

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO

- Giudice Istruttore: Dottor Antonio Bortoluzzi

- causa civile N. R.G. 1074/2022 (prossima udienza 08/11/2023 – ore 10,00)

- Parte attrice: [REDACTED] (Avv. Elisa Biasiolo)
- Parte convenuta: [REDACTED] (Avv. Pierfrancesco Ruzza)
- Parti contumaci: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA

Il C.T.U.
(Tortello geometra Roberto)

ctu. Tortello geometra Roberto con studio in Porto Viro (RO) – Via Malipiera n. 49
tel./fax 0426/631211 – cell. 328/9415587 – email : tortello1tortelloroberto@gmail.com
PEC : roberto.tortello@geopec.it

Cap. 0.0) - Indice sommario

Cap. 1.0) - Premessa

Cap. 2.0) - Cronologia operazioni peritali e proposte conciliative

Cap. 3.0) - “Quesito assegnato dal Giudice Istruttore”

Cap. 4.0) - “Descrizione degli immobili oggetto di causa con foto e planimetrie”

Da Cap. 4.1 a Cap. 4.4) – Descrizione degli immobili oggetto di causa

Cap. 5.0) - “Titolarità, provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, nonché il valore attuale di mercato”

Cap. 5.1) - Titolarità e provenienza

Cap. 5.2) - Dati catastali – ubicazione – coerenze – esistenza di diritti reali a favore di terzi

Cap. 5.3) - Criteri e metodo di stima adottato

Cap. 5.4) - Assegnazione valore attuale di mercato

Cap. 6.0) - “Accertamento se il bene sia o meno comodamente divisibile”

Cap. 6.1) - Verifica divisibilità

Cap.7.0) - “Accertamento se la costruzione presenti irregolarità edilizie/ catastali, e in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando se possano essere sanate e con quale eventuale spesa”

Cap. 7.1) - Accertamento della regolarità edilizia- urbanistica del fabbricato

Cap. 8.0) - “Presenza di eventuali formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni)

- Valore dell’immobile tenuto conto dello stato di fatto e di diritto dello stesso
- Predisposizione di un piano di vendita dell’immobile”

Cap. 8.1) - Verifica di eventuali formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni)

Cap. 8.2) - Valore dell’immobile nello stato di fatto e di diritto dello stesso

Cap. 8.3) - Scheda di vendita dell’immobile

Cap. 8.4) - Verifica occupazione degli immobili

Cap. 8.5) - Verifica regolarità edilizia – urbanistica degli immobili

Cap. 8.6) - Verifica di eventuali formalità pregiudizievoli (iscrizioni - trascrizioni)

Cap. 8.7) - Calcolo delle quote di spettanza dei singoli eredi

Cap. 9.0) - “Redazione attestato di prestazione energetica dell’edificio”

Cap. 9.1) - Libretto caldaia ed attestato di prestazione energetica dell’edificio

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

Cap. 10) - “Verifica continuità storica ventennale dell’immobile oggetto di causa”

Cap. 10.1) - **Continuità storica ventennale dell’immobile oggetto di causa**

Cap. 11.0)-“Indicare nel caso d’immobile occupato l’indennità di occupazione”
11.1) - **Quantificazione indennità di occupazione dell’immobile “se occupato”**

Cap. 12.0) - **Osservazioni sollevate dai CTP e dai procuratori delle parti**

Cap. 12.1) - **Risposte alle osservazioni sollevate da procuratore di parte attrice**

Cap. 13.0) - **Conclusioni**

Cap.1.0) - PREMESSA :

L’**Illustrissimo Giudice Istruttore del Tribunale di Rovigo – GOP Dottor Antonio Bortoluzzi**, nella causa civile in oggetto nell’udienza del **11/01/2023 – ore 13,17**, nominava quale Consulente Tecnico d’Ufficio il sottoscritto **Tortello geometra Roberto**, domiciliato in Porto Viro (RO) - Via Portesin n. 72, invitandolo a comparire per la formalizzazione dell’incarico all’udienza del **03/05/2023 – ore 13,00**, udienza successivamente rinviata causa la mancata comunicazione al CTU da parte della cancelleria civile del Tribunale alla data del **17/05/2023 – ore 13,00**.

