

TRIBUNALE DI FERRARA

RICORSO EX ART. 281 decies c.p.c. R.G. 1285/2025 PROMOSSO DA:

██████████ (Avv. ██████████)

contro

██████████

██████████ (contumaci)

██████████

██████████ (terzi chiamati)

Giudice: Dott. Mauro Martinelli

Prossima udienza 09.09.2026

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con provvedimento in data 29.01.2026 il Sig. Giudice Dr. Mauro Martinelli ha nominato il sottoscritto geom. Andrea Bertazzini, iscritto all'Albo dei Geometri di Ferrara al n. 1760, consulente tecnico nella vertenza in oggetto, convocandolo all'udienza del 11.03.2026 ore 9,15 per il formale conferimento dell'incarico.

QUESITO

All'udienza, compiuto il giuramento di rito, lo scrivente dichiarava di accettare l'incarico, secondo il quesito così formulato:

“ Letti gli atti e documenti di causa ed effettuati gli opportuni sopralluoghi

nonché effettuata ogni necessaria ricerca presso i pubblici uffici,

1. Accerti l'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale;

2. Verifichi se vi siano creditori che abbiano trascritto o iscritto atti

pregiudizievoli sui beni in data antecedente la trascrizione della

domanda giudiziale;

3. Individui catastalmente i beni in comproprietà delle parti

- 4. accerti provenienza, attuale titolarità, esistenza di diritti reali di godimento e di garanzie di terzi sui predetti beni*
- 5. descriva i beni, accerti la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche*
- 6. effettui la stima dei beni in comproprietà espressa al valore attuale*
- 7. predisponga uno o più progetti divisionali dei beni in comunione secondo le quote spettanti ad ogni condividente, quantificando i conguagli in denaro; in caso di divisibilità, predisponga una o più proposte di assegnazione tenendo conto delle richieste delle parti, con determinazione dei conguagli.*

Il CTU ha fissato l'inizio formale delle operazioni peritali in data 27.03.2026 alle ore 15.30 presso il proprio studio.

L'Avv. [REDACTED] per parte attrice ha nominato CTP [REDACTED] con studio a Ferrara, via Borgo dei Leoni n. 75.

OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, dopo la formale apertura delle operazioni peritali, ha esaminato il fascicolo di parte attrice e le relative documentazioni in esso prodotte;

ha svolto le preliminari visure catastali sull'immobile, con acquisizione delle visure, mappe e planimetrie, al fine della rispettiva individuazione;

ha condotto gli accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. e archivio notarile di Ferrara, per il riscontro della provenienza e titolarità, nonché la verifica di gravami, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso bene.

Si è inoltrata al Comune di Comacchio formale richiesta di accesso agli atti, e successivamente si sono consultate ed acquisite copie delle pratiche tecniche/edilizie riguardanti l'immobile in causa, per accertarne la relativa

regolarità edilizia/urbanistica.

In data 09.06.2026 alle ore 9,15 ha compiuto il sopralluogo all'immobile, sito in Lido delle Nazioni (FE), Lungomare Italia [REDACTED] presenti il CTP [REDACTED] e il sig. [REDACTED].

Nella circostanza si sono osservate le condizioni e lo stato generale del bene immobile, svolta la verifica della sua corrispondenza allo "stato legittimo" rispetto ai titoli edilizi rilasciati, svolgendo i rilievi metrici e acquisendo la necessaria documentazione fotografica.

In seguito ha analizzato in studio quanto accertato presso l'unità in oggetto, condotto opportune indagini sul mercato immobiliare della zona, per verificare le quotazioni di compravendita.

Si è quindi determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Ha analizzato le possibilità di attuare un progetto divisionale del compendio immobiliare, sulla base del quesito.

Ha infine predisposto la *bozza preliminare* di consulenza tecnica, completa di fotografie ed altri allegati, inviandola in data 15.07.2026 alla parte attrice per le relative osservazioni.

Ricevute ed esaminate le osservazioni del CTP attoreo [REDACTED], ha redatto la presente consulenza tecnica finale, con esposizione delle controdeduzioni ai rilievi del CTP, e completandola con gli allegati.

