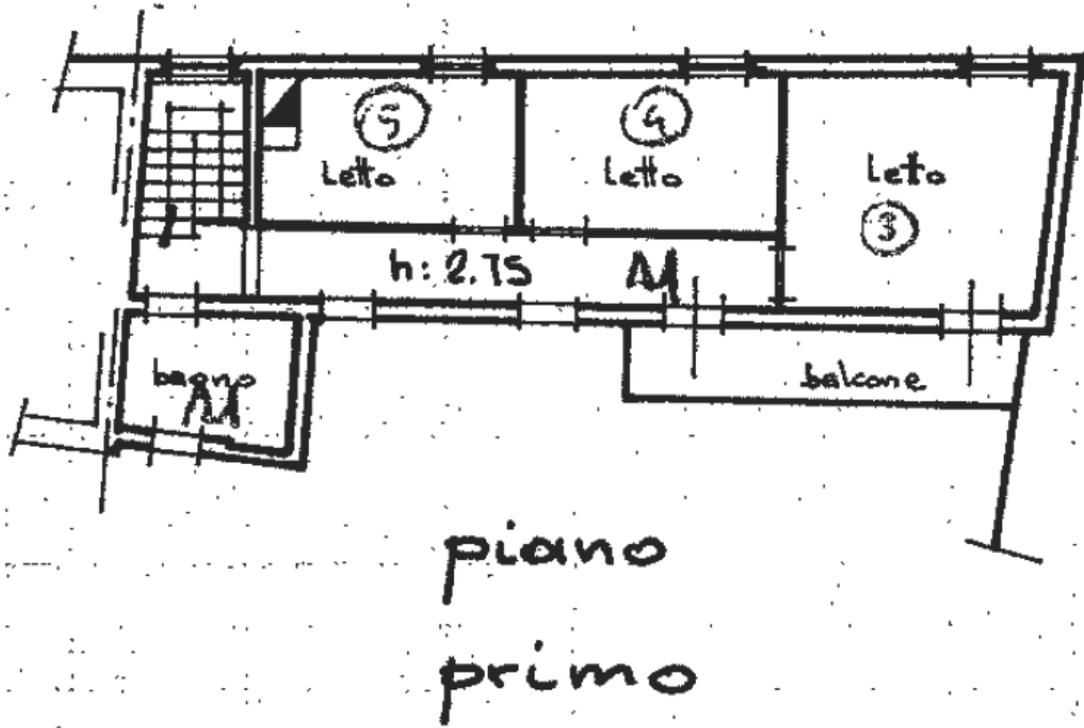
- **16**, ente urbano, mq 110.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale:



Stralcio di planimetria catastale:





Provenienza dell'immobile

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti agli attuali proprietari con:

- atto di compravendita del 08/07/1985 (trascritto a Verona il 25/07/1985, RP 10386, RG 14299) [REDACTED]
[REDACTED] acquistano per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno gli immobili censiti al CF, sez. D, fg 2, m.n. 86 sub 1, 2, 3 (attuale fg 226, m.n. 16).

Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite ai nomi dei [REDACTED]

[REDACTED] emerge la sussistenza della seguente formalità pregiudizievole:

- divisione giudiziale del 08/08/2022 (trascritta a Verona il 22/02/2023, RG 6562, RP 4779).



Descrizione dei beni

I beni oggetto di perizia sono costituiti da un'abitazione terra-cielo in Via Porto San Pancrazio n. 54-56, Verona.



Il bene oggetto di perizia ha n. 2 ingressi su via Porto San Pancrazio n. 54-56, Verona, dei quali uno consente l'accesso diretto al piano seminterrato e l'altro costituisce l'ingresso verso il vano scala.



