

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO

- Giudice Istruttore : Dottor Nicola Del Vecchio

- causa civile N. R.G. 1075/2023 (prossima udienza 11/12/2024 – ore 10,45)

- Parte attrice : [REDACTED]

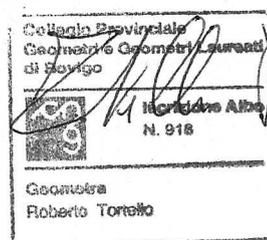
- Parte convenuta : [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA



Il C.T.U.
(Tortello geometra Roberto)



ctu. Tortello geometra Roberto con studio in Porto Viro (RO) – Via Malipiera n. 49
tel./fax 0426/631211 – cell. 328/9415587 – email : tortello1tortelloroberto@gmail.com
PEC : roberto.tortello@geopec.it

Cap. 0.0) - Indice sommario

Cap. 1.0) - Premessa

Cap. 2.0) - Cronologia operazioni peritali e tentativo di conciliazione

Cap. 3.0) - “Quesito assegnato dal Giudice Istruttore”

– Risposta ai quesiti posti dal Giudice Istruttore:

Cap. 4.0”) - “Titolarità, provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, nonché il valore attuale di mercato”

Cap. 4.1) - Titolarità e provenienza

Cap. 4.2) - Dati catastali – ubicazione – coerenze – esistenza di diritti reali a favore di terzi

Cap. 5.0”) - “Descrizione degli immobili oggetto di causa con foto e planimetrie”

Da Cap. 5.1 a Cap. 5.4) – Descrizione degli immobili oggetto di causa

Cap. 6.0”) - “Accertamento se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28/ febbraio n. 47 e successive modificazioni”

Cap. 6.1) - Accertamento della regolarità edilizia- urbanistica degli immobili

Cap.7.0”) - “Predisposizione con riguardo agli immobili di cui si tratta dell’attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dalla disciplina di riferimento”

Cap. 7.1) - Attestazione di conformità dei dati e delle planimetrie catastali

Cap.8.0”) - “Quantificazione complessiva dell’asse ereditario, e conseguente assegnazione della misura ed il valore di ciascuna quota”

Cap. 8.1) - Criteri e metodo di stima adottato

Cap. 8.2) - Quantificazione del valore di stima dell’asse ereditario all’attualità

Cap. 8.3) - Assegnazione quote di spettanza ai singoli eredi sulla massa ereditaria

Cap. 9.0”) - “Predisposizione, ove possibile di un progetto di comoda divisione degli immobili, con eventuali conguagli in denaro”

Cap. 9.1) – Verifica della comoda divisibilità o meno degli immobili

Cap. 9.2) – Quantificazione di eventuali conguagli di denaro nel caso di assegnazione degli immobili in piena proprietà ad un erede comproprietario:

Cap. 10.0”) - “Immobili non comodamente divisibili, ed adeguata spiegazione di detta indivisibilità”

Cap. 10.1) – Relazione sulla indivisibilità degli immobili



Cap. 11.0) - “Verifica circa la possibilità di predisposizione di un progetto di comoda divisione relativo all’asse ereditario”

Cap. 11.1) – Verifica circa la possibilità di predisposizione di un progetto di comoda divisione relativo all’asse ereditario

Cap. 12.0) - “Determinazione dell’eventuale corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo”

Cap. 12.1) – Determinazione dell’eventuale corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo

Cap. 13.0) - “Predisposizione di un piano di vendita forzata degli immobili”

13.1) – Predisposizione di un piano di vendita forzata degli immobili:

Cap. 14.0) - Osservazioni sollevate dai CTP e dai procuratori delle parti

Cap. 15.0) - Conclusioni

- 1.0) - PREMESSA :

L’**Illustrissimo Giudice Istruttore del Tribunale di Rovigo – Dottor Nicola Del Vecchio**, nella causa civile in oggetto con decreto di nomina del 20/06/2024, nominava quale Consulente Tecnico d’Ufficio il sottoscritto **Tortello geometra Roberto**, con studio tecnico in Porto Viro (RO) – Via Malipiera n. 49, e domiciliato in Porto Viro (RO) - Via Portesin n. 72, invitandolo a depositare entro il **02/07/2024** nel fascicolo telematico la formula di giuramento sottoscritta con firma digitale;

- In data **21/06/2024**, il sottoscritto C.T.U. nominato ha depositato nel fascicolo telematico la formula di giuramento sottoscritta con firma digitale.

- Il G.I., inoltre rinviava la causa per l’esame dell’elaborato peritale all’udienza del **11/12/2024 – ore 10,45**, concedendo termine al C.T.U fino al **29/11/2024** per il deposito in Cancelleria (con modalità telematica) della relazione scritta (comprensiva delle risposte a ciascuno dei quesiti sopra formulati e corredata altresì, quali allegati alla stessa, delle eventuali osservazioni delle parti e da una sintetica valutazione sulle stesse), ed assegnando inoltre le seguenti scadenze:



TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile n. 1075/2023 r.g.a.c.