RISPOSTA AI QUESITI

1 – Accerti l'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Ferrara, e dai documenti depositati nel fascicolo di parte, si conferma l'avvenuta trascrizione

della domanda giudiziale, come riportata di seguito:

Domanda Giudiziale per Divisione Giudiziale con atto del Tribunale di Ferrara, in data 21/10/2025 rep. n. [REDACTED], trascritto a Ferrara in data [REDACTED], al registro generale n. [REDACTED] e al registro particolare n. [REDACTED]; riferita all'immobile in Comune di Comacchio (FE), censito al Catasto Fabbricati: Foglio 25, Particella 921, Subalterno [REDACTED] categoria: A3, consistenza 3,5 vani; a favore di [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota 1/2; contro [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, e [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

2 - Verifichi se vi siano creditori che abbiano trascritto o iscritto atti pregiudizievoli sui beni in data antecedente la trascrizione della domanda giudiziale

Ancora degli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ferrara, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile, in data anteriore alla trascrizione della suddetta domanda giudiziale:

- Iscrizione del 20/04/2009 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED];

Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, a firma [REDACTED] del [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], importo capitale: € 60.000,00, importo totale € 120.000,00, per la durata di 25 anni;

gravante sull'immobile in Comune di Comacchio (FE), censito al Catasto

Fabbricati: Foglio 25, Particella 921, Subalterno [REDACTED] categoria: A3, classe: 3, consistenza: 3,5 vani, a favore: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni (debitore ipotecario); [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 3/6 in regime di separazione dei beni (terzo datore di ipoteca); [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 (terzo datore di ipoteca); [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni (terzo datore di ipoteca).

- Iscrizione del 17/10/2018 - Registro Particolare ██████ - Registro Generale ██████;

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, con atto di Pubblico ufficiale
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], repertorio n. [REDACTED] in data
[REDACTED], importo capitale: € 42.226,35, importo totale € 84.452,70;
gravante sull'immobile in Comune di Comacchio (FE), censito al Catasto
Fabbricati: Foglio 25, Particella 921, Subalterno [REDACTED] categoria A3, classe 3,
consistenza 3,5 vani, e su altri beni immobili non oggetto di causa;
a favore [REDACTED], per il diritto di proprietà per
la quota di 1/4, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota
di 1/4.

Per la presente iscrizione si rilevano:

-annotazione presentata il [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] per restrizione di beni;

-Annotazione presentata il [REDACTED], Registro Particolare n. [REDACTED] -
Registro Generale n. [REDACTED] **per cancellazione totale.**

- Iscrizione del 27/11/2018 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale

[REDACTED]

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, con atto di Pubblico ufficiale

[REDACTED], repertorio n. [REDACTED] in data

[REDACTED], importo capitale: € 57.545,32, importo totale € 115.090,64;

gravante sull'immobile in Comune di Comacchio (FE), censito al Catasto

Fabbricati: Foglio 25, Particella 921, Subalterno [REDACTED] categoria A3, classe 3,

consistenza 3,5 vani, e su altri beni non oggetto di causa;

a favore [REDACTED] per il diritto di proprietà per

la quota di 1/4, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà: per la quota

di 1/4.

Si rileva annotazione presentata il [REDACTED], Registro Particolare n. [REDACTED]

Registro Generale n. [REDACTED] per restrizione di beni.

- Servitù di pubblico passaggio come riportata nell'atto di vendita [REDACTED]

[REDACTED] in data 10/09/1978, repertorio n. [REDACTED]/[REDACTED] trascritto a Ferrara

in data 06.10.1978 al particolare n. [REDACTED] gravante sull'area individuata al fg.

25 con il mappale 3245.

3- Individui catastalmente i beni in comproprietà delle parti

L'immobile in oggetto è attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del

Comune di Comacchio (FE) al Foglio 25 con Particella 921, Sub [REDACTED] categoria

A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 66 mq., rendita:

euro 325,37;

intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], proprietà: 1/12; [REDACTED]

[REDACTED], proprietà: 1/12; [REDACTED]

Evidenziato che secondo il rogito di acquisto (atto [REDACTED] del 10.09.1978 rep. [REDACTED]/[REDACTED] competete all'unità immobiliare in oggetto l'uso esclusivo del posto auto ricavato nella corte, mappale 3244, contraddistinto con il numero 10 nel catastino di frazionamento "modello 6" allegato al rogito [REDACTED] del 10.09.1978 rep. [REDACTED]/[REDACTED]

Al riguardo, il CTU ha accertato che l'attuale titolarità/proprietà dell'immobile in causa deriva da:

- Atto di vendita notaio [REDACTED] del 10.09.1978 rep. [REDACTED]/[REDACTED] trascritto a Ferrara il [REDACTED] al part. n. [REDACTED] con cui [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato, pro-indiviso per la quota di 1/2 ciascuno, la proprietà l'immobile in causa;
- Con Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] (deceduto il 16/02/2008), registrata a Ferrara in data [REDACTED] al n. [REDACTED] Volume [REDACTED] trascritta a Ferrara il [REDACTED] al part. n. [REDACTED] succedevano nella quota di [REDACTED] diritto di proprietà del de cuius la moglie [REDACTED] (per 1/6), ed i due figli [REDACTED] (per 1/6) e [REDACTED] (entrambi per 1/6);

con seguente accettazione tacita dell'eredità atto [REDACTED] del
16.04.2009 rep. [REDACTED]/[REDACTED] trascritta a Ferrara il [REDACTED] al part. [REDACTED]

- Con Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] (deceduta
il 11/06/2016), registrata a Ferrara il [REDACTED] n. [REDACTED] Volume [REDACTED]
trascritta a Ferrara il [REDACTED] al part. [REDACTED] succedevano nel diritto di
proprietà del de cuius i due figli [REDACTED] (quota 1/12) e [REDACTED]
(quota 1/12);

e seguente Ordinanza di Accertamento Accettazione Tacita Eredità con atto
del Tribunale di Ferrara in data [REDACTED] repertorio [REDACTED]/[REDACTED] trascritto
a Ferrara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di
proprietà per quota 1/12; e [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà per quota
1/12; contro [REDACTED].

Pertanto l'attuale titolarità dell'immobile risulta:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], proprietà: 1/4;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], proprietà: 1/4;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], proprietà 2/4.

***5- descriva i beni, accerti la destinazione urbanistica dei terreni e la
conformità degli edifici alle norme urbanistiche***

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un appartamento dislocato al piano primo un ampio fabbricato condominiale denominato "Il Faro", sito nel Comune di Comacchio (FE), in località Lido delle Nazioni, compreso tra Lungomare Italia [REDACTED] viale Jugoslavia e viale Portogallo.

Il complesso è stato edificato/completato nel 1978, si sviluppa su tre piani (terra, primo e secondo), realizzato con struttura mista in c.a. e muratura esternamente intonacata tinteggiata, solai intermedi in latero-cemento, e tetto a falde inclinate sempre in latero-cemento, verosimilmente con manto impermeabilizzante in guaina bituminosa all'estradosso;

il fabbricato comprende una serie di negozi al piano terreno con porticato prospiciente viale Jugoslavia, mentre ai piani superiori vi sono dislocati tutti gli appartamenti;

lo stabile si completa di area scoperta pertinenziale circostante (in parte gravata da servitù di pubblico passaggio – ovvero sul mappale 3245);

in particolare all'interno dell'area scoperta mappale 3244, sono ricavati diversi posti auto di uso esclusivo degli alloggi, con accesso da Lungomare Italia e viale Portogallo.

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo, accessibile mediante ingresso-vano scala comune, e composto da ingresso-corridoio, soggiorno con zona cottura e terrazza prospiciente viale Jugoslavia, piccolo disimpegno, bagno e camera da letto con attigua terrazza posteriore.

Internamente, l'unità presenta un grado di finitura e dotazioni in prevalenza datato e risalente all'epoca della costruzione dello stabile, ovvero pareti e soffitti intonacati/tinteggiati, pavimentazione in ceramica con decori e relativi battiscopa, rivestimento in ceramica nella zona cottura, porte interne di legno

tamburato, portoncino d'ingresso di legno verniciato.

Gli infissi esterni sono rappresentati da vecchie finestre e portefinestre di legno verniciato e vetri singoli, complete di avvolgibili in plastica.

Il bagno riporta pavimentazione e rivestimento in ceramica, ed è corredato di tutti i sanitari (lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia), il tutto in normali condizioni, ma piuttosto datato e sostanzialmente da rinnovare; al suo interno è installato un boiler elettrico per produzione di acqua calda.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e incassato a parete, dotato di interruttore di sicurezza, tuttavia la rispettiva conformità è quantomeno da verificare.

L'unità è fornita di termoconvettori elettrici alimentati a gas, con ogni probabilità risalenti all'epoca della costruzione originaria, sul cui regolare funzionamento e conformità/sicurezza il CTU non è in grado di esprimersi;

è infine presente un impianto di condizionamento, con unità esterna e due split interni.

