

Tribunale Ordinario di Verona - Sezione II Civile

Causa Civile n. 3272/2023 R.G.

Attore principale: [REDACTED]

Convenuto principale: [REDACTED]

Istanza Giudizio Divisionale

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Paola Salmaso,

il sottoscritto arch. Elisa Zerbini nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 21/05/2025 nella **Causa Civile n. 3272/2023** che colpisce gli immobili e terreni siti nel comune di Vestenanova (Vr) censiti al **Foglio 25 Mappale 16 subalterni 16/17/23/28/31/34/36;**

Premesso che:

_in data **07/05/2025** venivano assegnati dal G.E. al C.T.U. incaricato i seguenti quesiti :

“ Esaminati gli atti e la documentazione di causa:

A) dica se il bene (compreso il mappale 16 sub. 36) è o meno comodamente divisibile, in caso non lo sia esprima un giudizio esaustivo esplicitando le ragioni ostative alla divisibilità del bene ;

B) stimi il suo valore di mercato sulla base delle previsioni di cui all'art. 568 c.p.c. e fornisca anche la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile;

C) nel caso in cui il bene sia comodamente divisibile, elabori un progetto di divisione individuando gli eventuali conguagli in denaro.”

_in data **21/05/2025** venivano assegnati dal G.E. al C.T.U. 60 giorni, dalla data di inizio operazioni peritali fissata nel 03/06/2025, per il deposito della relazione scritta presso la cancelleria e 30 giorni per l'inoltro della bozza ai C.T.P.;

_in data **26/06/2025** veniva effettuato sopralluogo presso i beni oggetto di procedura alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Daniela Deguidi;

_in data **02/07/2025** è stata inviata bozza del giudizio divisionale alle parti, le quali non hanno inviato osservazioni;

Di seguito si risponde ai quesiti indicati in sede di nomina:

A) Il CTU “dica se dica se il bene (compreso il mappale 16 sub. 36) è o meno comodamente divisibile, in caso non lo sia esprima un giudizio esaustivo esplicitando le ragioni ostative alla divisibilità del bene”;

Premesso che:

-il CTU è tenuto a esprimere un giudizio di comoda divisibilità in numero di porzioni per ciascuno dei comproprietari attuali;

- che per **comoda divisibilità** è da intendersi, 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; 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 del intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Dopo un' attenta verifica dello stato dei luoghi, aver analizzato la composizione dei beni e la dislocazione attuale degli impianti, il CTU conferma che sia i fabbricati che il terreno, oggetto della presente procedura, risultano **NON COMODAMENTE DIVISIBILI** per le seguenti ragioni:

Abitazione

Vista la conformazione strutturale e degli impianti non è oggettivamente possibile suddividerla in più unità suscettibili di autonomo e libero godimento;

Autorimessa e pollaio

Vista la conformazione strutturale non è oggettivamente possibile suddividerli in più unità suscettibili di autonomo e libero godimento, inoltre ipotizzando di volerli scorporare dal lotto 2 per una vendita autonoma il loro valore stimato in circa 4.900 € risulterebbe inferiore alla quota di 1/3 dell'intero valore del compendio;

Terreni

Per quanto riguarda il mappale n. 28, posizionato sul lato nord dell'abitazione, questo ospita l'accumulo del gas a servizio della casa e quindi indivisibile da quest'ultima, i mappali n. 34, area di terreno adibito a giardino ad uso promiscuo, e n. 31, marciapiede fronte pollaio, risultano essere aree esigue e di poco valore economico.

B) Il CTU “stimì il suo valore di mercato sulla base delle previsioni di cui all'art. 568 c.p.c. e fornisca anche la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile;

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il compendio è costituito da abitazione a cortina terra/cielo disposta su quattro livelli, con annesso garage, terreno e pollaio il tutto sito in via Mainenti n. 2 nel comune di Vestenanova (Vr) e distinto al Catasto come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 25 mappale 16 sub. 16 graffato 17**, categoria A/2 Abitazione di tipo civile, classe 2, piano T-1-2, via Mainenti, vani 6,5, sup. netta 248,00 mq , sup. lorda 248,00 mq, rendita 352,48€;
- N.C.E.U.: **foglio 25 mappale 16 sub. 28**, categoria F/1 Area Urbana, piano T-, consistenza -;
- N.C.E.U.: **foglio 25 mappale 16 sub. 23**, categoria C/6 Garage, classe 4, piano T, via Mainenti, consistenza 15,00 mq , rendita 28,66 €;
- N.C.E.U.: **foglio 25 mappale 16 sub. 36**, categoria C/2 Magazzino, classe 2, piano T, via Mainenti, consistenza 9,00 mq , rendita 4,96 €;
- N.C.E.U.: **foglio 25 mappale 16 sub. 34**, categoria F/1 Area Urbana, piano T-, consistenza 46,00 mq;
- N.C.E.U.: **foglio 25 mappale 16 sub. 31**, categoria F/1 Area Urbana, piano T-, consistenza 4,00 mq;

