



dott. geom.

**ARIANNA
FILIPPOZZI**

Consulente Tecnico

Via Franceschine n. 6 - 37122, Verona

Tel./Fax 045/2227478

C.F. FLPRNN82D53L949S

P.IVA 03921230235

RELAZIONE DEL CTU

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Causa Civile RG 5939/2017

Giudice dott.ssa Raffaella Marzocca

Parte attrice:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Parte convenuta:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Indice della perizia

Incarico	3
Operazioni peritali.....	4
Tentativo di conciliazione	7
Individuazione catastale	9
Formalità pregiudizievoli	11
Autorizzazioni amministrative	15
Descrizione degli immobili	18
Consistenza commerciale.....	36
Criteri di stima.....	38
Stima all'attualità.....	40
Comoda divisibilità	42
Progetto divisionale	44
Valore locativo	51
Osservazioni alla "bozza" di relazione anticipata alle parti	56
Conclusioni.....	61



Incarico

Con verbale d'udienza in data 27/01/2021 l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Verona, dott.ssa Raffaella Marzocca, ha nominato la scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

All'udienza del giorno 07/04/2021, previo giuramento di rito, è quindi stato dato incarico alla scrivente di rispondere al seguente **quesito**:

"Letti gli atti di causa, esaminati i documenti prodotti, eseguiti i necessari sopralluoghi ed acquisita ogni altra utile documentazione presso la p.a., descriva il CTU, anche mediante idonea rappresentazione planimetrica e fotografica, il compendio oggetto di lite; stimi il consulente all'attualità il valore di mercato di detto compendio, ne verifichi la regolarità urbanistica, verifichi il consulente se sul compendio siano o meno presenti iscrizioni pregiudizievoli e la comoda divisibilità in ragione delle quote di rispettiva pertinenza delle parti; predisponga, in caso di comoda divisibilità, uno o più progetti divisionali, sempre nel rispetto delle quote di pertinenza delle parti, con l'indicazione degli eventuali conguagli; stimi il CTU il valore locativo dell'immobile occupato da parte convenuta dalla data di messa in mora depositata in atti e dalla domanda giudiziale alla data di deposito della perizia, indicando i parametri di stima e di rivalutazione annuale del suddetto canone di locazione anche per le mensilità o annualità future.

Autorizza ad effettuare le riunioni anche in via telematica e a tentare la conciliazione".



Operazioni peritali

Il CTU ha indicato a verbale che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 15/04/2021 ore 9,00 presso il proprio studio.

Previo accordo diretto con le parti l'incontro di operazioni peritali è stato differito al giorno 20/04/2021.

Il verbale delle operazioni peritali viene nel seguito per miglior lettura.



Oggi **20/04/2021** ore **11,00** hanno inizio le operazioni peritali presso lo studio del CTU dott. geom. Arianna Filippozzi in Verona, Via Franceschine n° 6 con lettura del quesito, esame degli atti e dei documenti di causa.

E' presente, oltre allo scrivente CTU, il CT nominato nell'interesse della parte attrice, dott. geom. Mattia Preto.

Viene esaminata la documentazione disponibile al fine di individuare i beni oggetto di causa.

Il CTU esegue visure catastali e mappa catastale che sono collegialmente esaminate unitamente alle planimetrie catastali.

In merito all'acquisizione di documentazione presso la p.a., e nello specifico presso il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, si conviene che il CTU provveda all' autonomo reperimento della documentazione necessaria, con successiva messa a disposizione e disamina collegiale.

Quanto alle acquisizioni di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) viene esaminato quanto acquisito dal CTU, con messa a disposizione del dott. Preto.

Le operazioni peritali proseguono quindi presso i luoghi di causa in Sant' Ambrogio di Valpolicella Via Cesare Battisti 407 per il giorno: 07 maggio 2021 ore 9,00.

Le parti sono pregate di consentire l'accesso ai luoghi.

L.C.S.



Oggi **07/05/2021** ore **9,00** proseguono le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa in Sant'Ambrogio di Valpolicella, Via C. Battisti 407/405.

Sono presenti oltre alla scrivente CTU, [REDACTED] [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi.

E' eseguita ricognizione degli immobili con effettuazione delle misure e delle fotografie ritenute di utilità.

Il CTU precisa di aver inoltrato al Comune apposita istanza di accesso agli atti ancora in data 20/4 u.s. ma di non aver ancora ricevuto riscontro.

Si conviene che il CTU fissi la data di prosecuzione delle operazioni peritali quando in possesso della doc. autorizzativa comunale richiesta.

L.C.S.



Oggi **27/07/2021**, previo accordo diretto con le parti, proseguono le operazioni peritali presso lo studio del CTU alla presenza, oltre della scrivente CTU, [REDACTED].

Si dà atto che il CTU, ricevuta la documentazione autorizzativo-amministrativa dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, l'ha inviata alle parti con pec del 21/06/2021.

Tale documentazione è oggi collegialmente esaminata e permette di indicare sin d'ora che gli immobili NON risultino regolari sotto l'aspetto autorizzativo, presentando difformità sia interne che di facciata. Anche il portico con sovrastante terrazza posto a nord parrebbe non essere autorizzato amministrativamente.

Le planimetrie catastali risultano invece sostanzialmente conformi allo stato reale dei luoghi.

Il CTU illustra quindi le sommarie valutazioni cui è pervenuta e i valori di spettanza dei singoli comproprietari rispetto il totale, conteggiati sulle quote di rispettiva proprietà degli immobili.



E' analizzato anche il valore locativo dell'immobile, come da quesito.

Il CTU osserva che il quesito indica "stimmi il CTU il valore locativo dell'immobile occupato da parte convenuta". E' ampiamente discusso tale specifico aspetto e si conviene che il CTU provveda ad una doppia indicazione, l'una che preveda il conteggio della locazione per la sola abitazione occupata [REDACTED], e l'altra che preveda il valore locativo anche della abitazione occupata [REDACTED] e del negozio occupato [REDACTED], al fine di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice entrambe le valutazioni e rimettere alla stessa ogni considerazione al riguardo.

Dopo ampia discussione ed analisi delle possibili ipotesi la CTU, senza che ciò costituisca riconoscimento alcuno, sottopone alle parti la possibilità di conciliare la vertenza su una quantificazione economica sostanzialmente mediata tra le possibilità in precedenza indicate, come nel seguito riportato:

1. acquisizione dell'intera piena proprietà di tutti gli immobili oggetto di causa da parte [REDACTED] dietro corresponsione al [REDACTED] [REDACTED] dell'importo omnicomprensivo di € 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00) e con corresponsione al sig. [REDACTED] [REDACTED] dell'importo omnicomprensivo di € 10.000,00 (Euro diecimila/00);
2. gestione delle iscrizioni pregiudizievoli esistenti al fine di garantire la libertà dei beni immobili al momento dell'assegnazione;
3. spese di lite e di CTU interamente compensate tra le parti.

Le parti sono pregate di riferire al riguardo entro il termine del 01/09/2021, con cortese scambio di comunicazioni tra le parti. Nulla ricevendo al riguardo o in caso di esito negativo della conciliazione, il CTU provvederà alla predisposizione ed invio della "bozza" di CTU.

L.C.S.



Tentativo di conciliazione

Nel verbale redatto in data **27/07/2021**, la scrivente ha formulato la ipotesi conciliativa nel seguito riportata:

Dopo ampia discussione ed analisi delle possibili ipotesi la CTU, senza che ciò costituisca riconoscimento alcuno, sottopone alle parti la possibilità di conciliare la vertenza su una quantificazione economica sostanzialmente mediata tra le possibilità in precedenza indicate, come nel seguito riportato:

1. *acquisizione dell'intera piena proprietà di tutti gli immobili oggetto di causa da parte [REDACTED] dietro corresponsione [REDACTED] dell'importo omnicomprensivo di € 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00) e con corresponsione [REDACTED] dell'importo omnicomprensivo di € 10.000,00 (Euro diecimila/00);*
2. *gestione delle iscrizioni pregiudizievoli esistenti al fine di garantire la libertà dei beni immobili al momento dell'assegnazione;*
3. *spese di lite e di CTU interamente compensate tra le parti.*

Le parti sono pregate di riferire al riguardo entro il termine del 01/09/2021, con cortese scambio di comunicazioni tra le parti. Nulla ricevendo al riguardo o in caso di esito negativo della conciliazione, il CTU provvederà alla predisposizione ed invio della "bozza" di CTU.

Sono quindi seguite valutazioni da tutte le parti interessate, come nel seguito riportato:

- *Avv. Melania Schirru, per parte convenuta [REDACTED], ha comunicato in data 28/07/2021 tramite messaggio pec "proposta formulata assolutamente meritevole di valutazione", indicando la possibilità di richiedere proroga dei termini di deposito per maggiori valutazioni al riguardo;*



- Avv. Sara Gini, per parte convenuta ██████████ ██████████, ha comunicato in data 28/07/2021 tramite messaggio pec *"proposta conciliativa meritevole di attenzione"*, indicando la possibilità di richiedere proroga dei termini di deposito per maggiori valutazioni al riguardo;
- Avv. Simone Mondini per parte attrice ██████████ ██████████ ha comunicato in data 28/07/2021 tramite messaggio pec *"██████████ non accettano la proposta e chiedono che si prosegua con l'elaborato peritale"*.

Valutate le comunicazioni dei legali in merito al tentativo di conciliazione, e considerata l'infruttuosità dello stesso, si procede nel seguito alla stesura dell'elaborato peritale.



Individuazione catastale

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

Catasto dei Fabbricati, Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	1883	9			C/2	1	136 m ²	Totale: 60 m ²	Euro 154,52

██████████

██████████

proprietà 1/3

██████████

proprietà 1/3

██████████

proprietà 1/3

**Catasto dei Fabbricati, Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	1883	3			A/2	4	6,5 vani	Totale: 153 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 145 m ²	Euro 503,55
2		18	1883	4			A/2	4	6,5 vani	Totale: 153 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 145 m ²	Euro 503,55
3		18	1883	7			C/1	8	152 m ²	Totale: 163 m ²	Euro 2.983,05
4		18	1883	8			C/2	2	342 m ²	Totale: 352 m ²	Euro 459,23

██████████

██████████

proprietà 1/3

██████████

proprietà 1/3

██████████

proprietà 1/3



Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto dei Terreni, Comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella (VR),

foglio n° 18, part. n°:

- 1) 1883, ente urbano, superficie mq 750.