I due terrazzi sono di ampia estensione, chiusi frontalmente da parapetto in muratura e pavimentati con mattonelle di ceramica (di più recente esecuzione).

L'altezza interna dei vani si rileva di ml. 2,82 circa, mentre la relativa superficie lorda-commerciale (comprensiva dello spessore delle pareti) è stata calcolata in mq. 65,00 arrotondati, considerando i terrazzi al 25% dell'effettiva estensione.

In base al sopralluogo eseguito, lo stato di manutenzione/conservazione dell'immobile può ritenersi normale/accettabile, tuttavia, per il prevalente datato livello di vetustà delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, appaiono necessari diversi interventi di rinnovo, adeguamento e manutenzione straordinaria;

al riguardo, si segnala nella tramezza tra bagno e camera da letto, sul lato di quest'ultima, la presenza di aloni di bagnatura/umidità e muffe nella fascia subito sovrastante il battiscopa.

Come già riportato, all'unità abitativa in causa compete l'uso esclusivo del posto auto indicato con il n. 10 nel catastino di frazionamento "modello 6" allegato al rogito [REDACTED] del 10.09.1978 rep. [REDACTED]/[REDACTED] si evidenzia però che presso lo stabile, tale posto auto **risulta attualmente identificato con il n. 12** (vedi foto n. 22-23), comunque corrispondente allo stallo riportato nel citato catastino di frazionamento "modello 6".

Conformità edilizia dell'immobile

A seguito della formale *richiesta di accesso atti edilizi* trasmessa al Comune di Comacchio, gli uffici competenti hanno consegnato al CTU i seguenti titoli:

- Licenza Edilizia per Esecuzione Lavori Edili pratica n. [REDACTED]/[REDACTED] protocollo n. [REDACTED]/[REDACTED] del 15/10/1976, per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e negozi, in località Lido delle Nazioni – Comacchio (FE), viale Jugoslavia Lungomare Italia;
- Concessione per variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia sopra menzionata pratica n. [REDACTED]/[REDACTED] protocollo n. [REDACTED]/[REDACTED]-[REDACTED]/[REDACTED] repertorio n. [REDACTED] del 14/04/1978;
- Concessione per variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia sopra menzionata pratica n. [REDACTED]/[REDACTED] protocollo n. [REDACTED]/[REDACTED] del 16/03/1979;
- Permesso di abitabilità e agibilità parziale del 03/06/1978 protocollo n. [REDACTED]/[REDACTED] registro nuove costruzioni anno 1976 n. [REDACTED] - pratica n. [REDACTED]/[REDACTED] (riferito agli appartamenti e a un negozio);

- Permesso di agibilità del 28/06/1978 protocollo n. ■■■/■■■ registro nuove costruzioni anno 1976 n. ■■■ - pratica n. ■■■/■■■ (riferito ai negozi).

Sulla base del sopralluogo eseguito e dei rilievi comparativi con gli elaborati grafici allegati ai citati titoli edilizi, il CTU ha riscontrato alcune modifiche al posizionamento delle tramezzature interne, che hanno interessato il dimensionamento della camera da letto e dell'attiguo soggiorno, nonché del bagno e adiacente antibagno;

tali modifiche interne risultano ragionevolmente realizzate contestualmente alla fase della costruzione originaria del fabbricato, come si evince chiaramente dalle finiture in genere e dalle vecchie pavimentazioni tuttora presenti nell'appartamento, che denotano appunto l'assenza di successivi interventi di "ristrutturazione interna".

Esaminata la pratica e gli elaborati tecnici relativi al rilascio del Permesso di Abitabilità, risulta eseguita la preliminare visita all'edificio da parte dell'Ufficiale Sanitario e da parte della Polizia Municipale di Comacchio (Vigili Accertatori), i quali non hanno contestato le modifiche interne descritte, mentre hanno espresso parere favorevole e di conformità al progetto, quindi favorevole al rilascio dell'Abitabilità, come poi effettivamente avvenuto in data 03.06.1978.

La planimetria catastale dell'alloggio in causa figura presentata ad Agenzia Entrate-Catasto nel luglio 1978 (quindi coeva all'abitabilità), e rappresenta già lo stato attuale dell'immobile (con le citate modifiche);

ugualmente il catastino di frazionamento "modello 6" datato luglio 1978 - che riproduce l'intero fabbricato condominiale ed è allegato ai rogiti notarili delle prime compravendite - raffigura la stessa unità immobiliare così come trovasi all'attualità.

