

**TRIBUNALE di VICENZA**

**CANCELLERIA CIVILE**

Cont. Civ. N° **4309/2017** R.G.

Giudice Istruttore: **Dott.ssa Stefania CAPARELLO**

Causa promossa da

contro

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**(RELAZIONE CONCLUSIVA)**



## INDICE

INDICE .....	2
ALLEGATI.....	4
PREMESSA – INTRODUZIONE .....	6
<b>1. DESCRIZIONE IMMOBILI IN COMUNIONE .....</b>	<b>14</b>
1.1 Ricognizione e descrizione beni immobili in comunione .....	14
1.1.1 Intestazione .....	14
1.1.2 Individuazione catastale .....	15
1.1.3 Confini .....	20
1.1.4 Ubicazione .....	21
1.1.5 Descrizione immobile .....	21
<b>2. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' IMMOBILI.....</b>	<b>26</b>
4.1 Risposta al quesito .....	26
<b>3. PROGETTO DIVISIONALE .....</b>	<b>28</b>
5.1 Risposta al quesito .....	28
<b>4. ACCERTAMENTO COSTITUZIONE SERVITU' O ALTRI DIRITTI REALI .....</b>	<b>29</b>
4.1 Risposta al quesito .....	29
<b>5. REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE.....</b>	<b>30</b>
5.1 Titoli urbanistici.....	30
5.2 Accertamento regolarità edilizia-urbanistica .....	31
5.3 Accertamento regolarità catastale .....	33
5.4 Condizioni di libera commerciabilità dei beni.....	34
<b>6. VALORE DI MERCATO .....</b>	<b>35</b>
6.1 Valore attuale di mercato .....	38
<b>7. CANONE DI LOCAZIONE.....</b>	<b>39</b>



	8.1 Risposta al quesito – premesse .....	39
	8.2 Canone locativo (dalla notifica dell'atto 23.05.2017).....	40
	<b>8. TENTATIVO DI CONCILIAZIONE .....</b>	<b>42</b>
	8.1 Risposta al quesito .....	42
	<b>9. NOTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE .....</b>	<b>43</b>
	(A) OSSERVAZIONI del CTP di parte ATTRICE (allegato OS1) .....	43
	(B) OSSERVAZIONI del CTP di parte CONVENUTA (allegato OS2) .....	43
	<b>10. CONCLUSIONI.....</b>	<b>45</b>

◆◆◆



## ALLEGATI

### ALLEGATI TECNICI

Allegato n° **A1.1** ..... **Doc. amm.vi accesso atti del 29.05.2019**

Allegato n° **A1.2** ..... **Visure catastali**

Allegato n° **A1.3** ..... **Estratto di Mappa**

Allegato n° **A1.4** ..... **Elaborato planimetrico**

Allegato n° **A1.5** ..... **Elenco subalterni**

Allegato n° **A1.6** ..... **Planimetria catastale (C.F.: Fg. 8 m.n. 881 sub 3)**

Allegato n° **A1.7** ..... **Planimetria catastale (C.F.: Fg. 8 m.n. 881 sub 2)**

Allegato n° **A1.8** ..... **Ortofoto/Geosit**

### ALTRA DOCUMENTAZIONE

Allegato n° **B1.1** ..... **Atto di provenienza (in data 14.05.1984 al n. 28529 di Rep.)**

Allegato n° **B1.2** ..... **Atto di provenienza (in data 11.04.1986 al n. 38611 di Rep.)**

Allegato n° **B1.3** ..... **Risultanze ispezioni ipotecarie**

### RILIEVI FOTOGRAFICI

Allegato n° **RF1** ..... **Documentazione fotografica del 30.05.2019**

### VALORE DI MERCATO

Allegato n° **VM1.1** ..... **"Prospetto: Valutazione economica beni immobili"**

Allegato n° **VM1.2** ..... **"Tabella di stima"**

Allegato n° **VM1.3** ..... **"Tabella: stima del valore di mercato con il "MCA"**



VERBALI

Allegato n° **V1.1** ..... **Verbale di sopralluogo** del 30.05.2019

OSSERVAZIONI

Allegato n° **TB.1** ..... **Trasmissione bozza peritale**

Allegato n° **OS.1** ..... **Osservazioni CTP attrice**

Allegato n° **OS.2** ..... **Osservazioni CTP convenuta**

◆ ◆ ◆



## PREMESSA – INTRODUZIONE

Premesso che all'udienza del 15.05.2018 il sottoscritto **geom. Simone (Marco)**

**Bernardi** nato a Bassano del Grappa il 08.11.1974 (VI) e con studio a Rosà (VI) in Via Campagnola n. 15/B, nominato C.T.U. nella procedura indicata in epigrafe, è comparso in Tribunale di Vicenza – avanti all'allora **G.I. Dott.ssa Stefania CAPARELLO** – e, dopo il giuramento di rito, gli è stato conferito il seguente incarico/quesito:

"[...] Esaminati gli atti e documenti di causa, assunte le opportune informazioni anche presso terzi e presso i competenti uffici, acquisita la necessaria documentazione catastale,

– descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;

– dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

– in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà;

– indichi se necessario, la costituzione di eventuali servitù o altri vincoli di natura reale, al fine di dare attuazione al progetto divisionale;

– dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.

– dica se sussiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla



base della disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da

- un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale (ai sensi della L 122/2010).
- accerti il valore locativo dell'immobile dal momento in cui si è costituita la comunione ad oggi, indicando la misura spettante a chi di diritto
- Su tali premesse, effettui altresì il CTU un tentativo di conciliazione. [...]"

Al sottoscritto C.T.U. è stato concesso termine fino al 11.12.2018 per la predisposizione della bozza peritale, fino al 23.12.2018 per osservazioni delle parti o CC.TT.PP. e fino al 20.01.2019 per il deposito dell'elaborato peritale definitivo, termini tutti poi differiti a seguito delle richieste di proroga.

\*\*\*

In data 10.09.2018, il CTU, mezzo mail comunicava quanto segue: “[...]Buonasera, con la presente a comunicare che domani 11.09 p.v. alle ore 15.00 è aggiornato l'inizio delle operazioni peritali (vd. udienza del 15.05 us, con verbale qui allegato). Si invita a tempestivo riscontro nel caso di aggiornamenti o qualora nel frattempo le parti siano addivenute alla ricomposizione della vertenza. Distinti saluti [...]”.

In data 11.09.2018, il CTP di parte attrice, mezzo mail comunicava quanto segue: “[...] Buongiorno Geom. Bernardi, Si fa seguito alla telefonata odierna e, in accordo con il CTP di controparte geom. Reniero, si chiede cortesemente il rinvio dell'inizio delle operazioni peritali, previste per il pomeriggio di oggi, a nuova data da destinarsi, possibilmente per l'inizio del mese prossimo. Si ringrazia della disponibilità, saluti. [...]”

In data 11.09.2018, il CTU, mezzo mail comunicava quanto segue: “[...] Buongiorno, visto quanto pervenuto, si conferma il differimento al 01.10.2018 ore 15.00 in loco per medesime incombenze. Distinti saluti [...]”.







*Giudice una proroga dei termini. La ringrazio per la collaborazione e distintamente La saluto. [...]*

**In data 28.11.2018, il CTU, mezzo mail comunicava quanto segue: “[...] Preg.mi sigg.**

*Viste le comunicazioni pervenute dai due difensori (anche a seguito di mia comunicazione in data odierna, proprio anche al fine di essere aggiornato sulla posizione in oggetto, oltre che evitare aggravio di costi stante la presumibile possibilità di una soluzione della vertenza), si comunica il differimento al 12.02.2019 ore 14.30 in loco per medesime incombenze, in attesa di eventuali aggiornamenti sulle trattative (sulle quali auspico il buon esito). Si precisa fin d'ora che provvederò a depositare richiesta di proroga (allegando la corrispondenza intervenuta) per predisposizione bozza fino al 31.01.19 (con succ. termini x osservazioni e deposito elaborato definitivo). Distinti saluti. [...]*

**In data 28.11.2018, il CTU, mezzo mail comunicava quanto segue: “[...] Buongiorno a**

*tutti, dovendo depositare istanza al G.I. di proroga, sono a cortesemente a chiedere stato della posizione sull'avvenuta ricomposizione (anche se annullare l'inizio operazioni). In attesa di riscontro, porgo distinti saluti [...]*

**In data 01.02.2019, l'Avv.to di parte convenuta, mezzo mail comunicava quanto**

**segue: “[...] Gentile Geometra Bernardi, faccio seguito anche alla corrispondenza intercorsa con l'avv. per comunicarLe che alla prossima udienza del 5 febbraio 2019 nella causa in oggetto, entrambi i legali daranno contezza al Giudice dei rinvii richiestiLe dalle parti ai fini di pervenire ad una conciliazione della vertenza, dando atto che, di conseguenza, le operazioni peritali non sono ancora iniziate. Sia io che l'avv. chiederemmo pertanto che il Magistrato Le assegni nuovi termini per lo svolgimento dell'incarico peritale. Quanto all'incontro del 12 febbraio, sarà nostra cura comunicarLe a breve l'intendimento delle parti. Con cordiali saluti [...]**

**In data 02.02.2019, l'Avv.to di parte attrice, mezzo mail comunicava quanto segue:**

*“[...] Buona giornata; confermo quanto scritto dall'Avv. Buon fine settimana [...]*

**In data 04.02.2019, il CTU, mezzo mail comunicava quanto segue: “[...]Buongiorno a tutti, ringrazio del cortese riscontro. Distinti saluti[...]**



In data 10.04.2019, l'Avv.to di parte attrice, mezzo mail comunicava quanto segue:

"[...] Gent.mo la presente per comunicarLe che i diversi tentativi per addivenire alla sottoscrizione dell'accordo sulla vendita dell'immobile, non hanno dato un esito positivo. La invito, quindi, a voler procedere con le operazioni peritali. Cordialmente [...]"