Formalità pregiudizievoli

Analizzati i documenti ed eseguite le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (servizio di Pubblicità Immobiliare) emerge che sugli immobili oggetto di perizia siano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

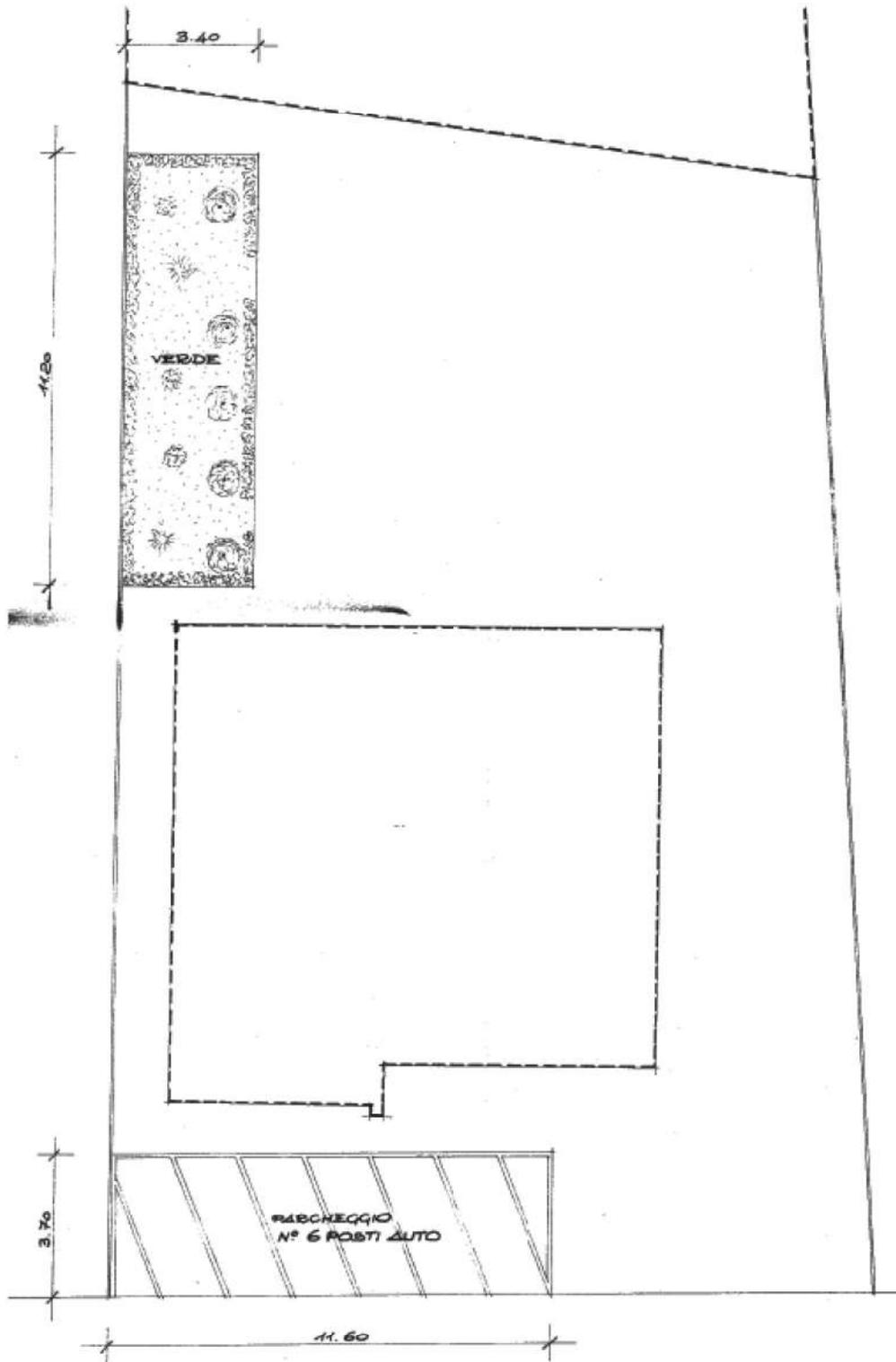
- **convenzione edilizia** in data 01/12/1987, (trascritta a Verona in data 15/02/1988 RG 4379, RP 3022); **contro** ██████████, in qualità di titolare della ditta individuale omonima con p.iva 00245170238, a **favore** del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) c.fisc. 00242770238.

Con la predetta convenzione, la ditta individuale citata si è impegnata a destinare in perpetuo l'area di mq 75,95 a verde e a parcheggio insistente sull'area scoperta all'epoca individuata fg A/3 mapp.1010 – 1011 (attuale EU m.n. 1883) al fine di ottenere il rilascio di Concessione Edilizia per ampliamento di attività artigianale/commerciale.

La modalità e la localizzazione dell'area oggetto di concessione è stata puntualmente definita nella C.E. n°131 del 1987 prot. 3447 del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR).



Dalla tavola grafica di cui al titolo edilizio inerente si rileva la seguente localizzazione delle aree convenzionate:



STRADA COMUNALE PER S. AMBROGIO VALP.



- **atto giudiziario, verbale di pignoramento immobiliare** in data 08/06/2000 (trascritto a Verona in data 11/07/2000, RG 26907, RP 18352) mediante il quale sono stati colpiti, oltre ad altri, i beni identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) al fg. 18, part. 1883 sub. 1/2/3/4/5/6 (attuali sub. 3/4/5/6/7/8/9).

Soggetto a **favore** RC Group Spa con sede a Valle Salimbene (PV), **contro** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] relativamente alla **quota di 2/9 per il diritto di proprietà** e relativamente alla **quota di 1/9 per il diritto di nuda proprietà**.

- **atto giudiziario, decreto ingiuntivo** in data 09/03/2004 (iscritto a Verona in data 18/05/2004, RG 21930, RP 4534) mediante il quale sono stati colpiti, oltre ad altri, i beni identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) al fg. 18, part. 1883, sub. 1/2/3/4/5/6 (attuali sub. 3/4/5/6/7/8/9) nonché il bene identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) al fg. 18, part. 1883 (EU, area di insistenza del fabbricato).

Soggetto a **favore** Banca Antoniana Popolare Veneta Spa con sede a Padova, **contro** [REDACTED] [REDACTED] relativamente alla **quota di 1/3 per il diritto di proprietà**.

Importo capitale iscritto € 18.625,13, totale € 28.000,00.

- **domanda giudiziale, divisione giudiziale** in data 02/05/2000 (trascritta a Verona in data 17/05/2010, RG 19332, RP 11754) mediante il quale sono stati colpiti i beni identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) al fg. 18, part. 1883, sub. 1/2/3/4 (attuali sub. 3/4/7/8/9).

Parti interessate:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Autorizzazioni amministrative

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), è emerso che gli immobili siano stati edificati in seguito alle seguenti autorizzazioni:

- **Licenza di Costruzione** rilasciata dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) in data **23/07/1962** per "costruzione casa abitazione e negozio";
- **Licenza di Costruzione** n° 20 rilasciata dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) in data **09/03/1966** per "la sopraelevazione di una casa di civile abitazione";
- **Certificato di Abitabilità**, rilasciato dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) in data **27/04/1976** inerente il solo piano 2°;
- **Licenza di Costruzione** rilasciata dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) in data **23/07/1968**, prot. 4535, reg. costr. n. 67, per "ampliamento di un fabbricato da adibirsi a elettro officina";
- **Concessione Edilizia** n° 131, rilasciata dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) in data **30/12/1987**, prot. 3447, per "ampliamento di un edificio ad uso magazzino e deposito materiali elettrici", di cui è parte integrante la convenzione edilizia, già trattata nel capitolo "formalità pregiudizievoli", sottoscritta in data 01/12/1987, trascritta a Verona in data 15/02/1988 RG 4379, RP 3022;
- **Concessione Edilizia** n° 118, rilasciata dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) in data **25/10/1990**, prot. 7123, per "variante alla conc. ed. n. 131 del 30/12/1987 per spostamento fabbricato ad uso commerciale".



- **Permesso di Costruire in Sanatoria n° 164**, condono edilizio n° 114/94, prot. 11330 CAT X DF/bf, rilasciato dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) in data **25/08/2004**, relativo alle "opere abusivamente eseguite, consistenti nell'ampliamento al piano primo interrato e il ricavo di un nuovo locale al secondo piano interrato al fabbricato ad uso magazzino censito al Catasto dei Fabbricati al fg. 18 m.n. 1883";

Si rileva che in forza al succitato Permesso di Costruire in Sanatoria n° 164, [REDACTED]

[REDACTED] hanno eseguito, tramite loro tecnico incaricato, domanda di condono edilizio per "l'ampliamento al piano primo interrato e il ricavo di un nuovo locale al secondo piano interrato".

Esaminati tutti documenti oggetto di accesso agli atti al Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), si precisa in particolare che il manufatto portico al piano terra pertinente al sub. 3, e sovrastante terrazza pertinente al sub. 4 risultano raffigurati nell'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria come di fatto esistenti ma NON sono autorizzati nelle precedenti pratiche (C.E. n° 118 del 25/10/1990 e antecedenti), e NON sono oggetto di condono nella sanatoria stessa.

Va quindi rilevato come il predetto manufatto (portico con sovrastante terrazza) risulti evidentemente NON regolare sotto il profilo autorizzativo amministrativo.

- **Permesso di Agibilità**, prot. 11330 cat. N. X/DF/bf, rilasciato dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) in data **25/08/2004**.



Per quanto attiene le **planimetrie catastali**, le stesse risultano sostanzialmente conformi allo stato reale dei luoghi.

Va invece rilevato che gli immobili **NON risultano regolari** sotto il profilo **amministrativo** ed andranno quindi regolarizzati.