Nell’udienza del **17/05/2023 – ore 13,00**, il CTU prestava il giuramento di rito, ed il

GOP Dottor Antonio Bortoluzzi, dopo aver nuovamente dichiarato i signori

[REDACTED] gli conferiva il seguente quesito (come specificato nella terza memoria di parte **[REDACTED]**) + le

integrazioni richieste in fase di udienza, e precisamente:

“Il CTU, letti gli atti, compiuti gli opportuni accertamenti con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione;

1) – descriva l’immobile per cui è causa: la documentazione dovrà essere anche fotografica e mediante planimetrie;

2) – indichi titolarità e provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, nonché il valore attuale di mercato;

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

- 3) – accerti se il bene sia o meno comodamente divisibile e:
in caso positivo, predisponga un progetto di divisione con la formazione dei lotti, possibilmente di eguale valore ed eventualmente con il calcolo dei conguagli in denaro e:
- accerti se la costruzione presenti irregolarità edilizie/catastali e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando se possano essere sanate e con quale eventuale spesa;
 - elenchi le eventuali formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);
 - in caso negativo:
- a) indichi il valore dell'immobile tenuto conto dello stato di fatto e di diritto dello stesso;
- b) comunque predisponga un piano di vendita ed indichi in ogni caso:
- se l'immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione;
 - accerti se presenti irregolarità edilizie e catastali e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando con quale spesa possano essere sanate
 - elenchi le eventuali formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);
- c) calcoli le quote di spettanza dei singoli eredi.
- Inoltre il Giudice invita il CTU a:**
- Redazione dell'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
 - Verifica della continuità storica ventennale dell'immobile oggetto di causa;
 - Indicare nel caso di immobile occupato la indennità di occupazione;
 - Tentare la conciliazione tra le parti.
- Il G.I., inoltre rinviava la causa per l'esame dell'elaborato peritale all'udienza del **08/11/2023 – ore 10,00**, concedendo termine di 120 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito dell'elaborato peritale, ed assegnando le seguenti scadenze:
- 1.1)** - al C.T.U., di giorni 120 dall'inizio delle operazioni peritali, per l'invio ai CTP e/o ai procuratori delle parti, della Bozza a mezzo fax, e/o mediante raccomandata A.R. con avviso di ricevimento, e/o telematicamente;
- 1.2)** - ai C.T.P. e/o ai procuratori delle parti, di giorni 15 dalla data del ricevimento della Bozza, per fare pervenire al C.T.U. , le loro osservazioni scritte;

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

1.3) - al C.T.U., di giorni 15 dalla data del ricevimento delle osservazioni dei CTP, per il deposito in Cancelleria dell'elaborato peritale scritto, corredato della risposta alle eventuali osservazioni sollevate dai C.T.P. e/o ai procuratori delle parti;

1.4) - Nella stessa udienza, il CTU dichiarava che l'inizio delle operazioni peritali era fissato in loco per il giorno 06/06/2023 alle ore 10,00, ed il Giudice Istruttore autorizzava il CTU all'uso del mezzo proprio ed alla nomina di ausiliari per lo svolgimento dell'incarico ricevuto con una spesa già autorizzata fino ad € 1.000,00, assegnando un fondo spese al CTU di € 1.500,00, autorizzando il CTU all'accesso agli uffici pubblici per la visione ed estrazione di documenti necessari all'espletamento della CTU, mentre procuratori delle parti si riservavano la nomina dei CTP;

1.5) – Nomina dei CTP da parte dei procuratori delle parti:

Entro il termine stabilito per il giorno 06/06/2023 – ore 10,00, data di inizio in loco delle operazioni peritali, entrambi i procuratori delle parti, non provvedevano alla nomina dei CTP;

1.6) – Nomina degli ausiliari:

Il sottoscritto CTU, per lo svolgimento dell'incarico ricevuto e come autorizzato nell'udienza del **17/05/2023** dall'Illustrissimo Giudice Istruttore **GOP Dottor Antonio Bortoluzzi**, provvedeva alla nomina dei seguenti ausiliari:

a) - Signor Astolfi Fabio, titolare della Ditta Termoidraulica di Astolfi Fabio con sede in Porto Tolle (RO) – Via Vivaldi n. 4, quale ausiliario esperto per la verifica della caldaia, redazione del libretto, e censimento della medesima presso il catasto regionale degli impianti della Regione Veneto - (**allegato n. 8**);

b) – Geometra Mirimin Jonni, con studio tecnico in Porto Viro (RO) – Via Eugenio Montale n. 14, quale ausiliario esperto per la redazione e la presentazione presso la Regione Veneto dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili oggetto di causa siti in Porto Tolle (RO) – Via Bruxelles n. 13 - (**allegato n. 9**).