In data 19.04.2019, il CTU, mezzo mail comunicava quanto segue: "[...] Preg.mi sigg.

Viste le comunicazioni pervenute dall'avv. \_\_\_\_\_ (qui allegata), si comunica il sopralluogo al 06.05.2019 ore 15.00 in loco per inizio operazioni peritali (rinviate per concomitante tentativo di conciliazione); si invita i destinatari a consentire l'accesso ai luoghi) Distinti saluti.[...] Nota: Si precisa che nell'espletamento dell'incarico si provvederà ad effettuare rilievi fotografici: si chiede, pertanto, di rimuovere e/o occultare qualsiasi aspetto che possa richiamare DATI PARTICOLARI (vd. appartenenza religiosa, socio-politica, giudiziaria, geo-localizzazione, ...), il tutto ai sensi del regolamento UE 2016/679 (GDPR) [...]"

In data 30.04.2019, l'Avv.to di parte convenuta, mezzo mail comunicava quanto

segue: "[...] Preg.mo geom. Bernardi, la presente per comunicare che, per sopraggiunti impegni legati all'attività lavorativa della signora \_\_\_\_\_ ed appena appresi dalla \_\_\_\_\_ la stessa sarà assente dall'abitazione oggetto di perizia per tutta la prossima settimana. Si chiede dunque il differimento dell'inizio delle operazioni alla settimana successiva, sempre nel pomeriggio e con eccezione dei giorni 13 e 16 maggio, in cui la signora \_\_\_\_\_ sarà nuovamente impegnata. Ringrazio anticipatamente e porgo cordiali saluti. [...]"

In data 03.05.2019, il CTU, mezzo mail comunicava quanto segue: "[...] Preg.mi sigg.

Vista la comunicazione pervenute dall'avv. \_\_\_\_\_ (qui allegata), si comunica differimento con aggiornamento sopralluogo al 14.05.2019 ore 14.15 in loco per inizio operazioni peritali; si invita i destinatari a consentire l'accesso ai luoghi. Distinti saluti.[...]"

In data 04.05.2019, il CTP di parte convenuta, mezzo mail comunicava quanto segue:

"[...]Buongiorno, come comunicato via mail sia alla sig.ra \_\_\_\_\_ che all'Avv. \_\_\_\_\_ confermo le mie dimissioni dall'incarico di tecnico relativamente alla vertenza in oggetto. Cordiali saluti. [...]"



In data 13.05.2019, l'Avv.to di parte convenuta, mezzo mail comunicava quanto

segue: “[...] Buonasera. Purtroppo la signora \_\_\_\_\_ per problemi di salute, domani pomeriggio dovrà recarsi ad effettuare delle terapie e si vede costretta, mio tramite, a richiedere un ulteriore differimento dell’inizio delle operazioni peritali. Rimango dunque in attesa di conoscere la nuova data fissata per il sopralluogo. Porgo cordiali saluti. [...]”.

In data 13.05.2019, il CTU, mezzo mail comunicava quanto segue: “[...] Buonasera, vista la comunicazione e le contunue richieste di rinvio/differimento, ritengo comunque di confermare il sopralluogo (trattasi di primo accesso per “conoscere l’immobile”, cui seguirà nuovo accesso per rilievi), chiedendo cortesemente in tal senso la possibilità solo di accedere (basta la presenza di qualcuno per aprire e consentire l’accesso). In attesa e confidando nel positivo riscontro, si porgono distinti saluti. [...]”

In data 14.05.2019, il CTU, mezzo mail comunicava quanto segue: “[...] Buonogiorno, vista la telefonata pervenuta dalla sig. \_\_\_\_\_ in data odierna sull’ulteriore richiesta di differimento, il sopralluogo già programmato in data 14.05.2019 ore 14.15 è differito. Si indica fin d’ora la data di Giovedì 16.05.pv ore 9.30 (im subordine il giorno Venerdì 17.05.p.v. ore 14.30) Ringrazio per la cortese collaborazione. Si porgono distinti saluti.[...]”

In data 15.05.2019, il CTU, mezzo mail comunicava quanto segue: “[...] Buonasera, vista la telefonata pervenuta nella serata odierna con la quale la sig.ra \_\_\_\_\_ comunicava l’impossibilità di consentire l’accesso (perché assente, fermo quanto da me già indicato) ad entrambi le date indicate, con la presente si comunica l’annullamento del sopralluogo (di inizio operazioni peritali) già programmato. Vista la situazione e la continua richiesta di differimenti, mi riservo di dare comunicazione al G.I. sull’impossibilità di dar corso all’espletamento peritale. L’occasione è gradita per porgere distinti saluti. [...]”

In data 22.05.2019, il CTU, mezzo mail comunicava quanto segue: “[...] Buonasera, visti i contatti telefonici intervenuti con la sig.ra \_\_\_\_\_ sulla disponibilità ad effettuare il sopralluogo (e dopo diversi tentativi per concordare la data), la stessa il 20.05 su si rendeva disponibile per il giorno 30.05 pv alle ore 14.15; a seguito di ulteriore colloquio con il mio studio si concordava che – onde evitare ulteriori disguidi –



avrebbe comunicato per scritto (via mail) tale disponibilità, non ancora pervenuta. Ora, dovendo consentire alle parti anticipo per organizzarsi sul sopralluogo, si precisa fin d'ora che l'accesso è previsto per il giorno 30.05 p.v. alle ore 14.00 (tale orario perché successivamente lo scrivente ha altri impegni) e potrà durare da 1.5/2 ore per rilievi metrici e fotografici (o quant'altro in ordine all'incarico ricevuto) e sarà ritenuto confermato SOLO se perverrà conferma scritta in tal senso dalla sig.ra \_\_\_\_\_ (o difensore/CTP) entro il 24.05. pv. (con riscontro a tutti i mittenti/destinatari della presente). L'occasione è gradita per porgere distinti saluti e ringraziare per la cortese collaborazione. [...]"

In data 30.05.2019, l'Avv.to di parte convenuta, mezzo mail comunicava quanto segue: "[...] Con la presente sono a comunicare di avere nominato, con atto già depositato in giudizio in via telematica, quale Consulente Tecnico di Parte della signora \_\_\_\_\_ il Geom. Matteo Scambi di Vicenza in sostituzione del geom. Reniero. [...]"

All'inizio delle operazioni peritali del 30.05.2019 ore 14.00 presso gli immobili oggetto di causa, ovvero in Via dei Rododendri, n. 28 – Creazzo (VI), si riunivano:

- il C.T.U. nominato geom. Simone Bernardi;
- per parte attrice: Arch. Dino Casagrande;
- per parte convenuta: Geom. Matteo Scambi con il Sig.ra \_\_\_\_\_

Durante il sopralluogo e come da relativo verbale (cfr. **ALLEGATO V1.1**):

" [...] I presenti, convocati come da precedente corrispondenza anche a seguito delle continue richieste di indisponibilità differimento di accesso, hanno provveduto al rilievo dei luoghi (anche fotografico) per verifica della rispondenza amministrativa e accertamento sullo stato dell'immobile.

Il CTU all'esito della richiesta di accesso atti presso il Comune di Creazzo, il quale ha riscontrato l'impossibilità di reperire la pratica di cui all'immobile, necessitando di maggiori dati – chiedendo ai presenti documentazione utile in tal senso e/o quant'altro ai fini dell'espletamento dell'incarico, il tutto da inoltrare tempestivamente via mail, oltre all'atto di provenienza.



*I presenti – visto le tempistiche e i differimenti richiesti/comunicati – concordano di*

*incaricare il CTU a chiedere proroga per nuovi termini in ordine all'espletamento per tale.*

*Chiuso alle 15.30 [...]”*

In data 05.06.2019, il CTP di parte attrice, mezzo mail inoltrava la documentazione richiesta in sede di sopralluogo.