A titolo indicativo e non esaustivo si elencano nel seguito le principali difformità edilizie rilevate:

- sub. 3: difformità prospettiche e distributive interne. Sul lato Nord del fabbricato è realizzato un porticato in sede dell'autorizzato balcone. Sulla base delle pratiche sopra citate emerge come il porticato risulti NON autorizzato.
- sub. 4: difformità prospettiche e distributive interne. Sul lato Nord del fabbricato è realizzata una terrazza in sede dell'autorizzato balcone. Sulla base delle pratiche sopra citate emerge come il terrazzo risulti NON autorizzato.
- sub. 7/8: difformità prospettiche e distributive interne.



Descrizione degli immobili

Trattasi di complesso immobiliare con area pertinenziale, formato in parte da civili abitazioni e in parte da attività commerciali quali negozio, magazzino e locale di deposito sito nel Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), frazione di Domegliara, Via Cesare Battisti n. 405/407.



Il complesso immobiliare è strutturato in un unico corpo di fabbrica, elevato a quattro piani fuori terra e un piano interrato, così suddivisi:

- piano interrato: locale di deposito;
- piano terra: negozio, retro negozio e magazzino;
- piano primo, secondo e sottotetto: civili abitazioni e soffitta.





E' presente a Sud del fabbricato un'area perfinenziale adibita a parcheggio autovetture e a Nord del fabbricato un'area verde in parte adibita a parcheggio e in parte adibita a verde privato.



I locali adibiti a magazzino, negozio e retro-negozio sono in diretto collegamento tra loro, una scala interna consente l'accesso all'interrato. Il magazzino presenta un ulteriore accesso diretto dall'esterno costituito da una rampa di accesso carrabile.



Il lotto in oggetto è ubicato su Via Cesare Battisti (Sp4), arteria di collegamento tra il centro del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), la frazione di Domegliara e la statale 12 "dell'Abetone e del Brennero".

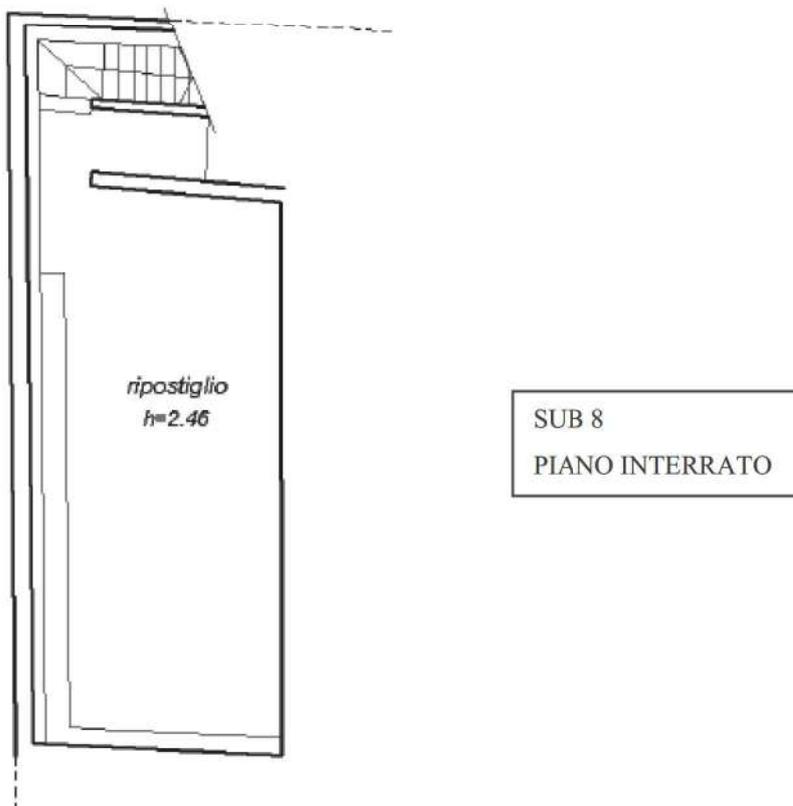
L'unità immobiliare è insediata in un contesto urbano residenziale completo dei principali servizi primari.

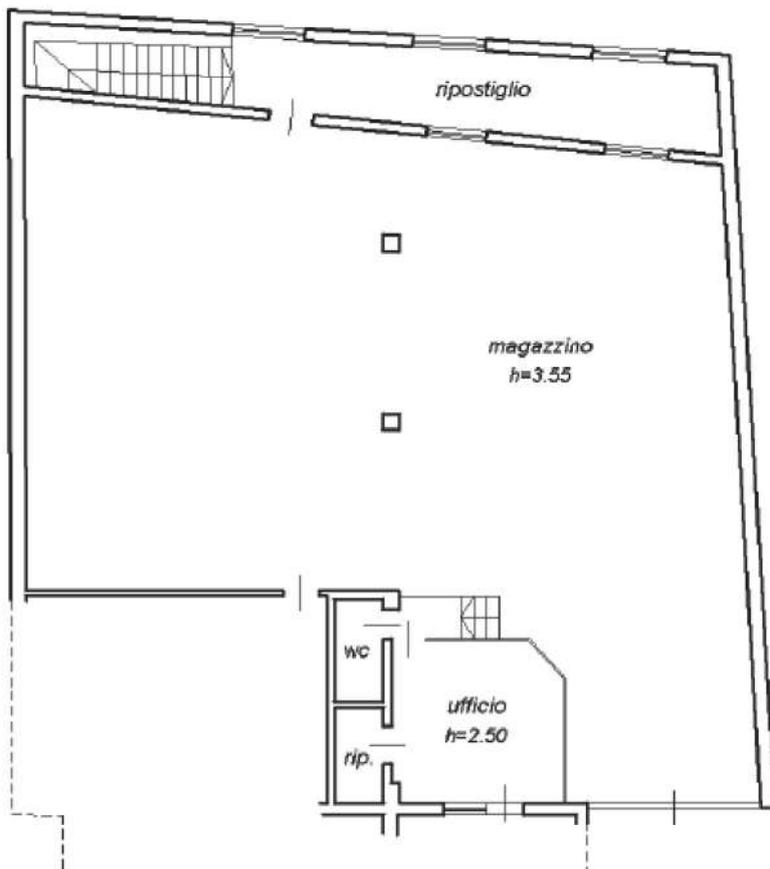
Dal sopralluogo effettuato si evince che la parte dell'immobile visibile fuori terra non sia stato oggetto di manutenzioni straordinarie ma conservi caratteristiche e finiture originarie dell'epoca di costruzione (anni '60).



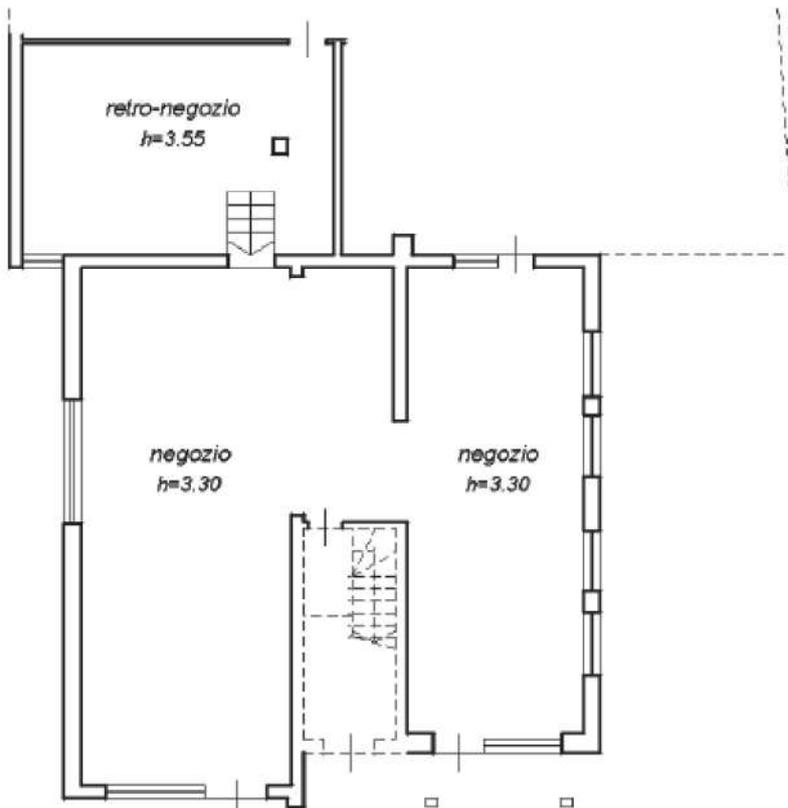


Il complesso risulta così catastalmente suddiviso:



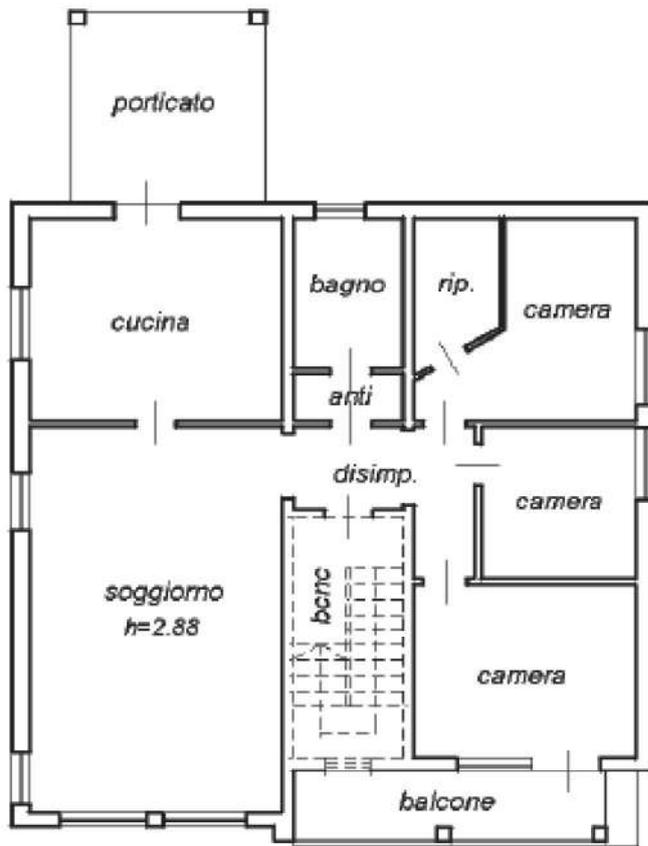


SUB 8
PIANO TERRA

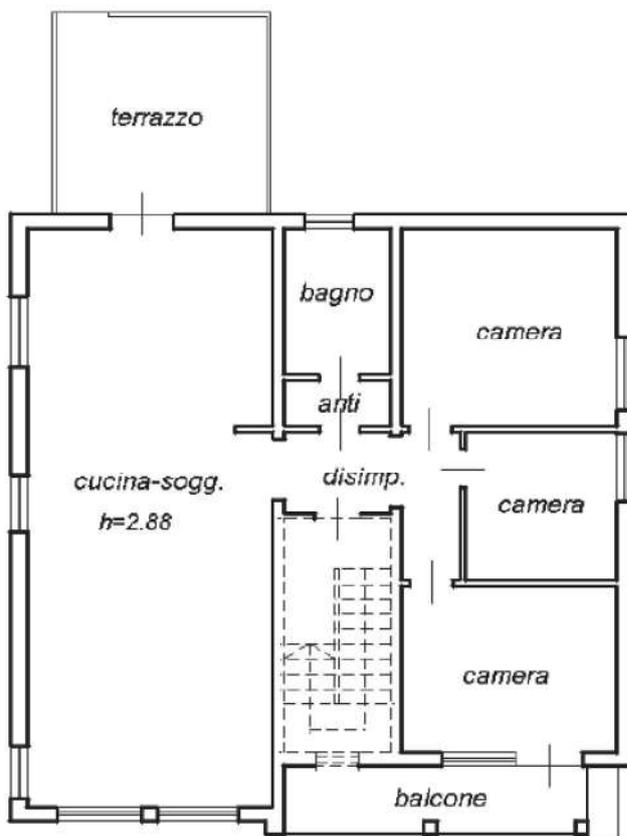


SUB 7
PIANO TERRA



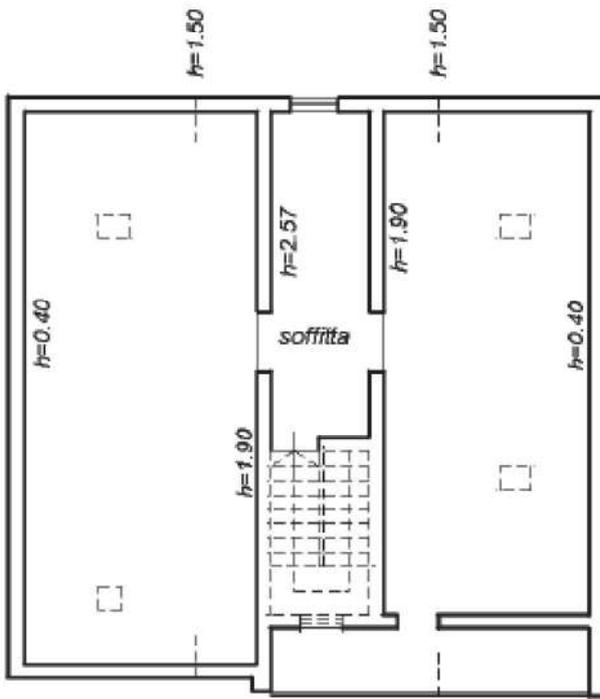


SUB 3
PIANO PRIMO



SUB 4
PIANO SECONDO





SUB 9
PIANO TERZO



Negozio m.n. 1883 sub 7 piano terra:





Suddivisione interna reale	Piano terra: costituito da un vano adibito a negozio e un vano adibito a retro negozio.
Impianti	Tipici dell'epoca di costruzione, realizzati per la maggior parte sotto traccia, realizzati in modo unitario con l'affiancato sub. 8..
Finiture interne	Risalenti all'epoca di costruzione, con successivi interventi risalenti probabilmente agli anni '90. Sono presenti pavimenti in materiale lapideo e parte in piastrelle ceramiche. Si documentano manifeste infiltrazioni su soffitti e pareti perimetrali presumibilmente in atto. Si evidenzia che il subalterno in questione è sprovvisto di servizi igienici di pertinenza e risulta quindi funzionalmente non autonomo se non unitamente all'affiancato magazzino sub. 8.



Magazzino e locale deposito m.n. 1883 sub 8 piano terra e interrato:





Suddivisione interna reale	Piano terra: - ufficio, bagno, magazzino, due ripostigli; Piano interrato: - ripostiglio;
Impianti	Tipici dell'epoca di costruzione, realizzati per la maggior parte fuori traccia, realizzati in modo unitario con l'affiancato sub. 7.
Finiture interne	Risalenti all'epoca di costruzione (anni '80/'90). Sono presenti pavimenti in piastrelle ceramiche. La divisione tra sub. 7 (retronegozio) e magazzino risulta essere in materiale composito e di tipo precario, tale da non consentire la assegnazione divisa di sub 7 ed 8 a due soggetti differenti, a meno di eseguire opere edilizie specifiche. Il portone di ingresso carraio fronte strada risulta essere in ferro e vetro.



Abitazione m.n. 1883 sub 3 piano primo:





Suddivisione interna reale	Piano primo: disimpegno (ingresso dal vano scala comune), soggiorno, cucina, antibagno, bagno, tre camere, ripostiglio, balcone e portico.
Impianti	Tipici dell'epoca di costruzione, realizzati sotto traccia; la caldaia è posta all'esterno sulla parete che confina con il vano cucina.
Finiture interne	Risalenti all'epoca di costruzione (anni '60). Sono presenti pavimenti in materiale lapideo e in parte del soggiorno in materiale composito "effetto legno", nel bagno pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche. Serramenti in legno a vetro singolo con persiane avvolgibili in PVC, doppi serramenti in alluminio.



Abitazione m.n. 1883 sub 4 piano secondo:





Suddivisione interna reale	Piano secondo: disimpegno (ingresso dal vano scala comune), soggiorno/cucina, antibagno, bagno, tre camere, balcone e terrazzo;
Impianti	Tipici dell'epoca di costruzione, realizzati sotto traccia. Caldaia murale di tipo autonomo installata nel corridoio centrale del piano sottotetto (soffitte).
Finiture interne	Risalenti all'epoca di costruzione (anni '60). Sono presenti pavimenti in materiale lapideo, parquet in una camera, nel bagno pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche. Serramenti in legno a vetro singolo con persiane avvolgibili in PVC, doppi serramenti in alluminio.



Soffitta m.n. 1883 sub 9 piano terzo:



Suddivisione interna reale	Piano terzo: disimpegno, due vani soffitta e balcone.
Finiture interne	Sottotetto al grezzo, strutture a vista. Si documentano manifeste infiltrazioni dal tetto, presumibilmente in atto.



Involucro esterno a tutti i subalterni e area di pertinenza:





Esternamente il complesso immobiliare si presenta evidentemente e scarsamente mantenuto, specie negli sporti del tetto e su gran parte della superficie verticale.

In fase di sopralluogo si sono riscontrati, tra l'altro, distacchi, rotture, cavillature e fessurazioni degli intonaci esterni ormai datati e puntualmente inconsistenti.

Le mancate riparazioni delle finiture esterne nel suo insieme, nel tempo, hanno provocato le infiltrazioni riscontrate all'interno degli immobili e documentate dalla scrivente.

Le aree di pertinenza esterna risultano invece sufficientemente mantenute.

Il parcheggio antistante il fabbricato su Via Cesare Battisti si presenta particolarmente funzionale all'attività commerciale insediata al piano terra e l'ampio spazio verde retrostante al complesso immobiliare contribuisce ad elevarne l'appetibilità commerciale.



Consistenza commerciale

Ai fini della stima vengono nel seguito riportate le consistenze commerciali.

Si precisa che trattasi di elementi utili per giungere alla determinazione del valore di mercato anche se il valore finale è in ogni caso espresso "a corpo" e non "a misura".

Le Superfici sono conteggiate Esterne Lorde (SEL).

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Pertanto la SEL riguarda:

- l'intero edificio;
- la misura esterna dell'edificio;

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e/o colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tipologia di misura ciò che non è incluso, per esempio balconi e terrazzi, non trova riconoscimento nella superficie principale ma entra nel calcolo della superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili.



<i>identificazione catastale attuale fg 18</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 1883 sub. 3 abitato da ██████████	appartamento	144	1	144	147,0
	portico	15	0	0	
	balcone	10	0,3	3	
m.n. 1883 sub. 4 abitato da ██████████	appartamento	144	1	144	147,0
	terrazza	19	0	0	
	balcone	10	0,3	3	
m.n. 1883 sub. 7	negozio	144	1	144	164,0
	retro-negozio	40	0,5	20	
m.n. 1883 sub. 8	magazzino	279	1	279	279,0
	uffici-bagni	25	1	25	25,0
	ripostiglio interrato	102	1	102	102,0
m.n. 1883 sub. 9	soffitta	137	1	137	140,0
	balcone	10	0,3	3	

*SEL = Superficie Esterna Lorda



Criteri di stima

Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto.

Al riguardo sono state acquisite le quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate), borsino immobiliare e le offerte di vendita di beni simili in zona.

Sono quindi state analizzate le richieste correnti di immobili in vendita nella zona.

Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di confronto.

