

**Enrico Monesi Geometra**

**Tribunale Ordinario di Rovigo  
SEZIONE CIVILE**

\* \* \*

**R.G.n. 837/2024 Dott.ssa MARCADELLA ROSANNA**

**Liquidazione controllata n° 1/2022**

**Attore Principale** [REDACTED]

**Convenuto Principale** [REDACTED]

Il Giudice, sciogliendo la riserva che precede, ritenuta la necessità, anche per ragioni di opportunità, di revocare il provvedimento del 13.12.2024 e di provvedere, al fine di ottenere le valutazioni peritali richieste, alla nomina di un diverso Consulente di ufficio, **nomina** ctu il geom. Enrico Monesi, iscritto all'albo ctu di questo Tribunale **dispone** ctu sul seguente quesito:

“Letti gli atti ed i documenti di causa ed effettuata ogni opportuna indagine di cui al primo comma dell'art. 194 cpc con espressa autorizzazione a domandare chiarimenti alle parti, ad assumere informazioni da terzi, ad accedere nei luoghi di causa ed ad effettuare sopralluoghi, ad acquisire copia dei documenti necessari a dare risposta al quesito custoditi presso pubbliche amministrazioni:

- 1. Individui il c.t.u., con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della divisione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa; li descriva dettagliatamente, anche dal punto di vista catastale, e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;
- 2. Predisponga uno o più progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, che tengano conto, per quanto possibile, delle esigenze rappresentate dalle parti, oppure, ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata e comunque applicando il codice delle valutazioni immobiliari; in particolare chiarisca se sia possibile la suddivisione del compendio in due porzioni, l'una comprendente l'unità residenziale, l'altra gli edifici tecnici (magazzino e fienile) ed il terreno, se pertinenziale o comunque contiguo agli stessi, ovvero indichi le ragioni per cui una tale suddivisione non sia possibile;
- 3. Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e catastale e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif., indicando eventualmente la possibilità di sanatoria ed i costi e gli oneri per la regolarizzazione.



## Deposito dell'elaborato peritale

Indice

Cap1 Premessa

Cap 2 Operazioni peritale

---

Cap1 Premessa

Il Giudice per la Liquidazione controllata n° 1/2022 dispone CTU sul quesito sopra indicato nomina consulente d'ufficio il geom. Enrico Monesi, iscritto all'albo CTU d'ufficio.

Il sottoscritto CTU ha eseguito sopralluoghi, analizzato la documentazione catastale e urbanistica, nonché effettuato approfondimenti tecnici volti a stabilire:

1. La possibilità tecnica e urbanistica di frazionare i beni immobili;
2. L'opportunità e convenienza, dal punto di vista economico-funzionale, di procedere ad una vendita frazionata rispetto ad una vendita unitaria.

Considerazioni sulla divisibilità tecnica e urbanistica I beni oggetto della presente valutazione risultano identificati come segue:

---

Cap 2 Operazioni peritale

### Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate il 18/03/2025 con le visure immobiliari dei soggetti in causa

e

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Fog.	Particella	Sub	Class.	Classe	Cons.	Rendita
Fabb.	Proprieta'	CALTO(RO) VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 437 Piano T - 1	8	430 Graffata	2	Cat.A/3	01	12 vani	Euro: 557,77
Fabb.	Proprieta'	CALTO(RO) VIA GIUSEPPE	8	54	2	Cat.C/2	01	291 m <sup>2</sup>	Euro: 450,87



		MAZZINI n. 437 Piano T - 1							
Fabb.	Proprieta'	CALTO(RO) VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 437 Piano T	8	54	6	Cat.C/6	03	44 m <sup>2</sup>	Euro: 99,99
Terreni	Proprieta'	CALTO(RO)	8	25		VIGNETO	U	3103	R.D. Euro: 35,87 (*) R.A. Euro: 20,83

Le quali risultano Proprietarie per un mezzo ciascuno degli immobili sopra descritti:

[REDACTED]		[REDACTED]	Proprieta'	1/2
[REDACTED]		[REDACTED]	Proprieta'	1/2

E' stata fatta relativa richiesta all'agenzia delle Entrate delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di valutazione che sono state rilasciate il giorno 19/03/2025.

(doc. 1-2-3)

Sotto il profilo catastale e urbanistico, i beni risultano frazionabili, ossia è tecnicamente possibile procedere alla loro separazione, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

## Relazione

Risposta ai quesiti.

### Quesito 1.

*“Individui il c.t.u., con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della divisione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa; li descriva dettagliatamente, anche dal punto di vista catastale, e ne dia rappresentazione grafica e fotografica; “*

### Risposte al quesito 1.

**Titolo di Provenienza:**



I beni oggetto di valutazione provengono tutti da un unico atto di compravendita del 10/10/2017 redatti dal Pubblico ufficiale Notaio WURZER ALESSANDRO Sede BADIA POLESINE (RO) Repertorio n. 94094 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5598.1/2017 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 25/10/2017

**I beni risultano così come sotto individuati:**

N°	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Fog.	Particella	Sub	Class.	Classe	Cons.	Rendita
1	Fabb.	Proprieta'	CALTO(RO) VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 437 Piano T - 1	8	430 Graffata	2	Cat.A/3	01	12 vani Per 237 Mq.	Euro: 557,77
					54	1				
2	Fabb.	Proprieta'	CALTO(RO) VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 437 Piano T - 1	8	54	2	Cat.C/2	01	291 Mq	Euro: 450,87
3	Fabb.	Proprieta'	CALTO(RO) VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 437 Piano T	8	54	6	Cat.C/6	03	44 Mq	Euro: 99,99
4	Terreni	Proprieta'	CALTO(RO)	8	25		VIGNETO	U	3103 Mq	R.D. Euro: 35,87 (*) R.A. Euro: 20,83

**Appartenenza:**

Attualmente i beni appartengono alle parti [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½.

**Descrizione del Contesto e della Localizzazione:**

(Vedi doc Mappa, estratto PRG)

**Immobile N° 1 - Residenziale**

- Si Trova in Via, Mazzini n° 437, CAP 45030, Calto, Prov. Rovigo



- Unità Residenziale Abitazione unifamiliare
- I Dati Catastali lo individuano al Foglio: 8, Mappale: 430 sub 2 graffato con il mappale 54 sub 1.del Comune di CALTO (RO)
- La Categoria catastale A/3 corrisponde ad una Abitazione di tipo economico Cons. Vani n° 12
- Proprietà: [REDACTED] e [REDACTED]
- Ubicazione: Siamo in prossimità del Centro urbano del paese di Calto (RO)
- Accessibilità: Nell'immediata vicinanza della strada comunale secondaria poco distante vicino alla sosta dei mezzi pubblici
- Contesto Urbano/Ambientale: Zona curata, non in espansione.
- Le Tendenze di Mercato della Zona sono stabili ma tendenti alla contrazione.

## Qualità Estrinseche

Questa sezione descrive i fattori esterni all'immobile che ne influenzano il valore, derivanti dal suo contesto e dalla sua localizzazione.

- Zona a ridosso del centro abitato residenziale ma secondo il PRG piano regolatore del comune in zona Agricola cat. E4.
- L'Accessibilità e i Collegamenti sono facilitati dalla strada comunale adiacente all'area e dalla relativa vicinanza ai mezzi di trasporto pubblici.
- La zona è Povera di servizi Servizi e Infrastrutture.
- Nel Contesto Urbano/Ambientale l'ambiente circostante presenta elementi positivi quali tranquillità, aree verdi.
- La Destinazione Urbanistica non consente le possibilità di sviluppo e utilizzo del terreno e dell'immobile oltre all'edificato già esistente in quanto siamo a ridosso di aree di rispetto stradale e fluviale del fiume PO.
- Le Tendenze di Mercato della Zona sono statiche non in crescita

## Qualità Intrinseche

Questa sezione descrive le caratteristiche proprie dell'immobile stesso del fabbricato e terreno di pertinenza.

