

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO

SEZIONE CIVILE

causa iscritta al n. **1804/2024** R.G, promossa da:

[REDACTED] (avv. [REDACTED]) parte attrice

contro

[REDACTED] (avv. [REDACTED]) parte convenuta

[REDACTED] (avv.ti [REDACTED]) parte convenuta

nonché

[REDACTED]

* * * *

Giudice: Dott. GIULIO BORELLA

* * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto arch. Paolo Turra, con domicilio presso PROJECT Scarl Società
Professionale, via Mure Ospedale 21 a Rovigo, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C.
della Provincia di Rovigo al n. 202 sez. A e all'Albo nazionale dei CTU, nominato
Consulente Tecnico d'Ufficio nell'intestata causa, rassegna la presente relazione:

1. Premessa

Prestato il giuramento in forma telematica ai sensi dell'art. 193 co. 1 c.p.c., in data
11/04/2025, nel verbale depositato è stata indicata la data del 30 aprile 2025 per
l'inizio delle operazioni peritali volte a dare risposta al quesito riportato nell'ordinanza
del 7 aprile u.s. che di seguito si richiama:

*"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, effettuati i rilievi del caso,
effettuata ogni altra indagine strumentale alla risposta al quesito, descriva il CTU gli
immobili oggetto della domanda, effettuando le due diligences previste dall'art. 173*

bis disp. att. c.p.c.; determini quindi il valore degli immobili stessi, applicando preferibilmente le metodologie previste dal Codice delle Valutazioni Immobiliari; verifichi se gli stessi siano comodamente divisibili; provveda in tal caso a formulare uno o più progetti divisionali”.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Premesso che nessuna delle parti ha nominato un proprio consulente tecnico, come prefissato, il 30 aprile 2025 è stato dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile sito in Badia Polesine piazza Vangadizza 103 – di seguito identificato IMMOBILE A - ed è stata effettuata una prima sommaria visita al suo interno con la scorta delle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale - Ufficio provinciale del Territorio. Lo scrivente ha quindi evidenziato agli intervenuti avvocato [REDACTED], [REDACTED] di parte attrice, ed all'architetto [REDACTED] quale parte convenuta, la necessità di acquisire le pratiche edilizie pertinenti gli immobili oggetto di divisione, effettuando richiesta di accesso atti presso il Comune di Badia Polesine (Ro) e presso il Comune di Comacchio (Fe) per l'immobile sito al Lido delle Nazioni viale Olanda n. 28 – di seguito identificato IMMOBILE B.

Quindi il successivo 7 maggio è stata presentata istanza al Comune di Badia Polesine ed il 22 maggio u.s. al Comune di Comacchio.

Acquisite la documentazione edilizia dai due Comuni, con la disponibilità del [REDACTED] [REDACTED], il 10 luglio u.s. è stato eseguito un accurato rilievo del grande fabbricato residenziale sito in Badia Polesine.

Visto il corrente periodo estivo, l'abitazione a schiera situata al Lido delle Nazioni, nota località di vacanza rivierasca, è stato deciso di visionarlo successivamente.

Quindi il 04/09/2025, sempre alla presenza del [REDACTED], è stato rilevato

anche questo immobile.

Il 15 settembre, nei termini fissati, il sottoscritto ha inviato la bozza di perizia ai tre

legali che assistono le parti in causa ed il successivo 16 settembre, l'avvocato

██████████ che assiste la convenuta ██████████ ha chiesto di rinnovare

il sopralluogo presso suddetto immobile, non essendo stata convocata la sua

cliente.

Premesso che le parti non hanno nominato Consulenti Tecnici e gli immobili in

comproprietà sono ben noti alle parti, che ne detengono anche le chiavi, lo scrivente,

ammessa la mancata comunicazione formale, ha provveduto sollecitamente ad

effettuare nuovo sopralluogo in data 22 settembre u.s., secondo la disponibilità data dalla

██████████ al quale non ha partecipato nessun altro comproprietario

(verbale allegato sub. A)

3. Risposta al quesito

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, effettuati i rilievi del caso,

effettuata ogni altra indagine strumentale alla risposta al quesito,

- descriva il CTU gli immobili oggetto della domanda, effettuando le due diligence

previste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

IMMOBILE A – Fabbricato a destinazione residenziale con annessi due garage e

area scoperta pertinenziale sito in Comune di Badia Polesine, piazza Vangadizza n.

103, censito al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana BP,

- Foglio 15, Particella 46 subalterno 4, Categoria A/1, Classe U, Consistenza 13 vani,

piano T-1-2, Rendita Euro 2.349,88;

- Foglio 15, Particella 46 subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq

piano T, Rendita Euro 48,34;

- Foglio 15, Particella 46 subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq,

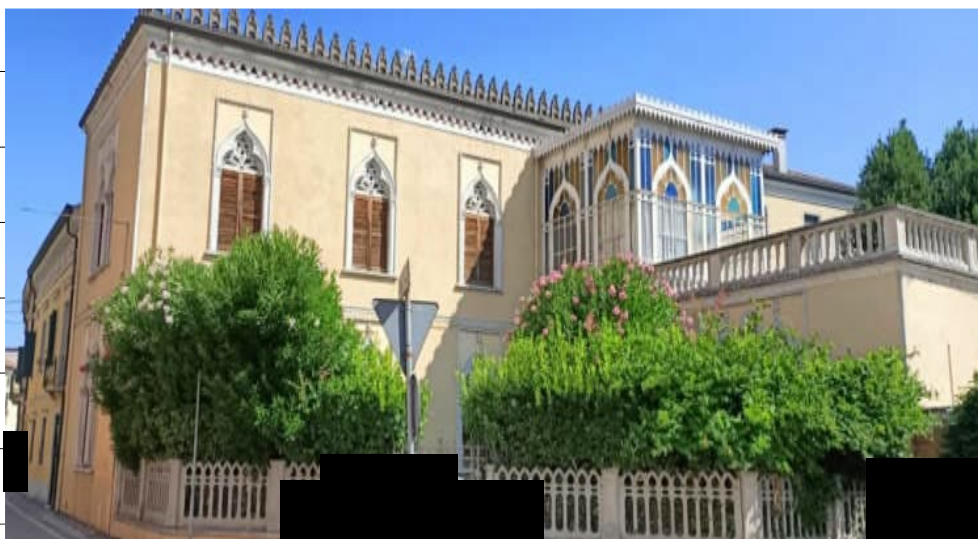
piano T, Rendita Euro 74,37;

ed al Catasto Terreni Sezione Badia Polesine:

- Foglio 15, Particella 46 Ente Urbano di 743 mq;

- Foglio 15, Particella 517, Qualità Frutteto Classe U, superficie 26 mq; R.A. Euro 0,53, R.D. Euro 0,28;

- Foglio 15, Particella 581, Qualità Frutteto Classe U, superficie 93 mq; R.A. Euro 1,91, R.D. Euro 0,98;



Prospetto sulla piazza

A seguito delle intervenute denunce di successione, attualmente la piena proprietà di questo fabbricato spetta a:

rispettivamente per la quota di 1/7 ciascuno, a
 per la quota di 1/42 ed a per la quota di 5/42.

Trattasi di abitazione di “tipo signorile” presumibilmente risalente ai primi anni del ‘900, la cui porzione prospiciente la pubblica via è caratterizzata da decori in stile *neo gotico*, mentre la porzione interna al cortile pertinenziale, presenta una architettura tradizionale priva di particolari finiture, tipica della zona.

L’edificio ha una caratteristica pianta a “T” che si eleva per due piani fuori terra oltre al sottotetto definito “ex granaio” e sviluppa una superficie complessiva di circa 502 mq

commerciali. Sono parte del compendio anche due garage presenti all'interno dell'area cortiliva aventi una superficie di circa 27 mq quello a nord-est e circa 13 mq quello a sud-ovest sito in prossimità dell'ingresso.