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

tutto ciò premesso:

Il sottoscritto CTU, provvede ora a redigere la bozza e l'elaborato peritale nei termini assegnati.



Cap. 3.0) – Quesito assegnato dal Giudice Istruttore:

Il quesito di cui all'ordinanza del **17/05/2023**, recita:

“Il CTU, letti gli atti, compiuti gli opportuni accertamenti con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione;

- 1) – descriva l'immobile per cui è causa: la documentazione dovrà essere anche fotografica e mediante planimetrie;
- 2) – indichi titolarità e provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, nonché il valore attuale di mercato;
- 3) – accerti se il bene sia o meno comodamente divisibile e:
 - in caso positivo, predisponga un progetto di divisione con la formazione dei lotti, possibilmente di eguale valore ed eventualmente con il calcolo dei conguagli in denaro e:
 - accerti se la costruzione presenti irregolarità edilizie/catastali e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando se possano essere sanate e con quale eventuale spesa;
 - elenchi le eventuali formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

- in caso negativo:

- a)** indichi il valore dell'immobile tenuto conto dello stato di fatto e di diritto dello stesso;
- b)** comunque predisponga un piano di vendita ed indichi in ogni caso:
 - se l'immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione;
 - accerti se presenti irregolarità edilizie e catastali e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando con quale spesa possano essere sanate
 - elenchi le eventuali formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);
- c)** calcoli le quote di spettanza dei singoli eredi.

Inoltre il Giudice invita il CTU a:

- Redazione dell'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- Verifica della continuità storica ventennale dell'immobile oggetto di causa;
- Indicare nel caso di immobile occupato la indennità di occupazione;
- Tentare la conciliazione tra le parti.

Cap. 4.0) – Risposta al quesito:

Cap. 4.1”) - “ descriva l'immobile per cui è causa: la documentazione dovrà essere anche fotografica e mediante planimetrie.

Cap. 4.1) – Descrizione degli immobili oggetto di causa:

(riferimento allegati n. 2.0 – 4.0 – 5.0)

Da quanto rilevato e accertato in fase dei vari sopralluoghi eseguiti in loco, dalla documentazione fotografica eseguita (**allegato n. 2.0**), dagli estratti di mappa (**allegato n. 4.0**), dalle planimetrie catastali (**allegato n. 5.0**), presenti e reperite presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Rovigo (RO), gli immobili oggetto di causa, consistono in un appartamento al piano terra sito in comune di Porto Tolle Via Bruxelles n. 13 (catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 2), con annesso garage piano terra (catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 4), e piccola corte cortiliva comune (catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 1 – B.C.N.C. – corte comune ai sub. 2 – 3 – 4 – 5), facente parte ad un complesso immobiliare edificato nell'anno 1986 in modesto stato di manutenzione e

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

conservazione, sito in comune di Porto Tolle (RO) – Via Bruxelles n. 13 – 15, composto da n. 2 appartamenti ad uso abitazione di tipo economico, n. 2 garage, e piccola corte cortiliva comune, come sotto descritto.

Cap. 4.2) – Descrizione degli immobili siti in Via Bruxelles n. 13:

Trattasi di un compendio immobiliare composto da un appartamento ad uso abitazione di tipo economico piano terra, sita in Via Bruxelles n. 13 (catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 2), con annesso garage al piano terra (catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 4) e piccola corte cortiliva comune (catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 1 – B.C.N.C. – corte comune ai sub. 2 – 3 – 4 – 5).

- Area scoperta pertinenziale:

Il compendio immobiliare costituito da un appartamento ad uso abitazione di tipo economico e garage, insiste su una piccola corte cortiliva comune all'intero complesso immobiliare.

