

## **TRIBUNALE DI VERONA**

**Giudice Dott.ssa Lara Ghermandi**

**CTU: Arch. Matteo Masotto**

**Causa civile n. 3091/2021 R.G.**

promossa da:

**Cereabanca 1897 Credito Cooperativo S.C.**

assistita dagli **avv. ti Francesco Carrara e Lucio Bonfà**

contro

[REDACTED]

|

[REDACTED]

assistita dall'**avv. Susanna Marini**

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



**Premessa:**

All'udienza del 18 gennaio 2022, il G.I. Dott.ssa Lara Ghermandi nominò Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto arch. Matteo Masotto, libero professionista, avente studio in Verona, Via Roma n. 10 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1235 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona ponendogli il seguente quesito:

*“Letti gli atti ed esaminata la documentazione di causa, tenuto conto dell'elaborato già redatto nel procedimento n. 700/17 RG, proceda il CTU all'aggiornamento dell'elaborato peritale con riferimento sia ai valori di stima del compendio che alla sussistenza o meno di eventuali ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.*

*Verifichi altresì all'attualità la corrispondenza dello stato dell'immobile sotto il profilo urbanistico catastale rispetto a quanto già indicato nel precedente elaborato peritale.*

*Dica infine il CTU se il compendio immobiliare sia o meno comodamente divisibile in quote corrispondenti alla rispettiva comproprietà delle parti e provveda, in caso positivo, ad elaborare un progetto divisionale.*

*Fornisca infine ogni altra informazione ritenuta utile all'indagine.”*

Contestualmente all'accettazione dell'incarico, lo scrivente fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04 febbraio 2022 alle ore 11.30 presso il proprio studio.

Non avendo le Parti incaricato nessun Consulente, le operazioni iniziarono nel giorno ed ora convenuti con la sola presenza del sottoscritto; nei giorni successivi lo scrivente fece richiesta al Legale di parte convenuta di organizzare con il Suo cliente un sopralluogo presso il compendio in data 04 marzo 2022.



Dopo aver effettuato il sopralluogo, il sottoscritto acquisì la documentazione utile ad aggiornare l'elaborato peritale del 2018, quindi continuò le operazioni peritali presso il proprio studio con l'approfondimento delle tematiche proposte nel quesito sino all'espletamento di quanto richiesto.

Pertanto, dopo aver esaminato gli atti ed i documenti di causa, ispezionato l'immobile, effettuate le indagini ed assunte tutte le informazioni ritenute necessarie, il sottoscritto CTU espone la seguente relazione tecnica.

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

- *Letti gli atti ed esaminata la documentazione di causa, tenuto conto dell'elaborato già redatto nel procedimento n. 700/17 RG, proceda il CTU all'aggiornamento dell'elaborato peritale con riferimento sia ai valori di stima del compendio che alla sussistenza o meno di eventuali ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli; (...)*

\*\*\*\*\*

#### **Premessa:**

Forma oggetto del presente procedimento un fabbricato residenziale su due livelli sito a Legnago (Verona), frazione di S. Pietro, via Verona, 84 di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, già stimato dallo scrivente nel 2018 nell'ambito del procedimento n. 700/17 RG.





*Foto n. 1 – Vista del fabbricato residenziale in oggetto*

***Descrizione dell'immobile:***

Trattasi di un fabbricato residenziale su due livelli posto lungo la direttrice stradale denominata via Verona, con autorimessa cui si accede da via Amerigo Vespucci e corte di proprietà adibita a giardino con accesso pedonale da Via Verona.



*Foto n. 2-3-4 – Vista del fabbricato, dell'accesso pedonale dalla strada, dell'ingresso all'unità abitativa*

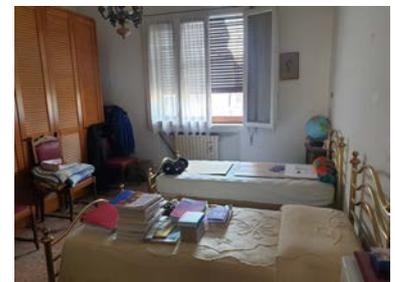


Da quanto visionato nel 2018 e confermato dal recente sopralluogo del 04 marzo 2022, l'immobile è composto, al piano terra, da una corte esclusiva fronte strada, da un garage, bagno, lavanderia, centrale termica, oltre tre locali ad uso ripostiglio; il piano primo, invece, si compone di un ingresso, soggiorno, pranzo con cucinino, n. 2 camere ed un bagno.