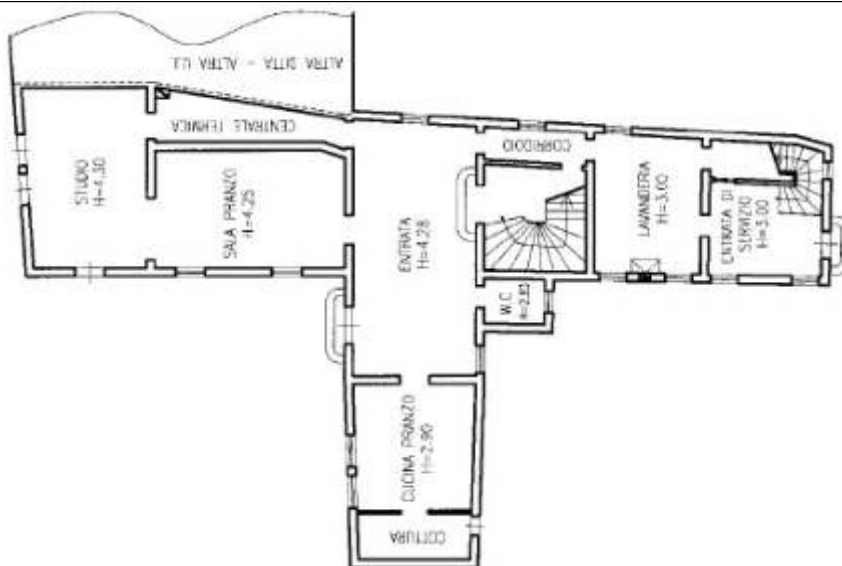


Vista garage nord-est



vista garage sud-ovest

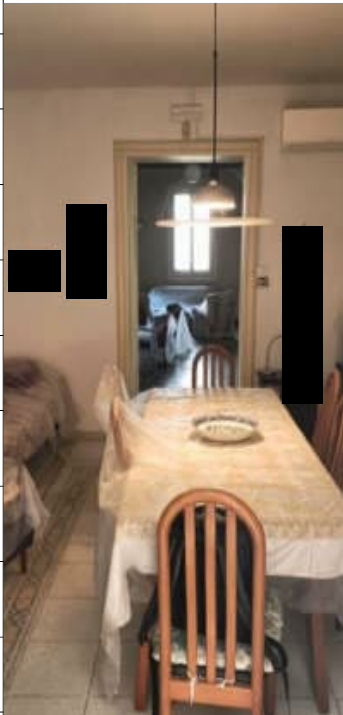
I locali del piano terra, adibiti a zona giorno, vengono distinti in vani principali consistenti nell'ampia entrata, la sala da pranzo e lo studio, ed in vani di servizio quali cucina/cottura, lavanderia, attualmente adibita a pranzo, ed entrata secondaria, vano centrale termica, oltre all'importante vano scala. Questo piano si estende per circa 242 mq lordi.



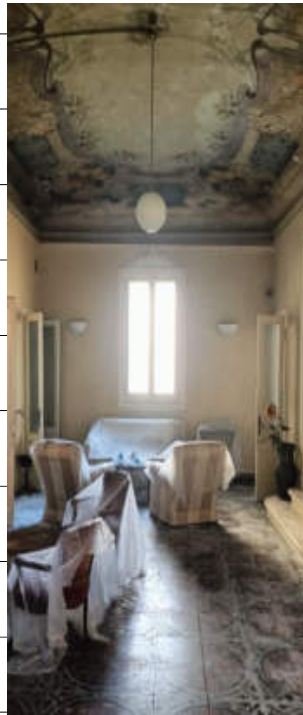
pianta piano terra

I suddetti vani principali sono ornati da pavimenti in piastre decorate e alti soffitti

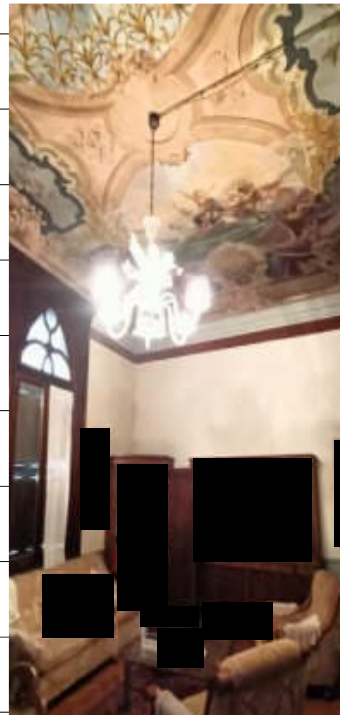
affrescati, mentre i così detti locali di servizio presentano finiture tradizionali con pavimenti in ceramica e soffitto imbiancato posto ad una altezza di circa 3,00 ml.



Vista cucina/pranzo



vista entrata principale



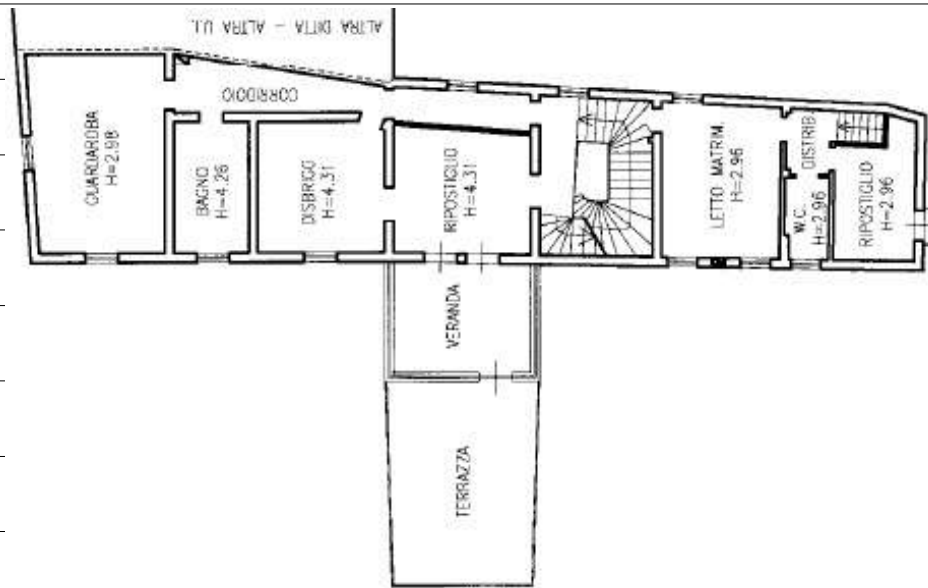
vista dello studio

I locali del piano superiore, sono invece destinati a zona notte e consistono in cinque camere di dimensioni più e meno grandi, di cui quelle collocate nell'ala nord-est dell'edificio hanno finiture di tipo tradizionale e soffitto alto circa 3,00 ml mentre quelle poste nell'ala sud-ovest, come quelle sottostanti, propongono soffitti alti e affrescati con pareti abbellite da decori e stucchi.

Nella porzione centrale del piano primo, perpendicolarmente al prospetto sud, si allunga un'estesa terrazza di cui la porzione quadrata a ridosso della facciata, è chiusa con una veranda sempre in stile *neo gotico*, composta da lunghe e strette vetrate colorate unite da un telaio in ferro con decori a croce. Questo piano ricalca il piano inferiore e si estende per circa 202 mq considerando l'estensione della veranda al 50% ed il terrazzo al 35% della loro superficie complessiva, come previsto dal sistema italiano di misurazione (S.I.M).