- L'Anno di Costruzione potrebbe risalire approssimativamente alla prima metà del 1900 è stato oggetto di modifiche interne ed esterne Sanate concessione in sanatoria presentata nel 1986 e relativa concessione edilizia rilasciata N° 13 Protocollo 1515 del 26/04/2017.
- La Struttura Portante è in muratura con travature in legno il solaio in travi in legno con travetti e tavole sormontati dai coppi in laterizio
- Numero di Piani 2 fuori terra, con ampio sottotetto.



- Le Facciate Esterne sono con Intonaco civile con un basso grado di manutenzione.
- Gli Infissi Esterni di Materiale legno con avvolgibili in PVC in pessimo stato di manutenzione.
- Negli Interni le Finiture sono in totale degrado causa anche di un tentativo di manutenzione interrotto nel tempo.
- I Pavimenti sono totalmente degradati originariamente erano in ceramica o cotto .
- Le Pareti sono con intonaco per la maggior parte degradato.
- Le Porte Interne sono degradate
- Gli impianti Tutti, originariamente presenti, ora sono non funzionanti e inutilizzabili.
- Il Riscaldamento non funzionante inutilizzabile
- L' Impianto Elettrico non funzionante inutilizzabile
- L' Idrico-Sanitario non funzionante inutilizzabile
- Lo Stato di Conservazione Generale dell'Edificio è Pessimo

In Breve i principali punti di forza sono:

Il Tetto in buone condizioni, la struttura portante in muratura non presenta gravi anomalie.

I Punti di debolezza sono che tutti gli ambienti sono da ristrutturare comprese tutte le finiture e i rivestimenti, come pure tutta l'impiantistica.

**- Rilievi e Consistenze:**

- Superficie Lorda di Pavimento (SLP): PT + P1 237 mq
- L'altezza Interna Utile dei locali è uguale o superiore all'abitabilità secondo le norme del PRG.
- Forma e Morfologia Pianeggiante
- Accessi Su strada pubblica, tramite area cortiliva al servizio di altri immobili.
- Destinazione Urbanistica, secondo PRG, Zona E4 Agricola,
- Presenza di Opere Esterne, garage esterno.
- Unita residenziale categoria A/3

**Rappresentazione Grafica (doc 1-2-3)**

**Rappresentazione Fotografica (doc 4-5-6-7-8-9)**

**Immobile N° 2 - Deposito/Magazzino**

- Si Trova in Via, Mazzini n° 437, CAP 45030, Calto, Prov. Rovigo
- Come ben identificato catastalmente l'immobile è un Magazzino
- I Dati Catastali lo individuano al Foglio 8, Mappale: 54 sub 2. Del comune di CALTO (RO)
- La Categoria catastale C/2 corrisponde ad un Deposito/Magazzino Cons. 291 Mq
- Proprietà: [REDACTED] e [REDACTED]
- Ubicazione: Siamo in prossimità del Centro urbano del paese di Calto (RO)
- Accessibilità: Nell'immediata vicinanza della strada comunale secondaria



- Contesto Urbano/Ambientale: Zona curata, non in espansione.
- Le Tendenze di Mercato della Zona sono stabili ma tendenti alla contrazione.

## Qualità Estrinseche

Questa sezione descrive i fattori esterni all'immobile che ne influenzano il valore, derivanti dal suo contesto e dalla sua localizzazione.

- Zona a ridosso del centro abitato residenziale ma secondo il PRG piano regolatore del comune in zona di Rispetto Stradale
- L'Accessibilità e i Collegamenti sono facilitati dalla strada comunale
- Nel Contesto Urbano/Ambientale nell'ambiente circostante sono presenti edifici residenziali.
- La Destinazione Urbanistica secondo il PRG con la zona di rispetto Stradale non permette alcuna espansione e possibilità di sviluppo.
- Le Tendenze di Mercato della Zona sono statiche non in crescita

## Qualità Intrinseche

Questa sezione descrive le caratteristiche proprie dell'immobile stesso del fabbricato e terreno di pertinenza.

- L'Anno di Costruzione potrebbe risalire approssimativamente alla prima metà del 1900 è stato oggetto di modifiche interne ed esterne Sanate concessione in sanatoria presentata nel 1986 e relativa concessione edilizia rilasciata N° 13 Protocollo 1515 del 26/04/2017.
- La Struttura Portante e in muratura con travature in legno il solaio in travi in legno con travetti e tavelle sormontati dai coppi in laterizio
- Numero di Piani 2 fuori terra.
- Le Facciate Esterne sono con Intonaco civile con un basso grado di manutenzione.
- Gli Infissi Esterni di Materiale Metallico sono in uno stato di manutenzione sufficiente per il loro utilizzo.
- Negli Interni le Finiture sono tipiche degli ambienti di deposito, la struttura precedentemente era adibita a ricovero animali e a magazzino.
- I Pavimenti sono in getto di cemento.
- Le Pareti sono con intonaco.
- Non sono presenti impianti funzionanti.
- L' Impianto Elettrico non funzionante inutilizzabile
- L' Idrico-Sanitario non funzionante inutilizzabile
- Lo Stato di Conservazione Generale dell'Edificio e sufficiente per il suo utilizzo.
- I principali punti di forza "Tetto in buone condizioni la struttura portante in muratura non presenta gravi anomalie "Punti di debolezza tutti gli ambienti sono da ristrutturare, finiture, rivestimenti, come pure l'impiantistica.



**- Rilievi e Consistenze:**

- Superficie Lorda di Pavimento (SLP): 291 Mq.
- L'altezza Interna Utile dei locali è sufficiente per la destinazione ed il suo utilizzo.
- Forma e Morfologia Pianeggiante
- Accessi Su strada pubblica, tramite area cortiliva al servizio di altri immobili.
- Destinazione Urbanistica, secondo PRG, Zona di rispetto stradale,
- Presenza di Opere Esterne, garage esterno e Unità residenziale categoria A/3
- 

**Rappresentazione Fotografica ( doc 4, 4-1, 4.2- 4-3. 4-4)****Immobilabile N° 3 – Garage**

- Si Trova in Via, Mazzini n° 437, CAP 45030, Calto, Prov. Rovigo
- Catastalmente e identificato come Garage
- I Dati Catastali lo individuano al Foglio 8, Mappale: 54 sub 6 del Comune di Calto (RO)
- La Categoria catastale C/6 corrisponde ad un Garage Cons. 44. Mq
- Proprietà: [REDACTED] e [REDACTED]
- Ubicazione: Siamo in prossimità del Centro urbano del paese di Calto (RO)
- Accessibilità: Nell'immediata vicinanza della strada comunale secondaria
- Contesto Urbano/Ambientale: Zona curata, non in espansione.
- Le Tendenze di Mercato della Zona sono stabili ma tendenti alla contrazione.

**Qualità Estrinseche**

Questa sezione descrive i fattori esterni all'immobile che ne influenzano il valore, derivanti dal suo contesto e dalla sua localizzazione.

- Zona a ridosso del centro abitato residenziale ma secondo il PRG piano regolatore del comune in zona Agricola cat. E4
- L'Accessibilità e i Collegamenti sono facilitati dalla strada comunale
- Nel Contesto Urbano/Ambientale nell'ambiente circostante sono presenti edifici residenziali e magazzini.
- La Posizione , la Destinazione Urbanistica non consente ampliamenti con le possibilità di ulteriori sviluppi.
- Le Tendenze di Mercato della Zona sono statiche non in crescita

**Qualità Intrinseche**

Questa sezione descrive le caratteristiche proprie dell'immobile stesso del fabbricato e terreno di pertinenza.