Cap. 4.3) – Descrizione appartamento di tipo economico sito in Via Bruxelles n. 13:

- Descrizione generale immobile

(catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 2);

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di tipo economico piano terra, edificato nell'anno 1986, ubicato in zona centrale del comune di Porto Tolle (RO) - Via Bruxelles n. 13.

- Consistenza immobiliare

(catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 2);

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

L'appartamento ad uso abitazione di tipo economico piano terra di altezza interna ml 2,70, con accesso indipendente su corte cortiliva comune, è così composto: Ingresso – cucina – soggiorno – n. 2 vani letto – bagno , e ripostiglio esterno.

- Struttura dell'immobile:

Tale unità immobiliare è stata edificata nell'anno 1986, con struttura portante in mattoni forati, solai in latero – cemento, copertura a falde inclinate, manto di copertura in tegole di cemento, grondaie e tubi pluviali in lamiera zincata preverniciata.

- Finiture dell'immobile:

Esternamente l'unità immobiliare si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, oscuramento con avvolgibili in plastica.

Internamente pavimentazione in ceramica, le pareti ed i soffitti con intonaci a civile e tinteggiate, pareti del bagno e cucina rivestiti con piastrelle di ceramica, bagno dotato di sanitari in ceramica, porte interne in legno, portoncino d'ingresso in legno con esternamente protezione con porta in alluminio e vetro, e serramenti di finestre in legno con vetrocamera.

- Impianti:

Impianto di riscaldamento autonomo dotato di radiatori in alluminio alimentati con caldaia a gas – metano ubicata esternamente sulla parete sud al piano terra, impianto idrico ed adduzione gas allacciati alle reti pubbliche, impianti sanitari funzionanti ed allacciati alla rete pubblica di smaltimento dei reflui, impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Tutti gli impianti al momento del sopralluogo non erano funzionanti in quanto le utenze sono state disdette ed i contatori di erogazione risultano piombati, inoltre non è stata reperita la documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità ai sensi di Legge, pertanto dovranno essere verificati da personale qualificato.

- Grado di manutenzione:

Nel suo complesso l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre, bisognevole di interventi di ammodernamento e di manutenzione straordinaria.

- **Nota:** Le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggior dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

Cap. 4.4) – Descrizione garage sito in Via Bruxelles snc:

- Descrizione generale immobile

(catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 4);

Trattasi di garage singolo piano terra edificato nell'anno 1986, ubicato in zona centrale del comune di Porto Tolle (RO) - Via Bruxelles snc.

- Consistenza immobiliare

(catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 4);

Garage singolo piano terra di altezza interna ml 2,70, con accesso indipendente su corte cortiliva comune e strada pubblica, ubicato in zona centrale del comune di Porto Tolle (RO) - Via Bruxelles n. 13.

- Struttura dell'immobile:

Tale unità immobiliare è stata edificata nell'anno 1986, con struttura portante in mattoni forati, solai in latero – cemento, copertura a falde inclinate, manto di

copertura in tegole di cemento, grondaie e tubi pluviali in lamiera zincata preverniciata.

- Finiture dell'immobile:

Esternamente l'unità immobiliare si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, porta d'accesso al garage costituita da alluminio anodizzato e vetro.

Internamente pavimentazione in ceramica, le pareti ed i soffitti con intonaci a civile e tinteggiate.

- Impianti:

Impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese

Tutti gli impianti al momento del sopralluogo non erano funzionanti in quanto le utenze sono state disdette ed i contatori di erogazione risultano piombati, inoltre non è stata reperita la documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità ai sensi di Legge, pertanto dovranno essere verificati da personale qualificato.

- Grado di manutenzione:

Nel suo complesso l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre, bisognevole di interventi di ammodernamento e di manutenzione straordinaria.

- Nota: Le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggior dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

Cap. 5.0) - "indichi titolarità e provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, nonché il valore attuale di mercato"

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

[REDACTED]

- Catasto Fabbricati – Foglio PT 27:

- Comune di Porto Tolle (RO) – Via Bruxelles n. 13

- particella 506 sub.2 - cat. A/3 – cl 3 – vani 5 – S.C. mq 66 (totale escluse
aree scoperte mq 66) - r.c. € 253,06 – P.T.

