
TRIBUNALE DI ROVIGO

Causa civile iscritta al N. 1844/2023 R.G.

Promossa da :

[REDACTED]

con l'Avv.

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

con l' Avv.

[REDACTED]

GIUDICE: DR.SSA BENEDETTA BARBERA

Consulente Tecnico D'Ufficio

Geometra Luigi Pietropolli, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Rovigo al n. 1185 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Ordinario di Rovigo al n. 548 R.G. "valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014 N. IMQ-VI-1510022", con studio in Taglio di Po via Roma, civico 98/II.



TRIBUNALE DI ROVIGO

Causa civile iscritta al N. 1844/2023 R.G.

Promossa da :

[REDACTED]

con l'Avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED]

con l'Avv. [REDACTED]

GIUDICE: DR.SSA BENEDETTA BARBERA

Consulente Tecnico D'Ufficio

Geometra Luigi Pietropolli, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Rovigo al n. 1185 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Ordinario di Rovigo al n. 548 R.G. "valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014 N. IMQ-VI-1510022", con studio in Taglio di Po via Roma, civico 98/II.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSA :

Con provvedimento in data in data 27 Novembre 2024, il sottoscritto Geometra Luigi Pietropolli veniva nominato C.t.u. nella causa di cui in epigrafe.

In data 03-12-2024 il C.t.u. dichiarava di accettare l'incarico.

Prestato il giuramento di rito, gli venne formulato il seguente quesito:

- “esperisca il CTU il tentativo di conciliazione tra le parti;*
- descriva gli immobili oggetto di divisione e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base normativa urbanistica;*
 - “specifichi se è comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento in singole unità (autonome e separate), secondo le quote come da successione, tenuto conto delle norme urbanistiche, indicando in caso positivo i connessi lavori necessari ed il loro costo;*
 - esegua la stima del valore del compendio all'attualità;*
 - predisponga uno o più progetti di divisione in considerazione delle quote spettanti per successione, indicando eventuali congruagli in denaro”.*

Il sottoscritto comunicava l'inizio delle operazioni peritali, fissando il giorno 17 Dicembre 2024 ore 9.30, differita di comune accordo con le parti al 18-12-2024 stessa ora, presso gli immobili oggetto di causa; l'Avv. [REDACTED] nominava C.t.p. l'Ing. [REDACTED], l'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] C.t.p. il Geom. [REDACTED]



INIZIO DELLE OPERAZIONI, SOPRALLUOGHI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno prestabilito, presenti oltre al Ctu, parte ricorrente con l'Avv. [REDACTED] ed il Ctp Ing. [REDACTED] il Geom. [REDACTED] ctp di parte resistente.

Fu data lettura del quesito, eseguito i rilievi di rito ed idonea documentazione fotografica

RISPOSTE AL QUESITO

“esperisca il CTU il tentativo di conciliazione tra le parti;

Il C.t.u. in accordo con legali e consulenti di parte ha esperito tentativo di conciliazione con esito negativo.

• descriva gli immobili oggetto di divisione e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base normativa urbanistica;

ubicazione

Immobile sito in Comune di Casale di Scodosia, alla via Belfiore civico 82, composto da due unita' immobiliari su due piani fuori terra ed area cortiliva circostante, a piano terra locali adibiti a magazzino, a piano primo locali a destinazione residenziale.

confini

l'immobile confina:

a nord con ragioni mn. 451,
ad est con ragioni mn. 286,
a sud con ragioni mn. 245,
ad ovest con via Belfiore

dati catastali

catasto fabbricati

Foglio 1	Mn. 449 sub. 1 (ex mn. 225 sub.1)	Via Belfiore 82 Piano I	A/3 cl. 1 vani 6,0	RC€. 371,85
Foglio 1	Mn. 449 sub. 2 (ex mn. 225 sub.2)	Via Belfiore 84 Piano T	C/2 cl. 1 mq. 188	RC€. 349,54

dati derivanti da :

variazione del 30-12-1982 (impianto meccanografico del 30-06-1987) con variazione dell'identificativo catastale per allineamento mappa del 10-02-2006 prot. n. PD0030461

catasto terreni

Foglio 1	Mn. 449	Ente urbano	Mq. 662
----------	---------	-------------	---------

