



TRIBUNALE DI ROVIGO
PROCEDIMENTO N° 1396/2024

PARTE ATTRICE

Con AVV. [REDACTED]

PARTI CONVENUTE

Con AVV. [REDACTED]

CONTUMACE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DIVISIONE DI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE

IL GIUDICE: Dott. MARCO PESOLI

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
geom. Gian Luigi TARGA





TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO – SEZIONE PRIMA

Procedimento R.G.A.C.C. N° 1396/2024

OGGETTO: DIVISIONE DI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE

GIUDICE: Dott. MARCO PESOLI

C.T.U. geom. GIAN LUIGI TARGA

Con provvedimento del 10/02/2025, il sottoscritto geom. Gian Luigi Targa, nato a Rovigo il 11/04/1959, libero professionista con studio in Rovigo alla via San Gregorio, 35, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Rovigo al n° 1022, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Rovigo al n. 564, viene nominato, C.T.U. dall'Ill.mo G.I. Dr. MARCO PESOLI nel procedimento civile di cui sopra.

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. viene conferito l'incarico di procedere alla verifica dello stato dei luoghi nel procedimento iscritto al R.G.A.C.C. N° 1396/2024 così come dettagliatamente riportato nel quesito che segue:

“1) Proceda alla individuazione e descrizione dei beni oggetto di comunione tra le parti, indicando titolarità e provenienza, i dati catastali e i confini completi anche avvalendosi di rilievi topografici, di foto e di planimetrie; li descriva dettagliatamente, mediante relazione scritta, rappresentazione grafica e fotografica, indicandone i confini esatti dica inoltre:

- ***se sussistano irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali;***
- ***se esse comportino l'incommerciabilità dei manufatti ai sensi della legge 28.02.1985 n.47 art.40 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (T.U. Edilizia) art.46 ed art. 29 comma 1-bis legge 27.02.1985 n.52 (testo introdotto dal D.L. 31.05.2010 n.78 convertito in legge 30.07.2010 n.122);***
- ***se le eventuali irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali siano sanabili con quali procedure e/o interventi e spese;***



- individui le azioni necessarie per eliminare le eventuali irregolarità urbanistiche e/o ottenere la sanatoria degli abusi dall'ufficio comunale competente o indichi se le irregolarità non sono sanabili, in base alla normativa oggi in vigore;

2) dica se gli immobili risultino gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

3) proceda alla stima di ciascun bene, determinando l'attuale valore di mercato e nel caso non esiste un mercato per la determinazione del valore economico del bene, si può applicare il valore di costo, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata tenendo altresì conto, nella stima:

a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti;

b) dello stato di occupazione degli immobili anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito;

c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione, indichi conseguentemente il valore complessivo della massa dei beni e il valore della quota di ciascun dividente;"

In data **13/02/2025** al sottoscritto perveniva pec con la **comunicazione di nomina quale CTU** nel procedimento sopra indicato ed in data **23/02/2025**, **accettava l'incarico** ed i termini assegnatigli dal Sig. Giudice così disposti:

- termine al 15/04/2025 per l'invio di bozza alle parti;
- termine al 30/04/2025 per l'invio di eventuali osservazioni di parte al CTU;
- termini al 15/05/2025 per il deposito dell'elaborato peritale.

In data **21/03/2025** hanno avuto **inizio** le **attività peritali** presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED] (Avv. di parte convenuta) alla presenza dell'Avv. [REDACTED] (Avv. di parte attrice).

Dopo una prima analisi documentale svolta in ufficio, le operazioni hanno avuto seguito, unitamente ai legali, presso i luoghi di causa.

In sede di accesso per l'espletamento dell'incarico, ho potuto visitare unicamente l'unità abitativa utilizzata dal convenuto Sig. [REDACTED] Il Sig. [REDACTED] (convenuto



contumace), invece, ha manifestato l'assoluta indisponibilità a consentire l'ispezione e la verifica dello stato dei luoghi e della conformità urbanistico-edilizia degli immobili, opponendo un categorico rifiuto ad ogni richiesta di collaborazione da me formulata. I locali non accessibili, sui quali il Sig. ████████ detiene le chiavi, corrispondono all'appartamento posto al piano primo, costituente la sua residenza, oltre a tutti i relativi locali accessori.

La natura delle verifiche, essendo il sottoscritto CTU, già conoscitore dei luoghi, in quanto perito estimatore in una precedente procedura esecutiva (anno 2016), avrebbero avuto un carattere di eventuale conferma dello stato conservativo o meno delle unità già viste all'epoca. Constatata quindi l'impossibilità di completare l'attività di verifica, informavo i legali delle parti circa la mia intenzione di relazionare il Sig. GIUDICE in merito all'esito del sopralluogo, rimanendo in attesa di indicazioni sul prosieguo delle attività.

(v. allegato A – verbale attività peritali)

Successive interlocuzioni con il Giudice

- **10/03/2025** deposito istanza informativa del CTU al GIUDICE per indisponibilità di accesso ai locali utilizzati dal convenuto Contumace e conseguente **impossibilità di completamento dell'elaborato peritale.**
- **11/03/2025** accoglimento istanza da parte del Giudice e rinvio dell'udienza al 30/04/2025, in attesa di risoluzione della problematica
- **30/04/2025** ulteriore rinvio dell'udienza al 28/05/2025
- **17/09/2025** deposito istanza informativa del CTU al GIUDICE per Aggiornamento sullo stato di stima e conformità degli immobili
- **18/09/2025** Il Sig. Giudice dispone di procedere con la stima, con l'obbligo di descrivere le eventuali difformità riscontrate o dedotte, le modalità di sanatoria e l'indicazione dei relativi costi.
- **09/01/2026** udienza ore 9.30

Conclusioni sulla Fase Preliminare

A seguito della disposizione del Sig. Giudice del 18/09/2025, la perizia prosegue basandosi sui dati disponibili (sopralluogo parziale e documentazione agli atti). La stima terrà conto della situazione rilevata, includendo necessariamente la descrizione delle difformità



(anche quelle presunte o potenziali, in assenza di accesso) e la quantificazione dei costi per la loro regolarizzazione, come richiesto nell'ultimo provvedimento.

Per la stesura della presente relazione ci si è avvalsi della verifica dei documenti all'interno del fascicolo telematico, si sono svolte le necessarie indagini, assunte le adeguate informazioni ed effettuati gli accessi presso gli uffici competenti (Comune di Porto Viro – Sportello Unico per l'Edilizia). Unitamente a quanto sopra, è stato fatto un sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa, analizzando la consistenza dell'immobile, le sue peculiarità utilizzando, per la rispondenza grafica di raffronto estratto di mappa del catasto terreni, producendo altresì adeguata testimonianza fotografica.