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

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

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



In particolare è possibile indicare:

ABITAZIONI

OMI (Agenzia delle Entrate)

Abitazioni Civili, stato conservativo normale

Min € 1.150,00/mq Max € 1.600,00/mq

Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona)

Min € 907,64/mq Medio € 1.071,36/mq Max € 1.235,08

Beni analoghi in vendita

Min € 700,00/mq Max € 1.200,00/mq

NEGOZIO

OMI (Agenzia delle Entrate)

Negozi, stato conservativo normale

Min € 1.100,00/mq Max € 1.650,00/mq

Borsino Immobiliare

Min € 919,19/mq Medio € 1.223,90/mq Max € 1.528,62

LABORATORIO / MAGAZZINO

OMI (Agenzia delle Entrate)

stato conservativo ottimo

Min € 465,00/mq Max € 650,00/mq

Borsino Immobiliare, magazzino

Min € 271,42/mq Medio € 386,95/mq Max € 502,48



Stima all'attualità

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

<i>identificazione catastale attuale fg 18</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 1883 sub. 3 abitato da ██████████	appartamento	147,0	€ 1.000,00	€ 147.000,00	€ 145.000,00
	portico				
	balcone				
m.n. 1883 sub. 4 abitato da ██████████	appartamento	147,0	€ 1.000,00	€ 147.000,00	€ 145.000,00
	terrazza				
	balcone				
m.n. 1883 sub. 7	negozio	164,0	€ 1.100,00	€ 180.400,00	€ 180.000,00
	retro-negozio				
m.n. 1883 sub. 8	magazzino	279,0	€ 350,00	€ 97.650,00	€ 130.000,00
	uffici-bagni	25,0	€ 450,00	€ 11.250,00	
	ripostiglio interrato	102,0	€ 200,00	€ 20.400,00	
m.n. 1883 sub. 9	soffitta	140,0	€ 210,00	€ 29.400,00	€ 30.000,00
	balcone				
					€ 630.000,00

Valore di mercato dell'immobile all'attualità, intero della piena proprietà

€ 630.000,00



Può quindi essere indicato il seguente valore di spettanza dei singoli
condividenti:

<i>identificazione catastale attuale fg 18</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>	<i>quota di proprietà</i>	██████ ██████	██████ ██████	██████ ██████	██████ ██████
m.n. 1883 sub. 3 abitato da ██████	€ 145.000,00	1/3	€ 48.333,33			
		1/3		€ 48.333,33		
		1/3			€ 48.333,33	
m.n. 1883 sub. 4 abitato da ██████	€ 145.000,00	1/3	€ 48.333,33			
		1/3		€ 48.333,33		
		1/3			€ 48.333,33	
m.n. 1883 sub. 7	€ 180.000,00	1/3	€ 60.000,00			
		1/3		€ 60.000,00		
		1/3			€ 60.000,00	
m.n. 1883 sub. 8	€ 130.000,00	1/3	€ 43.333,33			
		1/3		€ 43.333,33		
		1/3			€ 43.333,33	
m.n. 1883 sub. 9	€ 30.000,00	1/3	€ 10.000,00			
		1/3			€ 10.000,00	
		1/3				€ 10.000,00
	€ 630.000,00		€ 210.000,00	€ 200.000,00	€ 210.000,00	€ 10.000,00

Da cui ne conseguono i seguenti valori di spettanza di ciascun soggetto
rispetto il totale:

VALORI DI SPETTANZA			
██████ ██████	██████ ██████	██████ ██████	██████ ██████
€ 210.000,00	€ 200.000,00	€ 210.000,00	€ 10.000,00



Comoda divisibilità

Valutata la tipologia, conformazione ed articolazione degli immobili oggetto di divisione, si ritiene che gli stessi **SIANO comodamente divisibili** secondo le previsioni dell'art. 720 c.c..

Risulta infatti possibile il frazionamento del bene con determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Le quote di proprietà sono infatti ripartite in modo sostanzialmente equo tra i comproprietari (1/3 cadauno), quindi con oggettiva possibilità di attribuire porzioni di beni che rispettino le quote di proprietà.

Va unicamente segnalata la comproprietà in capo [REDACTED] della quota di 1/3 della sola soffitta sub. 9.

Al riguardo, in sede di conferimento di incarico alla scrivente, è stato riportato nel verbale d'udienza:

"L'avv. Gini fa presente che vista la modestia della quota il convenuto [REDACTED] in ogni caso chiede la liquidazione della quota anche ove fosse possibile tra le altre parti una divisione in natura.

Il giudice dà atto che anche in tal caso sarebbe possibile la divisione in natura con un conguaglio in denaro al convenuto [REDACTED]."

La valutazione in merito alla comoda divisibilità è quindi fondata sul conguaglio economico di quanto spettante [REDACTED] in funzione delle quote detenute.



A sostegno delle dichiarata comoda divisibilità, la scrivente precisa che:

- 1)** il fabbricato risulta di fatto già diviso in tre autonome unità immobiliari, catastalmente indipendenti e già costituite, formate da:
 - negozio e magazzino al piano terra ed interrato (sub. 7-8);
 - appartamento al piano primo (sub. 3);
 - appartamento al piano secondo (sub. 4);
- 2)** in aggiunta a quanto indicato è altresì presente un piano sottotetto/soffitte ed un'area pertinenziale esterna che si estende sia sul fronte che sul retro del fabbricato. Le due porzioni di area scoperta godono della possibilità di due accessi autonomi ed indipendenti. In particolare l'area antistante, già adibita a parcheggio al servizio del negozio, è direttamente accessibile dalla strada pubblica. L'area retrostante è accessibile da cancello ricavato sulla strada posta a est del fabbricato.
La superficie dell'area posta a nord del fabbricato (retro) è indicativamente pari al doppio della superficie posta sul fronte del fabbricato (a sud);
- 3)** le 3 unità principali (negozio con accessori ed abitazioni) dispongono di un accesso comune, che è costituito dal vano scale individuato sub. 5 e che consente l'autonoma fruizione delle singole parti del fabbricato, garantendo anche l'accesso al piano sottotetto/soffitte. Da un punto di vista catastale il sub. 5 è individuato come BCNC ai sub. 3-4-7-9 (corrispondenti a negozio, 2 abitazioni e soffitte. Magazzino escluso in quanto dotato di autonomo accesso carraio dall'esterno).

Tutti tali specifici aspetti concorrono a poter affermare la comoda divisibilità degli immobili.



Progetto divisionale

Sulla base di quanto indicato è quindi possibile formulare il progetto divisionale nel seguito indicato:

Assegno 1

- negozio sub. 7, piena proprietà dell'intero € 180.000,00
- magazzino sub. 8, piena proprietà dell'intero € 130.000,00
- area antistante il fabbricato come da schema seguente. La valutazione inerente l'assegno dell'area esterna non viene espressa, in considerazione del fatto che a ciascuno degli assegni nel seguito indicati è attribuita un'area di superficie sostanzialmente analoga, o con differenze del tutto trascurabili in funzione del valore del complesso immobiliare nel suo insieme.

Totale valore assegno 1 € 310.000,00

Assegno 2

- abitazione piano primo sub. 3, occupata da ██████████ piena proprietà dell'intero € 145.000,00
- porzione di soffitta sub. 9 (commerciali soffitta mq 57 + 3 mq balcone), piena proprietà dell'intero € 13.000,00
- porzione di area retrostante il fabbricato come da schema seguente. La valutazione inerente l'assegno dell'area esterna non viene espressa, in considerazione del fatto che a ciascuno degli assegni nel seguito indicati è attribuita un'area di superficie sostanzialmente analoga, o con differenze del tutto trascurabili in funzione del valore del complesso immobiliare nel suo insieme.

Totale valore assegno 2 € 158.000,00



Assegno 3

- abitazione piano secondo sub. 4, occupata da ██████████, piena proprietà dell'intero € 145.000,00
- porzione di soffitta sub. 9 (commerciali soffitta 80 mq), piena proprietà dell'intero € 17.000,00
- porzione di area retrostante il fabbricato come da schema seguente. La valutazione inerente l'assegno dell'area esterna non viene espressa, in considerazione del fatto che a ciascuno degli assegni nel seguito indicati è attribuita un'area di superficie sostanzialmente analoga, o con differenze del tutto trascurabili in funzione del valore del complesso immobiliare nel suo insieme;
- a detrarre costo per realizzazione nuovo accesso all'area scoperta esterna - € 4.000,00

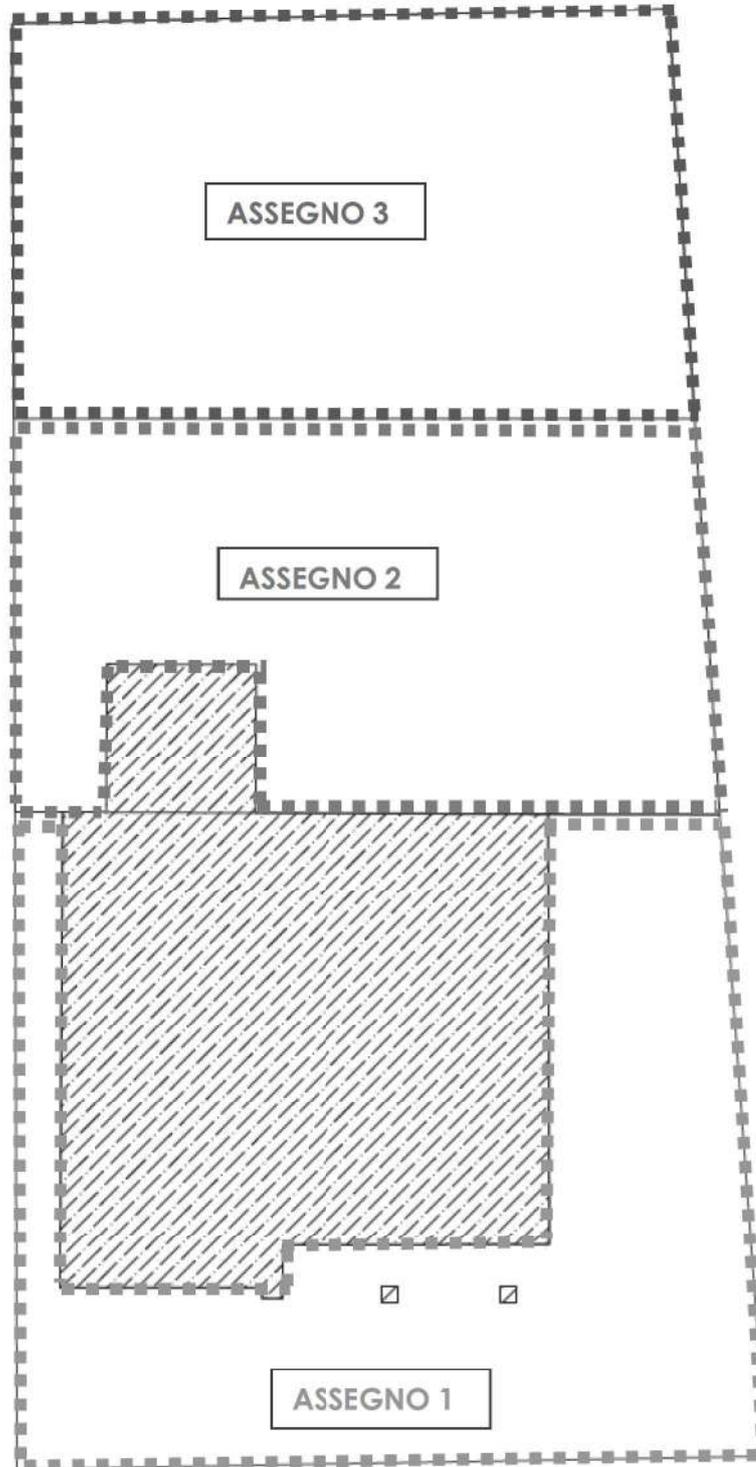
Totale valore assegno 3 € **158.000,00**