1.1) - al C.T.U., fino alla data del **31/10/2024**, per l'invio ai CTP e/o ai procuratori delle parti, della Bozza di Relazione Tecnica, (anche, ove lo ritenga opportuno, a mezzo fax o posta elettronica, quest'ultima possibilmente certificata), comprensiva delle risposte a ciascuno dei quesiti sopra formulati dal Giudice Istruttore;

1.2) - ai C.T.P. e/o ai procuratori delle parti, fino alla data del **15/11/2024** dall'avvenuto ricevimento della suddetta copia della Bozza, per fare pervenire al C.T.U. , le loro osservazioni scritte.

Di tali osservazioni, il Consulente Tecnico D'Ufficio dovrà tenerne conto in un'appendice allegata alla relazione, nella quale svilupperà sintetiche valutazioni sulle osservazioni delle parti, indicando e chiarendo analiticamente le ragioni del proprio eventuale dissenso;

1.3) – Nomina dei CTP da parte dei procuratori delle parti:

Entro il termine stabilito per l'inizio delle operazioni peritali in loco, entrambi i procuratori delle parti, non provvedevano alla nomina dei CTP;

tutto ciò premesso:

Il sottoscritto CTU, provvede ora a redigere la bozza e l'elaborato peritale nei termini assegnati.

2.0) - Cronologia delle operazioni peritali e tentativo di conciliazione:

(riferimento allegati n. 1)

- In data **16/07/2024** – **alle ore 16,00**, come da preventiva comunicazione resa tramite email alle parti in causa ed ai procuratori delle parti in causa, il sottoscritto C.T.U. nominato alla presenza della [REDACTED] (parte attrice), ha eseguito il sopralluogo in loco per visionare gli immobili oggetto di causa siti in comune di



TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile n. 1075/2023 r.g.a.c.

Lendinara (RO) – Via Alcide De Gasperi n. 16/6 (ex civico 10), provvedendo a rilevare e fotografare gli immobili oggetto del contendere (**riferimento allegati n. 2.0**).

- Il sottoscritto C.T.U., preso atto che la parte convenuta risulta contumace, e pertanto non è possibile in alcun modo addivenire ad una composizione bonaria della causa in essere, in base a quanto disposto dall'Illustrissimo Giudice Istruttore, sulla scorta di quanto assunto dalle indagini esperite, dai rilievi effettuati, e dalla documentazione raccolta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Rovigo (RO), L'Agenzia Provinciale del Territorio di Rovigo, sottopone all'attenzione dell'Illustrissimo Giudice Istruttore l'esposizione che segue, rispondendo punto su punto al quesito postogli di cui all'ordinanza di nomina del **20/06/2024**.

3.0) – Quesito assegnato dal Giudice Istruttore:

Il quesito di cui all'ordinanza di nomina del **20/06/2024**, recita:

- 1) Esaminata la documentazione prodotta ed acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il Consulente Tecnico d'Ufficio, con riferimento ai titoli di provenienza, le unità immobiliari meglio indicate alla pagina 2 dell'atto di citazione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) Descriva il Consulente Tecnico d'Ufficio, dettagliatamente, gli immobili e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, quest'ultima corredata altresì dalle opportune didascalie esplicative;*
- 3) Rilevi, ancora, il Consulente Tecnico d'Ufficio, se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;*
- 4) Proceda, ancora, il Consulente Tecnico d'Ufficio a predisporre, con riguardo agli immobili di cui si tratta, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dalla disciplina di riferimento;*
- 6) Sull'asse ereditario come sopra complessivamente individuato, specifichi il Consulente Tecnico d'Ufficio la misura ed il valore di ciascuna quota;*



TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO

Causa Civile n. 1075/2023 r.g.a.c.

- 7) *Predisponga il Consulente Tecnico d'Ufficio, ove possibile, un progetto di comoda divisione degli immobili, con eventuali conguagli in denaro;*
- 8) *Ove gli immobili non siano comodamente divisibili, fornisca il Consulente Tecnico d'Ufficio adeguata spiegazione di detta indivisibilità;*
- 9) *Proceda, il Consulente Tecnico d'Ufficio, alla verifica circa la possibilità di predisposizione di un progetto di comoda divisione relativo all'asse ereditario;*
- 10) *determini eventualmente il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei conviventi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo;"*

– Risposta ai quesiti posti dal Giudice Istruttore:

4.0) – *“Esaminata la documentazione prodotta ed acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il Consulente Tecnico d'Ufficio, con riferimento ai titoli di provenienza, le unità immobiliari meglio indicate alla pagina 2 dell'atto di citazione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota”*

4.1) – Titolarità e provenienza (riferimento allegati n. 5.0):

Attualmente, dalle visure ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Rovigo (RO) (**allegato n. 5.0**), i beni in oggetto risultano intestati a:

- Attuali intestatari:

- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/3
- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/3
- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/6
- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/6

- Provenienza degli immobili:

I beni in oggetto sono pervenuti agli attuali intestatari e titolari di diritto, a seguito delle seguenti formalità (**allegato n. 5.0**):



TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO

Causa Civile n. 1075/2023 r.g.a.c.