Lo scrivente CTU si adoperava dunque alla redazione della RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA di seguito riportata.

RISPOSTE AI QUESITI.

Risposta al punto:

1) Proceda alla individuazione e descrizione dei beni oggetto di comunione tra le parti, indicando titolarità e provenienza, i dati catastali e i confini completi anche avvalendosi di rilievi topografici, di foto e di planimetrie; li descriva dettagliatamente, mediante relazione scritta, rappresentazione grafica e fotografica, indicandone i confini esatti

Identificazione dei beni immobili oggetto di lite

Quanto oggetto di questo elaborato peritale è costituito da un edificio di abitazione di tipo singolo - composto da due appartamenti e da un magazzino/ricovero attrezzi con corte circostante, il tutto posto in zona periferica a ridosso della Strada Statale "Romea" a Porto Viro, località Donada.

La suddivisione degli immobili, come di seguito descritta, nasce dall'esigenza di identificarli separatamente, sia per facilitarne la comprensione sia per rendere la stima il più chiara e trasparente possibile.

- **CORPO A:** appartamento al P.T. + portico + pollai
- **CORPO B:** appartamento al P.1. + terrazzo + garage + porcile



- **CORPO C:** magazzino con portico

Descrizione corpi A, B e C - edificio di abitazione composto da due appartamenti con garage, accessori e magazzino in corpo staccato

EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE – APP. PT (CORPO A) e APP. P.1. (CORPO B)

Fabbricato residenziale di pianta rettangolare salvo modeste rientranze sul fronte degli ingressi, articolato su due piani interamente fuori terra, le cui strutture si identificano in murature portanti e di tamponamento in laterizio e solai coperto a padiglione in laterocemento. La tipologia edilizia non rispecchia quella rurale della zona ma è da ricondursi a quella di villetta classica degli anni 70/80 con ampi portici e terrazzi con finiture anch'esse al medesimo periodo costruttivo e cioè: manto di copertura in tegole di cemento, lattonerie in rame, serramenti di oscuro ad avvolgibile in pvc, davanzali e contorni di forometrie su murature esterne in marmo. Esternamente risulta intonacato a civile senza tinteggiatura.

Si compone di due alloggi, di cui uno interessa l'intero piano primo a cui si accede da scala esterna e l'altro ubicato al piano terra di più modeste dimensioni rispetto a quello del piano superiore in quanto allo stesso livello trovano spazio ampia autorimessa e locale centrale termica comune. I materiali di finitura interna sono così descrivibili, pavimentazioni in ceramica e palchetti in legno, serramenti per finestre e porte finestre in legno douglas e vetro, porte in legno tamburato, pareti con intonaci e tinteggiatura. Riscaldamento garantito da corpi radianti collegati ad un impianto centralizzato e generatore di caldaia ubicato posto al piano terra, impianto elettrico del tipo sottotraccia. Ogni alloggio è dotato, dotato di impianto idrico sanitario e fruisce di un locale bagno.

L'unità al piano primo si compone di locale soggiorno, pranzo, cucina tre stanze da letto, bagno, disimpegni e due ampi terrazzi. Lo stesso è collegato a mezzo di scala interna di servizio all'ampio locale garage del piano terra. L'alloggio al piano terra invece si compone di locale pranzo con angolo cottura, due stanze da letto, lavanderia, bagno e disimpegno.

ANNESI (CORPO C)

Edificati anch'essi nella stessa epoca dell'abitazione e con i medesimi atti autorizzativi, formati da due corpi di fabbrica a pianta rettangolare, ambedue ad unico piano e



strutturalmente da murature in laterizio e coperto a due falde in laterocemento. Il corpo principale si compone di locale per ricovero attrezzi e portico fienile, l'altro di modeste dimensioni ha destinazione pollaio.

TERRENO

Area di corte ubicata in fregio alla S.S. Romea, caratterizzata da un lotto di terreno identificato con la particella n. 217; su di esso sono presenti due fabbricati edificati alla fine degli anni 70, rispettivamente a destinazione residenziale ed annessi rustici. Al lotto edificato si accede da un ampio accesso carraio, il medesimo che collega la S.S. Romea all'appezzamento agricolo (Lotto B) oggetto di procedura.

Nel loro complesso gli immobili si trovano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

(v. allegato G – documentazione fotografica)

Identificazione catastale

Le unità immobiliari sono così censite presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

Comune di Porto Viro – Sezione Urbana DO

Catasto Fabbricati.

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà per 1/3 bene personale;

[REDACTED] Proprietà per 1/3 bene personale;

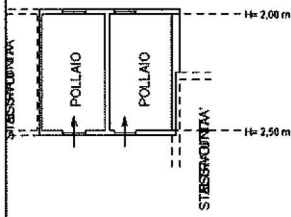
[REDACTED] Proprietà per 1/3 bene personale

CORPO A

Sez. DO, foglio 9, particella 217, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 110 mq, rendita € 209,17 - indirizzo via Romea n. 47, piano T.



PIANO TERRA



PIANO TERRA

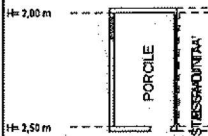
H= 2,70 m



CORPO B

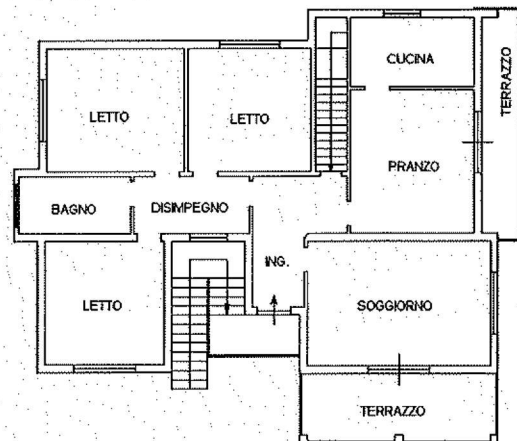
- Sez. DO, foglio 9, particella 217, subalterno 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 158 mq, rendita € 348,61 - indirizzo via Romea n. 49, piano T-1;