ARCHITETTO PAOLO TURRA

Project Scarl Soc. Professionale via Mure Ospedale 21 – 45100 Rovigo
Telefono 0425.24864 – mail: arch.paolo.turra@awn.it



pianta piano primo



Vista della veranda



vista della terrazza

Al piano sottotetto, nella porzione nord-est, vi sono due stanze ed un bagno controsoffittati ad una altezza di circa 3,00 ml. Da questi vani, tramite una scala artigianale in legno appoggiata al muro, si raggiunge l'ex granaio, composto da quattro stanze in sequenza, pavimentato con un tavolato in legno grezzo e soffitto inclinato a due falde con travi, murali e tabelle a vista. La superficie ragguagliata di questo piano è di circa 58 mq (derivante da soffitta di circa 50 mq x 0,50 + ex granaio di circa 130 mq x 0,25).

ARCHITETTO PAOLO TURRA

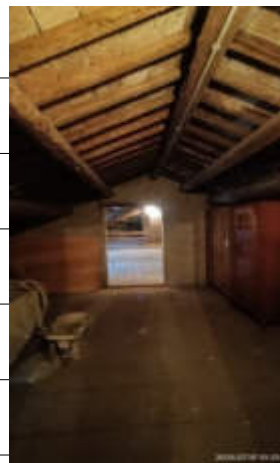
Project Scarl Soc. Professionale via Mure Ospedale 21 – 45100 Rovigo
Telefono 0425.24864– mail: arch.paolo.turra@awn.it



Stanza soffitta ala nord-est



stanze ex granaio



Al fine di verificare la conformità catastale ed edilizia del su descritto immobile, il sottoscritto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale, Ufficio del territorio di Rovigo, le planimetrie catastali aggiornate con Dichiarazione prot. n. RO0021865 del 04/04/2014 ed ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Badia Polesine, acquisendo le seguenti pratiche inviate dal competente ufficio in data 06/06/2025, premettendo che l'originario titolo di impianto dell'immobile non è stato reperito essendo la sua costruzione avvenuta presumibilmente nei primi anni del 1900 e sicuramente prima del 1 settembre 1967:

- Concessione edilizia in sanatoria (legge n. 47/1985) n. 774 prot. 10417 del 31/05/1990 per *costruzione di garage*, rilasciata a [REDACTED] che ha presentato domanda in data 29/11/1986 prot. 13444;

- Concessione edilizia in sanatoria (legge n. 47/1985) n. 1623 prot. n. 1497 del 20/05/1993 per *costruzione servizio igienico*, rilasciata a [REDACTED] che ha presentato domanda in data 25/08/1986 prot. 10443;

- Concessione edilizia in sanatoria (legge n. 47/1985) n. 1624 prot. n. 1497 del 20/05/1993 per *cambio d'uso da legnaia a garage*, rilasciata a [REDACTED] che ha presentato domanda in data 25/08/1986 prot. 10443;

- Concessione edilizia in sanatoria (legge n. 47/1985) n. 1625 prot. n. 1497 del

20/05/1993 per *modifica prospetti per apertura fori*, rilasciata a [REDACTED] che ha

presentato domanda in data 25/08/1986 prot. 10443.

Quindi con la scorta delle planimetrie allegate ai succitati documenti catastali ed edilizi, in data 10 luglio u.s. è stato eseguito il rilievo dell'edificio e si è constatata una sostanziale corrispondenza alla riproduzione catastale ad eccezione del piccolo terrazzo presente al secondo piano della facciata nord-est, che non è riportato. Rilevanza del tutto ininfluenta sulla determinazione della rendita e sua conformità catastale.

In merito alla conformità edilizia, visti i grafici presenti nella "Busta 1143" inviata dall'Ufficio Tecnico Comunale, anche in questo caso si rileva una sostanziale corrispondenze allo stato dei luoghi, ad eccezione:

- della piccola finestrella alta presente nel corridoio del piano terra adiacente al vano scala principale, con davanzale collocato a due metri dal pavimento, da configurarsi come "luce" ai sensi dell'art. 903 del c.c. in quanto affaccia sulla proprietà limitrofa, per consentire appunto il passaggio di luce ed aria ma non permette l'affaccio;

- dell'ulteriore piccola finestra, aperta nel corridoio del piano primo adiacente al vano ripostiglio, anche questa con davanzale collocato a due metri dal pavimento, da configurarsi pure come "luce" in quanto affaccia sulla proprietà limitrofa come quella su descritta;

- sempre al piano primo, si rileva l'apertura di una porta di comunicazione tra il corridoio ed il vano "disbrigo" non riportata nei grafici allegati alla pratica di condono.

A seguito di quanto rilevato, sentito il competente ufficio tecnico comunale, mancando negli archivi comunali una precisa rappresentazione grafica quotata di questo edificio, dovrà essere presentata una pratica in sanatoria completa di piante, prospetti e sezioni che rappresentino la consistenza attuale con evidenza delle difformità su descritte, che potranno essere regolarizzate con il pagamento di una sanzione amministrativa di €

1.032,00, specificando che una più precisa determinazione è possibile quantificarla

solo al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.

A tale somma dovranno essere aggiunte le spese tecniche per la predisposizione

della pratica che vengono quantificate forfettariamente in € 3.500,00, salvo diversa

richiesta fatta dal professionista incaricato.

IMMOBILE B – Abitazione a schiera con area scoperta pertinenziale sita in Comune

di Comacchio (Fe), località Lido delle Nazioni, viale Olanda n. 28, così censita al

Catasto Fabbricati:

- Foglio 25, Particella 282 subalterno 6 graffato con Particelle 1749 e 1750,

Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 5 vani, piano T-1, Rendita Euro 542,28;

ed al Catasto Terreni:

- Foglio 25 Particella 282 Ente Urbano di 426 mq sulla quale insiste l'intero edificio a schiera;

- Foglio 25 Particella 1749 Ente Urbano di 29 mq di pertinenza esclusiva;

- Foglio 25 Particella 1750 Ente Urbano di 28 mq di pertinenza esclusiva;



Vista prospetto fronte strada



vista prospetto sul retro

A seguito delle intervenute denunce di successione, attualmente la piena proprietà di

questo fabbricato spetta a:

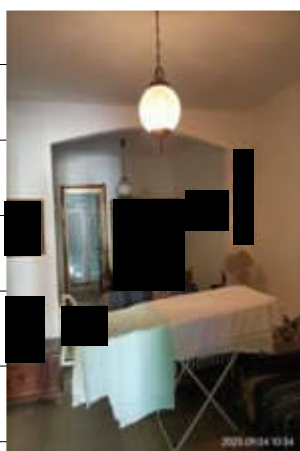
[REDACTED]

████████████████████, rispettivamente per la quota di 1/7 ciascuno, a

██████████ per la quota di 1/21 ed a ██████████ per la quota di 2/21.

Trattasi di una porzione di edificio residenziale a schiera che si sviluppa su due piani, collocato in località balneare, prettamente utilizzato per trascorrere periodi di vacanza.

L'abitazione, ultimata nel giugno del 1973, è composta da un portico antistante l'ingresso principale, soggiorno/pranzo, piccola cucina, un bagno ed un portico retrostante che attualmente risulta chiuso da una portafinestra.



Soggiorno pranzo

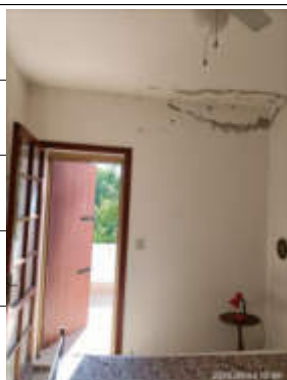


cucina

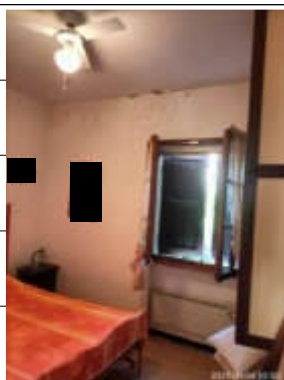


locale igienico

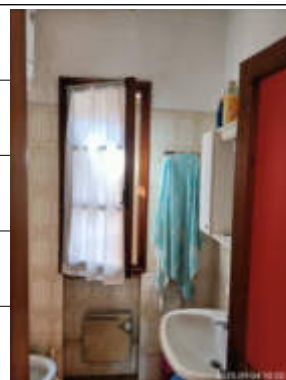
Al piano superiore vi sono due camere da letto, una di circa 11 mq e l'altra di poco meno di 9 mq, un bagno ed un'ampia terrazza rivolta verso est sulla quale è collocata una scala a chiocciola in metallo che conduce sulla copertura piana adibita a solarium. Sul fronte ovest ed est si estendono due porzioni di area cortiliva.