a) - Atto di compravendita del Notaio Romolo Crocco di Rovigo – repertorio n. 9679 del 18/03/1967, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Rovigo in data 05/04/1967 – al n. 2310 – volume 207 – Mod. II°, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo (RO) in data 15/04/1967 ai n.ri 2089 /1585, a cui ha fatto seguito l’atto di quietanza e cancellazione totale di ipoteca in data 14/01/1984 n. 4390 di repertorio del notaio Vincenzo Palmieri di Lendinara, registrato a Badia Polesine il 30/01/1980 al n. 139, e trascritto a Rovigo il 21/03/1980 ai n. ri 1884/203, con il quale la [REDACTED] acquista dal [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili oggetto di causa;

b) - Denuncia di Successione registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Rovigo in data 09/11/2017 al n. 1340 – volume 9990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo (RO) in data 02/02/2018 ai n.ri 1050/801, in morte della [REDACTED] e deceduta a

[REDACTED], eredità devoluta per legge a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota indivisa di 1/3 ciascuno;

c) - Denuncia di Successione registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Venezia (VE) in data 06/04/2022 al n. 99813 – volume 88888, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo (RO) in data 13/04/2022 ai n.ri 2979/2165, in morte di

[REDACTED], eredità devoluta per legge a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/9, [REDACTED],

per la quota indivisa di 2/18 ciascuno, e pari alla quota complessiva di 1/3 di appartenenza al de cuius [REDACTED];



TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile n. 1075/2023 r.g.a.c.

- Catasto Terreni - Foglio 13 - sezione Lendinara (RO) -

- particella 491 – Ente urbano di mq 1390

- Ubicazione:

Gli immobili sono ubicati in zona semicentrale del comune di Lendinara (RO) – Via Alcide De Gasperi n. 16/6 – (ex civico n. 10).

- Coerenze:

Fra confini intero compendio immobiliare (Appartamento piano S1- 2° + garage

esterno piano Terra: A Nord: particella 11 – a Est: particelle 643 – 669 – 670 - 545 – a Sud: Strada Pubblica – Via Alcide De Gasperi – a Ovest: particella 11, salvo i più precisi e attuali.

Fra confini Appartamento piano S1- 2°: A Nord: Corte condominiale – a Est: rampa di scala comune – a Sud: Corte condominiale – a Ovest: Corte condominiale , salvo i più precisi e attuali.

Fra confini: Garage esterno piano Terra :A Nord: particella 11 – a Est: particella 640 – a Sud: Corte condominiale – a Ovest: particella 665, salvo i più precisi e attuali.

- Esistenza di diritti reali a favore di terzi:

Dalle visure ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo (RO) (allegato n. 6.0), **sui beni in oggetto non sono presenti diritti reali a favore di terzi.**

Note: il sottoscritto CTU, evidenzia che nell'atto di citazione del 16/05/2023 prodotta dai legali di parte attrice, sono presenti alcuni errori formali di



identificazione e consistenza catastale degli immobili oggetto di causa, e precisamente a pag. 2) si cita quanto segue:

- “ Comune di Lendinara (RO) – catasto NCEU – sezione LE – foglio 13 numero 491 sub. 2” (invece di esatto identificativo catastale particella 491 sub. 12, non sub. 2)

- “Comune di Lendinara (RO) – catasto NCEU – sezione LE – foglio 13 numero 666 – mq 7” (invece di esatta consistenza catastale mq 27, non mq 7).

5.0”) - “ descriva l’immobile per cui è causa: la documentazione dovrà essere anche fotografica e mediante planimetrie.

5.1) – Descrizione degli immobili oggetto di causa:

(riferimento allegati n. 2.0 – 3.0 – 4.0 – 5.0)

Da quanto rilevato e accertato in fase di sopralluogo eseguito in loco, dalla documentazione fotografica eseguita (**allegato n. 2.0**), dalle visure catastali (**allegato n. 4.0**), dagli estratti di mappa (**allegato n. 4.0**), dalle planimetrie catastali (**allegato n. 5.0**), presenti e reperite presso L’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Rovigo (RO), gli immobili oggetto di causa, consistono in un appartamento di tipo economico piano S1 – 2, sito in comune di Lendinara (RO) – Alcide De Gasperi n. 16/6 – ex civico n. 10 (identificato al catasto fabbricati foglio 13 – Sezione Urbana LE – particella 491 sub. 12), con annesso garage esterno piano terra (identificato al catasto fabbricati foglio 13 – Sezione Urbana LE – particella 666, e piccolo ritaglio di terreno uso (identificato al catasto terreni foglio 13 – Sezione Lendinara – particella 673 – Incolto Ster di mq 36), facente parte ad un complesso immobiliare edificato nell’anno 1953/1957 da parte di [REDACTED], il tutto in cattivo stato



di manutenzione e conservazione, sito in comune di Lendinara (RO) – Alcide De Gasperi n. 16/6 ex civico n. 10, edificato in linea e a blocco composto da n. 12 appartamenti ad uso abitazione di tipo economico, n. 2 garage, e corte cortiliva comune all'intero complesso immobiliare (identificato al catasto terreni foglio 13 – Sezione Lendinara – particella 491 – Ente Urbano di mq 1390), come sotto descritto.