PIANO TERRA

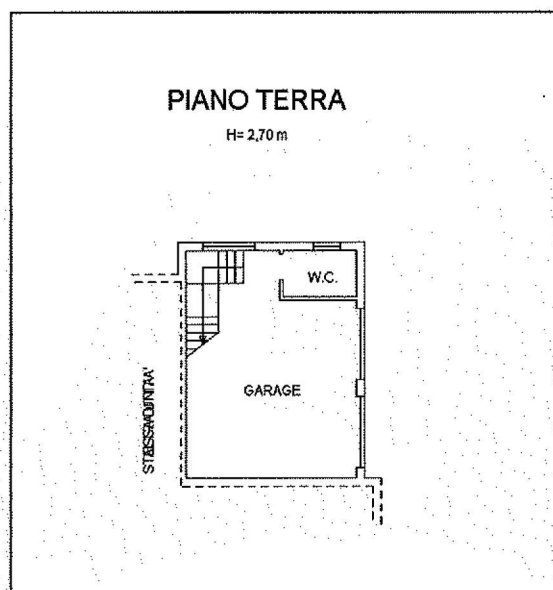


PIANO PRIMO

H= 3,00 m

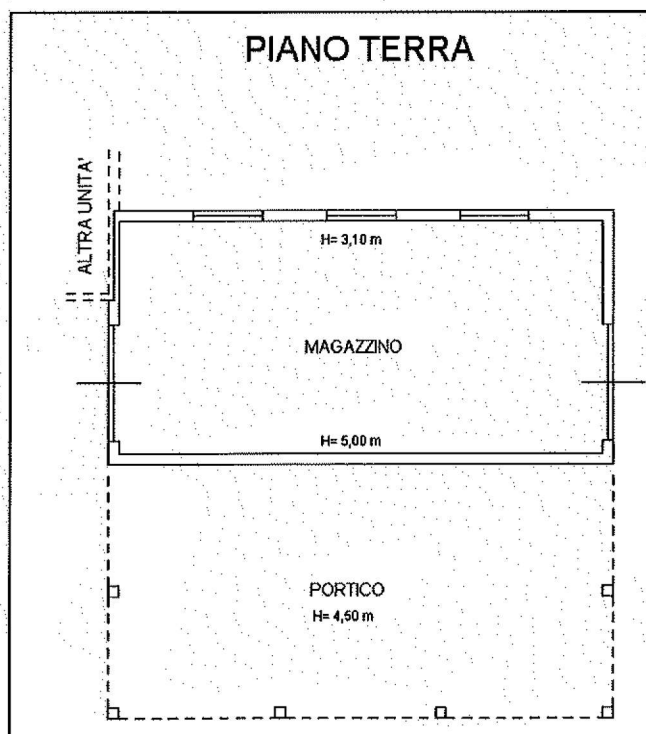


- Sez. DO, foglio 9, particella 217, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, superficie catastale 39 mq, rendita € 105,98 - indirizzo via Romea n. 47-49, piano T.



CORPO C

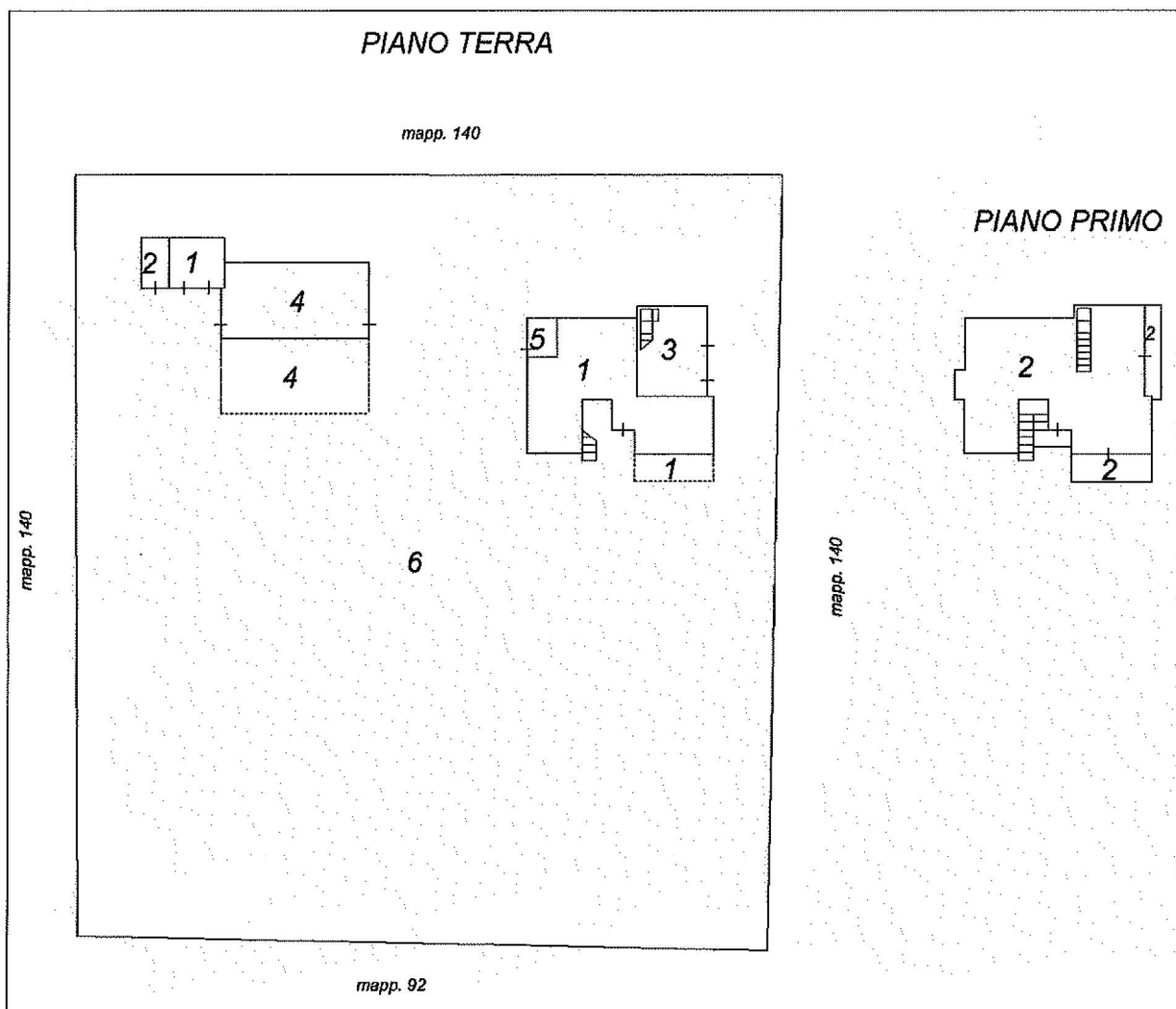
- Sez. DO, foglio 9, particella 217, subalterno 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 135 mq, superficie catastale 143 mq, rendita € 230,08 - indirizzo via Romea n. 47-49, piano T.



Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE

- Sez. DO, foglio 9, particella 217, subalterno 5 (centrale termica comune ai sub. 1 e 2)
- Sez. DO, foglio 9, particella 217, subalterno 6 (corte comune ai sub. 1-2-3-4)



NOTA: in precedenza, i beni sopra descritti erano identificati unicamente al catasto terreni al foglio 9, particella 162, qualità FABB.RURALE, superficie catastale mq. 3415. L'attuale identificazione deriva da costituzione al catasto fabbricati del 24/05/2019.

