

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERRARA

SEZIONE CIVILE - VIA BORGO DEI LEONI N. 62

NUMERO DI RUOLO GENERALE __1759 / 2023__

GIUDICE RELATORE: Dott. _____ **GIUSBERTI STEFANO** _____

OGGETTO: CONTENZIOSO CIVILE

_____)

CONTRO

COMPROPRIETARIO CITATO

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Incarico -

Il sottoscritto geom. Massimiliano Berti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ferrara al n.2012, nonché agli Albi dei C.T.U. e dei periti del Tribunale di Ferrara al n.728, avendo prestato giuramento, veniva designato nel presente contenzioso in qualità di C.T.U. in data 29/02/2024, dall'Ill.mo Sig. Giudice Relatore Dott. Stefano Giusberti;

- Quesito -

“Il C.T.U. compiuto l’opportuno sopralluogo: *accerti, verifichi e stimi i danni subiti dall’immobile pignorato, determinandone l’attuale valore;*”

Il G.I. sentite le parti ed il c.t.u., disponeva termine di complessivi 30 giorni, decorrenti dall'inizio delle operazioni peritali, per il deposito della relazione di consulenza, successivi giorni 10 per le osservazioni dei c.t.p./parti costituite e successivi 10 giorni per la trasmissione da parte del c.t.u. della propria relazione conclusiva, allegando alla stessa le eventuali osservazioni presentate dai consulenti di parte e le sintetiche valutazioni delle stesse. Il c.t.u. non richiedeva l'assegnazione di un fondo spese e fissava per il giorno 11/03/2024 la data dell'inizio delle operazioni peritali, presso il proprio studio.

L'udienza veniva rinviata al 02/05/2024.

- Operazioni Peritali -

- Le operazioni peritali in data 11/03/2024 ore 09:30 hanno avuto inizio, svolgendosi come previsto presso lo studio del C.T.U. posto in Ferrara Corso Porta Reno n.69, dopo aver convocato le parti ed i relativi Consulenti Tecnici di Parte tramite posta certificata, si dà atto che al presente incontro risultavano assenti.

Il C.T.U. dopo aver esaminato la documentazione agli atti, provvedeva a fissare il sopralluogo presso l'immobile in oggetto nella giornata di giovedì 21/03/2024 alle ore 10:00 trasmettendone comunicazione ai rispettivi legali, tramite invio di posta certificata, in pari data.

Al predetto incontro in data 21/03/2024 si eseguiva il sopralluogo presso i luoghi di causa, le parti precedentemente convocate risultavano assenti; il Consulente Tecnico provvedeva dunque in autonomia ad eseguire le opportune indagini ed accessi ai luoghi con lo scopo di verificare, fotografare e rilevare l'immobile interessato, utilizzando una macchina fotografica digitale, una cordella metrica ed un distanziometro elettronico a lettura

immediata, per documentare i luoghi ed i rilievi effettuati. Alle ore 10:45 si concludevano le operazioni di rilievo e verifica.

- il CTU trasmetteva alle parti l'elaborato peritale provvisorio alle parti in data 09/04/2024.

- Le parti entro il giorno 19/04/2024 NON inoltravano osservazioni alla CTU.

– Risposte al quesito –

Lo scrivente, dopo la formale apertura delle operazioni peritali e dopo aver concluso la fase conoscitiva dello stato dei luoghi, eseguito i rilievi e tutto quanto altro utile per la redigenda relazione, ritiene di essere sufficientemente edotto per rispondere con la massima serenità di giudizio al quesito posto dalla S.V. Ill.ma e per fornire informazioni e dati quanto più chiari ed esaurienti possibili; si provvede quindi alla formulazione della risposta del quesito.

* * *

“Il C.T.U. compiuto l’opportuno sopralluogo: *accerti, verifichi e stimi i danni subiti dall’immobile pignorato, determinandone l’attuale valore;*

Da quanto riscontrato ed accertato in loco, l’unità immobiliare oggetto della presente vertenza risulta essere una porzione di fabbricato ad uso negozio di alimentari e servizi al piano terra, insistente all’interno di un fabbricato disposto su due livelli fuori terra, in cui al piano primo è presente una abitazione di altra proprietà, il tutto sito in comune di Codigoro, frazione Caprile, Via Località Caprile Centro [REDACTED]. L’attività commerciale al piano terra, presenta l’accesso principale dall’area urbana di corte fronte strada, direttamente nel vano destinato alla vendita, in cui, a seguito dell’accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso il comune di Codigoro, veniva accertata la realizzazione abusiva di due ripostigli e un disimpegno collegato ai due vani retro-negozio che ospitano due bagni con relativo