5.2) – Descrizione degli immobili siti in Via Alcide De Gasperi n. 16/6 (ex n. 10):

Trattasi di un compendio immobiliare composto da un appartamento di tipo economico piano S1 – 2, sito in comune di Lendinara (RO) – Alcide De Gasperi n. 16/6 (ex civico n. 10) (identificato al catasto fabbricati foglio 13 – Sezione Urbana LE – particella 491 sub. 12), con annesso garage esterno piano terra (identificato al catasto fabbricati foglio 13 – Sezione Urbana LE – particella 666, piccolo ritaglio di terreno ad uso esclusivo (identificato al catasto terreni foglio 13 – Sezione Lendinara – particella 673 – Incolto Ster di mq 36), e quote di proprietà indivise in conformità a quanto disposto dall'ex art 1117 e seguenti del c.c. sul sedime e sull'area comune (identificato al catasto terreni foglio 13 – Sezione Lendinara – particella 491 – Ente Urbano di mq 1390)

- Area scoperta pertinenziale:

Il compendio immobiliare costituito da un appartamento ad uso abitazione di tipo economico insiste su area edificata e corte cortiliva comune all'intero complesso immobiliare uso (identificato al catasto terreni foglio 13 – Sezione Lendinara – particella 491 – Ente Urbano di mq 1390, mentre il garage esterno insiste su una piccola corte ad uso esclusivo (identificata al catasto terreni foglio 13 – Sezione Lendinara – particella 666 – Ente Urbano di mq 35),



5.3) – Descrizione appartamento tipo economico sito in Alcide De Gasperi n. 16/6

(ex civico n. 10):

- Descrizione generale immobile

(catasto fabbricati foglio 13 – Sezione Urbana LE – particella 491 sub. 12);

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di tipo economico piano S1 - 2, edificato nell'anno 1953/1957, ubicato in zona semicentrale del comune di Lendinara (RO) – Alcide De Gasperi n. 16/6 (ex civico n. 10);

- Consistenza immobiliare

(catasto fabbricati foglio 13 – Sezione Urbana LE – particella 491 sub. 12);

L'appartamento ad uso abitazione di tipo economico piano S1 – 2, di altezza interna H = ml 2,70, con accesso comune (androne d'ingresso e scala interna) su corte cortiliva comune, è così composto, al piano scantinato da un locale cantina di altezza H = ml 2,20, ed al piano secondo da: Ingresso – disbrigo – soggiorno – corridoio – cucina – n. 2 vani letto – bagno, e veranda esterna.

- Struttura dell'immobile:

Tale unità immobiliare è stata edificata nell'anno 1953/1957, con struttura portante in mattoni forati, solai in latero – cemento, copertura a falde inclinate, manto di copertura in coppi, grondaie e tubi pluviali in lamiera zincata preverniciata.

- Finiture dell'immobile:

Esternamente l'unità immobiliare si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, oscuramento con avvolgibili in plastica.

Internamente vecchia pavimentazione in mattonelle di graniglia di cemento, le pareti ed i soffitti con intonaci a civile e tinteggiate, pareti del bagno e cucina rivestiti con



piastrelle di ceramica, bagno dotato di sanitari in ceramica, vecchie porte interne in legno tamburato, vecchio portoncino d'ingresso in legno tamburato, vecchi serramenti di finestre in legno con doppi infissi in alluminio e vetro.

- Impianti:

Vecchio impianto di riscaldamento autonomo dotato di radiatori in ghisa, alimentati con caldaia a gas – metano ubicata internamente sulla parete interna del corridoio, impianto idrico ed adduzione gas allacciati alle reti pubbliche, impianti sanitari funzionanti ed allacciati alla rete pubblica di smaltimento dei reflui, impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Tutti gli impianti tecnologici, al momento del sopralluogo non erano funzionanti in quanto le utenze sono state disdette ed i contatori di erogazione risultano piombati, inoltre non è stata reperita la documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità ai sensi di Legge, pertanto dovranno essere verificati da personale qualificato, e necessitano sicuramente di un loro completo rifacimento.

- Grado di manutenzione:

Nel suo complesso l'immobile si presenta in uno cattivo stato di manutenzione e di conservazione, bisognevole di molteplici interventi di ammodernamento e di manutenzione straordinaria, in quanto dalla sua epoca di costruzione risalente all'anno 1953/1957, non è stato realizzato nessun intervento edilizio di ordinaria e straordinaria manutenzione, ad eccezione del rifacimento del bagno eseguito nell'anno 2003.

- Nota: Le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggior dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

5.4) – Descrizione garage esterno sito in Via Alcide De Gasperi snc:



- Descrizione generale immobile

(catasto fabbricati foglio 13 – Sezione Urbana LE – particella 666);

Trattasi di garage singolo esterno piano terra edificato nell'anno 1973, ubicato in zona semicentrale del comune di Lendinara (RO) - Via Alcide De Gaspari snc.

- Consistenza immobiliare

(catasto fabbricati foglio 13 – Sezione Urbana LE – particella 666);

Garage singolo esterno piano terra di altezza interna media di ml 2,45, con accesso su corte cortiliva comune all'intero complesso immobiliare, ubicato in zona centrale del comune di Lendinara (RO) - Via Alcide De Gaspari snc.

- Struttura dell'immobile:

Tale unità immobiliare è stata edificata nell'anno 1973, con struttura portante verticale in pannelli prefabbricati in cls, copertura a falda unica con lastre in eternit, pavimentazione in getto di cemento e vecchio portone d'ingresso in ferro.

- Finiture dell'immobile:

Esternamente l'unità immobiliare si presenta con pareti in pannelli prefabbricati in cls, vecchio portone d'ingresso in ferro, ed internamente pavimentazione in getto di cemento, le pareti interne sono sprovviste di intonaco.