Catasto Terreni

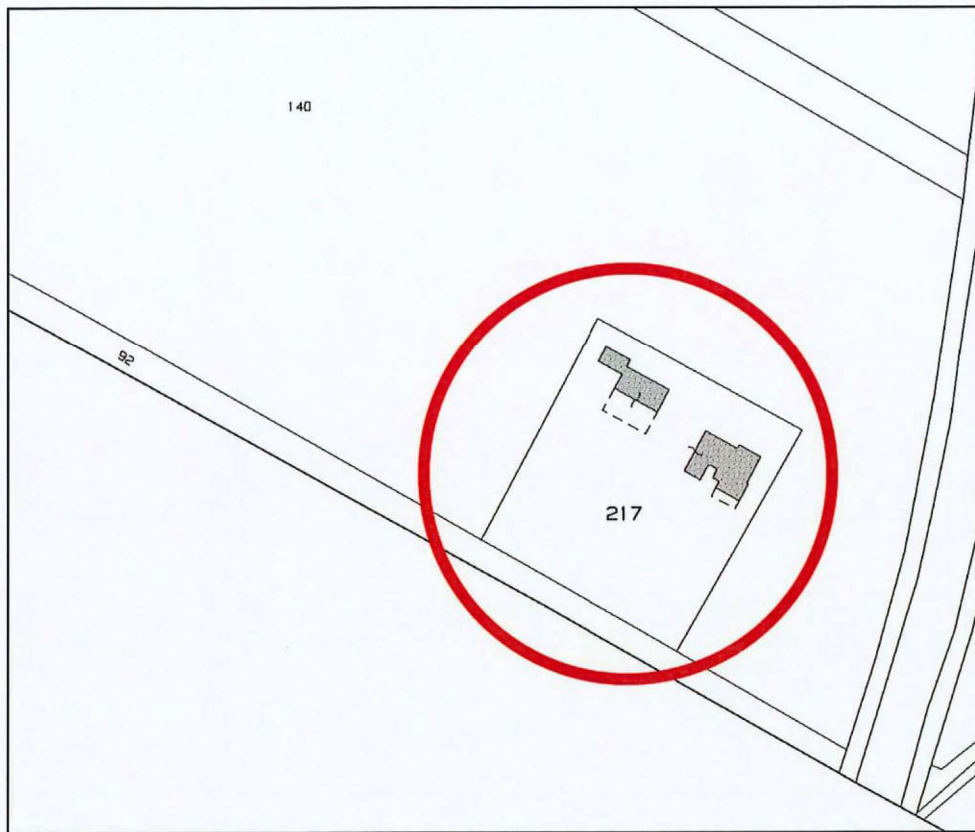
Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

- Foglio 9, particella 217, ente urbano, mq. 3415



NOTA: in precedenza l'ente urbano era identificato al catasto terreni al foglio 9, particella 162, fabb. rurale. L'attuale identificazione deriva da tipo mappale del 20/05/2019.



Confini particella 217:

Nord-Est-Ovest mappale 140

Sud mappale 92

(v. allegato B - documentazione catastale)

Appartenenza alle parti in causa

Quanto in comproprietà tra le parti in lite, per quote di proprietà differenti, è loro pervenuto come di seguito sinteticamente si elenca.

Proprietari ante ventennio

[Redacted] proprietà per 1/2
[Redacted] proprietà per 1/2.

In forza di atto di acquisto del 12/11/1976 rep. 37194 del Notaio Giorgio Stoppa di Loreo, trascritto a Chioggia il 04/12/1976 ai nn. 4024 RG 3397 RP.



Proprietari fino al 06/03/2005

[redacted] proprietà per 3/9
[redacted] proprietà per 2/9
[redacted] Proprietà per 2/9
[redacted] proprietà per 2/9.

In forza di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del registro di Adria in data 22/09/1997, trascritta a Chioggia in data 01/10/1997 ai nn. RG 4668/RP 3273.

Note:

- successione in morte di [redacted]
- accettazione espressa di eredità con atto del 27/08/2021 del Notaio Cocito Giannenrico rep. 13847 trascritto a Chioggia il 14/09/2021 ai nn. 5650 RG 4182 RP..
Con il titolo in oggetto e' stata compiuta l'accettazione espressa dell'eredita' della signora [redacted] e deceduta [redacted]
[redacted] a parte dei figli signori [redacted] anche quali trasmissari ex art. 479 c.c. dei diritti spettanti al premorto padre signor [redacted]
[redacted] e deceduto [redacted] coniuge del de cujus.

Proprietari dal 06/03/2005 ad oggi.

[redacted] Proprietà per 1/3
[redacted] proprietà per 1/3
[redacted] Proprietà per 1/3.

In forza di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del registro di Adria in data 07/10/2005 ai nn. 71/425, trascritta a Chioggia in data 14/11/2005 ai nn. RG 7717/RP 4164.

Note:

- successione in morte di [redacted]
- accettazione espressa di eredità con atto del 27/08/2021 del Notaio Cocito Giannenrico rep. 13847 trascritto a Chioggia il 14/09/2021 ai nn. 5651 RG 4183 RP..
Con il titolo in oggetto e' stata compiuta l'accettazione espressa dell'eredita' del signor [redacted] e deceduto il [redacted]
[redacted] a parte dei figli signori [redacted]

(v. allegato C - provenienze)



Risposta al punto:

"1)omiss....

- se sussistano irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali:

CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi dell'immobile in oggetto, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e la destinazione d'uso.

Le rappresentazioni grafiche delle unità immobiliari nelle planimetrie catastali in atti sono pressoché conformi allo stato dei luoghi.

La perimetrazione della particella 217 risulta identificabile non tramite recinzione fissa ma tramite picchetti infissi nel terreno sui vertici nord-ovest, sud-ovest e nord-est effettuati durante l'aggiudicazione del lotto 1b dell'esecuzione n. 280/2016, di cui al decreto di trasferimento del 12/01/2022 registrato a Rovigo il 17/02/2022 al n. 253 serie 4.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: **20/1977**

Tipo pratica: **Licenza di costruzione**

Per lavori: **costruzione di fabbricato ad uso abitazione con annessi rurali**

Presentazione in data **14/02/1977**

Rilascio in data **15/03/1977 – Prot. 777/1977**

- Numero pratica: **21/1978**

Tipo pratica: **Variante alla concessione n. 20/1977**

Per lavori: **cambiamento di ubicazione di annesso rurale – variante alla concessione 20/1977**

Presentazione in data **07/06/1978**

Rilascio in data **27/07/1978**



- **Autorizzazione di Abitabilità pratica 20/1977 e 21/1978, rilasciata in data 21/12/1978.**
- **Richiesta di Sanatoria L. 47/85 – prot. 8486 del 30/12/1986**

Unici documenti allegati alla richiesta di sanatoria sono i Modelli 47/85-R e 47/85-B con l'attestazione di versamento dell'oblazione.