- L'Anno di Costruzione potrebbe risalire approssimativamente alla seconda meta del 1900 è stato oggetto di modifiche interne ed esterne con pratica presentata il 27 Aprile 2017 Protocollo 1535.
- La Struttura Portante e in muratura con travature in Calcestruzzo sormontate con tavelloni e coppi in laterizio
- Numero di Piani 1 fuori terra.
- Le Facciate Esterne sono con Intonaco civile con un buon grado di manutenzione.
- Gli Infissi Esterni di Materiale Metallico sono in uno stato di manutenzione sufficiente per il loro utilizzo.
- Negli Interni le Finiture sono tipiche degli ambienti adibiti a Garage.
- I Pavimenti sono in getto di cemento.
- Le Pareti sono con intonaco.
- Non sono presenti impianti funzionanti.
- L' Impianto Elettrico non funzionante
- Lo Stato di Conservazione Generale dell'Edificio e sufficiente per il suo utilizzo.
- I principali punti di forza "Tetto in buone condizioni la struttura portante in muratura non presenta gravi anomalie
- **Rilievi e Consistenze:**
- Superficie Lorda di Pavimento (SLP): 44 Mq
- L'altezza Interna Utile dei locali è sufficiente per la destinazione ed il suo utilizzo.
- Forma e Morfologia Pianeggiante
- Accessi Su strada pubblica, tramite area cortiliva al servizio di altri immobili.
- Destinazione Urbanistica, secondo PRG, Zona Agricola cat. E4,
- Presenza di Opere Esterne, Magazzino C/2 e Unità residenziale categoria A/3

#### **Rappresentazioni Fotografica (Doc Garage)**

### **Immobile N° 4 Terreno Agricolo**

- Terreno Agricolo
- Si Trova in Via, Mazzini n° 437, CAP 45030, Calto, Prov. Rovigo
- I Dati Catastali lo individuano al Foglio: 8, Particella/Mappale: 25.
- La Categoria catastale Vigneto Cons. 3103 Mq.
- Proprietà: [REDACTED] e [REDACTED]
- Ubicazione: Siamo in prossimità del Centro urbano del paese di Calto (RO)
- Accessibilità: Nell'immediata vicinanza della strada comunale secondaria
- Le Tendenze di Mercato della Zona sono stabili ma tendenti alla contrazione.

#### **Rappresentazione Fotografica (Doc Terreno Agricolo)**



## Qualità Estrinseche

Questa sezione descrive i fattori esterni all'immobile che ne influenzano il valore, derivanti dal suo contesto e dalla sua localizzazione.

- Zona a ridosso del centro abitato residenziale ma secondo il PRG piano regolatore del comune in zona Di rispetto Fluviale
- L'Accessibilità e i Collegamenti sono facilitati dalla strada comunale
- Nel Contesto Urbano/Ambientale nell'ambiente circostante sono presenti edifici residenziali e magazzini ed altri terreni .
- La Destinazione Urbanistica non consente le possibilità di sviluppo ma la sola coltivazione
- Le Tendenze di Mercato della Zona sono statiche non in crescita

## Qualità Intrinseche

Questa sezione descrive le caratteristiche proprie dell'immobile stesso del fabbricato e terreno di pertinenza.

- Catastalmente il terreno ha una destinazione uso a Vigneto dal sopraluogo risulta l'assenza del vigneto la superficie risulta non coltivata se non a prato.
- **Rilievi e Consistenze:**
  - Superficie Lorda 3103 mq
  - Forma e Morfologia Pianeggiante
  - La superficie non è irrigua
  - Accessi Su strada pubblica, tramite area cortiliva al servizio di altri immobili.
  - Destinazione Urbanistica, secondo PRG, Zona Di rispetto Fluviale
  - Presenza di Opere Esterne, Magazzino C/2 e Unita residenziale categoria A/3 e Carage C/6.

## Quesito 2

- 2. *Predisponga uno o più progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, che tengano conto, per quanto possibile, delle esigenze rappresentate dalle parti, oppure, ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata e comunque applicando il codice delle valutazioni immobiliari; in particolare chiarisca se sia possibile la suddivisione del compendio in due porzioni, l'una comprendente l'unità residenziale, l'altra gli edifici tecnici (magazzino e fienile) ed il terreno, se pertinenziale o comunque contiguo agli stessi, ovvero indichi le ragioni per cui una tale suddivisione non sia possibile;*



**In Risposta al quesito 2 per valutare una comoda divisione occorre innanzitutto definire i valori**

Si constata che gli immobili dalle visure e dalla verifica in loco sono individuati catastalmente da un loro mappale e relativo subalterno non sono riscontrate anomalie per la loro dichiarata destinazione d'uso.

Foglio	Mappale	Sub	Categoria
8	430	2	Cat.A/3
	54	1	
8	54	2	Cat.C/2
8	54	6	Cat.C/6
8	25		VIGNETO

In merito alla valutazione della loro divisibilità si riscontra che:

Nel comune di Calto Il mappale 430 sub 2 graffato con il mappale 54 sub 1 corrispondente ad unita residenziale non è divisibile nello stato di fatto in cui si trova in quanto gli ambienti della zona giorno individuata in planimetria al piano terra sono tutti collaboranti tra di loro uniti da un ingresso comune, il Bagno da cui si accede solo esternamente è un vano accessorio indiretto non comunicante, risulta di servizio è non principale. La zona notte tutta individuata al piano primo ha un unico accesso da una scala interna ed è presente un bagno principale per tutta l'unita residenziale.

Il magazzino corrispondente al Mappale 54 sub 2 contiguo all'unita residenziale è suddiviso in vari ambienti interni con diverse finzioni di deposito, gli ambienti sono collaboranti tra di loro, è un ex stalla con fienile che con la perdita della ruralità è diventato magazzino C/2 per la sua conformazione non è frazionabile.

Il Garage corrispondente al Mappale 54 sub 6 è un corpo di fabbrica staccato dal corpo di fabbrica principale corrispondente all'unità residenziale con magazzino è da considerarsi pertinenza all'unita residenziale costituito da due ambienti collaboranti.

Come richiesto dal quesito N°2 si determinano i valori applicando il codice delle valutazioni immobiliari.

**Valutati i vari aspetti sopra citati****Metodi di calcolo:**

- Si può utilizzare una **percentuale di riduzione del valore**,
- Si può anche applicare il **metodo comparativo**



**Critério scelto Percentuale di riduzione del valore****SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, non avendo strumenti per la comparazione e strumenti finanziari, ritengo giusto applicare il metodo di

**“Cost Approach”** o metodo del costo

Il cost approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche, in particolare lo stato del bene, si dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato. Identificazione dell'immobile

**1). INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Per Comodità identifichiamo i beni :

- 1- Corpo di Fabbrica “A” Residenziale
- 2- Corpo di Fabbrica “B” Magazzino Deposito
- 3- Corpo di Fabbrica “C” Garage
- 4- Terreno Agricolo

**1. A) Corpo di fabbrica Immobile “A” Struttura civile abitazione/ residenziale**

N°	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Fog.	Particella	Sub	Class.	Classe	Cons.	Rendita
1	Fabb.	Proprieta'	CALTO(RO) VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 437 Piano T - 1	8	430 Graffata al 54 sub 1	2	Cat.A/3	01	12 vani	Euro: 557,77

L'area del mappale 430sub 2 graffata con il mappale 54 sub 1 che ricade al foglio 8 sezione urbana del comune di Calto (Rovigo) contiguo ad altro corpo di fabbrica ma di fatto separato in quanto hanno funzioni separate in questo caso uno residenziale e l'altro deposito/magazzino ( ex fienile ).

**VALUTAZIONI**

Stima basata sul metodo del costo di ricostruzione deprezzato.



Nel formulare i valori per la stima si sono sentiti gli operatori del luogo; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona.

Il valore del Terreno nella posizione varia da € 60. A € 100 al mq.