- particella 506 sub.4 - cat. C/6 – cl 1 – mq 17 – S.C. mq 17 - r.c. € 43,02 – P.T.

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

- particella 506 sub.1 - (B.C.N.C. – corte comune ai sub. 2 – 3 – 4 – 5)

- Catasto Terreni - Foglio 27 - sezione Porto Tolle (RO):

- particella 506 – Ente urbano di mq 300

- Ubicazione:

Gli immobili sono ubicati in zona centrale del comune di Porto Tolle (RO) – Via Bruxelles n. 13.

- Coerenze:

Fra confini: A Nord: particella 964 – a Est: Strada Pubblica – a Sud : particella 505 – a Ovest: Strada Pubblica e particella 500, salvo i più precisi e attuali.

- Esistenza di diritti reali a favore di terzi:

Dalle visure ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia (VE) (allegato n. 6.0), **sui beni in oggetto non sono presenti diritti reali a favore di terzi.**

Cap. 5.3) – Determinazione del valore attuale di mercato degli immobili:

- Criteri e metodo di stima adottato:

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio e/o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima, valutando gli immobili in condizioni di ordinarietà, tenuto conto di eventuali vizi occulti sugli immobili.

Nel caso specifico, dovendo determinare il più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare non finalizzato alla libera compravendita, ma oggetto di scioglimento di una comunione immobiliare, serve una maggiore accortezza nell'attribuzione dei rispettivi valori unitari, tenuto conto altresì della crisi economica che ristagna da anni nel nostro mercato immobiliare, si ritiene opportuno redigere una stima con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta delle quotazioni medie correnti

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

realizzabili nella zona per immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, con precisa individuazione e quindi adozione dei relativi parametri di raccordo, degli elementi differenzianti per i fabbricati, quali; l'ubicazione, la consistenza, la tipologia, la vetustà, il grado di finitura di conservazione e manutenzione, ed eventuali costi di bonifica e/o di messa in sicurezza degli immobili.

****Valori riferiti alla superficie esterna lorda delle unità immobiliari, con superficie ragguagliata del 50% per il locale garage.**

Pertanto, dalle indagini esperite, dai conteggi svolti, e dalle informazioni raccolte, presso le Agenzie Immobiliari, gli operatori del settore immobiliari, sulla scorta di quanto sopra, si possono assegnare per i compendi immobiliari oggetto della presente divisione, i seguenti valori di stima aggiornati all'attualità:

Cap. 5.4) – Assegnazione valori di stima del compendio all'attualità:

(Valori riferiti alla superficie esterna lorda delle unità immobiliari)

- Appartamento piano terra = mq 82,00 x 1,00 x € 1.000,00/mq = € 82.000,00

- Garage piano terra = mq 18,00 x 0,50 x € 1.000,00/mq = € 9.000,00

Sommano complessivamente un valore attuale di mercato di € 91.000,00

Cap. 6.0) - "accerti se il bene sia o meno comodamente divisibile "

Cap. 6.1) – Verifica Divisibilità

L'immobile in oggetto, vista la sua configurazione, e la modesta consistenza, non è comodamente divisibile, in quanto il suo valore economico verrebbe pregiudicato e comunque non risulterebbe fruibile.

**** Immobili non comodamente divisibili**

Cap 7.0) - "accerti se la costruzione presenti irregolarità edilizie/catastali e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando se possano essere sanate e con quale eventuale spesa;

Cap. 7.1) – Accertamento della Regolarità Urbanistica – Edilizia degli immobili:

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO

Causa Civile N. R.G. 1074/2022

(riferimento allegati n. 7.0)

Su richiesta del sottoscritto CTU, L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata del comune di

Porto Tolle (RO), ha reperito ed inviato le seguenti pratiche edilizie:

1) - P.E. n. 147/1980 di cui alla Concessione Edilizia n. 147/1980 del 27/06/1981-prot. 6071/80 – 1331/81, rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di civile abitazione in via centro di trasferimento di Cà Tiepolo - lotto A/38;

a cui è seguito il rilascio del certificato di Abitabilità in data 06/11/1986 per l'appartamento al piano terra.