Nei moduli si evince che la motivazione della sanatoria era il mutamento di destinazione d'uso.

Mancando gli elementi essenziali quali, relazione descrittiva, elaborati grafici, foto, ecc, risulta difficoltoso individuare l'obbiettivo della richiesta di sanatoria e la sua definizione.

(v. allegato D - pratiche edilizie)

CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo stato dei luoghi rispecchia quasi fedelmente, soprattutto in riferimento all'abitazione, quanto previsto nelle concessioni edilizie n. 20/1977 e variante n. 21/1978 definite con Abitabilità del 21/12/1978.

Il fabbricato consta infatti di due unità abitative, una al piano terra ed una al piano primo, quest'ultima con l'utilizzo dell'autorimessa al piano terra. Le modeste difformità riscontrate si riferiscono ad opere interne di spostamento tramezze, chiusura della porta di collegamento tra le due unità - seppur già chiaramente distinte - ed un restringimento di una finestra.

Gli annessi rurali invece rispondono alle previsioni delle concessioni n. 20/1977 e n. 21/1978.

Si evidenzia anche che agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Viro, oltre ai sopradescritti atti autorizzativi e richiesta di sanatoria, esiste in deposito un'ulteriore richiesta di variante in corso d'opera alla concessione n. 20/1977 che ottenne parere favorevole dalla commissione edilizia in data 02/12/1978, ma della quale **non esiste una concessione rilasciata**. La variante prevedeva la trasformazione del piano terra da residenza rurale a locali finalizzati alla conduzione del fondo (deposito attrezzi agricoli, magazzino concimi, ecc.)

Nonostante l'esistenza di una richiesta di sanatoria – condono edilizio (prot. 8486 del 30/12/1986), incompleta e riferita ad un parziale cambio d'uso, e di una variante in corso d'opera (con parere favorevole del 02/12/1978) che non è mai stata rilasciata



formalmente, l'Ufficio Tecnico ha confermato che tali atti si possono considerare archiviati. La variante mai rilasciata e la sanatoria ad essa collegata si considerano infatti decadute. Pertanto, la conformità edilizia degli immobili è da ricondurre esclusivamente alle licenze e all'autorizzazione di abitabilità originarie.

Quindi come già sopra scritto lo stato dell'unità al piano terra, alla data del sopralluogo, presentava difformità di lieve entità che, secondo il parere del Tecnico comunale, sarebbero sanabili attraverso la procedura dell'accertamento di conformità (ai sensi del T.U. 380/2001 ss.mm.ii. e L. 105/2024).

Nell'elaborato peritale verrà tenuto conto di spese tecniche e oneri comunali, includendoli nella valutazione finale dei beni.

Si ribadisce che per le altre unità, appartamento al piano primo ed accessori esterni, non è stata data dall'occupante, comproprietario contumace, la disponibilità di accesso; pertanto, ci si può riferire solamente agli accessi svolti, dal sottoscritto, nell'ambito della procedura esecutiva RGE 280-2016.

Spese tecniche, oneri comunali e diritti di segreteria pratica edilizia di accertamento di conformità: € 5.000,00.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA REGOLARITA' EDILIZIA

Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall'U.T.Com.le non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità del bene per le variazioni interne all'abitazione, che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le. Il sottoscritto non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto oggi dichiaratomi dai responsabili comunali.

NOTA: Sulla scorta delle disposizioni del recente D.L. n. 69/2024 (convertito in legge n. 105/2024), che per molti aspetti sono ancora oggetto di discussione e di difficile lettura da parte di molti tecnici comunali, si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione edilizia delle difformità e del relativo costo è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Porto Viro e del personale addetto. Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata



esclusivamente ai tecnici comunali che, una volta approfondita definitivamente la recente normativa edilizia, potranno esprimersi solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici. Ad ogni modo tutti i costi e le spese sopra descritti, sono indicative e presunte; potrebbero pertanto essere modificate nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati.

Risposta al punto:

"1)omiss....

- se esse comportino l'incommerciabilità dei manufatti ai sensi della legge 28.02.1985 n.47 art.40 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (T.U. Edilizia) art.46 ed art. 29 comma 1-bis legge 27.02.1985 n.52 (testo introdotto dal D.L. 31.05.2010 n.78 convertito in legge 30.07.2010 n.122):

Per quanto sopra scritto, le difformità rilevate comportano l'incommerciabilità dell'immobile.

Per proseguire con la divisione e/o vendita del compendio si rende necessario procedere con la regolarizzazione, sempre tenendo conto del comproprietario [REDACTED] che, oltre ad essere contumace in questo procedimento, non ha collaborato per la visione delle unità immobiliari da lui occupate.

Si fa presente che una pratica edilizia di sanatoria deve essere sottoscritta da tutti i proprietari, a meno che l'acquirente acquisendo il pacchetto con le difformità si faccia carico di tale procedura (cosa che andrà chiaramente specificato nell'atto/accordo).

Risposta al punto:

"1)omiss....

- se le eventuali irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali siano sanabili con quali procedure e/o interventi e spese:

Vedasi quanto già descritto alle pagine 14 e 15 di questa relazione; inoltre si mette in evidenza che durante il sopralluogo, effettuato alla presenza dei Legali di parte Attrice e Convenuta si sono potuti riscontrare danni da ammassatura ai canali di gronda e rottura di qualche tegola sia dell'abitazione che degli annessi rustici a seguito della caduta di alberi del giardino durante l'evento atmosferico di particolare intensità che si è abbattuto



in zona in data 10/08/2017. Di tale circostanza si è tenuto conto quantificando la spesa per i ripristini in € 1.250,00

Risposta al punto:

"1)omiss...."

- individui le azioni necessarie per eliminare le eventuali irregolarità urbanistiche e/o ottenere la sanatoria degli abusi dall'ufficio comunale competente o indichi se le irregolarità non sono sanabili, in base alla normativa oggi in vigore:

Vedasi quanto già descritto alle pagine 14 e 15 di questa relazione.

Risposta al punto:

2) dica se gli immobili risultino gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

DOMANDE GIUDIZIALI

- domanda giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da domanda giudiziale per divisione giudiziale con atto del Tribunale di Rovigo in data 09/09/2024 rep. 190/2021 trascritta a Chioggia in data 30/09/2024 ai nn. RG 5484 RP 4122.

SERVITU'

- SERVITU' a rogito del Notaio Stoppa in data 29/10/1979 rep. n. 46350, trascritto a Chioggia in data 07/12/1979 ai nn. RG 4100/RP 3324;
Servitù a favore di ENEL NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA -ENEL.