I due livelli sono collegati da una scala a chiocciola interna ed il fabbricato complessivamente sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 175,00.



*Foto n. 5-6-7 – Vani di servizio a piano terra (garage e ripostiglio)*



*Foto n. 8-9-10 – Vani abitativi a piano primo (pranzo, soggiorno e camera)*



**Vincoli ed oneri giuridici:**

*Di seguito vengono riportate le formalità del ventennio trascritte fino alla data del 07/03/2022 presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare.*

**Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di CereaBanca 1897 Credito Cooperativo S.C. a firma di Tribunale di Verona in data 28/07/2014 al n. rep. 7052 iscritta a Verona in data 24/02/2015 ai nn. R.G. n. 5633 - R.P. n. 769.

**Pignoramenti:**

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di CereaBanca 1897 Credito Cooperativo S.C. contro [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Verona in data 12/10/2017 al n. rep. 9188 trascritto a Verona in data 22/11/2017 ai nn. R.G. 47921 - R.P. 31827.

**Trascrizioni** (successiva alla perizia del 2018):

- Domanda giudiziale per divisione giudiziale a favore di [REDACTED] [REDACTED] dell'immobile in oggetto a firma di Tribunale di Verona in data 31/03/2021 al n. rep. 114 ed iscritta a Verona in data 23/04/2021 ai nn. R.G. n. 17191 - R.P. n. 12433 con la quale si intende *“dichiararsi lo scioglimento della comunione degli immobili in oggetto, assegnandosi detti beni, in ragione delle rispettive quote, a ciascuno dei comproprietari e per l'effetto disporre la formazione del progetto di divisione e l'attribuzione dei lotti, con acquisizione a favore della procedura esecutiva. In*



*subordine disporre la vendita della quota dell'intero compendio immobiliare in oggetto con assegnazione al comproprietario della somma corrispondente alle rispettive quote al netto delle spese e competenze tutte del presente giudizio”.*

### **Valore di stima del bene:**

Il recente sopralluogo ha evidenziato la completa corrispondenza dell'immobile con quanto visionato nel 2018; non essendo mutata la destinazione d'uso e le dimensioni dei locali rispetto a quelli riportati nell'elaborato peritale del 2018, i medesimi dati verranno pertanto utilizzati anche per questa relazione.

Per determinare la stima del compendio, si ritiene di adottare lo stesso criterio utilizzato nel 2018 ed utilizzato di norma nella valutazione di immobili residenziali ovvero la stima sintetica-comparativa, assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" commerciale secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica regolamentare.

La superficie commerciale del compendio immobiliare sarà dunque:

<i>Destinazione</i>	<i>Mq. lordi</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>
<b>piano terra</b>			
Locali accessori	136,00	0,50	68,00
Giardino	25,00	0,10	2,50
	61,00	0,02	1,22
<b>Piano primo</b>			
Unità abitativa	107,00	1,00	107,00
<b>Totale mq.</b>			<b>178,72</b>



L'immobile oggetto della presente relazione si presenta in sufficienti condizioni sebbene gli impianti, come pure le finiture, non siano stati oggetto negli anni di significative manutenzioni.

Secondo l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari (Borsino immobiliare), il valore di mercato attuale di un immobile aventi simili caratteristiche e sito a San Pietro di Legnago, varia da 612 a 765 €/mq a seconda della posizione, della datazione e del grado di conservazione del bene.

Secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, un immobile simile a quello in oggetto viene inserito in fascia D1 (*secondo semestre 2021 – fascia: D1/periferica – destinazione: residenziale – tipologia: abitazioni civili*) e potrebbe essere valutato considerando il valore minimo espresso: *Abitazioni di tipo economico: € 730/mq.*

In considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, delle informazioni assunte e dell'attuale complicata situazione immobiliare si ritiene congruo applicare una quotazione di €650/mq.

Il valore unitario sopra espresso è rappresentativo di un immobile di tipo economico in discrete condizioni; tuttavia, nel caso specifico, l'immobile versa in uno stato di conservazione appena sufficiente e necessiterebbe di una generale ristrutturazione e revisione degli impianti.