Abitazione in via Porto san Pancrazio, Verona

Piano seminterrato





Corte interna di proprietà



Piano rialzato





Piano primo





Suddivisione interna reale	<p>Piano seminterrato: n. 2 ingressi da n. 2 distinti vani scala, cantina, sgombero, bagno, veranda e n. 2 cortili interni.</p> <p>Piano rialzato: vano scala, dispensa, cucina, disimpegno, sala da pranzo/soggiorno, balcone e locale sovrastante la scala di accesso al piano seminterrato.</p> <p>Piano primo: vano scala, bagno, disimpegno, n. 3 camere da letto e balcone.</p>
Impianti	<p>Immobile dotato di impiantistica di tipo ordinario obsoleta, riferibile all'epoca di ristrutturazione (anni '80/90).</p> <p>L'impiantistica è unica per tutto l'immobile.</p> <p>Caldaia murale posizionata nel locale cantina nel locale seminterrato (di fatto adibito a cucina/taverna al momento del sopralluogo).</p> <p>Nessuna conformità reperita o disponibile.</p>
Finiture interne	<p>L'immobile presenta pavimenti in battuto di cemento nel cortile interno, al piano rialzato e primo piastrelle di materiale lapideo, nei bagni e nel piano seminterrato piastrelle ceramiche.</p> <p>Intonacatura a civile tinteggiata, porte interne in legno tamburato o con specchiatura in vetro di tipologia varia.</p> <p>Serramenti esterni di tipologia varia (a vetro singolo e con vetrocamera). Presenza di alcuni doppi serramenti in alluminio.</p>
Precisioni	<p>In conformità alle tipologie costruttive dell'epoca di edificazione dell'immobile (attendibilmente primi del '900) sono presenti in loco con estensione a tutto l'immobile, risalite di umidità ed addentramenti in genere che si manifestano sulle murature interne ed esterne con muffe, efflorescenze e distacchi di intonaco.</p> <p>Alcune porzioni dell'immobile necessitano di interventi manutentivi (es. balconi).</p>



Regolarità degli immobili

L'avv Venturini ha prodotto nel proprio fascicolo di causa le pratiche edilizie inerenti gli immobili.

In corso di operazioni peritali la scrivente ha quindi verificato sul portale telematico del Comune di Verona (SIGI) l'insussistenza di altre aggiuntive pratiche riferibili agli immobili.

Sulla base della documentazione disponibile e delle ricerche condotte emerge quindi come il bene oggetto di perizia sia stato edificato in forza di:

- immobile edificato in data anteriore al 02/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza;
- concessione edilizia sk 5330, PG 16970/86 del 20/09/1986, per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via Porto San Pancrazio, 54-56;
- concessione edilizia sk 3802, PG 48591/89 del 12/02/1990, quale variante alla concessione sk 5330, PG 16970/86 del 14/11/1986 per la ristrutturazione di un fabbricato sito in via Porto San Pancrazio n. 54-56;
- abitabilità PG 94312/90 del 13/08/1991 del fabbricato ristrutturato di civile abitazione in via Porto San Pancrazio, 54-56.



In esito agli accertamenti eseguiti è possibile indicare la rispondenza tra stato autorizzato e planimetrie catastali.

Per quanto riguarda le elencate difformità edilizie e catastali si rileva trattarsi di difformità di modesta portata o afferenti elementi che dovranno essere smontati per riportare lo stato dei luoghi conforme a quanto autorizzato.

Non si tratta di variazioni essenziali per cui la scrivente è del parere che tali difformità non limitino la commerciabilità dei beni.

Consistenza commerciale

Si precisa che la valutazione nel seguito espressa è basata sulle superfici dedotte graficamente dalle planimetrie.

La stima indicata nel seguito è comunque da intendersi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 226</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 16	abitazione piano seminterrato	61	0,7	42,7	196,6
	cortili	47	0,2	9,4	
	veranda	7	0,5	3,5	
	abitazione piano rialzato	69	1	69	
	balcone piano rialzato	3	0,3	0,9	
	abitazione piano primo	69	1	69	
	balcone piano primo	7	0,3	2,1	



Criteria di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) 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 contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difforni, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Nello specifico sono stati visionati valori OMI, Borsino Immobiliare e prezzi praticati sul mercato di riferimento.