Valore totale assegni € **626.000,00**

Si precisa per la concreta attuazione del progetto divisionale elaborato andranno preliminarmente regolarizzati gli immobili dal punto di vista autorizzativo con successiva predisposizione di idonea pratica catastale inerente le sole parti oggetto di assegnazione ripartita (indicativamente area esterna e soffitta).

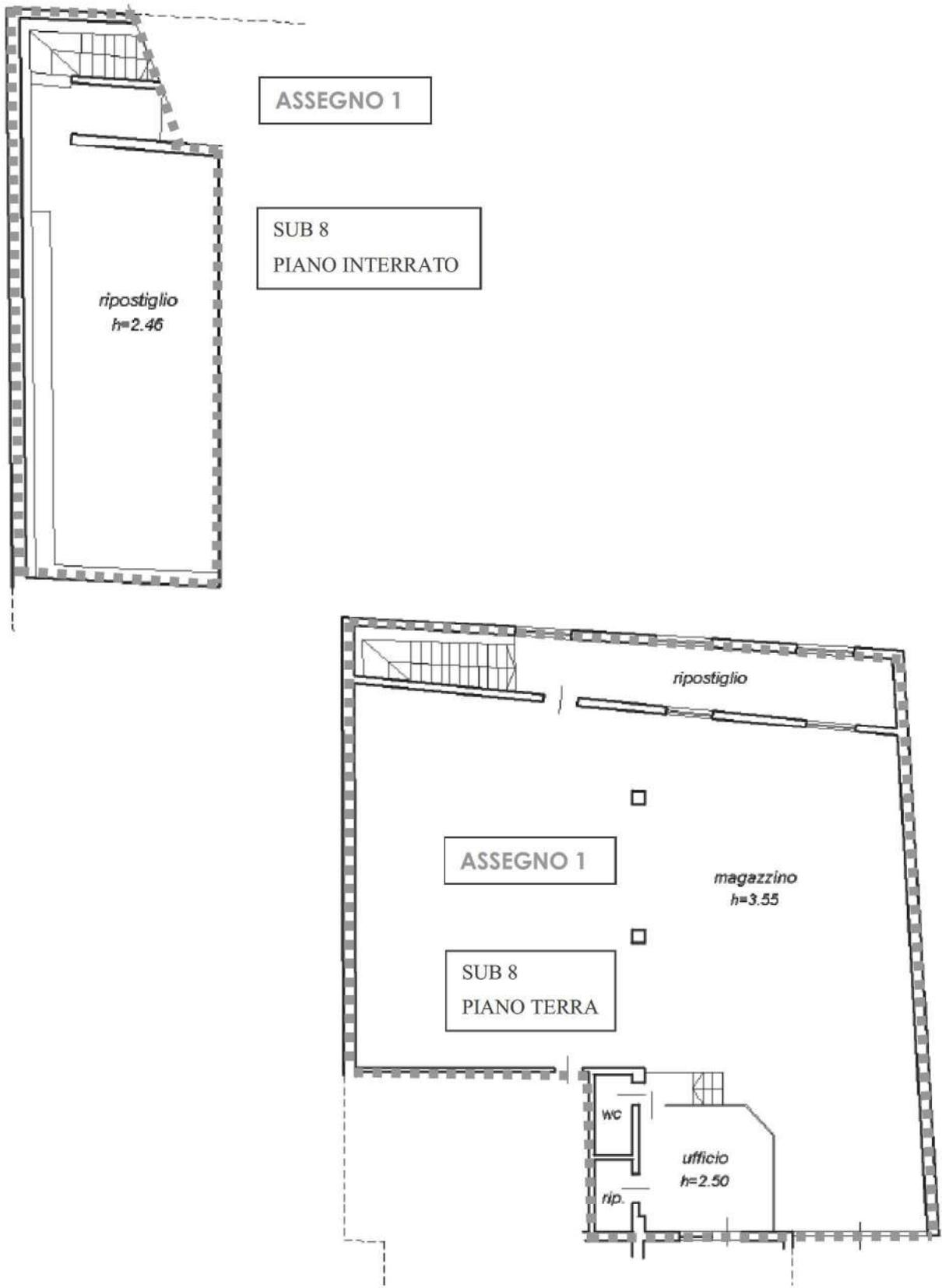


Schema indicativo di assegnazione dell'**area esterna**, ciascuna delle 3 porzioni indicate ha sostanzialmente analoga estensione:



Schema indicativo di assegnazione dell'area catastalmente identificata

sub. 8 :



Schema indicativo di assegnazione dell'area catastalmente identificata

sub. 7 :

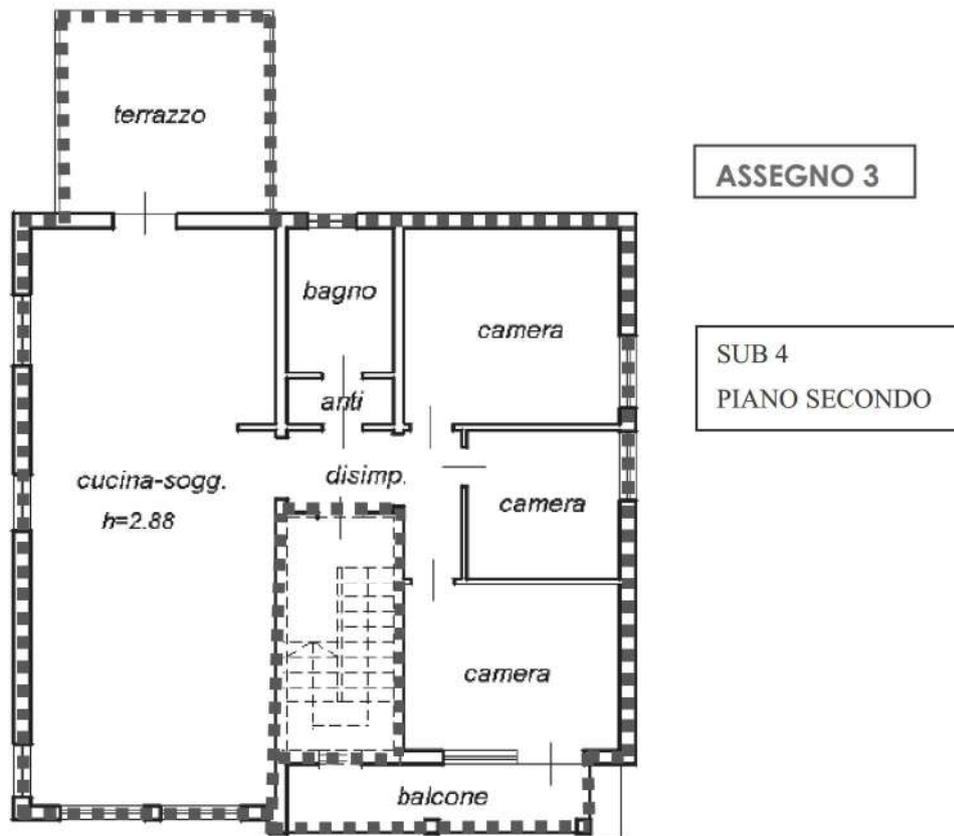


Schema indicativo di assegnazione dell'area catastalmente identificata

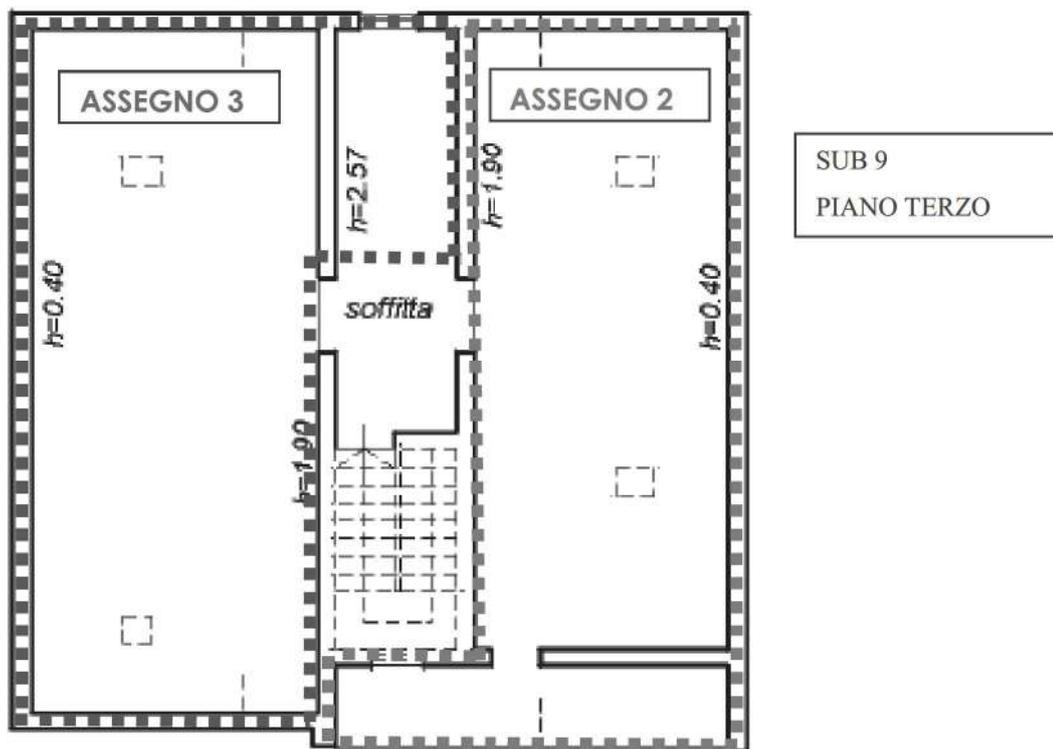
sub. 3 :



Schema indicativo di assegnazione dell'area identificata **sub. 4** :



Schema indicativo di assegnazione dell'area sottotetto **sub. 9**:



Il presente progetto divisionale si fonda sull'ipotesi che [REDACTED] [REDACTED] l'importo di € 10.000,00 a congruaggio della quota di immobile di proprietà dello stesso (1/3 della soffitta sub. 9).