Con riferimento alle TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE, la percentuale di riferimento per la determinazione del contributo sono:

Per gli Immobili Residenziali	5-6% sul valore di costruzione
-------------------------------	--------------------------------

- Per il Residenziale immobili costruiti e posti in vendita esistenti già realizzati aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano da € 1400,00 a € 1700,00 circa al metro quadrato a seconda del grado di finitura degli ambienti,

N°	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Fog.	Particella	Sub	Class.	Classe	Cons.	Rendita
1	Fabb.	Proprieta'	CALTO(RO) VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 437 Piano T - 1	8	430 Graffata al 54 sub 1	2	Cat.A/3	01	12 vani	Euro: 557,77

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Civile abitazione Superficie commerciale lorda al Piano Terra e al Piano primo 237 mq

DESCRIZIONE		Sup.mq	Coeff. Rid.	Tot. Mq Equivalente
<b>Fabbricato</b>	Foglio 8 Mappale 430 sub 2 e 54 sub 1	237		
<b>“ A “</b>	TOTALE Commerciale Mq			
<b>Fabbricato</b>	Superficie commerciale Mq	237		
	<b>Superficie Totale mq</b>			<b>MQ 237</b>

Si valuta che il costo di Realizzazione nuovo Fabbricato residenziale Pari a € 1400 a 1700 al mq.  
Valutando per un fabbricato base all'attualità stimiamo un valore di costruzione pari a € 1700 al mq.

<b>Fabbricato “A “ Residenziale</b>	<b>Mq 237</b>	<b>1700 €</b>	<b>€ 402900</b>
-------------------------------------	---------------	---------------	-----------------



Costi Fabbricato "A"	Valore area Urbanizzata	Costo Realizzazione Fabbricato €	Oneri di Urban. (in sottraz.)	Spese Tecniche (in sottraz.)	Somma Oneri + spese	Totale Valore Euro
	Valore area*		5%	12%		
		€ 402900	16116	48348	64464	<b>€ 338436</b>

\* Già compresa nel Costo Realizzazione Fabbricato

Comp.	Indice %	Valore Componente €	Vetustà anni	Vita Utile anni	Deprezz. €	Valore Deprezzato €
Struttura **	62%	209830	85**	90	94%	12589
Impianti	15%	50765	20**	25	100%	0
Infissi ai Piani	10%	33843	20**	25	100%	0
Finiture	13%	43996	20**	25	100%	0
						<b>€ 12589</b>

Valore deprezzato € 12589	Oneri € 16116		Totale € 28.705
Dai rilievi fatti in loco si riscontra un tentativo di ristrutturazione iniziato ed interrotto con porzioni di muratura demolite come pure anche l'intonaco. Le condizioni portano ad un ulteriore deprezzamento coincidente con un eventuale il ripristino quantificato in € →		Valore per il Ripristino <b>€ 4000</b>	<b>Valore immobile Totale € 24705</b>

\*\* Non potendo datare con precisione l'immobile presumibilmente superiore ai 80 anni si assume come valore di Deprezzamento il 94%

## 1. B) Corpo di fabbrica Immobile "B" Deposito/Magazzino

(doc. -21-22-23-24-25-26)

### VALUTAZIONI

Stima basata sul metodo del costo di ricostruzione deprezzato.



N°	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Fog.	Particella	Sub	Class.	Classe	Cons.	Rendita
2	Fabb.	Proprieta'	CALTO(RO) VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 437 Piano T - 1	8	54	2	Cat.C/2	01	291 m <sup>2</sup>	Euro: 450,87

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Deposito Magazzino Superficie commerciale lorda al Piano Terra e al Piano primo 291 mq .

Si valuta che il costo di Realizzazione nuovo Fabbricato si servizio sia Pari da € 600 ai €1000 al mq

Valutando un fabbricato base all'attualità stimiamo un valore di costruzione pari a € 1000 al mq.

<b>Fabbricato " B " Deposito Magazzino</b>	<b>mq 291</b>	<b>1000 €</b>	<b>€ 291.00</b>
--	---------------	---------------	-----------------

.	Valore area Urbanizzata	Costo Realizzazione Fabbricato €	Oneri di Urban. (in sottraz.)	Spese Tecniche (in sottraz.)	Somma Oneri + spese	Totale Valore Euro
	Valore area*		5%	10%		
		€ 291,00	14550	34920	<b>€ 49470</b>	<b>€ 241530</b>

\* Già compresa nel Costo Realizzazione Fabbricato

### Valori complessivi di Ricostruzione per Tipologia Costruttiva

#### Calcolo deprezzamento Fabbricato

Componenti	Indice %	Valore Componente	Vetustà anni	Vita Utile anni	Deprezz.	Valore Deprezzato
Struttura ***	62%	149748	85 ***	90	94 %	8984
Impianti	15%	36229	**	25	100 %	0
Infissi ai Piani	10%	24153	**	25	100 %	0
Finiture	13%	31938	**	25	100 %	0
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>€ 241530</b>				<b>€ 8984</b>



Valore Deprezzato € 8984	Oneri € 14550		<b>Totale € 23534</b>
-----------------------------	------------------	--	-----------------------

\*\* Vetusta non definibile superiore a 25 anni

### 1. C) Corpo di fabbrica Immobile "C" Garage (doc Garage)

#### VALUTAZIONI

Stima basata sul metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

N°	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Fog.	Particella	Sub	Class.	Classe	Cons.	Rendita
3	Fabb.	Proprieta'	CALTO(RO) VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 437 Piano T	8	54	6	Cat.C/6	03	44 m <sup>2</sup>	Euro: 99,99

Si valuta che il costo di Realizzazione nuovo Fabbricato si servizio Parti dai € 600 ai 900 al mq

**Valutando un fabbricato base all'attualità stimiamo un valore di costruzione pari a € 900al mq.**

<b>Fabbricato " C " Garage</b>	<b>mq 44</b>	<b>900 €</b>	<b>€ 39600</b>
--------------------------------	--------------	--------------	----------------

.	Valore area Urbanizzata	Costo Realizzazione Fabbricato €	Oneri di Urban. (in sottraz.)	Spese Tecniche (in sottraz.)	Somma Oneri + spese	Totale Valore Euro
	Valore area*		5%	10%		
		€ 39600	1980	3960	<b>€ 5940</b>	<b>€ 33660</b>

\* Già compresa nel Costo Realizzazione Fabbricato

#### Valori complessivi di Ricostruzione per Tipologia Costruttiva

##### Calcolo deprezzamento Fabbricato

Componenti	Indice %	Valore Componente	Vetustà anni	Vita Utile anni	Deprezz.	Valore Deprezzato
Struttura ***	62%	20869	50 ***	90	55 %	9391
Impianti	15%	5049	**	25	100 %	0
Infissi	10%	3366	**	25	100 %	0
Finiture	13%	4375	**	25	100 %	0
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>€ 33660</b>				<b>€ 9391</b>



Valore Deprezzato € 9391	Oneri € 1980		<b>Totale € 11371</b>
-----------------------------	-----------------	--	-----------------------

\*\* Vetusta non definibile superiore a 25 anni

**1.D) Terreno Agricolo**  
**(doc Terreno Agricolo)**

N°	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Fog.	Particella	Sub	Class.	Classe	Cons.	Rendita
4	Terreni	Proprieta'	CALTO(RO)	8	25		VIGNETO	U	3103 Mq	R.D. Euro: 35,87 (*) R.A. Euro: 20,83

**VALUTAZIONI**

Stima basata sul **metodo comparativo**

Per quanto riguarda il Terreno sulla base sulle compravendite avvenute nella zona Terreni simili sono stati oggetto di compravendita per valori che vanno dai 30000 € ai 40000 € ad ettaro Ha. (10000 mq ). La posizione, l'accessibilità, l'accesso ai canali irrigui, la tipologia del terreno (sabbioso, medio impasto, argilloso) sono tutte caratteristiche e qualità che ne possono influenzare il Valore.

Nel caso in valutazione si stima un valore che varia dai 37000 € ai 40000 € ettaro Ha.

L'agenzia entrate valuta una quotazione con buona approssimazione di 38000 € all'ettaro circa.