- Impianti:

Privo di qualsiasi impianto.

- Grado di manutenzione:

Nel suo complesso l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione e di conservazione, bisognevole di molteplici interventi di ammodernamento e di manutenzione straordinaria.



TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile n. 1075/2023 r.g.a.c.

- **Nota:** Le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggior dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

6.0) - “Accertamento se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28/ febbraio n. 47 e successive modificazioni”:

6.1) – Accertamento della Regolarità Urbanistica – Edilizia degli immobili:

(riferimento allegati n. 7.0)

Su richiesta del sottoscritto C.T.U., L’Ufficio Tecnico – Edilizia Privata del comune di Lendinara (RO), ha reperito ed inviato le seguenti pratiche edilizie:

1) - P.E. n. 70/1952, di cui al Nulla Osta n. 52/083 del 27/06/1981- prot. N. 5042, rilasciata a [REDACTED], per la costruzione di n. 30 alloggi – vani 102, a cui è seguito il rilascio del certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco di Lendinara in data 08/05/1957.

2) - P.E. n. CO/86/314, pratica di Condonò Edilizio in conformità alla Legge n. 47/85, (busta condono n. 250), presentato da [REDACTED] in data 24/01/1986 – prot. N. 925, per lavori costruzione di un fabbricato adibito a garage (foglio 13 – mappale 666), e chiusura di un poggiolo con serramento in ferro per creare una veranda sull’appartamento al piano secondo (foglio 13 – mappale 491), a cui è seguito il rilascio della Concessione Edilizia In Sanatoria n. 4808, rilasciata dal Comune di Lendinara in data 28/03/1995.

3) - P.E. n. D/03/080, Denuncia di Inizio Attività in conformità alla Legge n. 662 del 23/12/1996, presentata da [REDACTED] in data 17/04/2003 – prot. N. 6727, per lavori di rifacimento del bagno sull’appartamento al piano secondo (foglio 13 – mappale 491 sub. 12).

Il sottoscritto CTU, in base a quanto accertato e rilevato in loco, dal riscontro dello stato di fatto degli immobili, con gli elaborati grafici e la documentazione urbanistica – edilizia rilasciata dall’Ufficio Tecnico del comune di Lendinara (RO) (**riferimento allegati n. 7.0**), e le planimetrie catastali giacenti presso L’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Rovigo (**riferimento allegati n. 5.0**), dichiara che in fase di sopralluogo eseguito in loco in data 16/07/2024, ha accertato una piccola difformità interna dovuta alla diversa chiusura e successiva apertura di una porta nel vano letto adiacente al vano cucina.



Opera che in base alla Circolare dell' Agenzia dell' Entrate n. 2/2010 e 3/2010, non ha alcuna rilevanza catastale, **pertanto gli immobili oggetto di causa risultano conformi sotto il profilo Edilizio e Catastale.**

***Per quanto sopra si dichiara la conformità Urbanistica - Edilizia.**

7.0”) - “Predisposizione con riguardo agli immobili di cui si tratta dell’attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dalla disciplina di riferimento”

Cap. 7.1) - Attestazione di conformità dei dati e delle planimetrie catastali:

(riferimento allegati n. 3.0 – 4.0 – 5.0)

Il sottoscritto CTU, in base a quanto accertato e rilevato in loco, dal riscontro dello stato di fatto degli immobili, con le visure di partita (**riferimento allegati n. 3.0**), l’estratto di mappa (**riferimento allegati n. 4.0**), e le planimetrie catastali giacenti presso L’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Rovigo (**riferimento allegati n. 5.0**), dichiara che gli immobili oggetto di causa risultano conformi sotto il profilo Catastale.

***Per quanto sopra si dichiara la conformità Catastale.**

8.0”) - “Quantificazione complessiva dell’asse ereditario, e conseguente assegnazione della misura ed il valore di ciascuna quota;”

8.1) Quantificazione del valore attuale di mercato dell’asse ereditario:

- Criteri e metodo di stima adottato:

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio e/o dell’aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima, valutando gli immobili in condizioni di ordinarietà, tenuto conto di eventuali vizi occulti sugli immobili.

Nel caso specifico, dovendo determinare il più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare non finalizzato alla libera compravendita, ma oggetto di scioglimento di una comunione immobiliare, serve una maggiore accortezza



nell'attribuzione dei rispettivi valori unitari, tenuto conto altresì della crisi economica che ristagna da anni nel nostro mercato immobiliare, si ritiene opportuno redigere una stima con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta delle quotazioni medie correnti realizzabili nella zona per immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, con precisa individuazione e quindi adozione dei relativi parametri di raccordo, degli elementi differenzianti per i fabbricati, quali; l'ubicazione, la consistenza, la tipologia, la vetustà, il grado di finitura di conservazione e manutenzione, ed eventuali costi di bonifica e/o di messa in sicurezza degli immobili.