2) - P.E. n. 147/80 di cui alla Concessione Edilizia n. 147/1 del 07/11/1985- prot. 10015/85, rilasciata a [REDACTED] per modifiche e progetto di variante alla concessione edilizia n. 147/1980 del 27/06/1981.

Il sottoscritto CTU, in base a quanto accertato e rilevato in loco, dal riscontro dello stato di fatto degli immobili, con gli elaborati grafici concessionati (**riferimento allegati n. 7.0**), e le planimetrie catastali giacenti presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Rovigo (**riferimento allegati n. 5.0**), dichiara che gli immobili oggetto di causa risultano conformi sotto il profilo Edilizio e Catastale.

***Per quanto sopra si dichiara la conformità Edilizia e Catastale.**

Cap. 8.0) - “ elenchi le eventuali formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni), in caso negativo:

a) indichi il valore dell'immobile tenuto conto dello stato di fatto e di diritto dello stesso

b) comunque predisponga un piano di vendita ed indichi in ogni caso:

- se l'immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione;
- accerti se presenti irregolarità edilizie e catastali e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando con quale spesa possano essere sanate
- elenchi le eventuali formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);

c) calcoli le quote di spettanza dei singoli eredi.

Cap. 8.1) – Verifica di eventuali formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni):

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

Dalle visure ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia (VE) (**allegato n. 6.0**), sui beni in oggetto non risultano trascritte formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni).

Cap. 8.2) – Valore dell’immobile nello stato di fatto e di diritto dello stesso:

Come evidenziato al precedente **punto 5.4)**, il valore di mercato stimato all’attualità degli immobili oggetto di causa, corrisponde ad € **91.000,00 (Diconsi euro Novantunomila/00)**.

Cap. 8.3) – Predisposizione di un piano di vendita dell’immobile:

Essendo gli immobili non comodamente divisibili e qualora le parti in causa e le parti contumaci, non acconsentano ad un tacito accordo per l’assegnazione della corrispondente somma in denaro sul valore di stima al prezzo di mercato degli immobili quantificato pari ad € **91.000,00 (Diconsi euro Novantunomila/00)**, in base alla quota indivisa di 1/4 ciascuno, che essi vantano su detti immobili, si procederebbe alla vendita forzata di tali immobili secondo quanto riportato nella seguente scheda di vendita (**allegato n. 10**):

- **TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO**
 - **Giudice Istruttore : Dottor Antonio Bortoluzzi**
 - **causa civile N. R.G. 1074/2022 - Divisione**
-

- LOTTO UNICO DI VENDITA

- VALORE DI STIMA € 91.000,00 (Euro Novantunomila/00)

- DIRITTO CHE SI VENDE : (Piena proprietà per 1000/1000)

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

Appartamento al piano terra sito in comune di Porto Tolle Via Bruxelles n. 13 (catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 2), con annesso garage piano terra (catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 4), e piccola corte cortiliva comune (catasto fabbricati foglio PT 27 – particella 506 sub. 1 – B.C.N.C. – corte comune ai sub. 2 – 3 – 4 – 5), facente parte ad un complesso immobiliare edificato nell'anno 1986 in modesto stato di manutenzione e conservazione, sito in comune di Porto Tolle (RO) – Via Bruxelles n. 13 – 15, composto da n. 2 appartamenti ad uso abitazione di tipo economico, n. 2 garage, e piccola corte cortiliva comune.

L'appartamento in mediocre stato di manutenzione e di conservazione, è composto da: Ingresso – cucina – soggiorno – n. 2 vani letto – bagno, ripostiglio esterno.

Siti in comune di Porto Tolle (RO) –V ia Bruxelles n. 13, identificati in:

- Catasto Fabbricati – Foglio PT 27:

- **particella 506 sub.2 - cat. A/3 – cl 3 – vani 5 – S.C. mq 66 (totale escluse aree scoperte mq 66) - r .c. € 253,06 – P.T.**

- **particella 506 sub.4 - cat. C/6 – cl 1 – mq 17 – S.C. mq 17 - r .c. € 43,02 – P.T.**

- **particella 506 sub.1 - (B.C.N.C. – corte comune ai sub. 2 – 3 – 4 – 5)**

- Catasto Terreni - Foglio 27 - sezione Porto Tolle (RO):

+ **Quota di comproprietà indivisa** sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

- **particella 506 – Ente urbano di mq 300**

- **Fra confini**: A Nord: particella 964 – a Est: Strada Pubblica – a Sud: particella 505 - a Ovest: Strada Pubblica e particella 500, salvo i più precisi e attuali.