In tal modo, si ristabilisce la quota di proprietà pari ad 1/3 indiviso su tutto il fabbricato in capo ai soli soggetti [REDACTED] [REDACTED].

Il progetto divisionale in precedenza indicato comporta quindi i seguenti congruagli in denaro:

- [REDACTED] [REDACTED] versa in favore del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il congruaggio in denaro pari a **Euro 10.000,00**;
- rispetto i tre assegni in precedenza ipotizzati le quote di spettanza sono quindi pari a **Euro 208.666,67** per ciascuno [REDACTED] [REDACTED] (calcolati quale quota di 1/3 sul totale del valore degli assegni di € 626.000,00);
- ne deriva quindi che:
 - **l'assegnatario del lotto n°1** versa all'assegnatario del **lotto n°2** l'importo di **Euro 50.666,67**;
 - **l'assegnatario del lotto n°1** versa all'assegnatario del **lotto n°3** l'importo di **Euro 50.666,67**;



Valore locativo

Il quesito del Giudice richiede espressamente *"stimi il CTU il valore locativo dell'immobile occupato da parte convenuta dalla data di messa in mora depositata in atti e dalla domanda giudiziale alla data di deposito della perizia, indicando i parametri di stima e di rivalutazione annuale del suddetto canone di locazione anche per le mensilità o annualità future."*

Nel corso delle operazioni peritali è sorta discussione in merito a quali siano gli immobili per cui è richiesta valutazione del canone locativo.

A parere della scrivente CTU, il quesito, parlando di "immobile occupato da parte convenuta" è inerente al solo sub. 3 (appartamento al piano primo), anche perché la messa in mora del 13/11/2016 chiede al solo [REDACTED] la corresponsione di indennità di occupazione, con richiesta di semplice liberazione degli altri immobili.

In ogni caso, al fine di fornire al Giudice ogni elemento che dovesse essere utile, si prospettano nel seguito i canoni di locazione di tutte le unità, rimettendo al giudicante ogni valutazione al riguardo.

- **valore locativo sub. 3** ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED])

Definite le caratteristiche dell'immobile si è provveduto preliminarmente a verificare il valore d'affitto al metro quadrato mediamente praticato nella zona di interesse per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto.

Si è quindi proceduto ad una ricerca e verifica degli immobili in situazione "ordinaria" presenti in zona, si è provvedendo quindi a determinare il valore locativo a metro quadrato per gli stessi in situazione di normalità, cioè edifici similari in normali condizioni manutentive.

Si ritengono inoltre considerazioni aggiuntive la superficie commerciale, la viabilità, la vetustà, l'ubicazione



In aggiunta a ciò è possibile indicare come risulti notorio che gli immobili residenziali assicurino una rendita annua pari al 4% - 5% del valore di mercato.

Nel caso in esame, nonché valutate le condizioni manutentive degli immobili, si ritiene opportuno assumere una percentuale di rendita compresa tra il 4% ed il 4,50% che comporta:

Valore di stima abitazione sub. 3	€ 145.000,00
Parte della soffitta sub. 9 (1/2)	€ 15.000,00
Sommano	€ 160.000,00

Calcolo del canone di locazione:

$$€ 160.000,00 \times 4\% - 4,50\% = € 6.600,00/\text{annui}$$

Pari a € 550,00/mensili

- **valore locativo sub. 4** ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED])

Si considera analogo valore locativo stimato per il sub. 3:

Calcolo del canone di locazione:

$$€ 160.000,00 \times 4\% - 4,50\% = € 6.600,00/\text{annui}$$

Pari a € 550,00/mensili

- **valore locativo sub. 7-8 (negozi e magazzino [REDACTED])**

Operate le necessarie indagini di mercato come sopra indicate, e considerato che l'immobile è adibito in parte a negozio ed in parte a magazzino, si ritiene opportuno stimare una rendita annua ponderata in funzione delle differenti destinazioni d'uso, mediata in misura simile al 6% annuo.

Calcolo del canone di locazione:

$$€ 310.000,00 \times 6\% = € 18.600,00/\text{annui}$$

Arrotondati a € 18.000,00/annui

Pari a € 1.500,00/mensili



Si provvede quindi nel seguito a conteggiare l'ammontare **dei canoni di locazione dalla data di messa in mora (16/11/2016) al 15/10/2021 (data più prossima al deposito della CTU), come espressamente richiesto dal quesito.**

Si precisa che la rivalutazione annuale è stata conteggiata sulla base dell'indice ISTAT FOI generale:

[REDACTED]			
dal	al	canone mensile rivalutato	tot annuo
16/11/2016	15/11/2017	€ 550,00	€ 6.600,00
16/11/2017	15/11/2018	€ 554,40	€ 6.652,80
16/11/2018	15/11/2019	€ 562,16	€ 6.745,92
16/11/2019	15/11/2020	€ 562,72	€ 6.752,64
16/11/2020	15/10/2021	€ 561,03	€ 6.171,33 *
Somma			€ 32.922,69

[REDACTED]			
dal	al	canone mensile rivalutato	tot annuo
16/11/2016	15/11/2017	€ 550,00	€ 6.600,00
16/11/2017	15/11/2018	€ 554,40	€ 6.652,80
16/11/2018	15/11/2019	€ 562,16	€ 6.745,92
16/11/2019	15/11/2020	€ 562,72	€ 6.752,64
16/11/2020	15/10/2021	€ 561,03	€ 6.171,33 *
Somma			€ 32.922,69

[REDACTED]			
dal	al	canone mensile rivalutato	tot annuo
16/11/2016	15/11/2017	€ 1.500,00	€ 18.000,00
16/11/2017	15/11/2018	€ 1.512,00	€ 18.144,00
16/11/2018	15/11/2019	€ 1.533,17	€ 18.398,04
16/11/2019	15/11/2020	€ 1.534,70	€ 18.416,40
16/11/2020	15/10/2021	€ 1.530,10	€ 16.831,10 *
Somma			€ 89.789,54

* il conteggio di tale casella è riferita a 11 mensilità, data più prossima al deposito della CTU



L'esame delle rivalutazioni conteggiate permette di rilevare come dal 2016 al 2018 vi sia stato un incremento della rivalutazione, rimasta quindi sostanzialmente stazionaria fino all'attualità.

Pur risultando sempre difficile prognosticare l'andamento del mercato, è comunque possibile indicare, in via del tutto presuntiva e salvo accadimento di eventi attualmente non prevedibili, anche in considerazione dell'emergenza sanitaria tutt'ora in corso, che la rivalutazione futura (e ciò per i primi prossimi anni) potrebbe essere nulla, senza incidenza alcuna sulla rivalutazione monetaria.

A parere della scrivente potrebbe cioè essere corretto considerare il canone di locazione come invariato rispetto l'attualità per le prossime annualità future.



Si provvede quindi nel seguito a conteggiare l'ammontare **dei canoni di locazione dalla data della domanda giudiziale (deposito in cancelleria del 21/06/2017) al 20/10/2021 (data più prossima al deposito della CTU), come espressamente richiesto dal quesito.**

Si precisa che la rivalutazione annuale è stata conteggiata sulla base dell'indice ISTAT FOI generale:

[REDACTED]			
dal	al	canone mensile rivalutato	tot annuo
21/06/2017	20/06/2018	€ 550,00	€ 6.600,00
21/06/2018	20/06/2019	€ 556,60	€ 6.679,20
21/06/2019	20/06/2020	€ 559,38	€ 6.712,56
21/06/2020	20/06/2021	€ 557,70	€ 6.692,40
21/06/2021	20/10/2021	€ 565,61	€ 2.262,44 *
		Somma	€ 28.946,60



[REDACTED]			
dal	al	canone mensile rivalutato	tot annuo
21/06/2017	20/06/2018	€ 550,00	€ 6.600,00
21/06/2018	20/06/2019	€ 556,60	€ 6.679,20
21/06/2019	20/06/2020	€ 559,38	€ 6.712,56
21/06/2020	20/06/2021	€ 557,70	€ 6.692,40
21/06/2021	20/10/2021	€ 565,61	€ 2.262,44
Somma			€ 28.946,60

*

[REDACTED]			
dal	al	canone mensile rivalutato	tot annuo
21/06/2017	20/06/2018	€ 1.500,00	€ 18.000,00
21/06/2018	20/06/2019	€ 1.518,00	€ 18.216,00
21/06/2019	20/06/2020	€ 1.525,59	€ 18.307,08
21/06/2020	20/06/2021	€ 1.521,01	€ 18.252,12
21/06/2021	20/10/2021	€ 1.542,30	€ 6.169,20
Somma			€ 78.944,40

*

* il conteggio di tale casella è riferita a 4 mensilità, data più prossima al deposito della CTU

In analogia a quanto indicato nel conteggio sopra, è possibile ritenere che per il periodo successivo a quello indicato e per qualche anno, possa essere corretto considerare il canone di locazione come invariato rispetto l'attualità per le prossime annualità future.



