

dott. ing. LUIGI CIPRIANI

CONSULENTE TECNICO

Via Ugo Zannoni n° 8 – 37136 Verona - tel. 045/8033978 fax 045/8026526

indirizzo e-mail: studio@luigicipriani.it

P.I.: 0274223 023 4 C.F.: CPR LGU 72H01 L781Q

TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA

Causa Civile n° 569/2023 R.G.

Giudice dott. **Burti Attilio**

Attore:

████████████████████
████████████████████

convenuto:

████████████████████
████████████████████

Convenuto secondario:

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sommario

A. INCARICO	3
B. OPERAZIONI PERITALI.....	3
C. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE	3
D. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
E. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA REPERITA PRESSO LA P.A.	14
F. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE	16
G. GIUDIZIO IN ORDINE ALLA COMODA DIVISIBILITÀ	23
H. VALORE DEGLI IMMOBILI.....	25
I. ESAME DELLE OSSERVAZIONI	26
J. RIEPILOGO CONCLUSIVO	26



A. INCARICO

Con Ordinanza dell'III.mo Signor Giudice del Tribunale di Verona lo scrivente dott. ing. Luigi Cipriani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Verona al n. A4489, al Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi ed all'Albo Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Verona, con studio professionale in Verona, Via Ugo Zannoni n° 8, è stato nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile emarginata ed all'udienza del 06.07.2023, previo giuramento di rito, gli è stato affidato l'incarico di rispondere al quesito di seguito indicato:

“il c.t.u., letti gli atti ed i documenti di causa, ispezionato l'immobile, compiute tutte le verifiche tecniche necessarie ivi incluso l'accesso alla documentazione presso gli uffici pubblici, risponda ai seguenti punti:

- i. dica se l'immobile è comodamente divisibile in tante porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento quante sono le quote dei comproprietari;*
- ii. in caso di risposta affermativa al quesito di cui al precedente punto i) determini il valore delle opere per il frazionamento indicando l'incidenza sul valore dell'intero, nonché le eventuali servitù che devono essere costituite a carico di una porzione ed a favore dell'altra;*
- iii. in caso di risposta negativa al quesito di cui al precedente punto i) determini il valore dell'intero immobile non comodamente divisibile”*

B. OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha comunicato ai legali che il giorno 20.09.23 alle ore 14:00 sarà effettuato presso l'immobile oggetto di accertamento al fine di effettuarne l'ispezione; in tale data non è stato possibile accedere ai luoghi ed è stato fissato un ulteriore sopralluogo in data 28.09.2023 nel corso del quale è stato possibile accedere agli immobili alla presenza [REDACTED]

C. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Gli immobili oggetto di valutazione sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

Catasto fabbricati del Comune di **Nogara (VR)**:

- Foglio **19**, particella **56**, subalterno **1**, abitazione di tipo civile;
- Foglio **19**, particella **56**, subalterno **2**, autorimessa;
- Foglio **19**, particella **403**, area urbana

Le unità presentano la seguente intestazione catastale:

Immobili situati nel comune di Nogara (VR):



- [REDACTED]
- [REDACTED]

In ordine alle unità identificate con le particelle 56 sub 1 e 2 vi è di pertinenza il seguente bene comune non censibile:

- Particella 56 sub 7 – BCNC - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (CORTE)

D. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da una unità abitativa, una autorimessa e un'area urbana siti in Nogara, via Boschetto, il tutto all'interno di un più ampio complesso come di seguito meglio descritto.

In ordine al numero civico delle unità si osserva che nel corso del sopralluogo sono stati rilevati i numeri 12-13-15 apposti sugli elementi in cls della recinzione in corrispondenza degli accessi carraio e pedonale che consentono l'accesso all'abitazione e autorimessa (particella 56 sub 1 e sub 2) e il numero 11 apposto sul pilastro in cls di un ulteriore accesso carraio; gli accessi sono tutti posti a Nord dell'area comune e consentono di raggiungere anche ulteriori unità presenti sulla particella 56 (NCT) non oggetto della presente valutazione.