- SERVITU' a rogito del Notaio Schiavi in data 19/09/1996 rep. n. 66819, trascritto a Chioggia in data 07/11/1996 ai nn. RG 5033/RP 3576;
Servitù a favore di SNAM SPA

- SERVITU' a rogito del Notaio Schiavi in data 28/06/1999 rep. 76315, trascritto a Chioggia in data 24/07/1999 ai nn. RG 4769/RP 3024;
Servitù a favore di CONSORZIO ACQUEDOTTO MEDIO DELTA PO



ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di SEZIONE DI CREDITO AGRARIO DELL'ISTITUTO FEDERALE DELLE CASSE DI RISPARMIO DELLE VENEZIE, contro [REDACTED] derivante da ipoteca per mutuo fondiario a rogito di Notaio Stoppa in data 30/03/1978 rep. 41459; iscritta a Chioggia in data 27/04/1978 ai nn. RG 1441/RP 63

- Ipoteca in rinnovazione a favore di MEDIOVENEZIE BANCA SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] iscritta a Chioggia in data 25/03/1998 RG 1379/RP 204 (ipoteca legata alla precedente del 1978)

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Rovigo sez. Adria in data 27/06/2013 rep. n. 266, iscritta a Chioggia in data 18/02/2014 ai nn. RG 710/RP 85

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 9.598,41.

Nota: restrizione di beni con annotazioni nn. 232 e 235 del 11/04/2022

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobiliare a rogito di Uff. Giudiziario di Rovigo in data 05/07/2016 rep. n. 633, trascritto a Chioggia in data 08/09/2016 ai nn. RG 4620/RP 3165

Nota: restrizione di beni con annotazioni nn. 233 e 236 del 11/04/2022

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobiliare a rogito di Uff. Giudiziario di Rovigo in data 05/07/2016 rep. 633, trascritto a Chioggia in data 22/09/2016 ai nn. RG 4824/RP 3284

Nota: trascrizione a rettifica della precedente per errata indicazione della sezione censuaria catastale dei beni.

Nota: restrizione di beni con annotazioni nn. 234 e 237 del 11/04/2022

QUANTO SOPRA MENZIONATO DERIVA DALLE ISPEZIONI IPOTECARIE IN AGGIORNAMENTO EFFETTUATE DAL SOTTOSCRITTO ALLA DATA DEL 02/12/2025.

(v. allegato E - ispezioni ipotecarie)



Risposta al punto:

3) proceda alla stima di ciascun bene, determinando l'attuale valore di mercato e nel caso non esiste un mercato per la determinazione del valore economico del bene, si può applicare il valore di costo, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata tenendo altresì conto, nella stima:

PREMESSA:

Tenuto conto di quanto già scritto nel corso di questa relazione, relativamente al fatto che il sig. [REDACTED] non è stato collaborativo durante il sopralluogo effettuato e che i luoghi da lui occupati non sono quindi stati visionati, si precisa che:

- nell'attività di consulenza d'ufficio in una causa civile, il Giudice non dispone di poteri coercitivi tali da autorizzare l'accesso coattivo,
- vista la situazione in oggetto ci si trova nella casistica di "stima ab externo", con verifica di quanto è possibile rilevare da fuori, unita all'esame dei documenti relativi al fabbricato. Ipotizzando che non vi siano state nel frattempo variazioni negli spazi interni, si fa riferimento agli accessi svolti nell'ambito della procedura esecutiva RGE 280/2016 in punto di presenza di abusi, con le relative valutazioni in punto di commerciabilità. È comunque evidente che una stima da fuori rende tendenzialmente meno appetibile il bene.

CRITERIO DI STIMA.

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;



- Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

PRECISAZIONI: la stima è stata effettuata per ogni corpo, più precisamente il Corpo A ed il Corpo B con i comparabili, mentre per il Corpo C verrà meglio specificato in seguito.

Analisi del segmento di mercato

"Il segmento di mercato costituisce l'unità non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: periferia

Tipo di Contratto: Compravendita

Destinazione Prevalente: Residenziale

Tipologia Immobiliare: Usato

Tipologia Edilizia: Edificio singolo/appartamento

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di Valutazione = -1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Poggiolo e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;

Indicazione dimensione dell'immobile: Medio

Comparabili

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.



Campione dei dati immobiliari

I comparabili utilizzati per la stima dei Corpi A e B sono ubicati in una zona periferica rispetto al centro abitato di Porto Viro, ma non nel medesimo foglio dei subject.

Di seguito i dati rinvenuti negli atti di compravendita dei comparabili:

Comparabile A – appartamento al Piano primo con ripostiglio al piano terra – compravenduto in data 17/02/2020 al prezzo di € 95.000, ubicato in Comune di Porto Viro (RO), in Via IV Novembre n. 87, costruito nel 1968, iscritto al N.C.E.U. Fg. 6 sez DO mapp. 683 con una superficie principale di mq 97.95 (misurata in SIM – Sistema Italiano di misurazione) con le seguenti superfici secondarie: Superficie Poggiolo di mq 26.40, Superficie Ripostiglio di mq 21.11; servizi n. 1, classe energetica D.

Comparabile B – appartamento al Piano terra e primo con garage al piano terra – compravenduto in data 15/07/2019 al prezzo di € 165.000, ubicato in Comune di Porto Viro (RO), in Via IV Novembre n. 144, costruito ante 1967, successivamente oggetto di interventi di ampliamento e sopraelevazione nel 1971, ristrutturazione con adeguamento igienico-sanitario nel 2002 e manutenzione straordinaria nel 2013, iscritto al N.C.E.U. Fg. 6 sez DO mapp. 140, con una superficie principale di mq 166.40 (misurata in SIM – Sistema Italiano di misurazione) con le seguenti superfici secondarie: Superficie Poggiolo di mq 4.09, Superficie Garage di mq 44.34; servizi n. 2, classe energetica F.

Determinazione delle consistenze.

Il calcolo della superficie commerciale è avvenuta adeguandosi a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate nell'anno 2018 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definiscono i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

Le superfici sono state calcolate avendo come riferimento la rappresentazione della pratica edilizia, effettuando, in sede di sopralluogo, le verifiche delle dimensioni sul posto per quanto riguarda il subject, mentre per i comparabili sono state prese a riferimento le planimetrie catastali allegare ai titoli di provenienza.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL).



Tabella superfici subject CORPO A - appartamento al P.T. + portico + pollai

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento p.t.	SEL	102	1,00	102
Pollai	SEL	17.33	0,25	4.33
Portico	SEL	21	0,35	7.35

TOTALE SUP. COMMERCIALE 113.68**Tabella superfici subject CORPO B - appartamento al P.1. + terrazzo + garage + porcile**

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento p.1	SEL	152	1,00	152
Porcile	SEL	8.67	0,25	2.17
Poggiolo	SEL	24	0,30	7.20
Garage	SEL	48	0,50	24

TOTALE SUP. COMMERCIALE 185.37**Tabella superfici subject CORPO C - magazzino con portico**

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale
Magazzino	SEL	72	1,00	72
Portico	SEL	72	0,25	18

TOTALE SUP. COMMERCIALE 90.00**Caratteristiche Immobiliari**

Rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato.