dati derivanti da :

frazionamento agli atti censuari dal 1-05-1989 prot. 1695/75 e successiva variazione identificativo per allineamento mappe prto. PD0030460 del 10-02-2006

ditta proprietaria

[REDACTED]



per 1/2

per 1/2

provenienza:

denuncia di successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED] avvenuta il [REDACTED], registrata a Este 11-05-1994 al n. 91 volume 449. La successione non risulta trascritta e non risulta trascrizione accettazione tacita dell'eredita';

denuncia di successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED] avvenuta il [REDACTED], registrata ad Este il 01-07-199 al n. 9 volume 449, trascritta ad Este il 11-12-1999 ai nn. 5904/3990, non risulta trascrizione accettazione tacita dell'eredita'.

Regolarità catastale

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali agli atti censuari dal 30-12-1982, sono state riscontrate le seguenti difformita':

piano terra (foglio 1 mn. 449 sub. 1)

costruzione di divisori interni per il ricavo di locale adibito a centrale termica e locale ripostiglio, demolizione di divisorio interno che delimitava locale ad uso ufficio,

realizzazione di scala a chiocciola per l'accesso a locale ripostiglio allo stato grezzo al piano primo (censito con l'abitazione superiore mn. 499 sub. 2)

piano primo (foglio 1 mn. 449 sub. 2),

modesta modifica interna per parziale demolizione di divisorio interno traq locale cucina e locale soggiorno (trattasi di parete riabbassata).

Trattasi di difformita' regolarizzabili con denuncia di variazione "docfa" con attribuzione di rendita catastale "proposta".

Costi :

spese tecniche €. 1.000,00 (escluso oneri di fattura)

diritti catastali €. 140,00

Totale €. 1.140,00

Regolarità urbanistica

A seguito accesso agli atti eseguito presso il Comune di Casale di Scodosia e' stata rinvenuta la seguente pratica edilizia:

- licenza edilizie rilasciata in data 06-09-195 a seguito richiesta del 05-08-1965 prot. n. 2541, ditta richiedente [REDACTED]

In data 26-10-1966 il Sindaco del Comune di casale di Scodosia ha rilasciato dichiarazione che attesta che il permesso di abitabilita' e' stato rilasciato in data 20-10-1966 con lavori terminati il 13-08-1966, si precisa che la pratica edilizia presente nell'archivio Comunale non con tiene copia del certificato di abitabilita' ed elaborati grafici dell'opera realizzata.

Atteso che non risultano disponibili gli elaborati grafici, ai sensi dell'art. 97bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 105/2024, ai fini dello stato legittimo dell'edificio e' stato fatto riferimento alle informazioni catastali, le difformita' gia' descritte per la verifica della regolarita' catastale si ritengono sanabili ai sensi dell'art. 36/bis del predetto D.P.R.

Costi:

spese tecniche €. 3.000,00 (escluso oneri di fattura)

sanzione amministrativa €. 516,00 fatto salvo diversa quantificazione dell'Ufficio Tecnico preposto



del Comune di Casale di Scodosia
Totale €. 3.516,00

Trascrizioni pregiudizievoli

Non conosciute

Descrizione dell'immobile

Immobile sito in Comune di Casale di Scodosia, alla via Belfiore civico 82/84, in cattivo stato di manutenzione e conservazione composto da due unita' immobiliari su due piani fuori terra ed area cortiliva circostante, a piano terra locali adibiti a magazzino con ripostiglio e centrale termica con altezza utile interna di ml. 3,00, a piano primo locali a destinazione residenziale con ingresso, corridoio/disbrigo, soggiorno/cucina. bagno, n. 3 camere, locale ripostiglio allo stato grezzo con altezza utile interna di ml.3,00.