Per quanto sopra esposto, a parere del CTU ricorrono i presupposti e le condizioni per sostenere che le descritte modifiche alle pareti interne dell'appartamento sono classificabili quali tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19bis comma 1ter della Legge Regionale 23/2004, pertanto non rappresentano sostanziali abusi edilizi.

Al riguardo, si rimarca che il procedimento edilizio autorizzativo della costruzione del fabbricato si è completato con il rilascio della dichiarazione di agibilità/abitabilità (da parte del Comune di Comacchio), pertanto trattasi di procedimento edilizio concluso con atti che non hanno considerato rilevanti le citate contenute modifiche.

Si richiama di seguito l'articolo di detta legge regionale:

“1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge, nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile.”

6-effettui la stima dei beni in comproprietà espressa al valore attuale

CRITERIO DI STIMA

In linea generale, la stima dell'immobile viene eseguita in base alla rispettiva superficie commerciale.

Per la determinazione del valore unitario si ritiene corretto applicare il metodo sintetico/comparativo, dopo aver condotto le opportune indagini presso operatori immobiliari disinteressati e alcuni colleghi/periti della zona di Comacchio e Lidi, quindi effettuando raffronti con i prezzi medi applicati per immobili simili/assimilabili ubicati nella stessa località di Lido delle Nazioni, recentemente compravenduti o già oggetto di valutazione.

Oltre all'andamento del mercato edilizio, la valutazione considera l'ubicazione dell'unità, grado di consistenza e vetustà, livello delle finiture e impianti, e generale stato di manutenzione e conservazione.

Come descritto, trattasi di appartamento inserito in un ampio fabbricato condominiale, costruito nel 1978, ubicato nella zona centrale di Lido delle Nazioni a brevissima distanza dal mare e dalla spiaggia con le relative strutture, avente caratteristiche e livello di finiture in prevalenza datate, nonché dislocato al piano primo;

l'unità abitativa riporta una buona consistenza per la residenza di tipo balneare (2 vani principali con servizi e terrazzi), trovasi in accettabili condizioni di conservazione, tuttavia, per il relativo livello di vetustà, necessita di interventi di rinnovo, manutenzione straordinaria e adeguamento, compresa l'impiantistica, i cui costi devono essere tenuti in debita considerazione.

In termini positivi e di appetibilità, si rimarcano l'affaccio verso il mare della terrazza anteriore (su viale Jugoslavia), e la presenza del posto auto in uso esclusivo nella corte interna.

A scopo comparativo, si sono verificate le quotazioni OMI attualmente pubblicate da Agenzia Entrate (anno 2025 semestre 2), secondo cui, nella pertinente zona di ubicazione, le abitazioni di tipo economico A/3, in normali condizioni, riportano il valore compreso tra €. 1.150,00 e €. 1.400,00 al mq..

Sul sito di *Borsino Immobiliare* le abitazioni in stabili di fascia media presentano il valore minimo di €. 1.117,00/mq., valore medio di €. 1.328,00 e valore massimo di €. 1.540,00/mq..

Le informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti a Lido delle Nazioni e presso colleghi della zona di Comacchio hanno sostanzialmente confermato le suddette “forbici” di prezzo unitario.

Per le caratteristiche di ubicazione, consistenza e vetustà, nonché generale stato di manutenzione/conservazione dell'appartamento,

considerati i probabili costi per gli interventi di rinnovo/manutenzione straordinaria, viste le quotazioni medie degli immobili simili posti in zona individuate sui siti specializzati, si ritiene che l'immobile in oggetto riporti un discreto livello di appetibilità commerciale, tuttavia un valore economico comunque compreso tra le menzionate quotazioni.

Ciò premesso, lo scrivente giudica congruo assegnare al presente bene un valore intermedio di €. 1.380,00/mq., da cui:

VALORE DELL'IMMOBILE

Mq. 65,00 x €. 1.380,00..... = €. 89.700,00.

che si arrotonda in = €. 90.000,00.

7 - predisponga uno o più progetti divisionali dei beni in comunione secondo le quote spettanti ad ogni convivente, quantificando i conguagli in denaro; in caso di divisibilità, predisponga una o più proposte di assegnazione tenendo conto delle richieste delle parti, con determinazione dei conguagli.