Caratteristiche Quantitative.

- *Data (DAT)*: La caratteristica data identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.
- *Superficie Principale (SUP)*: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili.
- *Superficie Box Auto (BOX)*: la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra oppure su corpo staccato non collegato all'abitazione principale.
- *Superficie Balcone (BAL)*: la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni
- *Superficie Portico (POR)*: la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto e praticabile, delimitato, su uno o più lati, da una serie di pilastri o di colonne.
- *Superficie Cantina (CAN)*: la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra. Può essere visto anche come locale sgombero.
- *Servizi (SER)*: La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.
- *Manutenzione (MAN)*: La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione. Il numero più basso corrisponde ad una costruzione/ristrutturazione meno recente, mentre il numero più alto ad una più recente. La numerazione va da 1 (grado minimo) a 4 (grado massimo).



In questo caso, sia per quanto scritto in merito alle pratiche edilizie sia per quanto visibile dal sito internet Google Maps – Street View , al comparabile A è stato attribuito il numero 2, al comparabile B il numero 3, mentre sia al Subject Corpo A che Corpo B è stato attribuito il numero 1 in quanto si trovano in un stato di uso e manutenzione inferiore.

Il costo di manutenzione previsto prevede opere di manutenzione ed ammodernamento del subject rispetto al comparabile.

- *Classe Energetica (CEN)*: La caratteristica classe energetica identifica il grado di rendimento energetico dell'edificio/unità immobiliare, ed è desumibile dall'attestato di prestazione energetica allegato ai titoli di provenienza per quanto riguarda i comparabili mentre per il subject, essendone sprovvisto, è stata attribuita in via presunta la classe energetica peggiore, quindi la "G".

Considerato che i comparabili hanno una classe energetica superiore, sono state effettuate decurtazioni al valore con l'utilizzo di tabelle ottenute a seguito di studi su matrici in uso al sottoscritto.

Calcolo del valore di mercato – CORPO A

(appartamento al P.T. + portico + pollai)

Con valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo PRZ (€)	95.000	165.000	?
Data DAT (mesi)	16	23	Data odierna
Sup. Principale SUP (mq)	97.95	166.40	102
Superficie Balcone BAL (mq)	26.40	4.09	0
Superficie Portico POR (mq)	0	0	21
Superficie Cantina CAN (mq)	21.11	0	17.33
Superficie Autorimessa BOX (mq)	0	44.34	0



Servizio SER (n)	1	2	1
Livello Piano LIV (n)	1	0-1	0
Stato di Manutenzione STM (n)	2	3	1
Classe Energetica CEN (n)	4	2	1

Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta la derivata del prezzo medio della caratteristica.

- **Data:** la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale ("i" espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

- **Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc.. espresso al mq) ciascuna adeguatamente raggugiata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

- **Superficie Secondaria:** il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (Psup espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).



Prezzo marginale superficie secondaria ($pSUP_i$ espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

- **Stato Manutentivo:** riguarda lo stato di manutenzione delle unità immobiliari, tenuto conto delle epoche di costruzione e/o ristrutturazione dei comparabili e del subject ed anche del loro stato conservativo. Il "costo intervento di manutenzione" corrisponde al valore dello scalino tra un punteggio e l'altro.

- **Servizio Igienico:** il prezzo marginale del servizio igienico viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Costo servizio igienico a nuovo € 10.000,00

Vita utile 40 anni

Vetustà 23 anni (riferita al comparabile B : dal 2002 anno di manutenzione ad oggi)

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico ($pSER$ espresso in euro a servizio):

$$pSER = C \left(1 - \frac{v}{t}\right)$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

Prezzi Marginali	A	B
pDAT (€/mese)	79.17	137.50
pSUP (€/mq)	854.72	854.72
pBAL (€/mq)	256.42	256.42
pPOR (€/mq)	299.15	299.15
pCAN (€/mq)	213.68	213.68
pBOX (€/mq)	427.36	427.36
pSER (€/n)	4.250	4.250
pLIV (€)	950	1.650
pSTM (€/n)	10.000	10.000
pCEN (€/anno)	18.870	9.384



Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza degli ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
PRZ (€)	95.000	165.000
DAT (€)	-1.266,67	-3.162,50
SUP (€)	3.461,62	-55.043,97
BAL (€)	-6.769,38	-1.048,74
POR (€)	6.282,19	6.282,19
CAN (€)	-807,71	3.703,07
BOX (€)	0	-18.949,14
SER (€)	0	-4.250,00
LIV (€)	-950,00	0
STM (€)	-10.000	-20.000
CEN (€)	-18.870,00	-9.384,00
TOT (€)	66.080,05	63.146,91

Per verificare l'attendibilità dei prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 4,64\% < 5,00\%$$



tale grado di attendibilità, secondo gli Standard Internazionali di Valutazione, deve risultare inferiore al 5%, o al 10% visto il particolare periodo del mercato immobiliare, pertanto in questo caso è da ritenersi verificato.

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 64.613,48$$

Calcolo del valore di mercato - CORPO B (appartamento al P.1. + terrazzo + garage + porcile)

Con valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo PRZ (€)	95.000	165.000	?
Data DAT (mesi)	16	23	Data odierna
Sup. Principale SUP (mq)	97.95	166.40	152
Superficie Balcone BAL (mq)	26.40	4.09	24
Superficie Portico POR (mq)	0	0	0
Superficie Cantina CAN (mq)	21.11	0	8.67
Superficie Autorimessa BOX (mq)	0	44.34	48
Servizio SER (n)	1	2	1
Livello Piano LIV (n)	1	0-1	1
Stato di Manutenzione STM (n)	2	3	1
Classe Energetica CEN (n)	4	2	1



Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta la derivata del prezzo medio della caratteristica.

- **Data:** la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale ("i" espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

- **Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc.. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

- **Superficie Secondaria:** il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (Psup espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria ($pSUP_i$ espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$



- **Stato Manutentivo:** riguarda lo stato di manutenzione delle unità immobiliari, tenuto conto delle epoche di costruzione e/o ristrutturazione dei comparabili e del subject ed anche del loro stato conservativo. Il "costo intervento di manutenzione" corrisponde al valore dello scalino tra un punteggio e l'altro.