Area esterna di fatto, sui lati sud e nord gravata da servitu' di fatto a favore delle proprieta' poste a est.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	Non verificate Note: certificato di collaudo non reperito
Solai	tipologia: travetti in c.a. con tavelloni condizioni: sufficienti Note: certificato di collaudo non reperito
Balconi	materiale: latero-cemento condizioni: da ristrutturare, presenti distacchi di intonaci nella parte inferiore con armatura resa a vista, pavimento in listelli di gres/ceramica in parte rotti con insorgenza di erba selvatica Note: certificato di collaudo non reperito
Strutture verticali	materiale: muratura presumibilmente in mattoni pieni condizioni: da ristrutturare, relativamente alla finitura esterna, intonaci con parziali distacchi Note: certificato di collaudo non reperito
Copertura	tipologia: a falde materiale: travetti in c.a. con tavelloni, manto in tegole di laterizio presumibilmente senza coibentazione vista presenza di infiltrazioni su solaio superiore condizioni: da ristrutturare Note: certificato di collaudo non reperito
Scale	tipologia: a due rampe materiale: c.a. rivestimento marmo a scaglie ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro preverniciato apertura: manuale condizioni: in cattivo stato di manutenzione e conservazione Note: con cancello carrabile scorrevole ad apertura manuale
Infissi esterni	tipologia: a doppia anta/vetrate materiale: legno con vetro semplice parte con vetrocamera a piano primo, ferro con vetro



semplice a piano terra protezione: **scuretti** materiale protezione: **pvc** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni tipologia: **a battente/scorrevoli** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **inesistente**

Pavim. Interna materiale: **ceramica, parte in marmo, parte al grezzo** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina/bagni** materiale: **intonaci civili/piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da normalizzare** conformità: **senza dichiarazione di conformità**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi non verificati** recapito: **non verificato** ispezionabilità : **scarsa** conformità: **non reperita autorizzazione allo scarico**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali non verificati** condizioni: **da normalizzare** conformità: **senza dichiarazione di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **non conosciuta** rete di distribuzione: **non conosciuta** condizioni: **buone** conformità: **senza dichiarazione di conformità**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non verificata** diffusori: **radiatori in ghisa** condizioni: **da normalizzare** conformità: **senza dichiarazione di conformità.**

superfici di pavimento

Piano terra	
magazzino	Mq. 93,00
magazzino	Mq. 80,36
ripostiglio	Mq. 12,06
c.t.	Mq. 2,00
Piano primo	
ingresso	Mq. 5,77
disbrigo	Mq. 18,89
soggiorno/cucina	Mq. 34,80
bagno	Mq. 8,12
camera	Mq. 14,12



camera	Mq. 14,16
camera	Mq. 16,08
ripostiglio	Mq. 72,15
balcone	Mq. 21,72

- esegua la stima del valore del compendio all'attualità;

Stima del compendio immobiliare

Superficie commerciale

abitazione P. 1	Mq. 126,69	1,00	Mq. 126,69
ripostiglio al P. 1	Mq. 79,26	0,60	Mq. 47,56
balcone P. 1	Mq. 21,72	0,10	Mq. 2,17
magazzino PT (c.t. mq. 3,34)	Mq. 205,95	0,60	Mq. 123,57
area scoperta	Mq. 457,00	0,02	Mq. 9,14
			Mq. 309,13

Criterio di stima

Il sottoscritto C.T.U. ai fini della determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile costituente il compendio immobiliare oggetto di causa, ha eseguito accurata ricerca di mercato, ai fini dell'applicazione del metodo estimativo denominato "Market Comparison Approach", stima pluriparametrica che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato. La ricerca effettuata ha rilevato tre compravendite avvenute nell'ultimo biennio per immobili appartamenti al medesimo segmento di mercato, di immobili siti nelle immediate vicinanze posti all'interno del foglio censuario 1. Gli immobili rilevati con prezzo certo sono di seguito elencati e denominati comparabili:

comparabile n. 1

compravendita a rep. notaio Michele Grava del 03-10-2023

abitazione ai piani terra e primo in cattivo stato di manutenzione e conservazione, con piccola adiacenza adibita a magazzino ed area scoperta esclusiva

foglio 1 mn. 62 - 61 sub. 1-2 - 499

via Fantazzo Boschetto

superficie commerciale mq. 76

prezzo €. 15.000,00

anno di costruzione ante 1967

comparabile n. 2

compravendita a rep. notaio Alberto Busi del 27-06-2023

abitazione ai piani terra e primo in modesto stato di manutenzione e conservazione, con area scoperta