◆◆◆

Sulla scorta della documentazione dimessa, implementata dagli accertamenti e verifiche eseguite durante le operazioni di indagine svolte presso gli immobili, lo scrivente relaziona quanto ai quesiti puntualmente (oltre ai sotto-paragrafi) così riepilogato: **DESCRIZIONE IMMOBILI IN COMUNIONE (1), GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ IMMOBILI (2), PROGETTO DIVISIONALE (3), ACCERTAMENTO COSTITUZIONE SERVITÙ O ALTRI DIRITTI REALI (4), REGOLARITÀ URBANISTICA E/O EDILIZIA (5), VALORE DI MERCATO (6), CANONE DI LOCAZIONE (7), TENTATIVO DI CONCILIAZIONE (8), NOTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE (8), CONCLUSIONI (9).**

◆◆◆

**Ciò premesso**, dopo approfondito **studio della documentazione prodotta** dalle parti oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle **informazioni assunte** durante il sopralluogo e/o incontro con le parti, dai **rilievi/riscontri eseguiti**, dalle indicazioni emerse in udienza; il C.T.U. – ad espletamento dell'incarico ricevuto con relazione descrittiva “puntuale” – presenta la propria

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

◆◆◆◆◆



## 1. DESCRIZIONE IMMOBILI IN COMUNIONE

Il primo punto del quesito chiede allo scrivente: “[...] – descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima [...]”.

Per una migliore comprensione di lettura, si precisa che il valore attuale di mercato e i criteri di stima del bene saranno sviluppati in seguito (capitolo 3) antepo-  
nendo qui la descrizione e la rispondenza amministrativa (edilizio-urbanistica e catastale).

\*\*\*

### 1.1 Ricognizione e descrizione beni immobili in comunione

Per una migliore comprensione del sottoparagrafo si premette che esso si compone e/o viene sviluppato seguendo i seguenti punti: **intestazione, individuazione catastale, confini, ubicazione, descrizione**, il tutto come segue:

#### 1.1.1 Intestazione

Attuale intestazione su banca dati catastale:

#### Unità negoziali 1 e 2

a. \_\_\_\_\_ per

la quota di 1/2 di proprietà

b. \_\_\_\_\_ per la quota

di 1/2 di proprietà

\*\*\*

#### Unità negoziale 3

a. \_\_\_\_\_ per

la quota di 50/200 di proprietà

b. \_\_\_\_\_ per la quota

di 50/200 di proprietà



Il tutto come da provenienze:

- Atto di compravendita in data 14.05.1984 rep. 28.529 notaio Schizzi, trascritto a Vicenza il 23.05.1984 ai nn. 6849/5571
- Atto di compravendita e permuta in data 11-14.04.1986 rep. 38.611 e 36.623 notaio Schizzi, trascritto a Vicenza il 05.05.1986 ai nn. 5195/4055
- Atto di compravendita in data 10.12.1987 rep. 75.539 notaio Boschetti, trascritto a Vicenza il 13.01.1988 ai nn. 540/451

◇◇◇

### 1.1.2 Individuazione catastale

Gli immobili oggetto della comunione (e richiamati negli atti di causa) sono così catastalmente censiti:

#### Unità negoziale 1:

**Comune di Creazzo** (Codice cat. D136) – C.F.: **Fg. 8°**

- **mappale n. 881 sub 2:** Via dei Rododendri<sup>1</sup>, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 49 mq, superficie catastale 49 mq, rendita € 98,60.
- **mappale n. 881 sub 3:** Via dei Rododendri<sup>2</sup>, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 14,5 vani, superficie catastale 300 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 300 mq, rendita € 1.909,60.

Il tutto oltre a:

**mappale n. 881 sub 1:** b.c.n.c. – bene comune non censibile (corte) ai sub 2-3

Il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Si richiama quanto indicato nella nota 1 a piè di pagina.

<sup>2</sup> In sede di sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è sito in Comune di Creazzo in Via dei Rododendri n.

28 (accesso pedonale e carraio).



\*\*\*

Gli immobili oggetto della comunione comprendono, altresì, le seguenti particelle (seppur non richiamate nella citazione notificato il 23.05.2017) e come da successiva precisazione:

**Unità negoziale 2:**

**Comune di Creazzo** (Codice cat. D136) – C.T.: **Fg. 8°**

- **mappale n. 922:** seminativo, classe 3, superficie ca 39, Reddito Dominicale € 0,24, Reddito Agrario € 0,17

**Unità negoziale 3:**

**Comune di Creazzo** (Codice cat. D136) – C.T.: **Fg. 8°**

- **mappale n. 1010:** semin arbor, classe 3, superficie ca 38, Reddito Dominicale € 0,24, Reddito Agrario € 0,17

\*\*

**PRECISAZIONE 01:** Oltre all'unità negoziale 1 sopraindicata e riscontrata nei fascicoli di causa (**m.n. 881 sub 3 – sub 2**), è necessario includere – per l'espletamento dell'incarico – anche i terreni di cui alle unità negoziali 2 e 3 corrispondenti rispettivamente alle particelle censite catastalmente: **C.T.: Fg. 8 m.n. 922** (che in sede di sopralluogo e con accertamenti del caso risulta/-ebbe essere parte del giardino -lato Sud/Est- che circonda l'unità immobiliare in oggetto) e **C.T.: Fg. 8 m.n. 1010** (ingresso comune con ditta terza). Il tutto come da relative provenienze

\*\*\*

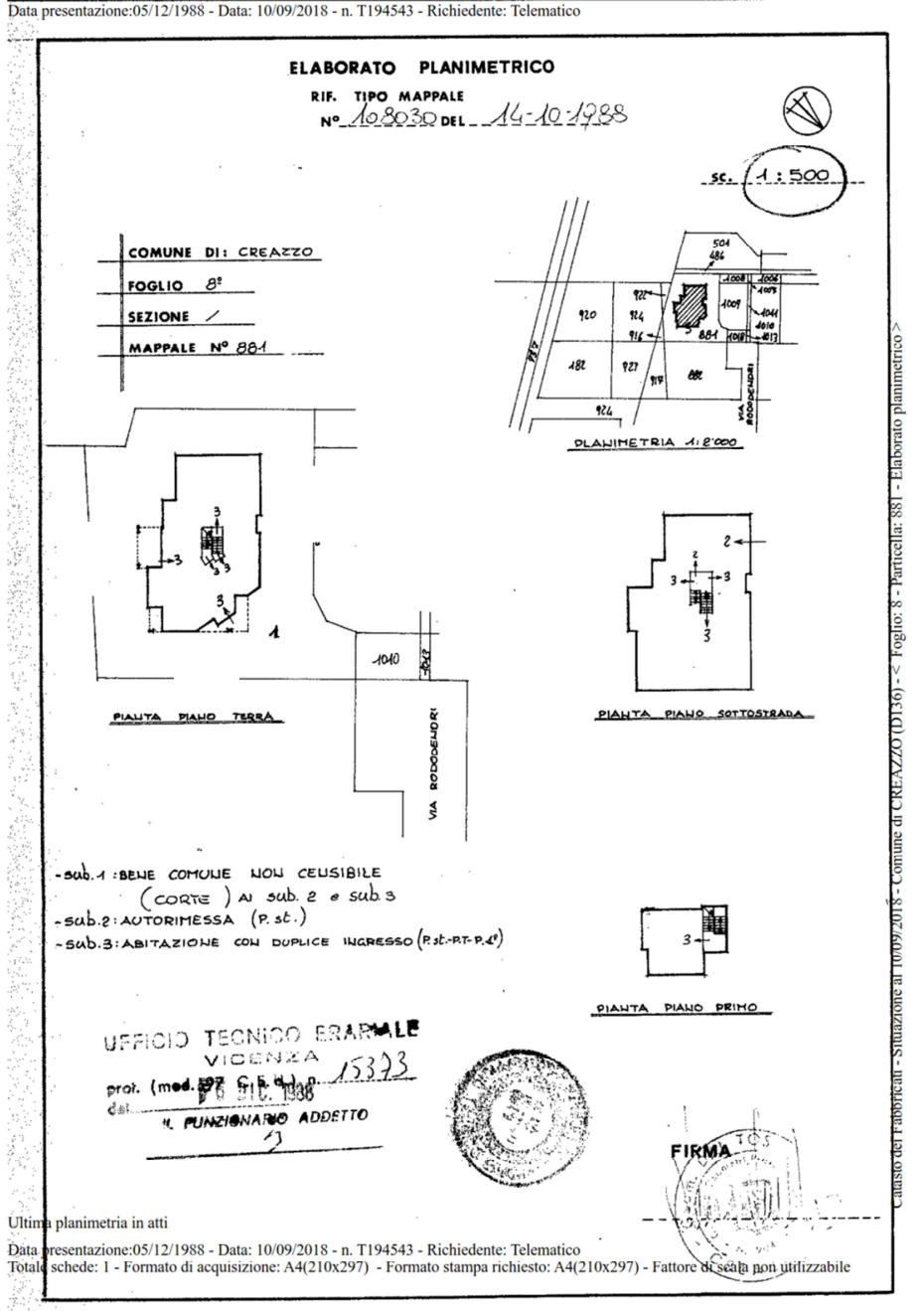
Si riporta -di seguito- la documentazione catastale rinvenuta su banca dati:

- elaborato planimetrico (cfr. **ALLEGATO A1.4**)
- le planimetrie catastali (cfr. **ALLEGATO A1.6 – A1.7**):

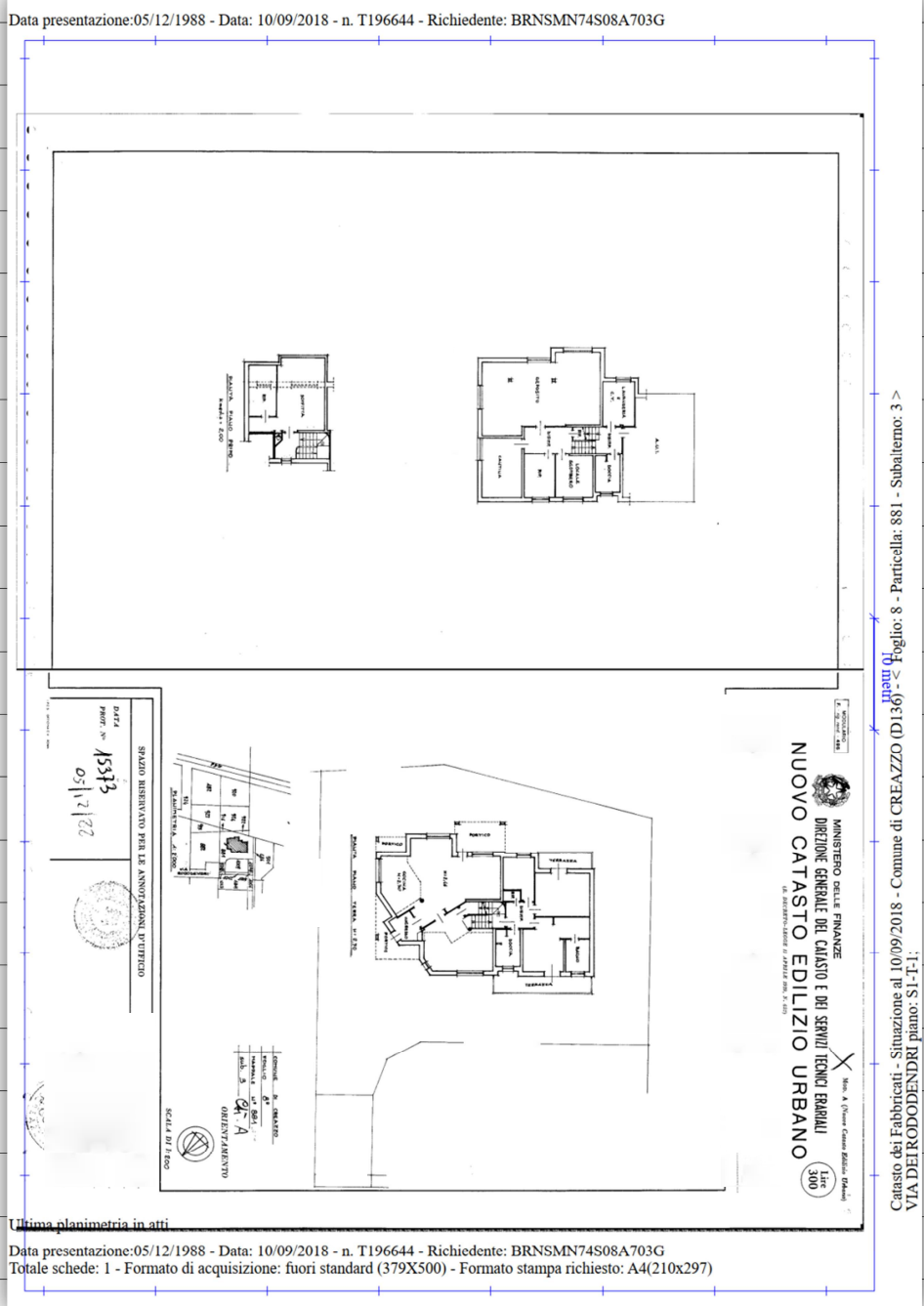




FIGURA 1:  
STARLCIO ELABORATO  
PLANIMETRICO



**FIGURA 2:  
STRALCIO PLANIMETRIA  
CATASTALE (SUB 3)**



Data presentazione: 05/12/1988 - Data: 10/09/2018 - n. T196643 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

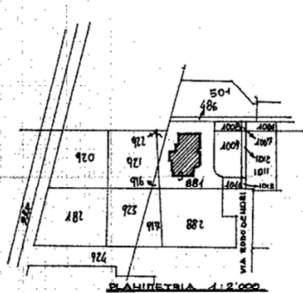
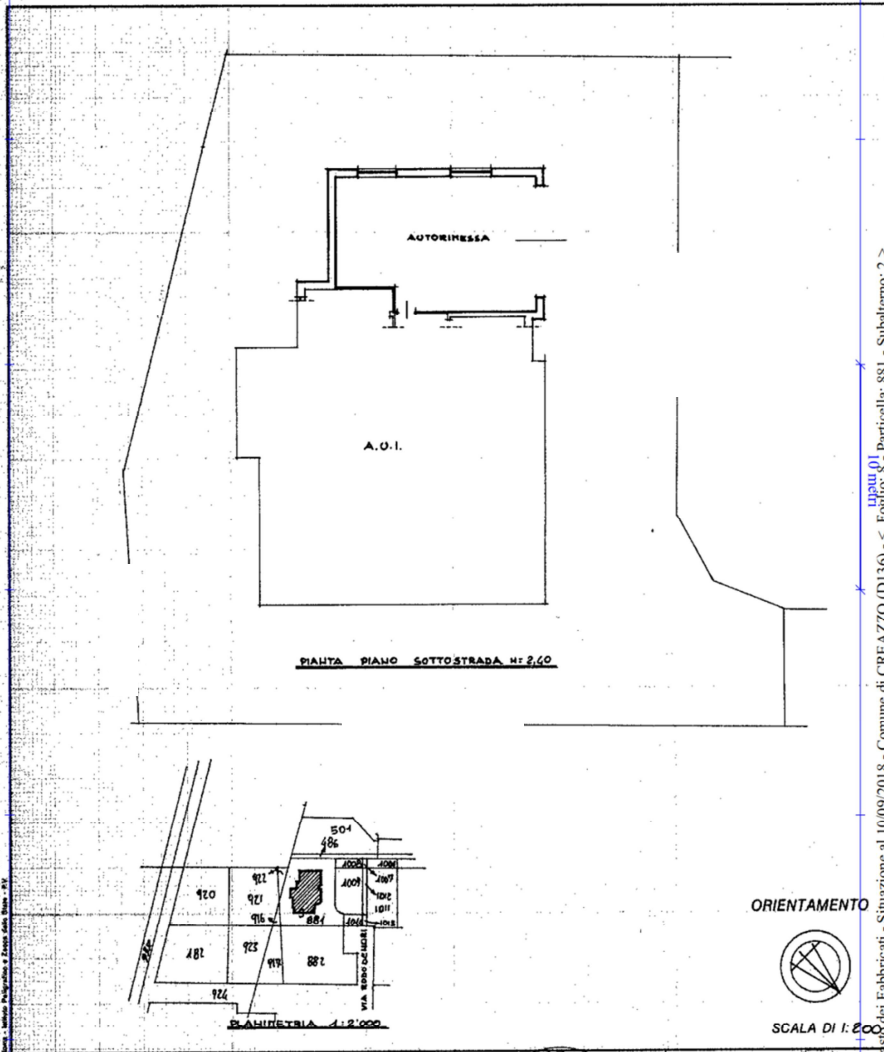
MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di...**CREAZZO**..... via **DEL RODDENBRI**..... CIV.....



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2.000

Dichiarazione di N.C.   
 Ulteriori variazioni   
 Data presentazione: 05/12/1988 - I  
 Totale sheets: 1 - Formato di acqu.  
 n. 501 sub. 2

UPAI 01  
Foglio 8 - Particella: 881 - Subalterno: 2 >  
Comune di CREAZZO (DI36) - Situazione al 10/09/2018 - Ed. 10/09/2018

FIGURA 3:  
STRALCIO PLANIMETRIA  
CATASTALE (SUB 2)



◇◇◇

### 1.1.3 Confini

Il fabbricato confina (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi:

**Comune di Creazzo** (Codice cat. D136) – C.F.: **Fg. 8°**

**m.n. 881**

a Nord: m.n. 862;

a Est: m.n. 1297, 1296, 922;

a Sud: m.n. 486;

a Ovest: m.n. 1007, 1010.

**m.n. 922**

a Nord: m.n. 881;

a Est: m.n. 1296;

a Sud: m.n. 1117;

a Ovest: m.n. 881.

Se riferito alla singola unità:

**Sub 3**

-piano sottostrada: muri perimetrali su tre lati (Nord, Est, Ovest), muri perimetrali e altra unità - sub 2 (Sud).

-piano terra: muri perimetrali su quattro lati (Nord, Est, Sud, Ovest).