****Valori riferiti alla superficie esterna lorda delle unità immobiliari, con superficie ragguagliata del 50% per il locale garage.**

Pertanto, dalle indagini esperite, dai conteggi svolti, e dalle informazioni raccolte, presso le Agenzie Immobiliari, gli operatori del settore immobiliari, sulla scorta di quanto sopra, si possono assegnare per gli immobili facenti parte alla massa ereditaria ed oggetto della presente causa civile di divisione, i seguenti valori di stima aggiornati all'attualità, nello stato di manutenzione e di conservazione in cui attualmente si trovano, valore comprensivo delle quote di comproprietà indivise sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare in conformità al disposto ex art. 1117 del Codice Civile (sedime ed area), e del valore del ritaglio particella 673 di mq 36:

- Valore unitario assegnato pari ad € 480,00/mq

8.2) – Quantificazione del valore di stima dell'asse ereditario all'attualità:

(Valori riferiti alla superficie esterna lorda delle unità immobiliari)

- Appartamento piano S1 - 2 = mq 101,00 x 1,00 x € 480,00/mq = € 48.480,00

- Garage esterno piano terra = mq 27,00 x 0,50 x € 480,00/mq = € 6.480,00

Sommano complessivamente un valore attuale di mercato di € 54.960,00

8.3) – Assegnazione quote di spettanza dei singoli eredi sulla massa ereditaria:



TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile n. 1075/2023 r.g.a.c.

Come evidenziato al precedente **punto 8.2)**, il valore di mercato stimato all'attualità della massa ereditaria per gli immobili oggetto di causa, corrisponde ad € **54.960,00**, per cui le quote di spettanza ed il corrispondente valore da assegnarsi ad ogni singolo erede, risultano le seguenti;

- ██████████ – Diritto di proprietà per $1/3 = € 54.960,00 : 3) = € 18.320,00$
- ██████████ – Diritto di proprietà per $1/3 = € 54.960,00 : 3) = € 18.320,00$
- ██████████ – Diritto di proprietà per $1/6 = € 54.960,00 : 6) = € 9.160,00$
- ██████████ – Diritto di proprietà per $1/6 = € 54.960,00 : 6) = € 9.160,00$

Sommano complessivamente € 54.960,00

9.0”) -“Predisposizione, ove possibile di un progetto di comoda divisione degli immobili, con eventuali conguagli in denaro”

Cap. 9.1) – Verifica della comoda divisibilità o meno degli immobili:

Il sottoscritto CTU, visto gli immobili oggetto di causa, vista la sua configurazione, e la modesta consistenza, ritiene che non siano comodamente divisibile, in quanto il suo valore economico verrebbe pregiudicato e comunque non risulterebbe fruibile, e pertanto non si procede a redigere alcun progetto di divisione con eventuali conguagli di denaro.

**** Immobili non comodamente divisibili**

Cap. 9.2) – Quantificazione di eventuali conguagli di denaro nel caso di assegnazione degli immobili in piena proprietà ad un erede comproprietario:

Il sottoscritto CTU, come precedentemente relazionato **al punto 9.1)**, anche se gli immobili non risultano comodamente divisibili, ritiene di quantificare eventuali conguagli di denaro nel caso di assegnazione degli immobili in piena proprietà ad un erede comproprietario.



TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile n. 1075/2023 r.g.a.c.

Essendo valore di mercato stimato all'attualità della massa ereditaria per gli immobili oggetto di causa pari ad € 54.960,00, nel caso di assegnazione degli immobili in piena proprietà ad un erede comproprietario, le somme a conguaglio in denaro da corrispondersi agli altri comproprietari risultano le seguenti;

A) – Assegnazione in piena proprietà a [REDACTED] (valore attuale della quota di 1/3 di comproprietà pari ad € 18.320,00):

- Quantificazione conguagli denaro da corrispondersi agli altri comproprietari:

- Valore massa ereditaria € 54.960,00 - € 18.320,00 (quota di 1/3) = € **36.640,00**

In tal caso la [REDACTED], qualora accettasse la piena ed esclusiva proprietà della massa ereditaria, dovrebbe corrispondere agli altri comproprietari il corrispondente importo a conguaglio in base alle loro quote di comproprietà, e precisamente a:

- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/3 = € 54.960,00 : 3) = € **18.320,00**
- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/6 = € 54.960,00 : 6) = € **9.160,00**
- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/6 = € 54.960,00 : 6) = € **9.160,00**

Sommano complessivamente importo conguaglio € 36.640,00

B) – Assegnazione in piena proprietà a [REDACTED] (valore attuale della quota di 1/3 di comproprietà pari ad € 18.320,00):

- Quantificazione conguagli denaro da corrispondersi agli altri comproprietari:

- Valore massa ereditaria € 54.960,00 - € 18.320,00 (quota di 1/3) = € **36.640,00**

In tal caso il [REDACTED], qualora accettasse la piena ed esclusiva proprietà della massa ereditaria, dovrebbe corrispondere agli altri comproprietari il corrispondente importo a conguaglio in base alle loro quote di comproprietà, e precisamente a:

- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/3 = € 54.960,00 : 3) = € **18.320,00**
- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/6 = € 54.960,00 : 6) = € **9.160,00**
- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/6 = € 54.960,00 : 6) = € **9.160,00**

Sommano complessivamente importo conguaglio € 36.640,00



TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile n. 1075/2023 r.g.a.c.