Camera da letto con terrazza



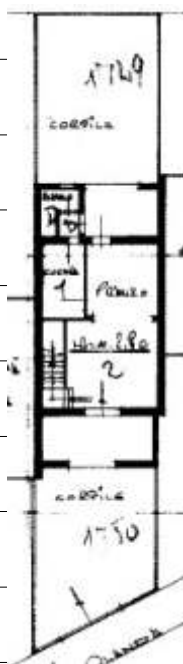
camera da letto più grande



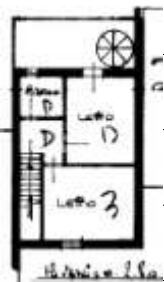
bagno

Complessivamente l'immobile, misurato secondo i dettami del Sistema Italiano di

Misurazione, sviluppa una superficie lorda di circa 76 mq.



Piano terra



piano primo



planimetria catastale

Dal sopralluogo effettuato si è constatato che l'abitazione presenta ancora le originarie finiture degli anni '70, ad eccezione del bagno al piano terra che risulta essere stato rinnovato in anni più recenti.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica in tutti i locali; i serramenti esterni hanno telaio in legno massello e montano vetri semplici protetti da scuri sempre in legno; pure le porte interne hanno telaio in legno con specchiature in vetro o in laminato laccato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori elettrici collocati all'interno delle singole stanze; l'impianto elettrico è di tipo tradizione, sottotraccia con interruttori e prese nei vari locali.

Le due aree cortilive, antistante e retrostante l'abitazione, sono delimitate da piccole alberature e vegetazione spontanea che necessitano di una azione di riordino.

Sostanzialmente l'edificio necessita, sia esternamente che internamente, di un complessivo intervento di rinnovamento delle finiture e degli impianti che lo

allestiscono.

Nel soffitto dei locali al piano superiore, si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla terrazza-solarium sovrastante, verosimilmente dovuti al degrado della guaina impermeabilizzante posta sotto le piastre di ghiaino lavato.



Viste della terrazza di copertura

Al fine di verificare la conformità catastale ed edilizia anche di questo immobile, il sottoscritto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale, Ufficio del territorio di Ferrara, le planimetrie catastali depositate l'11/10/1973 al termine della sua costruzione ed ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Comacchio acquisendo le seguenti pratiche inviate dal competente ufficio:

- Licenza Edilizia prot. 3968, pratica n. 143/1971 del 14/06/1971 per costruire un fabbricato ad uso civile abitazione (n. 7 villette), rilasciata a [REDACTED] poi volturata il 23/06/1972 a [REDACTED]

- Licenza Edilizia prot. n. 16503/72 del 23/12/1972 per variante in corso d'opera rilasciata a [REDACTED]

- Permesso di Abitabilità n. 8400 del 17/07/1973.

Pertanto con la scorta delle planimetrie catastali acquisite ed i grafici allegati alla variante in corso d'opera n. 16503/72 (ultima pratica edilizia presentata per questo immobile) ricevuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, in data 4 settembre u.s. è stato

eseguito il rilievo dell'abitazione a schiera e si è constatata una sostanziale

conformità catastale ad eccezione:

- del disimpegno al piano terra tra bagno e cucina che è stato eliminato per favorire

l'aumento di superficie del bagno;

- del portico posteriore che è stato chiuso con una portafinestra a due ante e sopra luce;



Serramento installato a chiusura del portico

- nel bagno presente al piano primo, la porta d'ingresso dal disimpegno risulta

spostata verso destra e pure la finestra di questo locale che affaccia sul terrazzo

graficamente non coincide essendo anche questa spostata verso destra.

Per quanto riguarda la conformità edilizia invece, rispetto ai grafici autorizzati si rileva

sostanzialmente quanto sopra già esposto:

- al piano terra l'avvenuta chiusura del portico retrostante con un serramento a

portafinestra e la realizzazione di una tettoia a copertura dello spazio antistante

l'ingresso sul fronte principale al posto del previsto pergolato in travi di legno.

- al piano primo lievi modifiche interne consistenti nello spostamento a destra della

porta che divide il bagno dal disimpegno e lieve spostamento, sempre verso destra,

della finestra del predetto bagno che affaccia sul terrazzo retrostante.

Le predette modifiche al piano primo, parrebbero essere state realizzate già in

fase costruttiva.

Tutto ciò rilevato, sentito il competente ufficio tecnico comunale, dovrà essere presentata una pratica in sanatoria completa di piante, prospetti e sezioni che rappresentino lo stato attuale dell'abitazione con evidenza delle difformità su descritte, che potranno essere regolarizzate con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.032,00, specificando che una più precisa determinazione è possibile quantificarla solo al momento della presentazione della pratica, avvertendo che il porticato chiuso sul retro dovrà comunque restare adibito a locale accessorio.

A tale somma dovranno essere aggiunte le spese tecniche per la predisposizione della pratica, che vengono quantificate forfettariamente in € 3.500,00, compreso il necessario aggiornamento catastale, salvo diversa richiesta fatta dal professionista incaricato.

- determini quindi il valore degli immobili stessi, applicando preferibilmente le metodologie previste dal Codice delle Valutazioni Immobiliari;

Secondo la corretta prassi estimativa, la valutazione dei cespiti deve avvenire applicando il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, che consente di stimare il valore di un immobile mediante la comparazione tra lo stesso ed altre costruzioni simili contrattate in tempi non troppo lontani, di prezzi e caratteristiche noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'edificio da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili analoghi venduti presi a confronto.

STIMA IMMOBILE A: dall'analisi del mercato immobiliare locale non sono stati rilevati immobili comparabili che abbiano caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, che possiede peculiarità non riscontrabili in altri edifici compravenduti o attualmente presenti su mercato.

Di conseguenza, con riferimento al “Codice delle Valutazioni Immobiliari” lo scrivente ritiene possa essere opportunamente utilizzato il procedimento di stima “COST APPROACH” o “costo di ricostruzione deprezzato”, che si fonda sull’assunto elementare per il quale, un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d’uso.

Le condizioni di applicazione del metodo riguardano le stime del valore dell’area, del costo di ricostruzione a nuovo e del livello del deprezzamento. La stima del valore dell’area si compie con il metodo del confronto diretto e con le tecniche residuali, acquisendo i valori imponibili delle aree fabbricabili pubblicate dal Comune.

La stima del costo di ricostruzione a nuovo si svolge in via sintetica, prendendo a riferimento dati statistici ISTAT e pubblicazioni CRESME (Centro ricerche economiche sociologiche e di mercato per l’edilizia).