-piano primo: muri perimetrali su quattro lati (Nord, Est, Sud, Ovest).

**Sub 2**

-piano sottostrada: muri perimetrali e altra unità su due lati – sub 3 (Nord, Est), muri perimetrali (Sud, Ovest).



◇◇◇

### 1.1.4 Ubicazione

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Creazzo in Via dei Rododendri n. 28 (accesso pedonale e carraio), s’inserisce in un contesto di tipo residenziale; dista circa 500 metri dal centro cittadino (in esso sono presenti i servizi di una cittadina di circa 11.300 abitanti e vi è presente un sistema di trasporto pubblico locale su gomma).

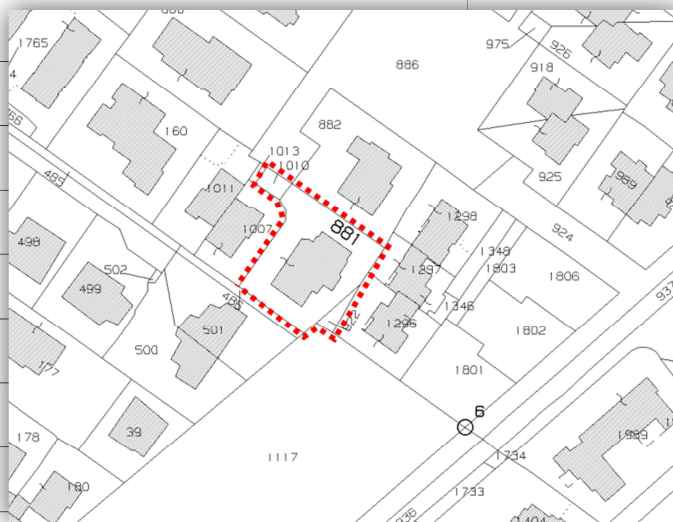


FIGURA 4: ESTRATTO DI MAPPA



FIGURA 5: ORTOFOTO

### 1.1.5 Descrizione immobile

Trattasi di un'abitazione unifamiliare sviluppata su due piani fuori terra e un piano sotterraneo.



FOTO 6: RILIEVO FOTOGRAFICO INTERO EDIFICIO



FOTO 7: RILIEVO FOTOGRAFICO INTERO EDIFICIO



FOTO 8: RILIEVO FOTOGRAFICO INTERO EDIFICIO

FOTO 9: RILIEVO FOTOGRAFICO INTERO EDIFICIO

L'impianto edilizio originario (da quanto emerso e dai riscontri presso il competente ufficio tecnico preposto) dell'immobile risale alla fine degli anni Ottanta, con la conseguente tipologia costruttiva/impianistica/estetica dell'epoca.

L'abitazione (**sub 3**) si compone di:

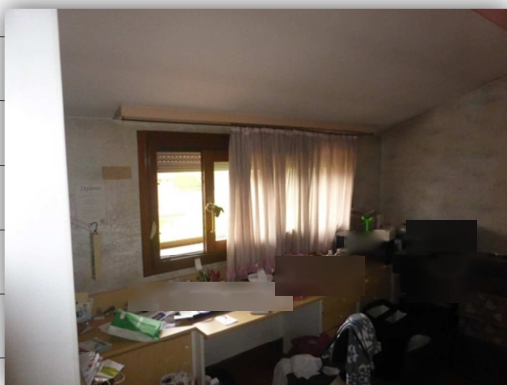
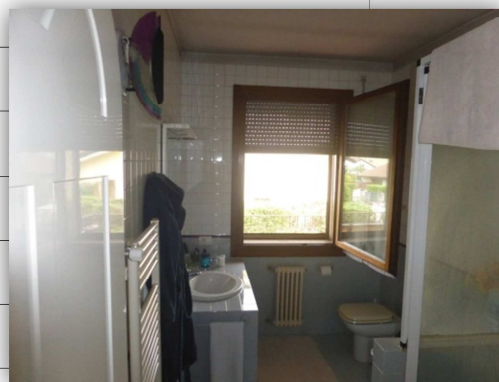
-piano sottostrada: deposito, disimpegno, cantina, due ripostigli, scala, disimpegno, bagno, lavanderia e centrale termica, autorimessa (**sub 2**);

-piano terra: portico, ingresso, cucina – soggiorno, disimpegno, sala da pranzo, vano



scala, disimpegno, bagno, due ripostigli, due camere con annesse terrazze di cui una con oltre annesso bagno.

-piano primo: camera, cabina armadio e bagno.



Oltre a ciò, è annesso al fabbricato un giardino che circonda tutti e quattro i lati dell'immobile. Per completezza, si richiama quanto indicato nella PRECISAZIONE 01.

Sulle finiture del fabbricato si precisa: pavimenti/rivestimenti in parquet escluso i bagni e del piano sottostrada in piastrelle; serramenti in legno e/o alluminio a vetro camera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili e/o assente; le superfici sono finite a intonaco civile tinteggiate con pittura.

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede di sopralluogo, non sussistono problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile, non richiede interventi manutentivi urgenti ma azioni di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature, ...), escluso quanto rinvenuto in sede del sopralluogo:

- nella cantina sono presenti infiltrazioni e/o macchie di umidità sulla superficie dei muri, accompagnata da distacchi d'intonaco e fenomeni di sfarinamento tinteggiatura;



- sulle terrazze sono presenti infiltrazioni e/o macchie di umidità sulla superficie dei muri, accompagnate da muffe e/o efflorescenze.





Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama

l'allegato riguardante il rilievo fotografico effettuato in sede dei sopralluoghi (cfr. **ALLEGATO**

**RF1**).

Dagli accertamenti del caso – atto di provenienza – è indicato quanto segue: “[...] 7) I beni vengono compravenduti nelle condizioni di stato ed essere in cui attualmente si trovano, con ogni loro inerente diritto ed onere, azione e ragione, adiacenza, pertinenza ed accessione, servitù attiva e passiva, così come compresi nel piano di lottizzazione. In particolare si precisa che sul lato sud dei m.n.ri 881 – 887- 882 e 886, di cui alle lettere “C” ed “E” del precedente art. “1”, insiste servitù di passaggio di oleodotto militare. [...]” (cfr.

**ALLEGATO A1.1**), il tutto oltre alle convenzioni di allora.

◆◆◆◆◆



## 2. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' IMMOBILI

Il secondo punto del quesito chiede allo scrivente: “[...] dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene [...]”

### 4.1 Risposta al quesito

Viste le quote in possesso: \_\_\_\_\_ per la quota di **1/2** di proprietà;  
\_\_\_\_\_ per la quota di **1/2** di proprietà, vista la tipologia dell’immobile, la natura stessa del bene, la sua posizione/ubicazione e destinazione, il mercato immobiliare della zona, lo scrivente evidenzia la **NON POSSIBILITÀ DI DIVIDERE E/O FRAZIONARE** in un numero di porzioni tali da soddisfare le quote di spettanza in capo a ciascun soggetto condividente; quanto sopra senza arrecare in qualche modo un pregiudizio alla valutazione commerciale complessiva dell’immobile.

L’eventuale ipotesi di suddivisione comporterebbe – di fatto – un intervento di ristrutturazione generale del fabbricato così da poter ricavare due alloggi “equivalenti” (o simili, stante le quote di 1/2 in capo a ciascun condividente/comproprietario) con connesse e onerose opere edilizie (ricavo di tutti i doppi presidi minimi per DUE alloggi: cucina, servizi igienici, locali abitabili, locali accessori, ...) e di consulenza tecnica (progettazione, DD.LL., adempimenti D.Lgs. 81/08 in materia di sicurezza, catasto, agibilità, ...), senza sottovalutare:

- il rispetto dei requisiti minimi – altezza (laddove la parte abitativa – per la quale il regolamento edilizio prescrive altezza minima di ml. 2.70 – può essere sviluppata solo a piano terra avente H=2.70, poiché il piano interrato – H=2.40 – presenta i requisiti solo per locali accessori);
- l’eventuale assoggettamento all’applicazione delle normative in materia sismica, di contenimento ed efficientamento energetico, dotazione fonti rinnovabili, presidi di



sicurezza per manutenzione (linea vita), ...

Premesso quanto sopra, si ritiene, pertanto, che l'immobile *de quo* (fabbricato unifamiliare) NON sia comodamente divisibile o frazionabile.

◆◆◆◆



### 3. PROGETTO DIVISIONALE

Il terzo punto del quesito chiede allo scrivente: “[...] in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all’una o all’altro dei conviventi, secondo le rispettive quote di comproprietà; - indichi se necessario, la costituzione di eventuali servizi o altri vincoli di natura reale, al fine di dare attuazione al progetto divisionale; [...]”