- **Occupazione immobili**: Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi da persone, mentre nel suo interno è presente della mobilia.

- **Abusi Edilizi** : Non sono presenti abusi edilizi.

Cap. 8.4) – Verifica occupazione degli immobili:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi da persone, mentre nel suo interno è presente della mobilia.

Cap. 8.5) – Verifica regolarità edilizia – urbanistica degli immobili:

Come evidenziato al precedente **punto 7.1)**, gli immobili oggetto di causa risultano conformi sotto il profilo Edilizio e Catastale.

Cap. 8.6) - Verifica di eventuali formalità pregiudizievoli (iscrizioni-trascrizioni):

Come evidenziato al precedente **punto 8.1)**, dalle visure ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia (VE) (**allegato n. 6.0**), sui beni in oggetto non risultano trascritte formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni).

Cap. 8.7) – Calcolo delle quote di spettanza dei singoli eredi:

Come evidenziato al precedente **punto 5.4)**, il valore di mercato stimato all'attualità degli immobili oggetto di causa, corrisponde ad € **91.000,00**, per cui le quote di spettanza di ogni singolo erede, corrispondente alla quota indivisa pari ad 1/4 ciascuno ai quattro fratelli comproprietari, sono le seguenti;

[REDAZIONE]

Sommano valore complessivo dell'intero = € 91.000,00

Cap. 9.0) – “ Redazione attestazione di prestazione energetica dell'edificio”;

Cap. 9.1) – Libretto caldaia ed attestazione di prestazione energetica dell'edificio (allegati n. 8.0 – 9.0),:

Per la redazione dell'attestazione energetica dell'edificio, il sottoscritto CTU, come autorizzato dall'Illustrissimo Giudice Istruttore, si è avvalso della collaborazione di due ausiliari, quali: il signor Astolfi Fabio, titolare della Ditta Termoidraulica di Astolfi Fabio con sede in Porto Tolle (RO) – Via Vivaldi n. 4, quale ausiliario esperto per la verifica della caldaia, redazione del libretto, e censimento della medesima presso il catasto regionale degli impianti della Regione Veneto - (**allegato n. 8**), e del Geometra Mirimin Jonni, con studio tecnico in Porto Viro (RO) – Via Eugenio Montale n. 14, quale ausiliario esperto per la redazione e la presentazione presso la Regione Veneto dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili oggetto di

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

causa siti in Porto Tolle (RO) – Via Bruxelles n. 13, il quale ha redatto e fornito al sottoscritto CTU, l’Attestato di Prestazione Energetica degli immobili – **codice identificativo n. 75244/2023 del 12/07/2023 – valido fino al 12/07/2033, che classifica tale immobile in Classe Energetica “E” (allegato n. 9).**

Cap. 10) – “Verifica della continuità storica ventennale dell’immobile oggetto di causa”;

Cap. 10.1) – Verifica continuità storica ventennale dell’immobile oggetto di causa:

(riferimento allegati n. 6.0):

Dalle visure ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia (VE) (**allegato n. 6.0**), la continuità storica ventennale degli immobili oggetto di causa, deriva dalle seguenti formalità:

- Provenienza degli immobili:

I beni in oggetto sono pervenuti agli attuali intestatari e titolari di diritto, a seguito delle seguenti formalità (**allegato n. 6.0**):

- Atto di compravendita del Notaio Lidio Schiavi di Adria – repertorio n. 11702 del 25/03/1982, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Adria in data 01/04/1982 – volume 3 al n. 294, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia (VE) in dat 06/04/1982 ai nn RP 1202 / RG 1379,

- Denuncia di Successione registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Adria in data 17/06/2009 – repertorio n. 272/2009/9, trascritta presso la Conservatoria dei Registri

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

Immobiliari di Chioggia (VE) in data 05/08/2009 ai nn RP 2681 / RG 4434, in morte