DATI		DESCRIZIONE				
superficie lotto [mq]	862	Fabbricato a destinazione residenziale con annessi due garage e area scoperta pertinenziale				
prezzo unitario terreno [€/mq]	115					
costo per la demolizione	0					
Valore terreno	€ 99.130					
Rapporto complementare	34,31%					

Categorie D'opera	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo
1 RESIDENZA PIANO T e 1	424,00	1720	1,00	1720	729.280,00
2 LOGGIA PIANO PRIMO	18,00	1720	0,60	1032	18.576,00
3 TERRAZZO PIANO PRIMO	33,00	1720	0,35	602	19.856,00
4 SOFFITTA	50,00	1720	0,60	1032	51.600,00
5 SOTTOTETTO	130,30	1720	0,25	430	56.029,00
6 N. 2 GARAGE	40,00	1720	0,50	860	34.400,00
Totale costo di costruzione a nuovo					€ 909.751,00

CATEGORIE D'OPERA 1	%		costo	n	t	deprezzamento	* %
	Obsolescenza eliminabile *					0,00	
	Opere murarie(€)	60,00%	437.568,00	80,0	60,0	328.176,00	10%
	Impianti(€)	26,00%	189.612,80	20,0	20,0	189.612,80	20%
	Rifiniture(€)	14,00%	102.099,20	15,0	15,0	102.099,20	70%
	Risultato(€)	100,00%	729.280,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		619.888,00	100%

CATEGORIE D'OPERA 2	%		costo	n	t	deprezzamento	* %
	Obsolescenza eliminabile *					0,00	
	Opere murarie(€)	60,00%	11.145,60	80,0	60,0	8.359,20	10%
	Impianti(€)	26,00%	4.829,76	20,0	20,0	4.829,76	20%
	Rifiniture(€)	14,00%	2.600,64	15,0	15,0	2.600,64	70%
	Risultato(€)	100,00%	18.576,00	TOT. DEPREZZAMENTI 2		15.789,60	100%

CATEGORIE D'OPERA 3	Obsolescenza eliminabile *			0,00	%
	Opere murarie(€)	85,00%	16.886,10	80,0	12.664,58
	Impianti(€)	0,00%	-	0,0	-
	Rifiniture(€)	15,00%	2.979,90	15,0	2.979,90
	Risultato(€)	100,00%	19.866,00	TOT. DEPREZZAMENTI 3	15.644,48
CATEGORIE D'OPERA 4	Obsolescenza eliminabile *			0,00	%
	Opere murarie(€)	80,00%	30.960,00	80,0	23.220,00
	Impianti(€)	25,00%	13.416,00	20,0	13.416,00
	Rifiniture(€)	14,00%	7.224,00	15,0	7.224,00
	Risultato(€)	100,00%	51.600,00	TOT. DEPREZZAMENTI 4	43.860,00
CATEGORIE D'OPERA 5	Obsolescenza eliminabile *			0,00	%
	Opere murarie(€)	95,00%	53.227,55	80,0	39.920,66
	Impianti(€)	5,00%	2.801,45	20,0	2.801,45
	Rifiniture(€)	0,00%	-	0,0	-
	Risultato(€)	100,00%	56.029,00	TOT. DEPREZZAMENTI 5	42.722,11
CATEGORIE D'OPERA 6	Obsolescenza eliminabile *			0,00	%
	Opere murarie(€)	80,00%	27.520,00	80,0	13.760,00
	Impianti(€)	5,00%	1.720,00	20,0	1.720,00
	Rifiniture(€)	15,00%	5.160,00	15,0	5.160,00
	Risultato(€)	100,00%	34.400,00	TOT. DEPREZZAMENTI 6	20.640,00
TOTALE			TOT. DEPREZZAMENTI		758.544,19
TOTALE			€ 909.751,00	TOT. DEPREZZAMENTI	758.544,19
					% DEP. TOT
					83,38%
			percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione			1%	€ 4.548,76	€ 756,03
Progettazione, D.I., spese ed oneri vari			10%	€ 90.975,10	€ 15.120,68
Totale oneri				€ 95.523,86	€ 15.876,72
Profilo del promotore(%)			15%	€ 136.462,65	€ 22.681,02
Costo costruzione				€ 1.141.738	€ 189.764,55
				Valore a nuovo	Valore deprezzato
Valore del terreno(€)				€ 99.130,00	€ 99.130,00
Costo di costruzione(€)				€ 1.141.737,51	€ 189.764,55
Totale (€)				€ 1.240.867,51	€ 288.894,55

Il valore determinato per questo immobile è quindi di € 288.894,55 che si arrotonda ad € 289.000,00.

In alternativa al metodo estimativo proposto, trattandosi di edificio da ristrutturare, considerabile anche come complesso immobiliare dismesso essendo ormai da tempo in disuso, viste le caratteristiche planimetriche e la sua consistenza, di seguito verrà determinato anche il suo “valore di trasformazione” cioè il valore di scambio ricavato stimando il più probabile valore che verrebbe ad assumere quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio che viene indicato con la sigla “Vtr”.

Quindi Vtr è dato dal valore di mercato del prodotto edilizio (Vmp) in seguito all'operazione di trasformazione definito con indagini di mercato presso fonti dirette e indirette e l'assunzione di un valore unitario di riferimento, meno i costi di trasformazione

(Ktr), che consistono nella sommatoria dei costi che dovranno essere sostenuti per

effettuare la trasformazione, cioè: costi edili di ristrutturazione indicati con la sigla “Kc” più

le spese tecniche e gli oneri finanziari indicati con la sigla “Cc” più le spese generali ed il

profitto dell'imprenditore al lordo di tasse ed imposte indicati con la sigla “Sg”.

La formula che viene applicata quindi è la seguente:

$$Vtr = Vmp - Ktr$$

Dove $Ktr = Kc + Cc + Sg$.

Pertanto dalle indagini svolte presso operatori nel settore immobiliare, vista la zona

di pregio, collocata in prossimità dell'abbazia della Vangadizza, il valore di mercato

unitario dell'immobile trasformato viene fissato in €/mq 2.300,00 che moltiplicato per

la superficie commerciale del complesso immobiliare in oggetto, di circa 502 mq

determina un valore mercantile del bene trasformato in € 1.154.600,00

Sentite imprese di costruzioni, si è appreso che il costo di ristrutturazione è di circa

€/mq 1.350,00 che moltiplicato per la superficie commerciale di 502 mq definisce un

costo di ristrutturazione di complessivi € 677.700,00

L'entità delle spese tecniche e degli oneri finanziari si stabilisce che possano incidere

per circa il 9% del costo di ristrutturazione di € 677.700,00 e quindi determina un

valore di € 60.993,00.

Il profitto dell'imprenditore, comprensivo delle spese di commercializzazione spettante

per la promozione e l'organizzazione della trasformazione del cespite, che secondo

analisi estimative può variare tra il 10 ed il 20%, viene assunto il valore medio del 15%

del costo di mercato finale di € 1.154.600,00 che determina così € 173.190,00.

A fronte delle suddette valutazioni, il valore di trasformazione del bene viene così calcolato:

$$Vtr = 1.154.600 - (677.700 + 60.993 + 173.190) = € 242.717,00$$

Viste le stime del cespite determinate con i due diversi procedimenti, pari ad

arrotondati € 289.000,00 ed € 243.000,00 la stima dell'immobile A viene stabilita dal

valore medio dei suddetti importi che corrisponde ad € 266.000,00.

Alla suddetta somma si detrae il costo delle spese necessarie alla sanatoria delle difformità

rilevate che ammonta a complessivi € 4.532,00 e quindi il valore di questo cespite, al netto

dell'attività di *due diligence*, è pari ad € 261.468,00 che si arrotonda ad **€ 261.000,00**.

STIMA IMMOBILE B: analizzato anche questo mercato locale, molto più dinamico

svolgendosi in una nota località turistica-balneare dell'Emilia – Romagna, è possibile

utilizzare il succitato metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, che consente di

stimare il valore di un immobile mediante la comparazione tra lo stesso ed altre

costruzioni simili contrattate in tempi non troppo lontani, di prezzi e caratteristiche noti,

ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'edificio da valutare, che viene definito

“**Subject**”, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti “**Comparabili**”.

Nel caso specifico sono stati individuati i due seguenti immobili:

- Comparabile A: porzione di edificio a schiera a due piani compravenduto il 05/12/2024

per un valore di € 105.000,00 con atto del notaio Tinti Luigi di Bologna rep. n. 6.389

trascritto il 06/12/2024 ai nn. 22898/17309 identificato al Catasto Fabbricati del Comune

di Comacchio Foglio 25 Particella 697 sub 1 , Categoria A/7 Cl. 2 consistenza 5 vani, sito

in via Germania n. [REDACTED]

- Comparabile B: porzione di edificio quadrifamiliare compravenduto il 05/11/2024 per un

valore di € 90.000,00 con atto del notaio Losito Filippo di San Giuliano Milanese rep. n.