#### 5.1 Risposta al quesito

Visto e richiamato quanto già indicato al precedente punto 3 "GIUDIZIO DI **DIVISIBILITA' IMMOBILI**" (in particolare laddove si indica *“evidenzia la **NON POSSIBILITÀ DI DIVIDERE E/O FRAZIONARE** in un numero di porzioni tali da soddisfare le quote di spettanza in capo a ciascun soggetto convivente; quanto sopra senza arrecare in qualche modo un pregiudizio alla valutazione commerciale complessiva dell’immobile”* ed ancora *“si ritiene, pertanto, che l’immobile de quo (fabbricato unifamiliare) **NON** sia comodamente divisibile o frazionabile”*) si precisa che – in risposta al conferito quesito sul presente punto – **NON si dimette alcun progetto divisionale in quanto l’immobile è proposto per intero.**

◆◆◆◆◆



**4. ACCERTAMENTO COSTITUZIONE SERVITU' O ALTRI DIRITTI REALI**

Il quarto punto del quesito chiede allo scrivente: “[...] indichi se necessario, la costituzione di eventuali servitù o altri vincoli di natura reale, al fine di dare attuazione al progetto divisionale [...]”.

**4.1 Risposta al quesito**

Visto e richiamato quanto già indicato al precedente punto 3 **"GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' IMMOBILI"** e 4 **"PROGETTO DIVISIONALE"** si precisa che – in risposta al conferito quesito sul presente punto – **NON è necessaria alcuna** costituzione di eventuali servitù o altri vincoli di natura reale, al fine di dare attuazione al progetto divisionale.

◆◆◆◆◆



## 5. REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Si premette che per quantificare il valore attuale di mercato è necessario e/o opportuno anticipare i formulati quesiti del quinto e al sesto punto, che indicano: “[...] dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.

- dica se sussiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base della disposizioni vigenti in materia catastale . La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale (ai sensi della L 122/2010). [...]”

Per una migliore risposta ai quesiti sul punto, il presente paragrafo sarà così composto: **titoli urbanistici (5.1), accertamento regolarità edilizio – urbanistica (5.2), accertamento regolarità catastale (5.3), condizioni di libera commerciabilità (5.4).**

### 5.1 Titoli urbanistici

Riguardo alla legittimità del fabbricato, giusta richiesta di accesso e presa visione documenti prot n. 11486/19 - 11570/19 del 16.05.2019 espletata il 18.09.2019 presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Creazzo, lo stesso ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. **ALLEGATO A1.1**):

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 173/87** (Protocollo n. 4951) per lavori di: esecuzione di nuova costruzione di un edificio unifamiliare ubicato in  
presentata in data 10.07.1987 (protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 21.12.1987 e volturata a favore degli odierni proprietari in data 03.06.1988 (Protocollo n. 4072 RB/cg). I lavori sono stati iniziati in data 16.01.1988 (Comunicazione dell'avvenuto inizio dei lavori in data 20.01.1988 al Protocollo n.



dato non conosciuto).

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 207/88** (Protocollo n. 7730/88 SC/sc) per lavori di variante in corso d'opera alla concessione edilizia originaria n. 173.87 del 21.12.1987, presentata in data 26.10.1988 (protocollo n. 7730) rilasciata in data 10.01.1989. I lavori sono stati terminati in data 30.04.1989 (Comunicazione di termine dei lavori in data 03.05.1989 al Protocollo n. dato non conosciuto).

- **LICENZA TOTALE DI ABITABILITA' N. 7730/88** (Protocollo n. RB/cg) per destinazione RESIDENZIALE, i cui lavori sono stati iniziati in data 16.01.1988 e ultimati in data 30.04.1989, rilasciato in data 06.06.1989 (a seguito C.E. n. 173/87 del 21.12.1987 e della C.E. n. 207/88 del 10.01.1989).

\*\*\*

Per completezza, si riporta anche quanto indicato nell'atto di provenienza: "[...] 11) tutti i terreni compravenduti fanno parte della lottizzazione approvata dalla Regione Veneto in data 31.08.1983 n. 722 e ratificata dal Consiglio Comunale di Creazzo in data 9.2.1984. [...]” (cfr. **ALLEGATO A1.1**).

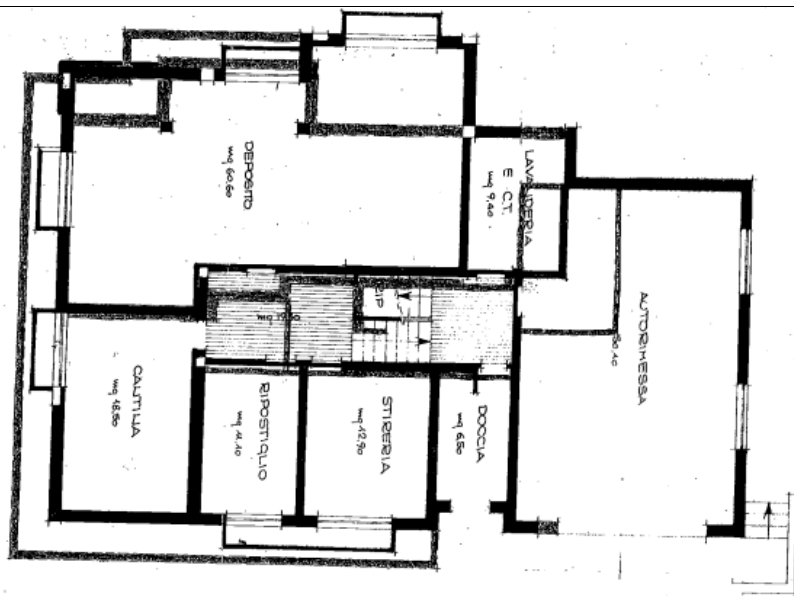
◇◇◇

## 5.2 Accertamento regolarità edilizia-urbanistica

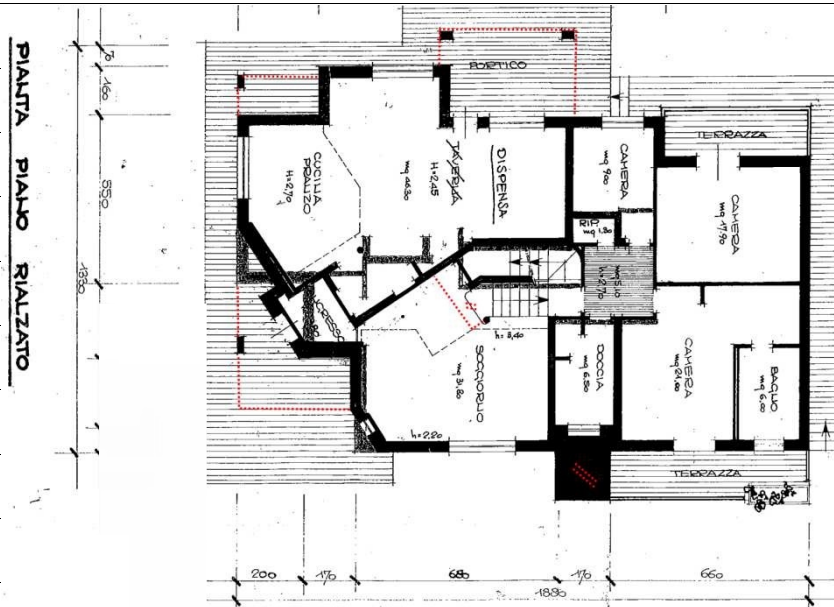
Si dimettono i risultati a seguito della verifica della documentazione amministrativa e il rilievo dei luoghi del 30.05.2019.

Per quel che concerne il fabbricato, lo scrivente evidenzia che, in sede di sopralluogo, sono state riscontrate delle difformità che appaiono sanabili ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne e/o prospettiche, ...): per una migliore ed esaustiva comprensione di quanto sopra indicato, si richiama l'allegato (**ALLEGATO V1.2**) relativo allo stato dei luoghi.





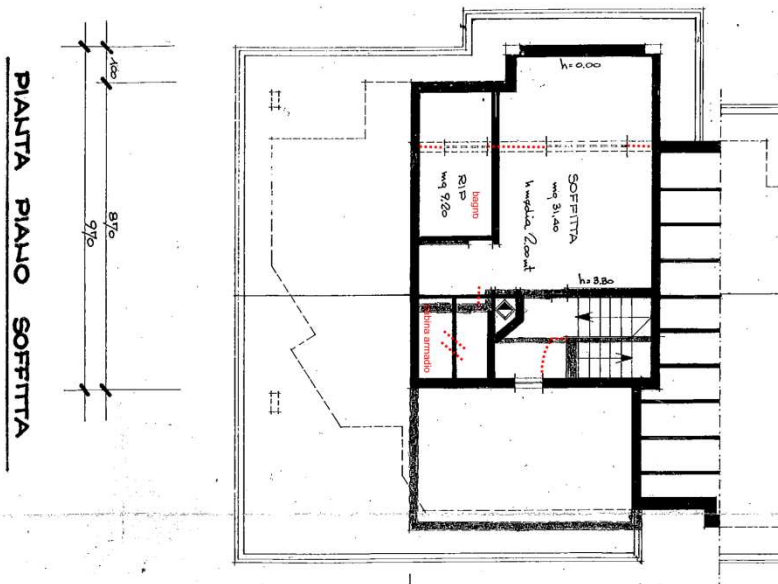
PLANIMETRIA DEI LUOGHI – PIANO SOTTOSTRADA



PLANIMETRIA DEI LUOGHI – PIANO TERRA







PLANIMETRIA DEI LUOGHI – PIANO PRIMO

Premesso quanto indicato, risultano oneri di regolarizzazione amministrativa (oltre a quella catastale, di cui al punto successivo) per modifiche interne/altezze e/o prospettiche e/o di sagoma che sono sanabili ai sensi del DPR 380/01, la cui decurtazione degli oneri – come di seguito indicato – è già compresa nella formazione del valore di mercato di cui ai punti successivi.