[REDACTED]

- Denuncia di Successione registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Adria in data 22/02/2021 – repertorio n. 7120/88888, trascritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Chioggia (VE) in data 22/02/2021 ai nn RP 647 / RG 898, in morte di

[REDACTED]

- Attuali intestatari:

[REDACTED]

Cap. 11.0) -“Indicare nel caso d’immobile occupato l’indennità di occupazione ”

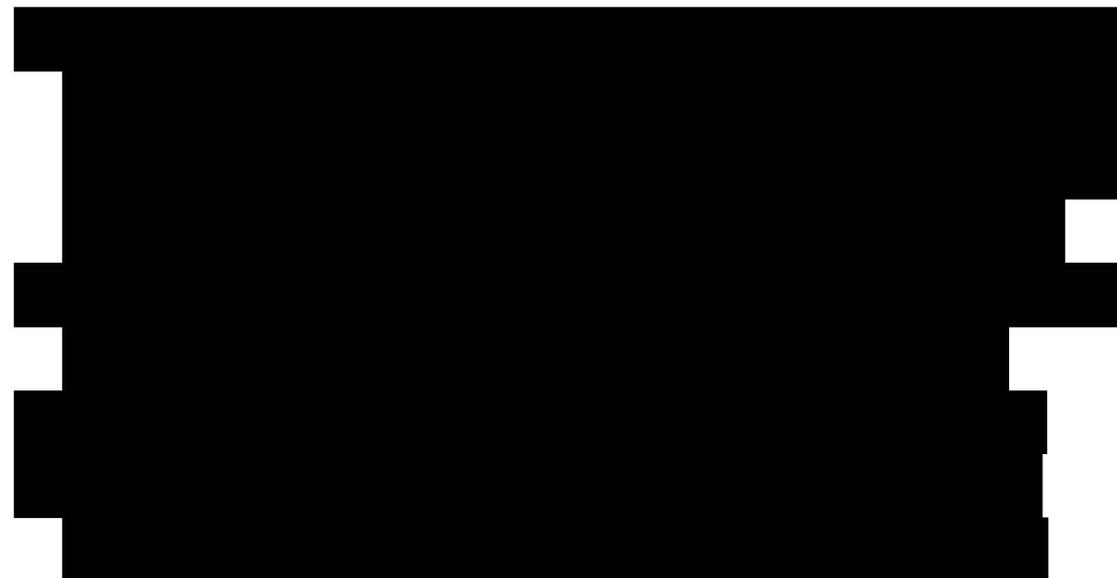
[REDACTED]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



Cap. 13.0) - CONCLUSIONI :

Con quanto sopra esposto e relazionato, lo scrivente ritiene di aver assolto al gradito incarico ricevuto e risposto in maniera esauriente al quesito posto.

Confidando di avere completamente espletato l'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione peritale, composta da n. **25** pagine dattiloscritte compreso elenco della documentazione allegata, e da n. **11** allegati, viene inviata per via telematica alla cancelleria civile di codesto Tribunale, contestualmente al deposito di una copia in formato cartaceo di cortesia.

Provvedendo inoltre, ad inviare per via telematica, la relazione peritale completa di allegati, ai legali ed ai consulenti di parte.

ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- Allegato n. 1.0) - Verbali delle operazioni peritali e proposte conciliative
- Allegato n. 2.0) - Documentazione fotografica degli immobili
- Allegato n. 3.0) - Visure di partita catasto terreni e catasto fabbricati

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile N. R.G. 1074/2022

- Allegato n. 4.0) - Estratti di mappa catasto terreni
- Allegato n. 5.0) - Planimetrie catastali + elenco sub. + Elab. grafici
- Allegato n. 6.0) - Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza
- Allegato n. 7.0) - Documentazione urbanistica - edilizia
- Allegato n. 8.0) - Libretto caldaia
- Allegato n. 9.0) - Attestazione di prestazione energetica dell'edificio
- Allegato n. 10) - Scheda di vendita degli immobili
- Allegato n. 11) – Osservazioni pervenute dai CTP e/o Procuratori delle parti
- Porto Viro, li 18/09/2023

Il C.T.U.
(Tortello geometra Roberto)