Per questo motivo, come nel 2018 si ritenne di calibrare il valore unitario da €790/mq (espresso dall'O.M.I. – primo semestre 2018) a €720/mq, anche in questo caso appare opportuno adeguare il valore unitario a € 600/mq per riportare gli immobili ad una condizione normale di utilizzo considerando i costi necessari per adeguare e revisionare gli impianti.



<i>Destinazione</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore al mq.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Unità abitativa	175,00	€600,00	€105.000,00
Giardino	3,72	€600,00	€2.232,00
<b>Totale</b>			<b>€107.232,00</b>

valore che, arrotondato, risulta pari ad **€107.000,00** e rappresenta il più probabile valore di mercato del bene.

Pertanto, in considerazione della quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà da parte di [REDACTED], il più probabile valore di mercato dell'immobile da attribuire a ciascun comproprietario sarà di **€53.500,00**.

- *Verifichi altresì all'attualità la corrispondenza dello stato dell'immobile sotto il profilo urbanistico catastale rispetto a quanto già indicato nel precedente elaborato peritale.*

\*\*\*\*\*

#### *Conformità catastale:*

All'attualità, il bene risulta intestato al Catasto Fabbricati del Comune di Legnago a:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per 1/6 in regime di separazione dei beni e per 2/6 bene personale e [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per 1/6 in regime di separazione dei beni e per 2/6 bene personale.



Il bene risulta inoltre identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Legnago al:

- foglio 22 mappale 80 sub 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 156 mq, escluse aree scoperte 146 mq - rendita: € 484,18 – Via Verona piano T-1.
- foglio 22 mappale 80 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 55 mq., superficie catastale totale 65 mq - rendita: € 127,82 – Via Amerigo Vespucci piano T.

ed al Catasto Terreni del Comune di Legnago:

- foglio 22 mappale 80, classe ente urbano, consistenza 217 mq.

### ***Conformità edilizia:***

A seguito di richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 07.02.22, è pervenuta allo scrivente una mail del 01.03.22 dal funzionario comunale nella quale si specifica che sull'immobile, al di là delle pratiche edilizie riportate nell'elaborato peritale del 2018, non sono stati reperiti ulteriori successivi documenti amministrativi; l'immobile risulta pertanto pienamente corrispondente a quanto descritto nella perizia del 2018.



- ***Dica infine il CTU se il compendio immobiliare sia o meno comodamente divisibile in quote corrispondenti alla rispettiva comproprietà delle parti e provveda, in caso positivo, ad elaborare un progetto divisionale. Fornisca infine ogni altra informazione ritenuta utile all'indagine.***

\*\*\*\*\*

Al fine dello scioglimento della comunione avente ad oggetto un bene immobile, il requisito della comoda divisibilità dello stesso, disciplinato dagli articoli 720 e 1114 c.c., presuppone che il frazionamento si possa attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive. Per la comoda divisibilità, a norma e per gli effetti di cui all'art. 720 c.c., deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico, in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione.

Nel caso in questione, l'immobile in oggetto presenta un piano terra costituito da locali quali centrale termica, garage, lavanderia e ripostiglio, le cui principali caratteristiche dimensionali, come altezza e rapporti aeroilluminanti, non ne permetterebbero l'utilizzo ai fini abitativi, ma solo come vani a servizio dell'unità immobiliare; le caratteristiche intrinseche dei locali allo stato attuale e la loro collocazione condiziona, quindi, in modo decisivo, una qualsiasi ipotesi di frazionamento al fine di ricavare le quote di spettanza dei diretti interessati, anche supponendo delle sostanziali variazioni



all'immobile che comporterebbero uno stravolgimento dello stesso e delle notevoli opere di ristrutturazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, il compendio immobiliare in oggetto non è pertanto comodamente divisibile; ne consegue che, attesa la non comoda divisibilità del fabbricato, non verrà presa in considerazione dallo scrivente alcuna ipotesi di progetto divisionale dell'immobile.

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto a quanto richiesto, resta a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.

La presente relazione si compone di n. 12 pagine, esclusi gli allegati.

Verona, lì 04 aprile 2022

**Il C.T.U.**

Arch. Matteo Masotto