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria.

Costi regolarizzazione edilizia/amm.va = € **3.500,00**

◇◇◇

### 5.3 Accertamento regolarità catastale

Le unità immobiliari in oggetto risultano da aggiornare catastalmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede di sopralluogo del 30.05.2019 (visto anche quanto già indicato al precedente punto 2.2).



Premesso quanto indicato, risulta, pertanto, da predisporre denuncia di variazione

docfa con importo indicativo presunto per dette incombenze come segue (complessivi di onorario e diritti) la cui decurtazione è già compresa nella formazione del valore di mercato di cui ai punti successivi).

Costi regolarizzazione catastale = € 1.500,00

#### 5.4 Condizioni di libera commerciabilità dei beni

Sotto il profilo di libera commerciabilità dei beni, risulta che dagli accertamenti del caso (accessi, indagini, accesso atti, reperimento documentazione amministrativa, ...), risulta che sotto il profilo edilizio-urbanistico le opere sono sanabili (come sopra) ai sensi del DPR 380/01 (*"requisiti che ne consentono la commerciabilità"*), mentre sotto il profilo catastale si ravvisa l'opportunità dell'aggiornamento allo stato dei luoghi (*"requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali"*); tuttavia va, altresì, richiamata la [sentenza 7 ottobre 2019, n. 25021](#) della Cassazione in Sezioni Unite, la quale si è pronunciata su **cinque questioni di diritto** in ordine alla nullità sul tema di menzioni urbanistiche in materia di divisione ereditaria<sup>3</sup> e – laddove si ravvisi che la stessa vada recepita – rientra nella necessità (prescrizione) di regolarizzazione dello stato dei luoghi.

◆◆◆◆◆

<sup>3</sup> Le Sezioni unite civili, decidendo su questione di massima di particolare importanza, hanno enunciato il seguente principio di diritto: «Quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dall'art. 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 c.c., sotto il profilo della "possibilità giuridica", e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio»



## 6. VALORE DI MERCATO

Come indicato in precedenza al capitolo 1, il quesito chiede allo scrivente: “[...] determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima [...]”.

Si precisa che i criteri e metodo di stima utilizzato sono i seguenti:

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”**.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“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.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato è così definito:

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni*



*di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

\*\*\*

### **Applicazione dei procedimenti di valutazione**

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato



immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 e s.m.i., Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

\*\*\*

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza 2, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), acquisizione comparabili.

\*\*\*

### **Confronto con trasferimenti pregressi**

Per elaborare la stima con il metodo “Market Comparison Approach” sono stati presi in considerazione i seguenti immobili con i relativi atti di provenienza (*comparabili* A, B e C):

*Comparabile A.* Fg. 8 mn. 1787 sub 5 - sub 21 – atto di compravendita  
28.12.2017 rep. n. 4774 Notaio Dott.ssa C. Crocenzi;

*Comparabile B.* Fg. 8 mn. 1787 sub 11 - sub 20 – atto di compravendita  
28.12.2017 rep. n. 4768 Notaio Dott.ssa C. Crocenzi;

*Comparabile C.* Fg. 8 mn. 1786 sub 10 - sub 21 – atto di compravendita  
24.04.2018 rep. n. 9429 Notaio Dott.ssa G. Boschetti .

\*\*\*

◆◆◆



## 6.1 Valore attuale di mercato

Il Valore di mercato degli immobili oggetto della comunione<sup>4</sup> (già decurtate le difformità amministrative edilizio/urbanistiche e catastali riscontrate) è stato determinato, pertanto, come riconducibile ai relativi allegati (il tutto anche a seguito delle osservazioni):

**ALLEGATO VM1.1** "Prospetto: Valutazione economica beni immobili"

**ALLEGATO VM1.2** "Tabella di stima"

**ALLEGATO VM1.3** "Tabella: stima del valore di mercato con il "MCA"

in complessivi rispettivamente:

valore di mercato allo stato dei luoghi € 432.000,00

valore di mercato al netto delle difformità € **427.000,00** (1)

valore di mercato di pronto realizzo (arr.to) € **360.000,00** (2)

Valutazione estimativa dell'alloggio e dei locali accessori				
CTU n. 4309/2017				
ubicato nel Comune di Creazzo (VI) in via dei Rododendri n. 28				
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE RILEVATA (da planimetria)</b>				
Comune di CREAZZO - fg. 8		Catasto Fabbricati (C.F.)		
Autorimessa	mn. 881 (oltre a mn. 922)	sub	2	
Appartamento		sub	3	
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE SECONDO LE STIME DI MERCATO</b>				
calcolo della superficie convenzionale sviluppata dall'unità immobiliare di civile abitazione				
destinazione	superficie lorda m <sup>2</sup>	coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	superficie convenzionale m <sup>2</sup>
vani e locali di abitazione al piano	258,14	1,00	1,00	258,14
poggioli scoperti al piano	21,12	0,25	1,00	5,28
accessori al piano	58,57	0,35	1,00	20,50
box auto al piano interrato	58,50	0,50	1,00	29,25
giardino esclusivo al piano terra (parte al 10% e parte al 2%)	564,00		1,00	31,28
Totale superficie lorda m <sup>2</sup> =				960,33
				Totale superficie convenzionale m <sup>2</sup> = <b>344,45</b>
<b>CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili</b>				
alloggio di civile abitazione con accessori pertinenziali e terreni		valore dei comparabili		€ 432.000,00
spese di regolarizzazione di difformità amministrative e catastali accertate, ...		quota 1/1		€ 5.000,00
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione	<b>1</b>	<b>TOTALE (arrotondato)</b>		€ <b>427.000,00</b>
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria - ovvero per pronto realizzo		15%		€ 64.050,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA e/o PRONTO REALIZZO				€ 362.950,00
<b>2</b>		<b>TOTALE (arrotondato)</b>		€ <b>360.000,00</b>

◆◆◆◆◆

<sup>4</sup> Fabbricato *de quo* costituito dall'abitazione e autorimessa, oltre ai diritti di cui al bcnc e/o parti comuni ai sensi art. 1117 cc ed, infine, alle indicazioni di cui alla Precisazione 01; il tutto, quindi - relativo alle unità negoziali 1 - 2 - 3: Comune di Creazzo - fg. 8 - C.F. mn. 881 sub 1-2-3 e C.T. mn. 922 e 1010



## 7. CANONE DI LOCAZIONE

Il settimo punto del quesito chiede allo scrivente: “[...] accerti il valore locativo dell’immobile dal momento in cui si è costituita la comunione ad oggi, indicando la misura spettante a chi di diritto [...]”.

### 8.1 Risposta al quesito – premesse

Premessa: sul punto occorre precisare che seppur il quesito indichi l’accertamento del valore locativo [...] dal momento in cui si è costituita la comunione ad oggi [...] – che nel caso specifico corrisponderebbe all’atto di acquisto del terreno, ovvero a far data dal 1984 come indicato al precedente punto 1.1.1 – lo stesso momento (a parere dello scrivente) va (andrebbe) ricondotto alla data di notifica della citazione (23.05.2017) allorquando è fatta richiesta giacché si sarebbero “accertate e dichiarate le condizioni di cui all’art. 5” di cui alla sentenza Tribunale di Vicenza 824/13 del 13.12.2012 e dep. in Cancelleria il 19.08.2013 (sentenza con la quale l’odierna convenuta – era assegnataria della casa coniugale, come la stessa attualmente occupa, visto quanto emerso in sede di sopralluogo): sul punto si indica il valore locativo unitario (mensile), cui rapportare i calcoli.