Osservazioni alla "bozza" di relazione anticipata alle parti

Conformemente alle istruzioni impartite dal Giudice, in data 20/08/2021 il CTU ha inoltrato alle parti una "bozza" di relazione, ed ha concesso termine fino al giorno 15/09/2021 per la formulazione di eventuali osservazioni.

In data 07/09/2021 l'**Avv. Sara Gini**, nell'interesse [REDACTED] ha comunicato alla scrivente di non aver osservazioni da formulare, trovando equa e tutelante la soluzione individuata di liquidazione dell'importo di € 10.000,00 allo stesso.

In data 15/09/2021 il CTP **dott. geom. Mattia Preto** ha inviato le osservazioni formulate nell'interesse [REDACTED] che, dopo attenta lettura e considerazione, sono allegare alla presente e controdedotte nel seguito.

Il dott. geom. Mattia Preto ha osservato:

Il sottoscritto conviene che non vi è una comoda divisibilità del compendio immobiliare, ponendo l'attenzione sul fatto che la comoda divisibilità non deve intendersi unicamente come materiale divisibilità del compendio, in quanto occorre valutare anche l'eventuale sussistenza di un vantaggio economico derivante dalla divisione.

Il CTU non concorda con tale affermazione. La divisione non deve apportare un vantaggio economico. È unicamente previsto dalla normativa di riferimento che la divisione non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Tale parametro, ritiene il CTU, sia perfettamente stato rispettato nella ipotesi divisionale prospettata, posto che si ha:

- valore di stima dell'intero € 630.000,00
- valore totale assegni € 626.000,00

L'osservazione del CTP appare quindi non condivisibile.



Il dott. geom. Mattia Preto ha osservato:

Se vi fossero utenze, contatori e condotte in comune dovrà essere valutata e quantificata la spesa necessaria per dividere fisicamente in più unità l'immobile. Inoltre se vi sono scale o zone ad uso promiscuo andrà valutato anche il minor valore derivante dalla costituzione di dette aree e/o di servitù che si vengono a creare in quanto tutto ciò ha un'indubbia incidenza sotto il profilo economico. Si chiede di quantificare economicamente la spesa complessiva quale: sanzione amministrativa comunale e onorario professionale del tecnico per poter sanare gli abusi riscontrati descritti in perizia.

Quanto alle utenze, nel corso del sopralluogo è stato accertato che ogni lotto ipotizzato dalla scrivente è dotato di autonomo contatore per l'energia elettrica.

Per quanto riguarda gas ed acqua è presente un'unica utenza, dotata di sottocontatori. Quanto al riscaldamento ogni unità è dotata di propria caldaia.

Ne deriva quindi che i singoli lotti ipotizzati dalla scrivente risultino già di fatto funzionalmente autonomi. La eventuale dotazione di nuovi impianti di alimentazione completamente svincolati dalla condominialità di fatto esistente, costituisce quindi scelta eventuale del singolo proprietario.

Tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione della valutazione estimativa espressa dalla scrivente.

Anche la presenza di scale e beni comuni è già stata valutata in perizia.

Quanto alle spese ed oneri per eventuale sanatoria degli immobili, si precisa trattarsi di aspetto che esula dall'incarico conferito.

Nella stima espressa è comunque stato tenuto conto di tale aspetto, come d'altronde di tutti gli elementi caratterizzanti gli immobili.

Il dott. geom. Mattia Preto ha osservato:

L'immobile in questione, ancorché concretamente divisibile, potrebbe essere più appetibile, commercialmente parlando, se lo si vende per intero che non frazionato in quanto chi compra una "frazione" sa già che dovrà sostenere una serie di spese per renderlo a tutti gli effetti "indipendente" dalle altre unità.

Anche con tale affermazione del CTP, il CTU non concorda, risultando infatti veritiero esattamente il contrario.



Appare infatti corrente il fatto per cui, sul mercato immobiliare, si riesca a spuntare prezzo di vendita sicuramente più elevato nel caso di singole unità funzionalmente autonome, anziché rispetto complessi nella loro interezza.

Un eventuale acquirente dell'intero complesso pretenderebbe infatti di spuntare un prezzo inferiore (al mq) dall'acquisto del tutto rispetto all'acquisto di una singola porzione, e ciò in virtù del noto concetto della utilità marginale decrescente.

Basti al riguardo rilevare che mono e bi locali vengono ordinariamente compravenduti a prezzi al mq superiori rispetto ai prezzi unitari di cessione praticati per immobili di elevate dimensioni, quali quadrilocali e superiori.

La scrivente ritiene quindi, in termini generali, che l'immissione sul mercato dell'intero complesso consentirebbe di spuntare prezzi di compravendita certamente inferiori rispetto la vendita delle singole unità che lo compongono.

Il dott. geom. Mattia Preto ha osservato:

A tal riguardo la Corte di Cassazione, Sezione VI Civile, chiarisce ampiamente i suddetti concetti, con la sentenza del 13 luglio 2016, n. 14343 secondo cui: «il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione dei bene stesso»

Il CTU si è già espresso al riguardo.

I concetti di cui alla citata sentenza di Cassazione sono esattamente quelli assunti quale base di orientamento per la formazione dei lotti del CTU.



Il dott. geom. Mattia Preto ha osservato:

Tali concetti vengono avvalorati altresì dal [REDACTED], il quale nel verbale dell'interrogatorio del 27.01.2021, dichiara citando fedelmente che *"non consegna le chiavi dell'immobile, prima che fosse definito tutto, in quanto essendo comunicanti gli immobili sarebbero potuti venire anche in casa mia, perché tutte le porte di ingresso sono tenute senza chiavi"*. Da ciò si evince chiaramente che la stessa controparte ha sempre utilizzato e ritenuto l'immobile come un tutt'uno indivisibile.

L'esborso dei [REDACTED] inoltre risulta eccessivo, in una fase ordinaria di comoda divisibilità, considerando che tale cifra risulta compensata dal valore locativo spettante agli stessi, di parte dell'immobile occupato da parte convenuta.

Il CTU osserva che le singole abitazioni ed il negozio/magazzino presentino ciascuna un'unica porta di accesso dal vano scale "comune".

La semplice chiusura ("a chiave") di tale porta consente una fruibilità autonoma delle singole unità, senza che siano presenti in loco altri elementi di collegamento interno o comunicazione.

Quanto ai conguagli conteggiati dal CTU si rimette ogni valutazione all'Ill.mo Sig. Giudice, risultando la presente relazione di supporto unicamente tecnico per l'operato del giudicante.

Il dott. geom. Mattia Preto ha quindi osservato di ritenere eccessiva la stima espressa dal CTU, svolgendo tutta una serie di proprie valutazioni e giungendo quindi ad un valore dell'intero complesso immobiliare di € 480.000,00 (circa il 23% in meno di quanto valutato dal CTU).

A sostegno della propria valutazione, il dott. Preto elenca una serie di immobili offerti in vendita dallo stesso individuati con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, indicando un valore medio in zona di € 840,93/mq. A tale valore indica quindi un coefficiente di vetustà del 15% per stimare i beni abitativi in € 715,00/mq.

Al riguardo la CTU osserva di aver essa stessa reperito alcune delle offerte di vendita citate dal CTP. Oltre ai valori indicati dal dott. Preto (che partono con quotazioni da € 700,00/mq) la scrivente ha tuttavia reperito anche ulteriori offerte di vendita di beni simili in zona, con



caratteristiche simili a quello oggetto di CTU, con prezzi richiesti per la vendita compresi pari ad € 1.162,00/mq - € 1.200,00/mq - € 1.185,00/mq - € 1.130,00/mq.

Tali valori erano già stati indicati nella "bozza" di CTU ed i relativi riferimenti sono allegati alla presente relazione.

Non appare peraltro corretta la applicazione di una riduzione per vetustà del 15% come operata dal geom. Preto, dal momento che trattasi di beni analoghi e con caratteristiche simili.

Il valore unitario di € 1.000,00/mq stimato dalla scrivente emerge quindi dall'analisi del mercato immobiliare, con supporto dei valori OMI e Borsino Immobiliare e, ponderate tutte le circostanze del caso, viene in tale sede integralmente confermato.

La "bozza" di relazione, riportata integralmente nei capitoli che precedono è quindi confermata e costituisce elaborato definitivo di CTU.



Conclusioni

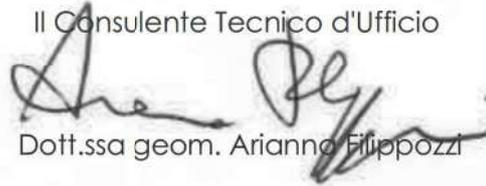
Sulla base degli accertamenti svolti e delle attività peritali espletate, è quindi possibile esprimere le seguenti risposte al quesito demandato:

- 1) l'immobile oggetto di causa è costituito da un complesso immobiliare in Sant'Ambrogio di Valpolicella, loc. Domegliara, Via Cesare Battisti n° 405-407, a destinazione mista abitativa e commerciale;
- 2) il valore di mercato dell'immobile all'attualità è stato stimato in € 630.000,00;
- 3) l'immobile non risulta regolare sotto il profilo amministrativo come indicato a pag. 17. Le planimetrie catastali risultano invece sostanzialmente conformi allo stato reale dei luoghi;
- 4) sul complesso sono presenti le formalità pregiudizievoli indicate a pag. 11 e segg.;
- 5) l'immobile risulta comodamente divisibile in ragione delle rispettive quote di pertinenza delle parti, come da ipotesi divisionale elaborata a pag. 44 e segg.;
- 6) il valore locativo degli immobili è stimato e conteggiato a pag. 51 e segg.



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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Dott.ssa geom. Arianna Filippozzi



Verona, li 29/09/2021

Allegati:

- comunicazioni inerenti ipotesi conciliativa;
- verbale delle operazioni peritali;
- estratto di mappa catastale;
- visure catastali;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- ispezioni ipotecarie;
- documentazione amministrativa;
- fonti assunte per la stima;
- inoltro "bozza" alle parti;
- osservazioni delle parti.