Considerando che il Terreno non è irriguo, che per accedervi bisogna passare da una corte comune,

Non è dato a sapere che tipologia di terreno si abbia

**Calcolo deprezzamento Terreno**

Possiamo ipotizzare una valutazione di € 3900 ad ettaro Ha. Dalle tabelle dell'agenzia Entrate

Terreno	Superficie	Deprezz.	Importo unitario	Totale
Terreno Agricolo	0.3103 Ha		39000 €	<b>12101 €</b>
Considerando L'area agricola a ridosso del centro abitato, la posizione, le vie di accesso, essendo un terreno senza capacità irrigue si considera una dim. di valore del 30%	0.3103 Ha	30%	Valore deprezzato	<b>8370 €</b>



Come specificato nelle **Qualità Intrinseche** tutta l'area cortiliva dei fabbricati è considerata una **pertinenza**

Allo stato attuale non può essere venduta separatamente non ha un valore autonomo se non separabile. (es. serve per accesso, manovra, servizi ecc.), In base agli IVS (e ai criteri comunemente usati in Italia),

- l'area cortiliva di pertinenza ha Valore NON autonomo si valuta separatamente e il suo valore si incorpora nel valore degli immobili a cui è asservita (abitazione, magazzino, garage).
- incrementa il valore degli edifici a cui serve come coefficiente di incremento percentuale al valore dell'immobile (+5-10%).

<b>Immobilie</b>	<b>Valore Stimato</b>	<b>Coefficiente di incremento percentuale</b>	<b>Nuovo Valore</b>
Corpo di fabbrica Immobilie "A" Residenziale	€ 24.705	+5%	€ 25.940
Corpo di fabbrica Immobilie "C" Garage	€ 11371	+5%	€ 11.940
Corpo di fabbrica Immobilie "B" Deposito/Magazzino	€ 23534	+5%	€ 24.711
Terreno Agricolo	€ 8370	+5%	€ 8.789

L'accesso al terreno agricolo in passato avveniva tramite uno stradello di accesso autonomo come da linea tratteggiata in mappa a ovest (doc. 21) . Si consiglia se possibile regolarizzare il passaggio ( doc 22 ) con instaurazione di una servitù di passaggio costo complessivo € 2500. Per evitare possibili conflitti e controversie nel caso di vendite separate dagli altri immobili.

Con riferimento al Magazzino è possibile chiedere un nuovo allaccio all'energia elettrica costo stimato € 1500.

Sempre con riferimento al secondo quesito chiesto dal giudice dove recita:

*".... Predisponga uno o più progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, che tengano conto, per quanto possibile, delle esigenze rappresentate dalle parti, oppure, ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata e comunque applicando il codice delle valutazioni immobiliari; in particolare chiarisca se sia possibile la suddivisione del compendio in due porzioni, l'una comprendente l'unità residenziale, l'altra gli edifici tecnici (magazzino e fienile) ed il terreno, se pertinenziale o comunque contiguo agli stessi, ovvero indichi le ragioni per cui una tale suddivisione non sia possibile; "*



Tecnicamente Dopo la valutazione dei Valori immobiliari delle rispettive unita è possibile ipotizzare una suddivisione del compendio in due porzioni in quanto gli immobili sono ben individuabili con relativa area cortiliva di pertinenza.

Per semplicità le chiameremo Porzione “A” e Porzione “B”

- **Porzione “A”**

- Costituita dall’unita Residenziale e dalla relativa pertinenza rappresentata dal Garage corrispondete ad un Valore di

<b>Immobile</b>	<b>Valore Stimato</b>
Corpo di fabbrica Immobile “A” Residenziale	€ 25.940
Corpo di fabbrica Immobile “C” Garage	€ 11.940
<b>Totale</b>	<b>€ 37.880</b>

- **Porzione “B”**

- Costituita dall’unita Deposito/Magazzino e dal Terreno Contiguo all’area cortiliva

<b>Immobile</b>	<b>Valore Stimato</b>
Corpo di fabbrica Immobile “B” Deposito/Magazzino	€ 24.711
Terreno Agricolo	€ 8.789
<b>Totale</b>	<b>€ 33.499</b>

	<b>Valore Stimato</b>
- <b>Porzione “A”</b>	€ 37.880
- <b>Porzione “B”</b>	€ 33.499

Il conguaglio della Porzione “A” in favore di “B” e di € 4831

Le spese per l’instaurazione di una servitù di Passaggio sono di € 2500

Le spese per la richiesta di un nuovo allaccio all’energia elettrica sono di € 1500



**In Risposta al quesito 3.**

*Che recita” ...Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e catastale e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif., indicando eventualmente la possibilità di sanatoria ed i costi e gli oneri per la regolarizzazione.”*

Con riferimento alla parte residenziale ed al tentativo di Ristrutturazione interrotto con le parti di muratura danneggiate tipico delle ristrutturazioni iniziate ed interrotte non interferiscono con la dimensione degli ambienti, non sono presenti modifiche prospettiche e modifiche interne Il ripristino e la ristrutturazione può continuare, sentiti gli uffici comunali competenti, con l’apertura di una nuova pratica edilizia pagando la sanzione quantificata tra i 300 € e i 500 € per ritardata comunicazione dell’inizio lavori.

Si conferma la regolarità urbanistica delle strutture e della relativa commerciabilità con riferimento anche alla concessione in sanatoria Pratica Edilizia N° 13 protocollo 1515 del 26/04/2017. (doc. concessione in sanatoria).

**VALUTAZIONE FINALE**

Tecnico–Economico–Funzionale

**Considerazioni sulla divisibilità dei beni**

La separazione delle unità immobiliari risulta tecnicamente possibile, con la conseguente determinazione degli importi a conguaglio. È stato pertanto possibile individuare due blocchi distinti:

- la porzione “A”, costituita dall’unità residenziale con annesso garage;
- la porzione “B”, composta da edifici a destinazione tecnica e dal terreno pertinenziale.

Tuttavia, il contesto territoriale incide negativamente sulla commerciabilità: l’immobile si colloca in un piccolo centro abitato di circa 600–700 residenti, caratterizzato da un mercato immobiliare particolarmente stagnante.

Nonostante la fattibilità tecnica del frazionamento, si ritiene che la vendita separata delle porzioni risulterebbe sconveniente sotto il profilo economico-funzionale, per le seguenti ragioni:

**- Riduzione dell’attrattiva commerciale**

Ciascun bene, se considerato autonomamente, presenta caratteristiche che ne limitano l’utilizzo e il valore percepito da parte di potenziali acquirenti. L’interesse di mercato risulta decisamente maggiore per il compendio unitario, il quale garantisce una coerenza funzionale (collegamento tra spazi, accessibilità, pertinenzialità).

**- Depotenziamento economico**

La vendita disgiunta dei beni comporterebbe verosimilmente un minor realizzo complessivo, a causa della perdita di valore sinergico derivante dalla loro complementarità d’uso.

- Creazione di porzioni marginali o mutilate

Il frazionamento produrrebbe unità immobiliari di dimensioni ridotte e/o prive di adeguata fruibilità autonoma, rendendone complessa la collocazione sul mercato.



**- Gestione tecnica più onerosa**

La suddivisione richiederebbe l'eventuale costituzione di servitù, interventi di adeguamento e costi aggiuntivi non giustificati dal vantaggio economico atteso.

**Conclusioni**

Alla luce delle suddette considerazioni, si ritiene che:

- I beni oggetto di perizia siano tecnicamente frazionabili;
- tuttavia, l'operazione risulterebbe antieconomica e controproducente ai fini della vendita giudiziaria.

Pertanto, si suggerisce la vendita unitaria dell'intero compendio immobiliare, in quanto modalità più efficace sotto il profilo tecnico, economico e commerciale, idonea a garantire un maggiore interesse da parte del mercato e un miglior risultato liquidatorio complessivo.