1.462 trascritto il 21/11/2024 ai nn. 21683/16363, identificato al Catasto Fabbricati del

Comune di Comacchio Foglio 25 Particella 1544 sub 4, Categoria A/7 Cl. 2 consistenza

5,5 vani, sito in viale Olanda n. [REDACTED]

Di seguito si sviluppa la stima dalla quale deriva il valore attribuito a questo cespite

con i relativi adeguamenti.

ARCHITETTO PAOLO TURRA

Project Scarl Soc. Professionale via Mure Ospedale 21 – 45100 Rovigo
 Telefono 0425.24864– mail: arch.paolo.turra@awn.it

1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	105.000,00	90.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	9	10	0
Superficie CATASTALE SUP (mq)	83,00	86,00	79,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Magazzino - MAG - (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) posto auto scoperto	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2	2	2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	2	1

2: Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(MAG)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut. est. (€)	0,00
Costo intervento manut. int. (€)	0,00

3. Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	83,00
SUP commerciale comparabile B	86,00
SUP commerciale subject	79,00

4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.265,06
Prezzo medio comparabile B	1.046,51
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	1.046,51

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(....) A	p(....) B
p(DAT) (€/mese)	87,50	75,00
p(SUP) (€/mq)	1.046,51	1.046,51
p(BAL) (€/mq)	313,95	313,95
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	313,95	313,95
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	523,26	523,26
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	523,26	523,26
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	523,26	523,26
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	0,00	0,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	1.050,00	900,00
p(STMe) (€)		
p(STMi) (€)		

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	105.000,00	90.000,00
DAT (€)	-787,50	-750,00
SUP (€)	-4.186,05	-7.325,58
BAL (€)	0,00	0,00
TER (€)	0,00	0,00
CAN (€)	0,00	0,00
BOX (€)	0,00	0,00
posto auto scoperto (€)	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)		
STMi (€)		
PREZZI CORRETTI	100.026,45	81.924,42

PREZZI CORRETTI	100.026,45	81.924,42
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 90.975,44	
VALORE ARROTONDATO	€ 91.000,00	

L'immobile B viene quindi stimato in € 91.000,00.

Al suddetto importo si detrae il costo delle spese necessarie alla sanatoria delle difformità rilevate che ammonta a complessivi € 4.532,00 e quindi il valore di questo cespite, al netto dell'attività di *due diligence*, è pari ad € 86.468,00 che si arrotondano ad **€ 86.000,00**.

- verifichi se gli stessi siano comodamente divisibili; provveda in tal caso a formulare uno o più progetti divisionali”.

IMMOBILE A: Dagli accertamenti ipo-catastali effettuati per verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio si apprende che la piena proprietà degli immobili siti in Comune di Badia Polesine, censiti al Catasto Fabbricati nella Sezione Bp, Foglio 15 Particella 46 subb. 2, 3 e 4, è così ripartita:

- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/42;
- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/7;
- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/7;
- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/7;
- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/7;
- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/7;
- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/7;
- [REDACTED] diritto di proprietà per 5/42;

a seguito di: “Denuncia per causa di morte del [REDACTED] di [REDACTED] registrata a Rovigo al n. 382/153 il 13/12/1995 e ivi trascritta il 12/09/1996 ai nn 4542/6399,
 “Denuncia per causa di morte del [REDACTED] di [REDACTED] registrata a Rovigo al n. 148 vol. 9990 il 13/02/2017 e ivi trascritta il 26/04/2018 ai nn.

2454/3400” e “Denuncia per causa di morte del [REDACTED] di [REDACTED]

registrata a Rovigo al n. 1272 vol. 9990 il 27/12/2018 trascritta a Rovigo il

05/03/2019 ai nn. 1534/2112”;

mentre la piena proprietà dei terreni circostanti e pertinenti ai suddetti immobili,

censiti al Catasto Terreni Sezione Badia Polesine Foglio 15 particelle 517 e 581

qualità frutteto, è così suddivisa:

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/7;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/7;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/7;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/7;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/7;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/7;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/7.

in forza di “atto di acquisto per volontà di [REDACTED]” a rogito del notaio

Alessandro Wurzer di Badia Polesine in data 23/04/1996 rep. 61.187 e successiva

“Denuncia nei passaggi per causa di morte del [REDACTED] di predetta [REDACTED]

registrata a Rovigo al n. 1272 vol. 9990 il 27/12/2018 trascritta a Rovigo il

05/03/2019 ai nn. 1534/2112”.

N.B.: Si evidenzia che risulta trascritta a Rovigo il 19/06/2018 ai nn. 5112/3645 solo

l'accettazione espressa di eredità in morte di [REDACTED] con atto del notaio Sergio

Macchi di Legnago del 11/06/2018 rep. 159.521/30.901, riportata nell'allegato I.

Rilevate quindi le quote di proprietà, con il sopralluogo effettuato è stata accertata la

particolare conformazione architettonica e suddivisione degli ambienti che, in funzione

anche dei numerosi comproprietari, nonostante l'estesa superficie, non consente una

comoda divisione secondo le rispettive quote senza l'esecuzione di rilevanti e costose

opere di modifica che dovrebbero interessare, oltre che gli spazi costruiti, anche gli impianti

tecnologici che allestiscono il fabbricato e le aree scoperte, instaurando reciproche servitù

o limiti di godimento che inciderebbero sensibilmente sul valore dei beni.

Per i suddetti motivi lo scrivente ritiene il cespite non comodamente divisibile

secondo le quote di comproprietà.

IMMOBILE B: dagli accertamenti ipo-catastali effettuati per verificare la continuità

delle trascrizioni anche per questo immobile, si rileva che la piena proprietà della

porzione di edificio a schiera sita in Comune di Comacchio, censita al Catasto

Fabbricati Foglio 25 Particella 282 sub. 6 graffata alle particelle nn. 1749 e 1750, è

così suddivisa:

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/21;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 3/21;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/7;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 3/21;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 3/21;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 3/21;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/7;

- [REDACTED], diritto di proprietà per 2/21;

in forza di “Denuncia nei passaggi per causa di morte del [REDACTED] d [REDACTED]

[REDACTED], registrata a Badia Polesine rep. n. 382/153 del 13/12/1995 trascritta a Ferrara

il 13/09/1996 ai nn. 9466/13556”, “Denuncia nei passaggi per causa di morte del

[REDACTED] di [REDACTED] registrata a Rovigo al n. 148 vol. 9990 il

13/02/2017 trascritta a Ferrara il 12/04/2018 ai nn. 4110/5928”, “Atto di

identificazione autenticato dal notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr) rep.

159.972/31.194 del 23/10/2018 trascritto a Ferrara il 29/10/2018 ai nn. 11796/17461”

e “Denuncia nei passaggi per causa di morte del [REDACTED] di [REDACTED]

registrata a Rovigo al n. 1272 vol. 9990 il 27/12/2018 trascritta a Ferrara il

05/03/2019 ai nn. 2692/3729”

N.B.: Si evidenzia che per le succitate Denuncie di Successione non risulta trascritta

la relativa accettazione di eredità da parte degli attuali intestatari.

Rilevate quindi le quote di proprietà, con il sopralluogo effettuato è stata accertata la

conformazione architettonica e suddivisione degli ambienti che, in funzione anche

dei numerosi comproprietari, vista la ridotta consistenza immobiliare, non consente

una comoda divisione secondo le rispettive quote senza arrecare pregiudizio

patrimoniale al complessivo valore immobiliare.

Per i suddetti motivi lo scrivente ritiene il cespite non comodamente divisibile

secondo le quote di comproprietà.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

La bozza di perizia è stata trasmessa ai Difensori delle parti a mezzo p.e.c. in data

15/09/2025. Nei tempi stabiliti sono pervenute solo le osservazioni dell'avvocato

[REDACTED] di parte convenuta per la [REDACTED], alle quali di

seguito si risponde. Nulla è giunto dagli altri Legali.