C) – Assegnazione in piena proprietà a [REDACTED] (valore attuale della quota di 1/6 di comproprietà pari ad € 9.160,00):

- Quantificazione conguagli denaro da corrispondersi agli altri comproprietari:

- Valore massa ereditaria € 54.960,00 - € 9.160,00 (quota di 1/3) = € **45.800,00**

In tal caso la [REDACTED], qualora accettasse la piena ed esclusiva proprietà della massa ereditaria, dovrebbe corrispondere agli altri comproprietari il corrispondente importo a conguaglio in base alle loro quote di comproprietà, e precisamente a:

- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/3 = € 54.960,00 : 3) = € **18.320,00**
- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/3 = € 54.960,00 : 3) = € **18.320,00**
- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/6 = € 54.960,00 : 6) = € **9.160,00**

Sommano complessivamente importo conguaglio € 45.800,00

D) – Assegnazione in piena proprietà a [REDACTED] (valore attuale della quota di 1/6 di comproprietà pari ad € 9.160,00):

- Quantificazione conguagli denaro da corrispondersi agli altri comproprietari:

- Valore massa ereditaria € 54.960,00 - € 9.160,00 (quota di 1/3) = € **45.800,00**

In tal caso il [REDACTED], qualora accettasse la piena ed esclusiva proprietà della massa ereditaria, dovrebbe corrispondere agli altri comproprietari il corrispondente importo a conguaglio in base alle loro quote di comproprietà, e precisamente a:

- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/3 = € 54.960,00 : 3) = € **18.320,00**
- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/3 = € 54.960,00 : 3) = € **18.320,00**
- [REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/6 = € 54.960,00 : 6) = € **9.160,00**

Sommano complessivamente importo conguaglio € 45.800,00

Cap. 10.0”) - “Immobili non comodamente divisibili, ed adeguata spiegazione di detta indivisibilità”

Cap. 10.1) – Relazione sulla indivisibilità degli immobili:



Il sottoscritto CTU, come precedentemente relazionato **al punto 9.1)**, visto gli immobili oggetto di causa, vista la sua configurazione, e la modesta consistenza, ritiene che non siano comodamente divisibile, in quanto il suo valore economico verrebbe pregiudicato e comunque non risulterebbe fruibile, e pertanto non si procede a redigere alcun progetto di divisione con eventuali conguagli di denaro.

Cap. 11.0”) - “Verifica circa la possibilità di predisposizione di un progetto di comoda divisione relativo all’asse ereditario”

Cap. 11.1) – Verifica circa la possibilità di predisposizione di un progetto di comoda divisione relativo all’asse ereditario:

Il sottoscritto CTU, come precedentemente relazionato **a punti 9.1 e 10.1)**, visto gli immobili oggetto di causa, vista la sua configurazione, e la modesta consistenza, ritiene che non siano comodamente divisibile, in quanto il suo valore economico verrebbe pregiudicato e comunque non risulterebbe fruibile, e pertanto non si procede a redigere alcun progetto di divisione con eventuali conguagli di denaro.

Cap. 12.0”) - “Determinazione dell’eventuale corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l’uso esclusivo”

Cap. 12.1) – Determinazione dell’eventuale corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l’uso esclusivo:

Il sottoscritto CTU, in fase di sopralluogo eseguito presso gli immobili oggetto di causa, non ha riscontrato la presenza di alcuna persona all’interno degli stessi; inoltre, ha richiesto presso L’Ufficio Anagrafe del comune di Lendinara (RO), apposito certificato di residenza comprovante le persone che negli anni hanno occupato tali immobili (**allegato n. 9.0**), e dall’esamina del certificato di residenza rilasciato, si è riscontrato che tali immobili a seguito di intervenuta variazione toponomastica risultano ubicati in Via Alcide De Gasperi n. 16/6 e non civico n. 10, e



TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile n. 1075/2023 r.g.a.c.

sono stati occupati da [REDACTED] (De Cuius) dalla data del 26/12/1938 alla data del 20/06/2017 ([REDACTED]), data dopo la quale gli immobili risultano liberi da persone.

Pertanto per quanto sopra esposto, non si determina alcun corrispettivo derivante dal godimento degli immobili da parte dei condividenti, in quanto dagli stessi non utilizzati e/o occupati.

Cap. 13.0") - "Predisposizione di un piano di vendita forzata degli immobili"

13.1) – Predisposizione di un piano di vendita forzata degli immobili:

Il sottoscritto CTU, sottopone alla cortese attenzione dell'Illustrissimo Giudice Istruttore, che essendo gli immobili non comodamente divisibili, e qualora la parte attrice e le parti convenute (**contumaci**), non acconsentano ad un tacito accordo per l'assegnazione della corrispondente somma in denaro sul valore di stima al prezzo di mercato degli immobili quantificato pari ad € 54.960,00, in base alla loro effettiva quota indivisa di comproprietà che essi vantano su detti immobili, si potrebbe procedere alla vendita forzata di tali immobili secondo quanto riportato nella seguente scheda di vendita (**allegato n. 8**):

- **TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO**
- **Giudice Istruttore : Dottor Nicola Del Vecchio**
- **causa civile n. 1075/2023 r.g.a.c. - Divisione**
- **Parte attrice :** [REDACTED]
- **Parte convenuta :** [REDACTED]

- LOTTO UNICO DI VENDITA

- VALORE DI STIMA € 54.960,00

- DIRITTO CHE SI VENDE : (Piena proprietà per 1000/1000)



TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO
Causa Civile n. 1075/2023 r.g.a.c.