Data: 27-06-2025 Il Consulente Tecnico d'Ufficio



**OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INVIATA IN DATA 05/06/2025 PER LA PARTE LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 1/2022 DI [REDACTED]**

La parte ricorrente Liquidazione Controllata n. 1/2022 di [REDACTED], osserva quanto segue.

**1) Sulla stima degli immobili per cui è causa**

Preliminarmente, sia che si proceda a divisione in natura, sia che si proceda a divisione a norma dell'art. 720 c.c., si contesta la stima degli immobili così come effettuata, richiamando sul punto la relazione del dr. [REDACTED] allegata a ricorso sub. 10, redatta secondo gli schemi e i criteri utilizzati da codesto Tribunale nelle procedure di esecuzione immobiliare, cui la procedura di sovraindebitamento è assimilabile).

Il CTU, pur utilizzando lo stesso metodo utilizzato dal dr. [REDACTED] e cioè il metodo del costo di costruzione "vetustato", perviene ad un valore di stima diverso, come di seguito indicato:

- Per il fabbricato residenziale € 24.705,00 (a fronte di una stima effettuata dal dr. [REDACTED] di € 49.569,88);
- Per il garage € 11.371,00 (a fronte di una stima effettuata dal dr. [REDACTED] di € 4.297,16);
- Per il magazzino/deposito € 23.534,00 (a fronte di una stima effettuata dal dr. [REDACTED] di € 21.668,19);
- Per il terreno agricolo € 12.101,00 (a fronte di una stima effettuata dal dr. [REDACTED] di € 7.757,50).

Il CTU perviene a tali conclusioni, applicando i seguenti valori unitari (€/mq) per singolo cespite:

<i>bene</i>	€	<i>mq Catasto</i>	<i>€/mq Catasto</i>
casa	24.705,00	237	104,24
magazzino	23.534,00	291	80,87
garage	11.371,00	44	258,43
terreno	12.101,00	3103	3,90
area scoperta	0,00	1791	0,00
<b>totale</b>	<b>71.711,00</b>		

Ebbene, i valori unitari indicati dal CTU non sono condivisibili per i seguenti motivi:

- Al garage - immotivatamente o, quantomeno, senza apparente giustificazione - è attribuito un valore pari a €/mq 258, mentre alla porzione residenziale, pur in corso di parziale ristrutturazione, è attribuito un valore pari a meno della metà e cioè €/mq 104! Inoltre, il valore unitario applicato alla porzione rustica (magazzino), pari ad € 80,87, è sostanzialmente il medesimo che si applica alla porzione residenziale (€ 104,24), differendovi di soli € 23,37: questa modestissima differenza, moltiplicata per la consistenza superficaria reale del magazzino (mq 205 anziché mq 291 come da risultanze catastali, come si dirà infra), determina la somma di € 4.790,85 (€/mq 23,37 \*



- mq 205) che dovrebbe essere la somma con cui si porta il magazzino alle stesse caratteristiche (residenziali) della porzione abitativa: ovviamente del tutto fuori logica.
- Non è attribuito alcun valore all'area scoperta che, invece, con il metodo di stima prescelto (e cioè il costo di costruzione vetustato) deve essere sempre indicato perché così previsto da IVS, giacché il valore di un'area scoperta non è suscettibile di "vetustà";
  - È fatto ricorso alle superfici catastali e non, come corretto, alla reale consistenza superficiale dei beni come, invece, fatto dal Dott. ██████████, il quale ha effettuato in loco la misurazione e applicato alle risultanze della misurazione effettuata, i consueti coefficienti di ragguaglio commerciali (1 per i vani principali, 0,5 per i vani accessori, 0,3 per i balconi, ecc.).

Amnesso che i valori unitari del CTU siano condivisibili, ma lo si contesta per quanto sopra detto, in ogni caso, adottando le superfici realmente esistenti (come misurate e ragguagliate, secondo gli usi e le consuetudini, sino alla definizione di "mq commerciale" dal Dott. ██████████), del tutto differenti, si otterrebbero i seguenti diversi valori di stima:

<i>bene</i>	€/mq Catasto	mq comm.misurati	€
casa	104,24	280,00	29.187,34
magazzino	80,87	205,00	16.578,93
garage	258,43	26,58	6.869,12
terreno	3,90	3.103,00	12.101,00
area scoperta	0,00		0,00
			<b>64.736,39</b>

Sostanzialmente, applicando i valori unitari scelti dal CTU - comunque non condivisi - alle superfici realmente esistenti ragguagliate, il valore del compendio scenderebbe a complessivi € 64.736,39 (rispetto alla stima dallo stesso effettuata pari a complessivi € 71.711,00). Ciò si traduce, nell'ipotesi divisionale prospettata, che comunque si contesta per quanto si dirà infra, nella necessità di operare un conguaglio tra le due porzioni, come meglio indicato nella tabella sottostante:

<i>lotto</i>	<i>bene</i>	€
<b>porzione A</b>	casa	29.187,34
	garage	6.869,12
	sub totale	<b>36.056,46</b>
	conguaglio	-3.688,26
	valore totale	32.368,20
<i>lotto</i>	<i>bene</i>	€
<b>porzione B</b>	magazzino	16.578,93
	terreno	12.101,00
	sub totale	<b>28.679,93</b>
	conguaglio	3.688,26
	valore totale	32.368,20

Sarebbe, sostanzialmente, necessaria la previsione di un conguaglio di € 3.688,26 a favore dell'assegnatario del lotto B, del quale il CTU non ha fatto alcuna menzione.



## 2) Sul progetto divisionale

Prima di entrare nel merito della proposta divisionale rassegnata, si osserva l'assenza di un elaborato grafico a corredo della proposta divisione, che illustri in mappa la proposta divisione degli immobili del compendio, ivi compresa l'area scoperta. Il CTU avrebbe, infatti, dovuto allegare una proposta come quella sottostante - che non costituisce proposta di parte ma mero esempio di cosa, secondo questa difesa, il CTU avrebbe dovuto fare, giacché secondo questa difesa la divisione in natura non è possibile non essendo gli immobili comodamente divisibili come si dirà anche infra -.



Ciò premesso, si contesta, comunque, la possibilità di addivenire a divisione in natura per insussistenza del requisito di comoda divisibilità degli immobili per cui è causa.

Il progetto di divisione in due porzioni (l'una comprendente l'unità residenziale, l'altra gli edifici tecnici magazzino e fienile e il terreno) indicato dal CTU non è condiviso per i seguenti motivi:

- I. Non tiene conto del fatto che la divisione comporterebbe la creazione di pesi: l'area cortiliva in comune agli immobili dividendi (censita al Catasto Fabbricati del Comune di Calto al foglio 8, particella 54, subalterno 5, Bene comune non censibile, corte comune ai mappali 54/1-430/2, 54/2, 54/6, e al Catasto Terreni al foglio 8 particella 54), evidenziata in giallo nella mappa sottostante, è l'unica via di accesso alla strada pubblica per tutti gli immobili dividendi e, tenuto conto che l'immobile residenziale e il garage di cui alla porzione A (fabbricati evidenziati in blu nella mappa soprastante) separano il magazzino (fabbricato evidenziato in rosso) dal terreno agricolo (mapp. 25), trovandosi in mezzo tra loro, dovrebbe rimanere in proprietà tra le parti assegnatarie o, se assegnata ad una delle parti, comporterebbe la costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'altra, con evidente ulteriore deprezzamento della porzione che include il fondo servente, non calcolato dal CTU.





Il CTU, invece, non ha fatto alcuna menzione della Corte né ha indicato come proporrebbe di gestirla e di attribuirla, omettendo completamente di menzionare il mappale.