sono in piastrelle di ceramica di diversa tipologia la cui posa presenta talvolta delle imperfezioni e lievi sconessioni, le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate con evidenti tracce di umidità e con parziale distacco dell'intonaco, le porte interne ad una anta a battente sono in legno tamburato ed alcune del tipo a soffietto, la porta di accesso è del tipo ad anta singola a battente in alluminio e vetro dotata di maniglione antipanico; esternamente gli infissi si presentano in alluminio ed alcuni in legno ad una e due ante con vetro singolo e con inferriate, oltre alle due vetrine dotate di saracinesca in metallo. Il sistema impiantistico elettrico è composto da punti luce e punti presa del tipo tradizionale, i cavi ed i collegamenti risultano a vista e privo della dichiarazione di conformità, l'impianto idraulico risulta sottotraccia collegato al boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, mentre l'impianto di riscaldamento è garantito da ventilconvettori in scarse condizioni di manutenzione, da verificare / collaudare, l'approvvigionamento idrico è collegato all'acquedotto comunale e lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite le rispettive reti/condotte pubbliche. Si è potuto notare come gli impianti risalgono verosimilmente all'epoca della costruzione dell'immobile e per i quali non si sono riscontrati aggiornamenti e/o dichiarazioni di conformità.

L'area scoperta perimetrale al fabbricato risulta una corte comune con il sig. [REDACTED] e più precisamente costituita da quattro aree urbane ora censite al mappale 226 sub.3-4-5-6. Si segnala che l'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni agli atti del 29/10/1994 l'area cortiliva risultava censita all'ex.sub.2 del mappale 226 (ed individuata come BCNC corte comune non censibile ai mappali 226 sub.1, 27, 172 e a tutti i subalterni del mappale 227), ora soppressa con costituzione di quattro aree urbane F/1 (costituite come unità afferenti edificate su area di corte il 03/09/1998 n.F00835.1/1998),

ed intestate ai sig.ri ██████████ per la proprietà di 1/2 ed a ██████████ ██████████ per la proprietà di 1/2. La disposizione di tali subalterni, non è reperibile dagli archivi catastali, si evince solamente dall'Elaborato Planimetrico allegato all'atto Not. Carlo Alberto Alberti del 05/09/1998 rep.85750-15428.

Le caratteristiche costruttive principali del fabbricato, edificato in data antecedente il 01/09/1967, sono le seguenti: unico corpo di fabbrica disposto su due piani, di forma pressoché rettangolare avente struttura con pareti portanti in muratura, solai interpiano in latero-cemento, tramezzi in muratura di laterizio, copertura a falde con manto di copertura in tegole marsigliesi, intonaci interni ed esterni del tipo civile, pareti interne ed esterne tinteggiate. (Vedasi Doc. Fotografica, Planimetria - Allegato n°1)

Valutazione attuale di mercato riportata nella perizia del 12/10/2022.

- Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile summenzionato, lo scrivente dopo le necessarie verifiche e indagini di mercato atte a stabilire il più probabile valore del bene oggetto di valutazione e per il quale si riesca a reperire un sufficiente numero di dati immobiliari relativi a beni in diverso grado simili e/o assimilabili, rispetto a quello in oggetto, riteneva necessario procedere con il metodo comparativo di mercato (Comparative Approach) o stima sintetica, prendendo come riferimento valori di compravendite effettuate per beni di simili caratteristiche, siti nella stessa zona; i dati riscontrati sono stati inoltre paragonati alle valutazioni reperite dalla documentazione tecnica disponibile (pubblicazione specialistica “Il Borsino Immobiliare” pubblicazioni di intermediazione a carattere nazionale, pubblicazioni OMI Istituto Meccanografico Immobiliare) oltre alle valutazioni dirette di colleghi ed esperti nel settore immobiliare locale.

E' doveroso precisare che nella valutazione del più probabile valore di mercato si era tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato e di tutti gli elementi essenziali per la sua determinazione quali l'ubicazione, l'accessibilità, destinazione d'uso, la posizione, lo stato di manutenzione e conservazione, tipologia, caratteristiche costruttive, impiantistiche e gli altri fattori determinati ai fini della stima. Nella ricerca del valore attuale si era assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie esterna lorda (SEL) in riferimento agli attuali valori di mercato. Per quanto riguarda il computo della superficie commerciale, si considerava la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle eventuali terrazze, balconi, patii e giardini esclusivi; le quote percentuali delle superfici pertinenziali dell'unità immobiliare (ripostigli, cantine, posti auto, ecc.) in relazione a quanto stabilito dalle norme UNI 10750-10733, DPR n.138/98.

La superficie commerciale veniva calcolata come segue:

Piano	Destinazione, Superficie Lorda e Coefficiente di Raggiungimento			Superficie Commerciale (SEL)
Piano Terra Mappale 27 sub.2	Negozio	174,00 mq	x 1,00	174,00 mq
Totale		174,00 mq		174,00 mq

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (Anno 2021 secondo semestre), per gli immobili commerciali in normale stato conservativo e ubicate nella zona "suburbana Caprile," si rilevava un valore di mercato compreso tra 680,00 e 1.000,00 €/mq, il cui valore medio era pari a 840,00 €/mq.