Le fonti d’informazione consultate sono:

Borsino Immobiliare – Creazzo: zona centro storico – ville e villini: Valore mercato:

1° fascia – 5 €/mq, fascia media 3.53 €/mq, 2° fascia 4 €/mq,

Siti dedicati (Immobiliare.it):

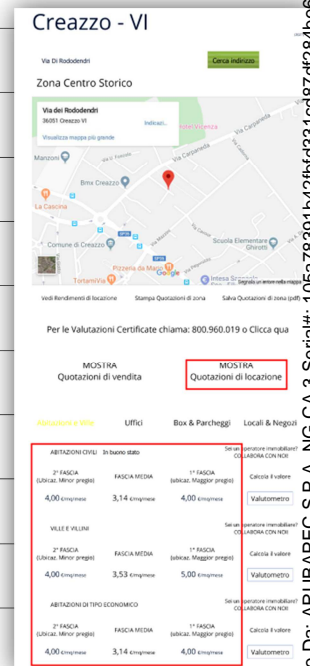
€ 8,43/mq. – da 3,87 a 11,71 –

(genericamente per fabbricati residenziali)

oltre che verifiche da

agenzie locali del settore e/o siti

dedicati.



sito: "www.Immobiliare.it"

sito: "www.Borsino Immobiliare.it"

## 8.2 Canone locativo (dalla notifica dell'atto 23.05.2017)

Premesso quanto sopra indicato, l'accertamento del valore locativo dei beni può corrispondere alla redditività che degli immobili avrebbero potenzialmente prodotto se fossero stati concessi in locazione: ora, stante l'arco temporale indicato che va dal **23.05.2017** ad **oggi** (cfr. quesito), ovvero circa **32 mensilità**, e considerando uno stato medio ordinario dello stesso in termini di manutenzione e utilizzabilità, la potenziale redditività ordinaria può essere determinata sulla base (1) della L. 392/78 (meglio conosciuta come "equo canone") o, in alternativa, (2) della L. 431/98 (contratti "a canone libero" e/o "a canone concordato"). Nella fattispecie, lo scrivente – per comodità di calcolo – ritiene di poter adottare convenzionalmente l'"opzione" 2 (prima alternativa) della contrattazione di libero mercato (che si basa sulla libera contrattazione tra il locatore e il conduttore) con un canone di locazione medio mensile iniziale (al 23.05.2017) da ritenersi congruo pari ad **€ 1.100/mese**<sup>5</sup> (sulla descrizione dell'immobile, consistenza, ... si rimanda ai punti dedicati nella presente relazione oltre che nei relativi allegati richiamati).

Il canone locativo (sulla quota dell'intero 1/1) relativo all'immobile in comunione *de quo* ammonta complessivamente a: **€ 35.200,00**<sup>6</sup>, così calcolato:

### Valore locativo dal 23.05.2017

Valore unitario \* mensilità = € 1.100,00/mese \* 32 mesi = **€ 35.200,00**

Così suddiviso:

Valore locativo occupante (per la quota di 1/2 di proprietà) = **€ 17.600,00**

Valore locativo quote restanti (per la quota di 1/2 di proprietà) = **€ 17.600,00**

<sup>5</sup> Per l'individuazione del valore locativo al mese: come in premessa, il prezzo della locazione nel Comune di Creazzo oscilla da € 4,00 a 5,00 €/mq. (Borsino Immobiliare) ovvero € 8,43 (siti dedicati, genericamente per fabbricati residenziali), si è, pertanto, individuato il valore del prezzo di locazione al mq in € 3,20/mq (vista la localizzazione, epoca costruttiva, stato manutentivo, ...); il tutto da riferirsi alla superficie ragguagliata di ca. mq. 345; ne consegue il calcolo del valore locativo mensile dal seguente calcolo: mq 345\*3,20 €/mq = € 1.100/mese.

<sup>6</sup> Per l'individuazione del canone locativo: canone locativo mensile \* mensilità totali.





(attore) possiede la quota di 1/2 di proprietà sull'intero

compendio immobiliare per cui il valore locativo spettante (di cui sopra) è di €

**17.600,00**; il valore riferito alle restanti quote di possesso (1/2) della comproprietaria

(convenuta) che occupa (ex assegnataria casa coniugale)

l'immobile è di **€ 17.600,00**.

◆◆◆◆◆



## 8. TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

L'ottavo punto del quesito chiede allo scrivente: "[...] Su tali premesse, effettui altresì il CTU un tentativo di conciliazione [...]".

### 8.1 Risposta al quesito

In risposta al presente punto, si richiama la corrispondenza intervenuta, dalla quale emerge che il tentativo – per la ricomposizione della vertenza – effettuato autonomamente dalle parti e/o consulenti – non ha portato esito positivo.

Si evidenzia l'eventuale opportunità all'esito della presente relazione (in bozza per le osservazioni o all'esito della stesura definitiva della stessa), restando a disposizione (delle parti e/o consulenti, nonché del G.I.) in tal senso.

◆◆◆◆◆



## 9. NOTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

In riferimento alle osservazioni pervenute dalla rispettive parti (CC.TT.PP.) sulla bozza peritale inviata via pec in data 25.11.2019 [cfr. **ALLEGATO TB.1**], si dimettono le seguenti note di controdeduzione, aggiornando – laddove accoglibili, anche parzialmente – l’elaborato peritale nella presente stesura definitiva.



### **(A) OSSERVAZIONI** del CTP di parte **ATTRICE (allegato OS1)**

Sulle osservazioni pervenute il 06.12.2019, si espone quanto segue. Sul calcolo della superficie commerciale, il CTP – vista la norma UNI 10570 Ag. Imm. – osserva che la stessa prevede che ai giardini di ville e villini sia applicato un **coefficiente di ragguaglio** pari al 10% e non 2% come operato dal CTU in relazione; analogamente per la superficie ad autorimessa il coefficiente di ragguaglio da applicare (Borsino Immobiliare CCIAA Vicenza) è del 66% e non del 50% applicato dal CTU. Sul punto il CTU – dopo le verifiche e approfondimenti del caso – ha ritenuto di dover applicare un’unica normativa di riferimento (UNI 10570 come abrogata dalla UNI EN 15733): risulta che il coefficiente per l’area esterna (giardini e aree di pertinenza) è pari al 10% fino a 25 mq, oltre il coefficiente è del 2%; il coefficiente per box (superfici accessorie e parcheggi) è confermato al 50%; il tutto con aggiornamento dei vari calcoli nei relativi allegati.



### **(B) OSSERVAZIONI** del CTP di parte **CONVENUTA (allegato OS2)**

Sulle osservazioni pervenute e datate 09.12.2019, si espone quanto segue. Sul calcolo del canone di locazione, il CTP ritiene più congruo un valore unitario di € 3,53/mq, cui va detratto un ulteriore 15% per lo stato manutentivo dell’immobile (ottenendo un valore unitario di circa € 3,00/mq) per un importo mensile compreso tra € 950 e 1.000: sul



punto il CTU – dopo verifiche e approfondimenti del caso – ha ritenuto congrua l'adozione del valore unitario di € 3,20/mq, dal cui prodotto con la superficie commerciale aggiornata (mq 345) si ottiene un canone locativo mensile pari a € 1.100/mese; il tutto con aggiornamento dei vari calcoli al demandato punto 7.

Sulla successiva osservazione riguardante la data cui far decorrere il valore locativo, si precisa che la quantificazione è stata dimessa solo per il calcolo; la richiesta del quesito, inoltre, è riferita dal momento in cui si è costituita la comunione ad oggi e, pertanto, si richiamano le precisazioni già indicate al punto 7 (su tale circostanza va, altresì, tenuto conto di quando si sarebbero "accertate e dichiarate le condizioni di cui all'art. 5" di cui alla sentenza Tribunale di Vicenza 824/13). Sul punto, in ogni caso, va considerato *in primis* l'accertamento del valore locatizio unitario/mensile (€ 1.100/mese) come richiesto a quesito: si rinvia al G.I. ogni considerazione e/o valutazione sulle tempistiche di decorrenza e/o termine.

◇◇◇◇



## 10. CONCLUSIONI

Per quanto sopra relazionato e descritto, il sottoscritto CTU rimanda al G.E. **ogni considerazione/valutazione, ovvero decisione, in merito alla vertenza in oggetto.**

Il CTU ritiene, con la presente relazione oltre a relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.I. – **Dott.ssa Stefania CAPARELLO** – per qualsiasi chiarimento.

Si precisa per mero scrupolo e per una migliore lettura della presente che tutti i ragionamenti, concetti, convincimenti espressi nella presente relazione sono frutto di nozioni e formazioni tecniche nonché dovuti a documentazione riscontrata e/o ricevuta e/o frutto di risconti oggettivi avuti nei luoghi di causa e/o riscontrati nei documenti di causa e/o nei documenti reperiti per la presente C.T.U..

In nessun caso tali ragionamenti ed espressioni riportate nella presente relazione intendono esprimere e/o giudicare il buon e/o corretto operato delle parti in causa, dei legali e/o del C.T.U. e/o dei C.T.P. e/o delle persone citate a qualsiasi ragione nella presente relazione, dovendosi leggere la presente solo come frutto esclusivamente tecnico, razionale e ragionato del convincimento del sottoscritto.

Il CTU

**F.to Geom. Simone Bernardi <sup>7</sup>**

TRIBUNALE DI VICENZA

Deposito Telematico

In data odierna lo scrivente **Geom. Simone Bernardi** con studio a Rosà (VI) in via Campagnola n. 15/b, deposita la presente RELAZIONE DI CTU che si compone di n. 45 facciate <sup>compresa la presente</sup> oltre agli allegati.

<sup>7</sup> La sottoscrizione del presente elaborato si intende autentica e certificata (sottoscritta digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