esclusiva

foglio 1 mn. 1144 sub. 2

via Argine

superficie commerciale mq. 170

prezzo €. 35.000,00

anno di costruzione ante 1967

comparabile n. 3

compravendita a rep. notaio Margherita Pansera del 15-02-2024

abitazione ai piani terra e primo in discreto stato di manutenzione e conservazione con area scoperta

foglio 1 mn. 365

via Fantazzo Boschetto

superficie commerciale mq. 188

prezzo €. 76.500,00

anno di costruzione 1981

Valore unitario "marginale" determinato con MCA €. 270,00/mq

Valore di stima	Mq. 309,13	€. 270,00/mq	€. 83.465,00
A dedurre spese per regolarizzazione catastale e urbanistica			€. 4.656,00
Valore del compendio immobiliare			€. 78.809,00
Arrotondamento per leggero eccesso			€. 79.000,00
Incidenza €/mq			€. 255,55

- *“specifichi se è comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento in singole unità (autonome e separate), secondo le quote come da successione, tenuto conto delle norme urbanistiche, indicando in caso positivo i connessi lavori necessari ed il loro costo;*
- *predisponga uno o più progetti di divisione in considerazione delle quote spettanti per successione, indicando eventuali congruagli in denaro”.*

L'edificio, risulta diviso in due unita' immobiliari, magazzino a piano terra ed abitazione a piano primo, autonome e separate ad eccezione degli impianti, in parte con promiscuita'. Nel dettaglio, il locale centrale termica a piano terra risulta parte dell'unita' magazzino ma di fatto a servizio dell'unita' abitativa al piano primo, i contatori di entrambe le unita' sono presenti al piano terra, internamente nel locale magazzino in posizione sud/ovest.

L'unita' immobiliare adibita a magazzino risulta di fatto collegata con il ripostiglio al piano superiore che trovasi allo stato di opera grezza mediante una scala a chiocciola in ferro.

L'immobile per attuale conformazione risulta comodamente divisibile, vista la destinazione d'uso dei locali, l'accessibilita', lo stato d'uso, il Ctu ritiene nel rispetto delle quote come da successione e delle norme urbanistiche suddividere l'immobile in due lotti di pari valore con aventi medesima



superficie commerciale, mediante l'esecuzione di modeste opere da suddividere tra le parti. Si precisa che l'area esterna scoperta nella divisione proposta rimane quale bene comune non censibile, corte comune alle due unita' di nuova formazione, attesa la presenza dei sottoservizi e in considerazione degli accessi presenti. In particolare, sono presenti due accessi carrabili, dei quali quello posto ad nord costituisce accesso con servitu' di fatto presente a favore della proprieta' poste ad est, ne risulta quindi che entrambi i condividenti utilizzino l'accesso carrabile posto a sud, mentre il cancello pedonale potra' essere utilizzato da entrambe le condividenti.

Progetto divisionale

riferimento alle tavole grafiche allegato 1 (stato esistente) e 2 (progetto di divisione)

LOTTO A (colore giallo)

abitazione P. 1	Mq. 126,69	1,00	Mq. 126,69
parte ripostiglio al P. 1	Mq. 31,88	0,60	Mq. 19,13
balcone P. 1	Mq. 21,72	0,10	Mq. 2,17
Centrale termica a PT	Mq. 3,34	0,60	Mq. 2,00
area scoperta 50%	Mq. 457,00	0,02	Mq. 4,57
			Mq. 154,56
			€. 39.500,00

LOTTO B (colore magenta)

magazzino a PT (escluso centrale termica)	Mq. 202,61	0,60	Mq. 121,56
parte ripostiglio al P. 1	Mq. 47,38	0,60	Mq. 28,43
area scoperta 50%	Mq. 457,00	0,02	Mq. 4,57
			Mq. 154,56
			€. 39.500,00

lavori connessi alla divisione e loro costo

Tramezzature di laterizio alleggerito in pasta in blocchi di lunghezza 50 cm, con incastri verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte, esclusi eventuali oneri di tiro in alt. Spessore cm. 10.			
ml. 8,44 x 3,05 = mq. 25,74	mq. 25,74	€/mq. 26,00	€. 669,29
Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica NHL 3.5 conforme alla norma UNI EN 459-1 od inerti, reazione al fuoco classe A1, applicato a			



spruzzo su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato.			
Mq. 25,74 x 2 = mq. 52,00	mq. 51,48	€/mq. 20,12	€. 1.035,77
Spese per spostamento contatore Enel		a corpo	€. 500,00
Spese tecniche per pratica edilizia di divisione unita' immobiliare con opere			€. 500,00
Spese tecniche per variazione catastale			€. 300,00
Oneri concessori			€. 185,00
Diritti catastali			€. 140,00
Totale complessivo			€. 2.830,06