- Osservazioni avv. [REDACTED] - parte convenuta [REDACTED] (allegato M)

L'avv. [REDACTED] in relazione alla stima determinata per l'immobile B (lido delle

Nazioni) ritiene che il campione degli immobili assunti come “comparabili” sia molto

ridotto e che sarebbe stato più opportuno avere una base di rilevamento più ampia,

così da ottenere un costo al mq più preciso.

In merito, si conviene con il legale che più dati comparabili si acquisiscono e più

precisa può essere la stima, ma ciò dipende dalla disponibilità e dalle caratteristiche

degli immobili che sono stati effettivamente compravenduti nella zona. Non può

essere fatta una comparazione generalizzata, ma devono essere valutati immobili

che ricadono nello stesso settore di mercato o contesto urbanistico, che abbiano

caratteristiche simili (superficie, stato manutentivo, piano, esposizione,...), prezzi

recenti e transazioni reali.

Sulla base di suddetti requisiti e disponibilità di dati, sono stati individuati i due

immobili comparabili che sono stati ritenuti oggettivamente molto simili all'edificio da

stimare, secondo la descrizione fatta nell'atto di compravendita acquisito, che riporta

la data di costruzione, ne descrive lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e

ne attesta il rendimento energetico con l'allegato APE.

Prendere in considerazione altre transazioni di unità immobiliari con caratteristiche

non propriamente simili, solo per ottenere un campione più largo, diversamente

avrebbe inficiato il valore di stima in più o in meno.

L'immobile assunto come "comparabile A" è stato compravenduto dieci mesi fa, dista

poche decine di metri della "nostra" abitazione, è stato costruito nel 1968,

praticamente contemporaneo a quello di stima, è un edificio a schiera a due piani

con area cortiliva, e come visibile dalla foto sotto riportata è molto simile per

conformazione, consistenza e manutenzione esterna a quello in oggetto



In merito agli impianti, come riportato di seguito nell'estratto dall'atto acquisito , si

evidenzia che sono ancora quelli originari alla costruzione, e privi di certificazione di

conformità come nell'edificio in oggetto:

Con riferimento inoltre agli impianti installati nella porzione compravenduta, la Parte Venditrice garantisce che gli stessi sono regolarmente funzionanti e conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza alla data della loro realizzazione, ma che sono privi delle relative certificazioni di conformità, circostanza nota alla Parte Acquirente, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Anche l'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto certifica uno stato impiantistico e costitutivo molto simile al nostro "subject".

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: COMACCHIO
Indirizzo: LIDO DELLE NAZIONI (FE) VIALE GERMANIA n.102
Piano - Interno: T-1
Coordinate Gis: LAT: 44.7456 LON: 12.2385
Proprietario: Vedi Sezione 11
Destinazione d'uso: E1 (2) - Abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
C912	/	25	697	1	

2. DATI GENERALI

Objetto dell'attestato: Unità immobiliare
N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1
Finalità dell'APE: Passaggio di proprietà o compravendita
Zona climatica: E
Anno di costruzione (presunto): 1969

3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

☒ Climatizzazione invernale attuale
☒ Climatizzazione estiva
☒ Produzione acqua calda sanitaria
☒ Ventilazione meccanica non presente
☒ Illuminazione artificiale non presente
☒ Trattamento di persone a cose non presente

4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione Energetica del Fabbricato		Prestazione Energetica globale		Riferimenti
INVERNO	ESTATE	CLASSE ENERGETICA	EP gl,nren	Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:
		G	697,97	Se nuovi: C 191,37 kWh/m² anno
			kWh/m² anno	Se esistenti:
				Edificio NG a energia quasi zero

Logicamente lo scrivente non può averlo visto internamente ma l'atto notarile acquisito, che ne descrive le caratteristiche e attesta il prezzo di vendita, rileva la similitudine delle peculiarità che ne hanno determinato il valore.

Altrettanto dicasi per l'analisi fatta per prendere il "comparabile B", sito quasi di fronte all'immobile in oggetto, venduto undici mesi fa.

ARCHITETTO PAOLO TURRA

Project Scarl Soc. Professionale via Mure Ospedale 21 – 45100 Rovigo
Telefono 0425.24864 – mail: arch.paolo.turra@awn.it



Consiste in una porzione di edificio quadrifamiliare, con area scoperta esclusiva, costruito nel 1970, anch'esso suddiviso in due piani avente una consistenza molto prossima all'unità oggetto di stima, pure questo con un Attestato di Prestazione Energetica in classe G, che sostanzialmente dimostra una scarsa dotazione impiantistica e costruttiva, come l'immobile in questione.

Attestato n° B ALN 2462/14874 REP

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Regione Emilia-Romagna

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: COMACCHIO
Indirizzo: Viale Oberdan n.37
Piano - Interno: T+L+O
Coordinate GIS: LATI 44.7063 LONG 12.2364
Proprietario: Vero Sezione 1.1
Destinazione d'uso: C1 (2) - Alloggiatori adulti e residenza con occupazione saltatoria

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Spilometro	Identificativo
CR32	/	25	1544	4	

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare
N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1
Finalità dell'APE: Passaggio di proprietà o compravendita
Zona climatica: E
Anno di costruzione (presunto): 1970

3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

☒ Climatizzatore (centrali split)
☒ Climatizzatore (split non presente)
☒ Fonti rinnovabili (sistemi solari)
☒ Ventilazione meccanica controllata
☒ Illuminazione pubblica (non presente)
☒ Impianti per acqua calda sanitaria

4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato	Prestazione energetica globale	Indicazioni
INVERNO Icone: termometro, neve, sole Scala: A4 (50 kWh/m²) a B (15 kWh/m²)	ESTATE Icone: termometro, sole Scala: A4 (10 kWh/m²) a B (5 kWh/m²)	CLASSE ENERGETICA G EP g,l,renn 363,31 kWh/m² anno

Il presente attestato è valido a partire dalla data di emissione:
Se non è:
76,29
Se è diverso:
Edificio a energia quasi zero

Ciò detto, analizzati i dati disponibili non sono emersi altri comparabili così simili da

poter essere considerati, e pertanto il metodo applicato, conforme alla normativa

IVS, (International Valuation Standards) si ritiene che, con buona approssimazione,

possa aver definito il più probabile valore di mercato.

Sempre per uniformità di comparazione, relativamente alle superfici considerate per

la consistenza degli immobili, non avendo la possibilità di rilevare precisamente le

unità comparabili, nel prospetto di calcolo inserito in perizia, è stata utilizzata la

superficie catastale riportata nelle visure dei tre immobili, essendo determinata con

medesimo criterio da parte dell'Agenzia delle Entrate. Da qui ne deriva la leggera

discrepanza di superficie tra i 79 mq di sup. catastale indicati ed i 76 mq rilevati.

Poi la superficie commerciale subject di 255,10 resa nella tabella 3 è evidentemente

un refuso dovuto al mancato aggiornamento automatico della relativa casella, che è

stato corretto con l'inserimento della superficie catastale riportata in tabella 1. Tale

refuso non ha comunque influito nella determinazione finale del valore.

Sempre con riferimento alla tabella 1, ultima riga, si evidenzia per quanto osservato,

che in via prudenziale, pur non conoscendo effettivamente lo stato di manutenzione

interno degli immobili comparabili sono stati valutati di livello 2, cioè sufficiente, mentre

quello del subject di livello 1, cioè scarso, perché sono state considerate le infiltrazioni

al piano superiore e lo stato di degrado generale delle finiture e degli impianti, che,

come detto in perizia, necessitano di un complessivo intervento di rinnovamento.