Tenuto conto della tipologia dell'immobile in causa, ovvero un appartamento inserito in fabbricato condominiale, della rispettiva contenuta consistenza e generali caratteristiche,

il CTU premette ed evidenzia che la **stessa unità non risulta comodamente divisibile rispetto alle quote di proprietà delle parti in causa** (una quota di 2/4 e due quote di 1/4).

L'alloggio riporta una superficie netta/calpestabile di mq. 50,00 circa (esclusi i due terrazzi di mq. 31,00 circa) e ciò non consente comunque una sua ipotetica suddivisione interna per la creazione di n. 3 unità distinte, aventi superfici rispettose delle consistenze minime abitabili previste dal Regolamento di Igiene Pubblica.

È opportuno rammentare che tra i *principi* e le *condizioni* generali su cui si basano *normalmente* le divisioni immobiliari giudiziali, rientra la "necessità" di non frazionare eccessivamente i beni in oggetto, quindi di non determinare porzioni immobiliari di consistenza troppo ridotta, e ciò al fine di evitarne la svalutazione commerciale, annullandone o limitandone fortemente l'appetibilità commerciale, oppure di arrecare un più disagiata utilizzo degli stessi.

Inoltre, l'eventuale divisibilità non deve richiedere l'esecuzione di opere molto consistenti e onerose (lavori opere edili, impiantistici, scarichi, ecc.);

l'ipotetico frazionamento dell'appartamento secondo le quote di proprietà, oltre a oggettive difficoltà/impedimenti esecutivi, comporterebbe rilevanti e costosi lavori edili ed impiantistici, probabili interventi sulla fognatura condominiale, spese tecniche per le varie pratiche da istruire, ed oneri edilizi-urbanistici da riconoscere al Comune di Comacchio.

Per tali motivi, si ribadisce che il bene immobiliare in oggetto non risulta comodamente divisibile secondo le quote di proprietà delle parti in causa.

Premesso quanto sopra,

da parte del CTU **non è altrettanto possibile predisporre un progetto divisionale dell'immobile in comunione secondo le quote spettanti ad ogni condividente.**

=====

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEL CTP ING. ALESSANDRO
BUCCI**

Dall'esame della relazione di osservazioni del CTP attoreo, si rileva una sostanziale condivisione della disamina e delle conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto, con particolare riguardo:

- "- agli argomenti di causa;*
- alle posizioni delle Parti coinvolte nel procedimento;*
- all'approccio tecnico finalizzato all'inquadramento del compendio immobiliare oggetto di analisi in termini urbanistici, edilizi, catastali;*
- al metodo di stima, intendendo con quest'ultimo l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano, e quindi consentono, una motivata, oggettiva e valida formulazione del giudizio di stima del valore del bene immobile."*

In merito alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, l'Ing. [REDACTED] ha inteso concordare *"nella definizione di un congruo valore di mercato **non inferiore ad € 90.000.**"*

Afferma al riguardo che *"Sono del tutto evidenti il livello di finiture e impianti dell'appartamento, non ch  il contesto condominiale; l'immobile ha tuttavia buone potenziali caratteristiche di commerciabilit  per l'ottima posizione, l'affaccio/vista dal terrazzo della zona giorno, la dotazione del posto auto, l'estrema razionalit  e semplicit  dello schema compositivo-architettonico che pu  mantenere piuttosto contenuto l'importo di un progetto di riammodernamento/ristrutturazione."*

Il CTU trovasi concorde, pertanto condivide le analisi espresse dal CTP attoreo circa le generali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unit  immobiliare, i potenziali costi del suo ammodernamento, il conseguente livello di appetibilit  commerciale, nonch  il rispettivo pi  probabile valore di mercato che si   determinato in €. 90.000,00.

=====

Ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ferrara, li 21.07.2026

geom. Andrea Bertazzini

Allegati:

- Visura catastale dell'immobile;
- Mappa catastale;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Copia stralcio modello 6 catastale;
- n. 24 fotografie;
- Elenco Conservatoria RR.II. di Ferrara sull'immobile alla data 11.06.2026;
- nota trascrizione domanda divisione giudiziale part. [REDACTED] del 02.02.2026;
- note iscrizioni ipoteche partt. [REDACTED]/[REDACTED] - [REDACTED]/[REDACTED] - [REDACTED]/[REDACTED]
- tavola grafica - stato legittimo (Comune Comacchio);
- osservazioni del CTP [REDACTED].