Nello specifico, esaminato in generale il mercato immobiliare della zona,
è possibile indicare le seguenti quotazioni di riferimento:

OMI

Abitazioni civili, stato conservativo normale

€ 1.200,00/mq - € 1.600,00/mq

Borsino Immobiliare

Abitazioni civili, fascia media

€ 1.062,00/mq - € 1.714,00/mq

Immobili simili in vendita (prezzo richiesto)

€ 1.505,00/mq - € 1.727,00/mq



Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile **valore di mercato** degli immobili e viene espressa "a corpo"; in particolare sono state tenute in debita considerazione tutte le circostanze in precedenza indicate.

<i>identificazione catastale attuale fg 226</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 16	abitazione piano seminterrato	196,6	€ 1.500,00	€ 294.900,00	€ 295.000,00
	cortili				
	veranda				
	abitazione piano rialzato				
	balcone piano rialzato				
	abitazione piano primo				
	balcone piano primo				

Valore totale beni oggetto di divisione

€ 295.000,00



Comoda divisibilità

Valutata la tipologia, conformazione ed articolazione del bene oggetto di causa, si ritiene che lo stesso **non sia comodamente divisibile** secondo le previsioni dell'art. 720 c.c..

Non risulta infatti possibile il frazionamento del bene con determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento in ragione delle rispettive quote di pertinenza delle parti.

Si tiene in particolare a precisare che al momento dell'acquisto degli immobili da parte degli attuali condividenti gli stessi erano articolati in n. 3 abitazioni e delle quali n. 2 in categoria catastale A/5 (abitazioni ultra popolari).

Le opere di ristrutturazione operate dai [REDACTED] sono state di tipo profondo e generalizzato, tali da aver modificato il bene nella sua conformazione attuale.

Lo stesso è dotato di impiantistica unica e l'articolazione dello stesso non rende possibili frazionamenti conformi alle quote di proprietà se non a mezzo di profonde e costose opere murarie e impiantistiche.

Si ribadisce quindi la non comoda divisibilità.



Osservazioni alla "bozza" di relazione anticipata alle parti

La scrivente CTU ha inviato alla parte una "bozza" del proprio elaborato peritale, concedendo termine per la formulazione di eventuali osservazioni di tipo tecnico.

Nessuna osservazione è pervenuta nei termini concessi, e nemmeno successivamente.

La relazione riportata nei capitoli che precedono viene quindi integralmente confermata a costituire versione definitiva di CTU.



Conclusioni

Sulla base di quanto in precedenza descritto ed analizzato, in risposta al quesito demandato, è possibile concludere che:

1. il bene oggetto di perizia è costituito da una abitazione che si eleva a n. 2 piani fuori terra oltre seminterrato e aree pertinenziali esterne in Verona, via Porto San Pancrazio n. 54-56;
2. con riferimento ai titoli di provenienza e alla continuità delle trascrizioni al ventennio i beni sono attualmente di proprietà di:
 - o [REDACTED] quota 1/2
 - o [REDACTED] quota 1/2;
3. assenza di formalità pregiudizievoli ad esclusione della trascrizione della domanda di cui alla causa in corso;
4. gli immobili presentano alcune difformità che comunque, a parere della scrivente, non ne limitano la commerciabilità;
5. i beni **non** sono comodamente divisibili;
6. valore di stima € 295.000,00.

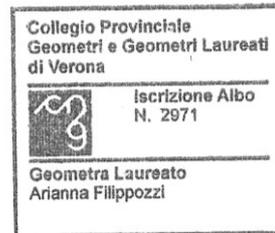


Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Dott.ssa geom. Arianna Filippozzi



Verona, lì 15/04/2024

Allegati:

- verbali delle operazioni peritali;
- estratti di mappa catastale;
- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- ispezioni ipotecarie;
- fonti di stima;
- inoltre "bozza" alla parte;