- II. **Non tiene conto del fatto che le porzioni, così come proposte, non sarebbero in concreto suscettibili di autonomo e libero godimento in relazione alla funzione economico sociale originaria del bene** e cioè una casa rurale con garage, terreno coltivabile e annesso magazzino agricolo. La divisione in due porzioni produrrebbe, infatti, un deprezzamento del bene rispetto alla sua utilizzazione come complesso indiviso e cioè come casa rurale colonica posta al servizio dell'annesso terreno agricolo, tenuto conto, in primis, del fatto – esposto sub I) - che il magazzino/fienile ed il terreno non sono contigui tra loro, ma separati dalla porzione residenziale che costituisce l'altro lotto e dalla corte comune, con tutte le scomodità e promiscuità che ne derivano (si pensi solo al passaggio di mezzi agricoli sulla corte comune o assegnata in proprietà esclusiva con servitù di passaggio o alla necessità di spazio di lavoro o solo di parcheggio per i mezzi agricoli).
- III. **Non tiene conto del fatto che gli impianti elettrici, idrici e del gas dei fabbricati sono unitari e occorrerebbe procedere a loro separazione nonché creare allacciamenti fognari indipendenti, con evidente aggravio di costi e necessità di costituzione di servitù, di cui dovrebbe comunque tenersi conto nel progetto divisionale e nella stima della porzione assegnata, prevedendone l'entità e la suddivisione tra le parti,** ipotesi che potrebbe, comunque, rivelarsi difficile da effettuarsi qualora si verificasse il caso – del tutto verosimile - in cui una porzione sia assegnata e l'altra resti in vendita a lungo o in cui, come nella fattispecie, le parti non abbiano, comunque, risorse sufficienti ad eseguire la separazione.
- IV. **Non tiene conto del fatto che,** per quanto sopra detto sub 1) con riferimento alla stima degli immobili dividendi, **il valore delle due porzioni è totalmente sbilanciato a favore della porzione A:** invero, secondo la stima eseguita dal dr. [REDACTED] in base alle superfici realmente esistenti e non alle risultanze catastali, la porzione A avrebbe un valore complessivo di € 53.867,04, mentre la porzione B un valore complessivo di €



29.425,69, con evidente grave pregiudizio per l'assegnatario della porzione B e il verificarsi dell'ipotesi di non comoda divisibilità di cui all'art. 720 c.c. o, comunque, della necessità di disporre consistenti conguagli in denaro - sempre che le parti ne abbiano le risorse -), e così pure sarebbe secondo la stima effettuata dal geom. Monesi, rivista e corretta secondo quanto indicato sub 1) relativamente alle superfici in concreto esistenti. In ogni caso, anche apprendendo la valutazione operata dal CTU – non condivisa e contestata per tutto quanto sopra detto - le due porzioni avrebbero, comunque, un diverso valore: l'una (porzione A – unità residenziale e garage) pari ad € 36.076,00, l'altra (porzione B -deposito/magazzino e terreno agricolo) pari ad € 35.635,00. **Sarebbe, quindi, comunque dovuto un conguaglio in denaro, al quale il CTU non fa alcuna menzione.**

- V. **Non tiene conto delle spese per la regolarizzazione edilizia:** seppur dando atto della necessità di provvedere alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato residenziale, **il CTU nulla dispone sulla attribuzione e/o suddivisione di tali spese tra le parti né ne tiene conto ai fini dell'eventuale deprezzamento della porzione A di cui fa parte il fabbricato residenziale, essendo spese ad esso relative.**
- VI. **Non tiene conto del diverso valore commerciale degli immobili facenti parte di ciascuna porzione, in base alla loro natura e alla possibilità di trarne godimento direttamente o mediante concessione a terzi:** precisamente, l'immobile residenziale, per stessa ammissione del CTU, è in stato di totale degrado, in pessimo stato di manutenzione, con impianti non funzionanti ed inutilizzabili, oggetto di un tentativo di manutenzione interrotto in corso d'opera, e, quindi, **non abitabile**; il condividente assegnatario non potrebbe, quindi, né farne uso personalmente né concederne il godimento a terzi se non effettuandone una totale ristrutturazione o alienando l'immobile nelle condizioni in cui si trova, con evidente deprezzamento dello stesso; diversamente, il magazzino – seppure con intonaco non in buono stato di manutenzione ed impianti non funzionanti - e il terreno sono stati dichiarati dallo stesso CTU **immediatamente utilizzabili**, sia personalmente dall'assegnatario sia mediante locazione a terzi, che consentirebbe un immediato guadagno e un guadagno protratto nel tempo. Di tale circostanza dovrà essere tenuto conto.

Per tutti i motivi sopra detti, si contesta la sussistenza dei requisiti per disporre la divisione in natura del compendio dividendo.

Con ossequio.

Rovigo, lì 11.06.2025

Avv. [REDACTED]



**Enrico Monesi Geometra**

**Tribunale Ordinario di Rovigo  
SEZIONE CIVILE**

\* \* \*

**R.G.n. 837/2024 Dott.ssa MARCADELLA ROSANNA**

**Liquidazione controllata n° 1/2022**

**Attore Principale** [REDACTED]

**Convenuto Principale** [REDACTED]

## **Riscontro alle osservazioni**

A seguito delle osservazioni pervenute, si forniscono di seguito le precisazioni tecniche, suddivise per argomento.

1 Riguardo all'unità immobiliare identificata come "garage"

Si prende atto delle osservazioni relative alle qualità intrinseche ed estrinseche dell'unità in oggetto, e si conferma che l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con caratteristiche coerenti con la destinazione d'uso. Tali elementi sono già stati considerati nella valutazione tecnico-estimativa redatta dal sottoscritto.

2 Riguardo all'unità immobiliare residenziale

Nella stima sono stati considerati i criteri di valutazione del "valore di ricostruzione al nuovo", con riferimento a:

- adeguamento sismico;
- impiego di fonti rinnovabili (ove previsto);
- qualità dell'involucro edilizio (materiali, isolamento termico, ecc.);
- stato degli impianti (ove presenti);
- stato di conservazione di finiture, infissi interni ed esterni.

A ciascun componente (struttura, impianti, finiture, serramenti) è stato applicato un deprezzamento coerente con la vetustà e la vita utile residua.

Pertanto, l'adozione di un criterio di semplice ripartizione del valore in base ai metri quadrati (valore/mq) risulta fuorviante e non rappresentativa dello stato reale dei beni. La stima redatta si fonda su parametri tecnico-economici articolati e congrui.

3 Riguardo all'unità adibita a magazzino (ex stalla)

Si evidenzia che la destinazione d'uso come magazzino risulta coerente con le caratteristiche costruttive rilevate: finiture semplici, infissi costituiti da portoni metallici, assenza di servizi igienici.

Si prende atto dell'esistenza di un soppalco interno, già rilevato in sede di sopralluogo e computato nella superficie complessiva, pari a circa 291 m<sup>2</sup>.

4 Applicazione degli indici di valutazione

Come indicato nella relazione, le condizioni generali degli immobili oggetto di stima risultano in prevalenza di scarso stato di conservazione, con ambienti talvolta indistinguibili o in contrasto con



l'uso dichiarato in catasto.

In considerazione di ciò, si è ritenuto corretto non applicare riduzioni differenziate dei coefficienti d'uso, adottando un valore unitario medio omogeneo (coefficiente 1) per tutte le superfici, al fine di non introdurre ulteriori elementi di soggettività nella valutazione.

#### 5 Previsione del valore a conguaglio

La relazione finale contiene la quantificazione del valore a conguaglio, redatto secondo i criteri di equa ripartizione e riscontro economico dell'effettivo valore dei cespiti.