In data 04-06-2025 i Consulenti di parte hanno fatto pervenire al C.t.u. le proprie osservazioni.

Il C.t.p. Geom. [REDACTED], di parte ricorrente non propone osservazioni, condividendo il contenuto della bozza di relazione peritale inviata.

Il C.t.p. Ing. [REDACTED] propone osservazioni relativamente alla stima dei costi da sostenere per la divisione :

" Dal punto di vista puramente planimetrico quanto indicato dal CTU potrebbe essere fattibile; quello che a mio avviso non è corretto è la stima dei costi da sostenere.

Per quanto riguarda i lavori da fare ritengo che la divisione non possa ridursi alla costruzione di una semplice tramezzatura intonacata in quanto due unità per essere tali devono essere divise dal punto di vista impiantistico e isolate, per quanto possibile, dal punto di vista acustico. Interventi di questo tipo sono molto costosi e implicano lavori di ristrutturazione che non mi sembra le parti abbiano intenzione di realizzare.

Inoltre non capisco come sia possibile che le spese tecniche per le pratiche edilizie e catastali siano molto più basse di quelle stimate per la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile.

Il mio parere è che, al netto di sorprese in corso d'opera, la spesa solo per le opere edili finalizzate alla divisione impiantistica e ad un minimo intervento di isolamento acustico possa essere stimata in 50/60 €/mq e quindi considerando la dimensione in pianta di un piano mq. 202,61 avremo una spesa di € 10.000/12.000. A questa aggiungiamo IVA, pratiche edilizie e catastali e imprevisti.

Altro aspetto che a mio avviso non è stato considerato è la creazione di inevitabili servitù dovute al passaggio di impianti quali l'impianto di adduzione gas, l'impianto elettrico, gli scarichi fognari. Tutti queste servitù dovranno essere valutate sia da un punto di vista progettuale che da un punto di vista economico.

nel merito:

per l'attuazione della divisione il C.t.u. prevede l'esecuzione solamente di una tramezza con intonaci civile al piano superiore per la ripartizione del locale ripostiglio allo stato di opera grezza, in quanto la divisione per piano e' gia' in essere, la spesa per l'eventuale isolamento acustico del nuovo divisorio avente una superficie di mq. 25,74 con parametro unitario espresso dal C.t.p. ammonterebbe ad €. 1.287,00/1544,00. Tuttavia in sede divisionale, premesso che entrambe le unita' immobiliari per loro destinazione necessitano di intervento di ristrutturazione il C.t.u. non ritiene necessario, in questa fase, l'isolamento acustico che fara' eventualmente parte di un maggior intervento successivo, se realizzato. Le spese tecniche contabilizzate per la divisione sono piu' basse rispetto alle spese tecniche per la regolarizzazione catastale e urbanistica in quanto la stessa sarebbe eseguita su elaborati gia' prodotti, senza ulteriori rilievi e quant'altro. Il C.t.u. ritiene che i sottoservizi rimangano nello stato di fatto, atteso che l'area scoperta rimarrebbe in comune.



Il sottoscritto C.t.u. ritiene di aver bene e fedelmente assolto all'incarico ricevuto.

Taglio di Po, 13 Giugno 2025

Geom. Luigi Pietropoli
- Consulente Tecnico d'Ufficio -

ALLEGATI

- 01- TAVOLA 01 - STATO ESISTENTE
- 02- TAVOLA 02 - PROGETTO DIVISIONALE
- 03- VISURE CATASTALI
- 04- PLANIMETRIE CATASTALI
- 05- ESTRATTO DI MAPPA
- 06- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 07- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 08- OSSERVAZIONI C.T.P.