Catastalmente i beni risultano intestati a:

• 

Quota di 1/3 di piena proprietà dei beni;

• 

Quota di 1/3 di piena proprietà dei beni;

• 

Quota di 1/3 di piena proprietà dei beni;

ACCERTAMENTO EDILIZIO / URBANISTICO

A seguito di accesso documentale presso gli uffici del Comune di Vestenanova (Vr) l'immobile risultava edificato in data anteriore al 1967. Così come indicato dall'Ufficio Tecnico non risultano presenti pratiche edilizie, condoni, sanatorie e agibilità riguardanti gli immobili in oggetto. Non è stato perciò possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia/urbanistica.

DATI METRICI

Si riportano di seguito i dati metrici, considerando come riferimento la superficie commerciale dei fabbricati sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate. La consistenza dei fabbricati in oggetto è stata desunta dal sommario rilievo effettuato in loco, quale verifica metrica della rappresentazione grafica delle unità come riportata nelle planimetrie catastali. La superficie dei terreni è stata desunta sulla base della loro consistenza catastale.

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Abitazione piano terra - primo	mq	158,50	1,00	158,50
Abitazione sottotetto non abitabile	mq	179,00	0,35	62,65
Garage	Mq	15,80	0,50	7,90
Pollaio / Deposito	Mq	9,00	0,20	1,80
Terreno prato - sub. 28 (area urbana)	mq	93,00	0,10/0,02	3,86
Terreno prato - sub. 34 (area urbana)	mq	47,00	0,10/0,02	2,94
Terreno prato - sub. 31 (area urbana)	mq	4,00	0,10	0,40
totale sup commerciale		506,30		238,05

VALORE DI STIMA

Nella valutazione estimativa del compendio si è tenuto conto delle seguenti particolari caratteristiche:

- Il fabbricato necessita in alcune parti di interventi di manutenzione ordinaria, in quanto caratterizzata da evidenti segni di invecchiamento;
- La collocazione del compendio situato in una zona agricolo-residenziale al di fuori del centro abitato principale;

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona mediante i dati forniti dal Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI, dal Borsino Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari del comune di Vestenanova e comuni limitrofi e analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari similari per categoria residenziale estratti dal sistema AdE - OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di Febbraio 2022 e Maggio 2024. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione.

	<i>valore min. (€/mq)</i>	<i>valore max. (€/mq)</i>	<i>valore considerato (€/mq)</i>
<i>OMI 2° sem. 2024 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitazioni tipo economico</i>	650,00 €	930,00 €	650,00 €
<i>Agenzie immobiliari (valore 2025)</i>			290,00 €
<i>Agenzie immobiliari (valore 2024)</i>			420,00 €
<i>Media dei valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (da Febbraio 2022 a Maggio 2024)</i>	- €	- €	509,12 €
<i>Borsino Immobiliare - Abit. 2° Fascia - Zona Rurale/Non Urb.</i>	658,00 €	904,00 €	658,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			505,42 €

N.B.: Viste le caratteristiche degli immobili e la posizione si sono scelti i valori inferiori dei parametri OMI e Borsino Immobiliare;

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DEI BENI:

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Abitazione piano terra, piano primo e sottotetto	221,15	505,42 €	111.773,63 €
	Autorimessa	7,90	505,42 €	3.992,82 €
	Pollaio / Deposito	1,80	505,42 €	909,76 €
	Terreni / Area Urbana (sub. 28, 34, 31)	7,20	505,42 €	3.639,02 €
	totale	238,05		120.315,23 €

All'importo totale dei beni saranno detratte le spese di regolarizzazione, urbanistica e catastale sotto elencate:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€	400,00
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5,00 %	€	6.015,76
Valore totale DEI FABBRICATI al netto delle decurtazioni:	€	113.899,47
Si arrotonda a :	€	113.900,00
QUOTA DI 1/3 DELLA PIENA PROPRIETA'	€	37.966,67

C) Il CTU “nel caso in cui il bene sia comodamente divisibile, elabori un progetto di divisione individuando gli eventuali conguagli in denaro.”;

Alla luce di quanto espresso nel precedente quesito al punto A, poiché né gli immobili né i terreni risultano comodamente divisibili, non vi sono i presupposti per la formazione di un progetto divisionale.

Verona, 30/06/25

Arch. Elisa Zerbini