Compendio immobiliare composto da un appartamento di tipo economico piano S1 – 2, sito in comune di Lendinara (RO) – Alcide De Gasperi n. 16/6 (ex civico n. 10) (identificato al catasto fabbricati foglio 13 – Sezione Urbana LE – particella 491 sub. 12), con annesso garage esterno piano terra (identificato al catasto fabbricati foglio 13 – Sezione Urbana LE – particella 666, piccolo ritaglio di terreno ad uso esclusivo (identificato al catasto terreni foglio 13 – Sezione Lendinara – particella 673 – Incolto Ster di mq 36), e quote di comproprietà indivise in conformità a quanto disposto dall'ex art 1117 e seguenti del c.c. sul sedime e sull'area comune (identificato al catasto terreni foglio 13 – Sezione Lendinara – particella 491 – Ente Urbano di mq 1390).

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione:

L'appartamento in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, è composto al piano scantinato da un locale cantina di altezza H = ml 2,20, ed al piano secondo da: Ingresso – disbrigo – soggiorno – corridoio – cucina – n. 2 vani letto – bagno, e veranda esterna, il tutto con accesso da androne e rampa di scala comune.

Siti in comune di Lendinara (RO) – Via Alcide De Gasperi n. 16/6 (ex civico n. 10), il tutto

Identificato in:

- Catasto Fabbricati – Foglio 13 – Sezione Urbana LE:

- particella 491 sub.12 - cat. A/3 – cl 3 – vani 5,5 – S.C. mq 103 (totale escluse aree scoperte mq 101) - r .c. € 355,06 – Piano S1 – 2
- particella 666 - cat. C/6 – cl 2 – mq 27 – S.C. mq 27 - r .c. € 85,06 – Piano T

- Catasto Terreni - Foglio 13 - sezione Lendinara (RO) -

- particella 666 – Ente urbano di mq 35
- particella 673 – Incolto Ster di mq 36

+ Quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

- Catasto Terreni - Foglio 13 - sezione Lendinara (RO) -

- particella 491 – Ente urbano di mq 1390



Fra confini intero compendio immobiliare (Appartamento piano S1- 2 ° + garage

esterno piano Terra: A Nord: particella 11 – a Est: particelle 643 – 669 – 670 - 545 – a Sud: Strada Pubblica – Via Alcide De Gasperi – a Ovest: particella 11, salvo i più precisi e attuali.

Fra confini Appartamento piano S1- 2 °: A Nord: Corte condominiale – a Est: rampa di scala comune – a Sud: Corte condominiale – a Ovest: Corte condominiale , salvo i più precisi e attuali.

Fra confini: Garage esterno piano Terra :A Nord: particella 11 – a Est: particella 640 – a Sud: Corte condominiale – a Ovest: particella 665, salvo i più precisi e attuali.

- Occupazione immobili: Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi da persone, mentre nel suo interno è presente della mobilia.

- Abusi Edilizi : Non sono presenti abusi edilizi.

Cap. 14.0) - Osservazioni sollevate dai CTP e dai procuratori delle parti:

Nei termini previsti nel verbale d’incarico, ho provveduto a trasmettere ai consulenti di parte, alla parte attrice, ed ai procuratori delle parti, la bozza della perizia per le eventuali osservazioni.

Entro i termini previsti, la [REDACTED] (parte attrice), ha segnalato che nella bozza della CTU, vi era errato identificativo del comune di nascita del [REDACTED] e l’errata data di morte della [REDACTED], e pertanto il sottoscritto CTU, ha provveduto a modificare la relazione peritale, apportando i dati esatti in base a quanto segnalato (**allegato n. 10**).

Cap. 15.0) - CONCLUSIONI :

Con quanto sopra esposto e relazionato, lo scrivente ritiene di aver assolto al gradito incarico ricevuto e risposto in maniera esauriente al quesito posto.

Confidando di avere completamente espletato l’incarico ricevuto, ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione peritale, composta da n. 25 pagine dattiloscritte compreso



TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO

Causa Civile n. 1075/2023 r.g.a.c.

elenco della documentazione allegata, e da n. 10 allegati, viene inviata per via telematica alla cancelleria civile di codesto Tribunale, contestualmente al deposito di una copia in formato cartaceo di cortesia.

Provvedendo inoltre, ad inviare per via telematica, la relazione peritale completa di allegati, ai legali ed alla parte attrice.

ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- Allegato n. 1.0) - Verbali delle operazioni peritali
 - Allegato n. 2.0) - Documentazione fotografica degli immobili
 - Allegato n. 3.0) - Visure di partita catasto terreni e catasto fabbricati
 - Allegato n. 4.0) - Estratti di mappa catasto terreni
 - Allegato n. 5.0) - Planimetrie catastali + elenco subalterni
 - Allegato n. 6.0) - Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza
 - Allegato n. 7.0) - Documentazione urbanistica - edilizia
 - Allegato n. 8.0) - Scheda di vendita degli immobili
 - Allegato n. 9.0) - Certificato di residenza e occupazione degli immobili
 - Allegato n. 10) - Osservazioni pervenute dai legali e dalla parte attrice
- Porto Viro, li 27/08/2024

Il C.T.U.
(Tortello geometra Roberto)