Analizzando le quotazioni ed il tariffario pubblicato dal “Borsino Immobiliare”, che raccoglie i dati relativi alla maggioranza delle transazioni immobiliari inerenti il compravenduto effettuato all’interno dell’area in cui è ubicato l’immobile oggetto di valutazione, si riscontravano valori di mercato tra 529,00 Euro/mq e 878,00 €/mq., il cui valore medio era pari a 704,00 €/mq.

Dalle informazioni che venivano reperite dagli operatori immobiliari della zona circa immobili della stessa tipologia, in normale stato di manutenzione e conservazione, situati nella medesima località, si riscontravano quotazioni che si aggiravano da €/mq.650,00-700,00.

Considerando dunque gli aspetti precedentemente descritti e le indicazioni giunte dalle indagini al tempo compiute, in relazione allo scarso stato di manutenzione e conservazione in cui si trovava l’immobile oggetto di stima in data 12/10/2022, il sottoscritto tecnico valutava la presente unità immobiliare con un valore di mercato pari a 500,00 €/mq. Applicando dunque alla superficie lorda/commerciale (SEL) del bene immobile il suddetto valore unitario, si otteneva il più probabile valore di mercato:

Superficie Commerciale (mqe) Mq 174,00 x Euro/mq 500,00 = **Euro 87.000,00.**

* * *

Il sottoscritto tecnico, qualità di C.T.U. designato in data 29/02/2024, al fine di stabilire i danni verificatisi nell’immobile in oggetto rideterminandone il valore attuale, a seguito degli accertamenti e rilievi svolti in data 21/03/2024, ha potuto constatare il parziale cedimento della falda di copertura rivolta a sud-est, che interessa la porzione del vano principale del negozio oggetto di valutazione e confinante con la porzione di fabbricato che si eleva al primo piano, costituita dall’abitazione di altra proprietà censita al mappale 27 sub.1.

Il cedimento di tale porzione di copertura, causato molto probabilmente da un evento

meteorologico di forte intensità, ha comportato lo sfondamento parziale della falda di copertura sul sottostante solaio orizzontale interpiano, evitando così che i detriti entrassero all'interno del negozio. Procedendo infatti con il sopralluogo all'interno del vano principale del negozio, si è potuto constatare come il solaio orizzontale interpiano in laterocemento non sia ceduto ma abbia contenuto la caduta del sovrastante solaio al suo interno.

Il solaio orizzontale infatti presenta notevoli segni di degrado, risulta visibilmente inumidito con l'intonaco distaccato, il tutto causato dalla elevata quantità di acqua che si è riversata al suo interno che, con il passare del tempo, potrebbe arrecare dei danni di infiltrazione e/o degrado strutturale, anche al limitrofo appartamento di altra proprietà.

La falda di copertura crollata, probabilmente anch'essa in laterocemento, presenta complessivamente una superficie di circa mt.8,80 x mt.5,15 = 45,00 mq (vedi Planimetria Stato dei Luoghi - Allegato n°2). Ipotizzando dunque un rifacimento di tale porzione di copertura in laterocemento con tutti gli oneri necessari per la presentazione di pratica edilizia, deposito strutturale ed opere edili, si stima un danno pari a 500,00 Euro/mq, addivenendo così ad una spesa complessiva pari a:

Euro 500,00 x 45,00mq= 22.500,00 Euro.

* * *

- Conclusioni -

Dalla stima del più probabile valore di mercato precedentemente individuato e pari ad Euro 87.000,00, si dovranno detrarre 22.500,00 Euro di danni subiti, rideterminando l'attuale valore dell'immobile oggetto di perizia pari ad **Euro 64.500,00**.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia

Geom. Massimiliano Berti

Studio Tecnico Corso Porta Reno n°69 – Ferrara tel. e fax 0532/200374 cell 338/8104712

– studiomassimilianoberti@gmail.com–

accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Ferrara 23/04/2024

Il Consulente

Geom. Massimiliano Berti

Ad evasione dell'incarico conferito, si allegano:

- ALLEGATO N.1 – Doc. Fotografica, Planimetria stato dei luoghi.
- ALLEGATO N.2 – Planimetria stato dei luoghi.
- ALLEGATO N.3 – Processo verbale delle operazioni peritali di apertura, Verbale di sopralluogo.
- ALLEGATO N.4— Osservazioni dei C.T. di parte.

Firmato
digitalmente da
**MASSIMILIANO
BERTI**
CN = BERTI
MASSIMILIANO
O = Collegio dei
Geometri di
Ferrara/800006890380
C = IT

* * *