- **Servizio Igienico:** il prezzo marginale del servizio igienico viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Costo servizio igienico a nuovo € 10.000,00

Vita utile 40 anni

Vetustà 23 anni (riferita al comparabile B : dal 2002 anno di manutenzione ad oggi)

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico (**pSER** espresso in euro a servizio):

$$pSER = C \left(1 - \frac{v}{t}\right)$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

Prezzi Marginali	A	B
pDAT (€/mese)	79.17	137.50
pSUP (€/mq)	854.72	854.72
pBAL (€/mq)	256.42	256.42
pPOR (€/mq)	299.15	299.15
pCAN (€/mq)	213.68	213.68
pBOX (€/mq)	427.36	427.36
pSER (€/n)	4.250	4.250
pLIV (€)	950	1.650
pSTM (€/n)	10.000	10.000
pCEN (€/anno)	28.120	13.984

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro) è



calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza degli ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
PRZ (€)	95.000	165.000
DAT (€)	-1.266,67	-3.162,50
SUP (€)	46.197,62	-12.307,97
BAL (€)	-615,40	5.105,24
POR (€)	0	0
CAN (€)	-2.658,18	1.852,61
BOX (€)	20.513,28	1.564,14
SER (€)	0	-4.250,00
LIV (€)	0	1.650,00
STM (€)	-10.000	-20.000
CEN (€)	-28.120	-13.984
TOT (€)	119.050,66	121.467,52

Per verificare l'attendibilità dei prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 2,03\% < 5,00\%$$

tale grado di attendibilità, secondo gli Standard Internazionali di Valutazione, deve risultare inferiore al 5%, o al 10% visto il particolare periodo del mercato immobiliare, pertanto in questo caso è da ritenersi verificato.



Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€ } 120.259,09$$

Calcolo del valore di mercato – CORPO C (magazzino con portico)

Per la valutazione del corpo in oggetto, non essendoci comparabili, si è ritenuto di considerarlo quale accessorio dei Corpi A e B, pertanto valutarlo in €/mq con le considerazioni che seguono:

- CORPO A / € 64.613,48 / MQ COMMERCIALI 113,68
- CORPO B / € 120.259,09 / MQ COMMERCIALI 185,37
- SOMMANO / € 184.872,57 / MQ COMMERCIALI 299,05 »»» €/MQ 618,20

MQ COMMERCIALI MAGAZZINO : 90,00 x 0,50 coeff. di riduzione in quanto corpo accessorio = mq 45,00

$$\text{Valore magazzino: mq. 45,00 x €/mq 618,20 = € 27.819,00}$$

Riepilogo:

CORPO A	€	64.613,48
CORPO B	€	120.259,09
CORPO C	€	27.819,00
TOTALE	€	212.691,57

Per quanto scritto in premessa alla pagina 19, la valorizzazione sarà oggetto di un abbattimento prudenziale in quanto la maggior parte dei corpi non è stato visionato internamente e non è dato sapere come sia attualmente lo stato dei luoghi, sebbene esternamente si presenti come nel 2017.



Per quanto sopra, l'abbattimento più indicarsi nella misura del 10% , pertanto il valore finale del compendio risulta pari ad € 191.422,41

(v. allegato F – atti comparabili)

Risposta al punto:

3).....omiss.....

a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti;

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti dalle parti o acquisiti, **non emergono** elementi che attestino l'esistenza di diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile in oggetto.

Risposta al punto:

3).....omiss.....

b) dello stato di occupazione degli immobili anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito;

- [redacted] **utilizza il CORPO A in parte**, più precisamente:

- l'appartamento al piano terra catastalmente identificato dalla particella 217 subalterno 1

N.B.: il sig. [redacted] presente al sopralluogo dichiara di utilizzare parzialmente il corpo A e più precisamente solamente l'appartamento al piano terra, non quindi gli accessori indicati nella planimetria del sub. 1 utilizzati invece dal sig. [redacted]

- [redacted] **utilizza esclusivamente il CORPO B, il CORPO C e parte del Corpo A (accessori)** , più precisamente:

- l'appartamento al piano primo e parte degli accessori catastalmente identificati dalla particella 217 subalterno 2
- il garage posto al piano terra catastalmente identificato dalla particella 217 subalterno 3



- il magazzino con portico catastalmente identificato dalla particella 217 subalterno 4
- gli accessori catastalmente identificati dalla particella 217 subalterno 1

N.B.: il sig. [redacted] presente al sopralluogo dichiara che il fratello [redacted] utilizza parzialmente il corpo A, e totalmente i Corpi B e C.

Risposta al punto:

3).....omiss.....

c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione,.....omiss....

Per il raggiungimento del mappale 217, sul quale insistono le unità immobiliari oggetto di questa relazione, è necessario il transito sul mappale n. 140 di altra proprietà.

Si rileva che il mappale 140, precedentemente di proprietà dei Sigg. [redacted]

[redacted] è stato ceduto a favore di terzi con decreto di trasferimento del 12/01/2022 rep. n. 12 del Tribunale di Rovigo, registrato il 17/02/2022 n. 253 serie 4 per quanto riguarda la quota di 1/3 di [redacted] e per la quota di 1/3 ciascuno di [redacted]

[redacted] con atto di vendita a rogito del Notaio Cocito del 27/01/2022 rep. 14775, e dalla lettura degli stessi non viene fatta esplicita menzione di servitù di passaggio. Tuttavia, si evidenzia che la porzione di detto mappale prospiciente la strada Romea, costituisce sin dall'origine dell'edificazione dei fabbricati l'accesso esclusivo/principale/unico alle unità immobiliari oggetto di perizia e al fondo rurale.

Trattandosi di opere visibili e permanenti (strada tracciata, cancello, massicciata), preesistenti alla separazione delle proprietà, si ritiene che il diritto di passo sia costituito per destinazione del padre di famiglia essendo il transito esercitato in modo palese e continuativo nel tempo.

Per quanto riguarda invece le unità immobiliari (sub. 1, 2, 3 e 4) costituenti i Corpi A, B e C, sono accessibili dal sub. 6, corte comune a tutti i subalterni.

Risposta al punto:

3).....omiss.....

c)omiss..... indichi conseguentemente il valore complessivo della massa dei beni e il valore della quota di ciascun dividente:

Come calcolato a pagina 32 di questa relazione il valore complessivo della massa dei beni è pari ad € 191.422,41; pertanto il valore della quota di 1/3 per ciascuno dei [REDACTED] è pari ad € 63.807,47.

CONCLUSIONE

Ad evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente CTU rassegna il presente elaborato peritale che si compone di n. 35 pagine dattiloscritte oltre agli allegati.

Con ossequio

Rovigo, li 10 dicembre 2025

Il CTU

geom. Gian Luigi Targa

Allegati

- A) Verbale attività peritali
- B) Documentazione catastale
- C) Provenienze
- D) Pratiche Edilizie
- E) Ispezioni ipotecarie
- F) Comparabili
- G) Documentazione fotografica