#### 6 Schema di divisione immobiliare

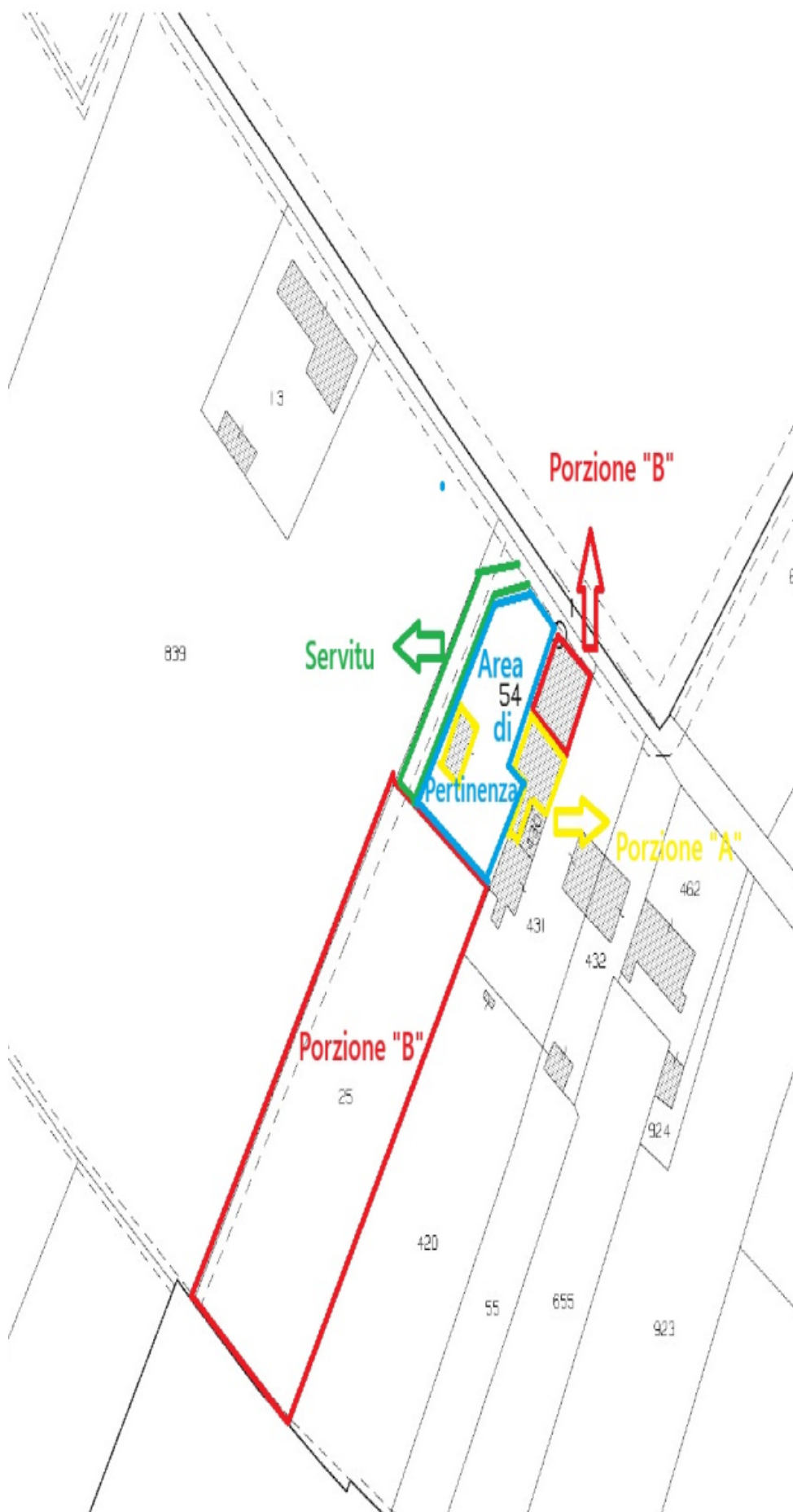
Si conferma che negli allegati alla relazione è stato inserito uno schema di massima di ipotesi divisionale, utile a meglio comprendere la configurazione e la potenziale ripartizione delle unità, pur non essendo vincolante né esaustivo ai fini catastali o urbanistici.

7 Ulteriori dettagli li potete trovare nella Valutazione Finale

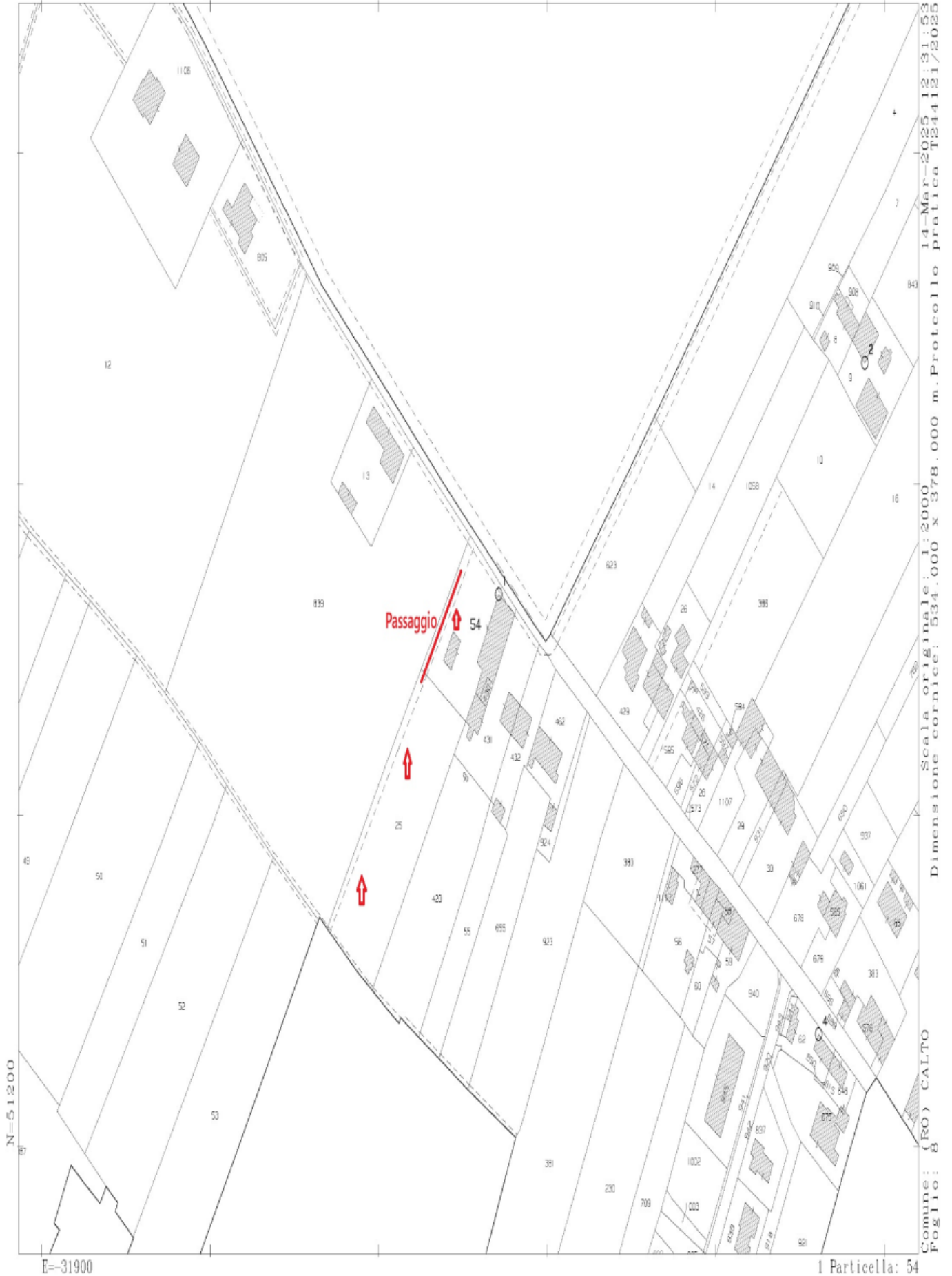
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Data: 27-06-2025









Comune: (RO) CALTO  
Foglio: 8  
I Particella: 54  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica TS44121/2025  
14-Mar-2025 12:31:53