Infine, relativamente a quanto osservato al punto "2) IMPIANTI" si precisa che non è

tecnicamente corretto affermare che l'immobile oggetto di causa è privo di impianto

di riscaldamento, perché, per quanto gli elementi attualmente presenti siano obsoleti

e non funzionanti, il sistema di radiatori elettrici installato è da considerare come

singoli generatori di calore, che oggi basterebbe sostituire con corpi di nuova

generazione per consentire il benessere climatico all'interno degli ambienti.

Comunque come detto, gli impianti che allestiscono questa abitazione, sono stati considerati nella stima come “inefficienti”, e quindi ricadenti in classe energetica G, la più scadente, come quelli che compongono gli immobili comparabili, e pertanto incidono in negativo sulla valutazione finale.

CONCLUSIONI

Effettuati i rilievi del caso ed ogni altra indagine funzionale alla risposta del quesito, valutato lo stato legittimo degli immobili a seguito di acquisizione delle pratiche edilizie richieste ai Comuni di Badia Polesine e Comacchio, rispettivamente per l'immobile identificato con la lettera A e l'immobile identificato con la lettera B, è stato appurato che:

- l'IMMOBILE A è un fabbricato residenziale unifamiliare di ampie dimensioni, probabilmente realizzato nei primi del '900, che si estende con una superficie commerciale di circa 502 mq, dotato di due fabbricati accessori ad uso garage e pertinente area scoperta.

A livello catastale è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza alle planimetrie depositate ad eccezione del piccolo terrazzo presente al secondo piano della facciata nord-est, che non è riportato. Rilevanza del tutto influente sulla determinazione della rendita e sua conformità catastale.

In merito alla conformità edilizia, anche in questo caso si rileva una sostanziale corrispondenza allo stato dei luoghi, ad eccezione della piccola finestrella alta presente nel corridoio del piano terra, adiacente al vano scala principale, con davanzale collocato a due metri dal pavimento, da configurarsi come “luce” e dell'ulteriore piccola finestra, aperta nel corridoio del piano superiore adiacente al vano ripostiglio, anche questa con davanzale collocato a due metri dal pavimento.

Poi, sempre al piano primo, si rileva l'apertura di una porta di comunicazione tra il

corridoio ed il vano “disbrigo” non riportata nei grafici allegati alla pratica di condono.

A seguito di quanto rilevato, sentito il competente ufficio tecnico comunale, dovrà essere presentata una pratica in sanatoria completa di piante, prospetti e sezioni che rappresentino la consistenza attuale con evidenza delle difformità su descritte, che potranno essere regolarizzate con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.032,00, specificando che una più precisa determinazione è possibile quantificarla solo al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.

A tale somma dovranno essere aggiunte le spese tecniche per la predisposizione della pratica che vengono quantificate forfettariamente in € 3.500,00, salvo diversa richiesta fatta dal professionista incaricato.

Accertata quindi la particolare conformazione architettonica e la suddivisione delle quote di proprietà di questo immobile, nonostante l'estesa superficie, non è possibile attuare una comoda divisione secondo le rispettive quote senza dover eseguire rilevanti e costose opere di modifica che dovrebbero interessare, oltre che gli spazi costruiti, anche gli impianti tecnologici che allestiscono il fabbricato e le aree scoperte, instaurando reciproche servitù o limiti di godimento che inciderebbero sensibilmente sul valore dei beni. Per questo motivo si ritiene l'immobile non comodamente divisibile.

Analizzato quindi il mercato locale, utilizzando il procedimento di stima “coast approach” è stato determinato il suo valore in € 288.894,55 arrotondato ad € 289.000,00

Viste le caratteristiche dell'immobile, in alternativa e per maggior definizione, è stata effettuata anche l'ulteriore stima definendo il suo “valore di trasformazione” che è risultato di € 242.717,00.

A fronte delle stime ottenute con i due diversi procedimenti, pari ad arrotondati € 289.000,00 ed € 243.000,00, il valore dell'immobile A viene stabilito dalla media dei

suddetti importi che corrisponde ad € 266.000,00, al quale si devono detrarre le spese

necessarie alla sanatoria delle difformità che ammontano a complessivi € 4.532,00.

Quindi il valore di questo cespite è di € 261.468,00 che si arrotonda ad **€ 261.000,00**.

L'IMMOBILE B invece consiste in una abitazione a schiera con area scoperta

pertinenziale sita in Comune di Comacchio (Fe), località Lido delle Nazioni, nota

zona balneare, che si sviluppa su due piani per complessivi circa 76 mq lordi. La sua

costruzione risale al 1971/73 e necessita oggi di un intervento di manutenzione e

rinnovamento complessivo delle finiture e degli impianti.

Acquisite le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio

provinciale del Territorio, sono state rilevate alcune discrepanze con lo stato di fatto

e pertanto si dovrà provvedere alla redazione di una pratica DOCFA per aggiornarle

all'attuale conformazione.

Per quanto riguarda la conformità edilizia invece, rispetto ai grafici autorizzati si

rilevano sostanzialmente le stesse difformità presenti sulle planimetrie catastali:

- al piano terra è stato chiuso il portico retrostante con un serramento a portafinestra

e la realizzazione di una tettoia a copertura dello spazio antistante l'ingresso sul

fronte principale al posto del previsto pergolato in travi di legno; - al piano primo sono

presenti lievi modifiche interne consistenti nello spostamento a destra della porta che

divide il bagno dal disimpegno e lieve spostamento, sempre verso destra, della

finestra del predetto bagno che affaccia sul terrazzo retrostante.

Le suddette modifiche, parrebbero essere state realizzate già in fase costruttiva.

Tutto ciò rilevato, sentito il competente ufficio tecnico comunale, si dovrà presentare

una pratica in sanatoria che rappresenti lo stato attuale dell'abitazione con evidenza

delle difformità su descritte, che potranno essere regolarizzate con il pagamento di

una sanzione amministrativa di € 1.032,00, specificando che una più precisa

determinazione è possibile quantificarla solo al momento della presentazione della

pratica, avvertendo che il porticato chiuso sul retro dovrà comunque restare adibito a

locale accessorio.

A tale somma dovranno essere aggiunte le spese tecniche per la predisposizione della

pratica, che vengono quantificate forfettariamente in € 3.500,00, compreso il necessario

aggiornamento catastale, salvo diversa richiesta fatta dal professionista incaricato.

La valutazione di questo cespite è avvenuta applicando il metodo “Market

Comparison Approach”, cioè individuando il valore dell’immobile mediante

comparazione con altre costruzioni simili recentemente compravendute, ed è stata

stabilita in € 91.000,00 ai quali vengono detratti i costi di sanatoria pari ad € 4.532,00

definendo così un prezzo di € 86.468,00 arrotondato ad **€ 86.000,00**.

Rilevate quindi le quote di proprietà ed accertata la conformazione architettonica e

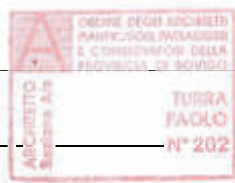
consistenza, in funzione dei numerosi comproprietari, si ritiene il cespite non

comodamente divisibile.

Rovigo lì 02/10/2025

Il c.t.u.

arch. Paolo Turra
(firma apposta digitalmente)



ALLEGATI:

A) Verbale inizi operazioni peritali;

B) Visure catastali immobile in Comune di Badia Polesine;

C) Rilievo immobile in Badia Polesine

D) Pratiche edilizie riferite all’immobile di Badia Pol.;

E) Documentazione fotografica immobile sito in Comune di Badia Polesine;

F) Visure catastali immobile in Comune di Comacchio – Lido delle Nazioni;

G) Rilievo immobile al Lido delle Nazioni;

H) Pratiche edilizie riferite all'immobile di Comacchio – Lido delle Nazioni;

I) Elenco sintetico delle formalità richieste alle Conservatorie di Rovigo e Ferrara;

L) Documentazione fotografica immobile sito in Comune di Comacchio – Lido Nazioni;

M) Osservazioni avvocato [REDACTED] parte convenuta [REDACTED]