Si riporta uno schema indicativo con evidenziati gli accessi rilevati durante il sopralluogo e che affacciano sull'area comune identificata con la particella 56 sub 7:

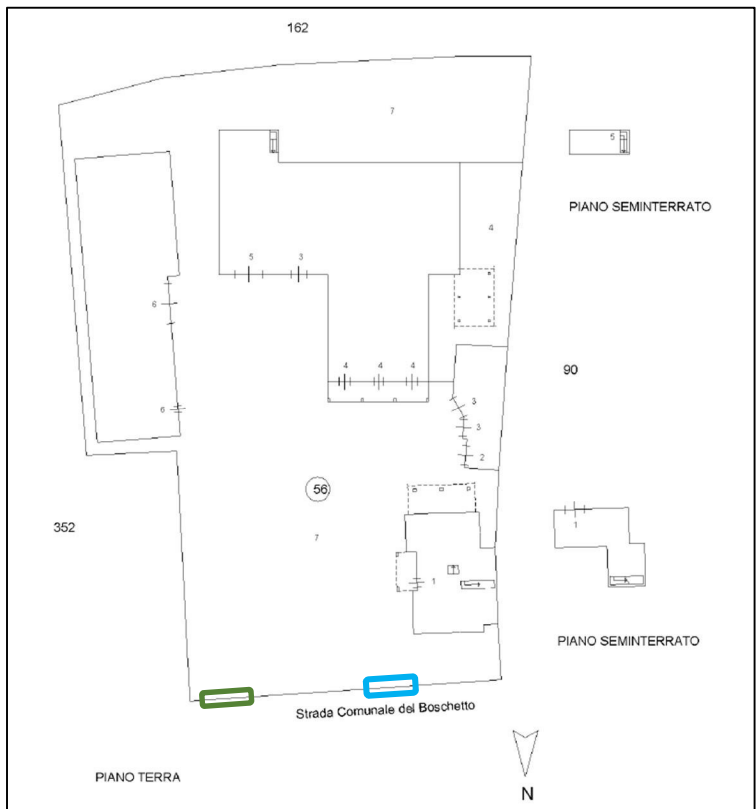


Figura 1: elaborato planimetrico con indicazione degli accessi alle unità (schema indicativo)





Vi è poi il sub 7 della particella 56, area esterna accatastata come bene comune non censibile anche ad altre unità non oggetto della presente procedura; il BCNC non è oggetto della presente relazione.

L'abitazione e l'autorimessa identificate con le particelle 56 sub 1 e 56 sub 2 insistono al catasto terreni sulla particella identificata con la particella 56 del foglio 19 (Ente urbano di 3.700 mq) e sulla quale insistono anche altri fabbricati non oggetto della presente relazione; si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con evidenziata la particella 56 sulla quale insistono anche le unità immobiliari oggetto di valutazione:



Figura 2: Estratto di mappa catastale con identificazione della particella 56 del foglio 19 del comune di Nogara

L'area urbana identificata con la particella 403 insiste al catasto terreni sulla particella 403 del foglio 19 e confina ad ovest con la particella 56 sulla quale insistono le unità identificate al



catasto fabbricati con le particelle 56 sub 1 e 2, oltre ad altre unità non oggetto della presente relazione:



Figura 3: estratto di mappa catastale con identificata la particella 403 del foglio 19

Al catasto fabbricati la particella 56 è suddivisa in più subalterni come meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico¹ della particella 56 che si riporta di seguito:

¹ L'Elaborato Planimetrico è il disegno in scala del fabbricato (solitamente 1:500 e in alcuni casi 1:200) che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala...) e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni. L'elaborato permette di individuare, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni; l'elaborato può essere completato da un altro documento chiamato "elenco subalterni", che contiene la lista delle unità immobiliari, comprensiva dell'ubicazione, degli identificativi e delle categorie catastali.



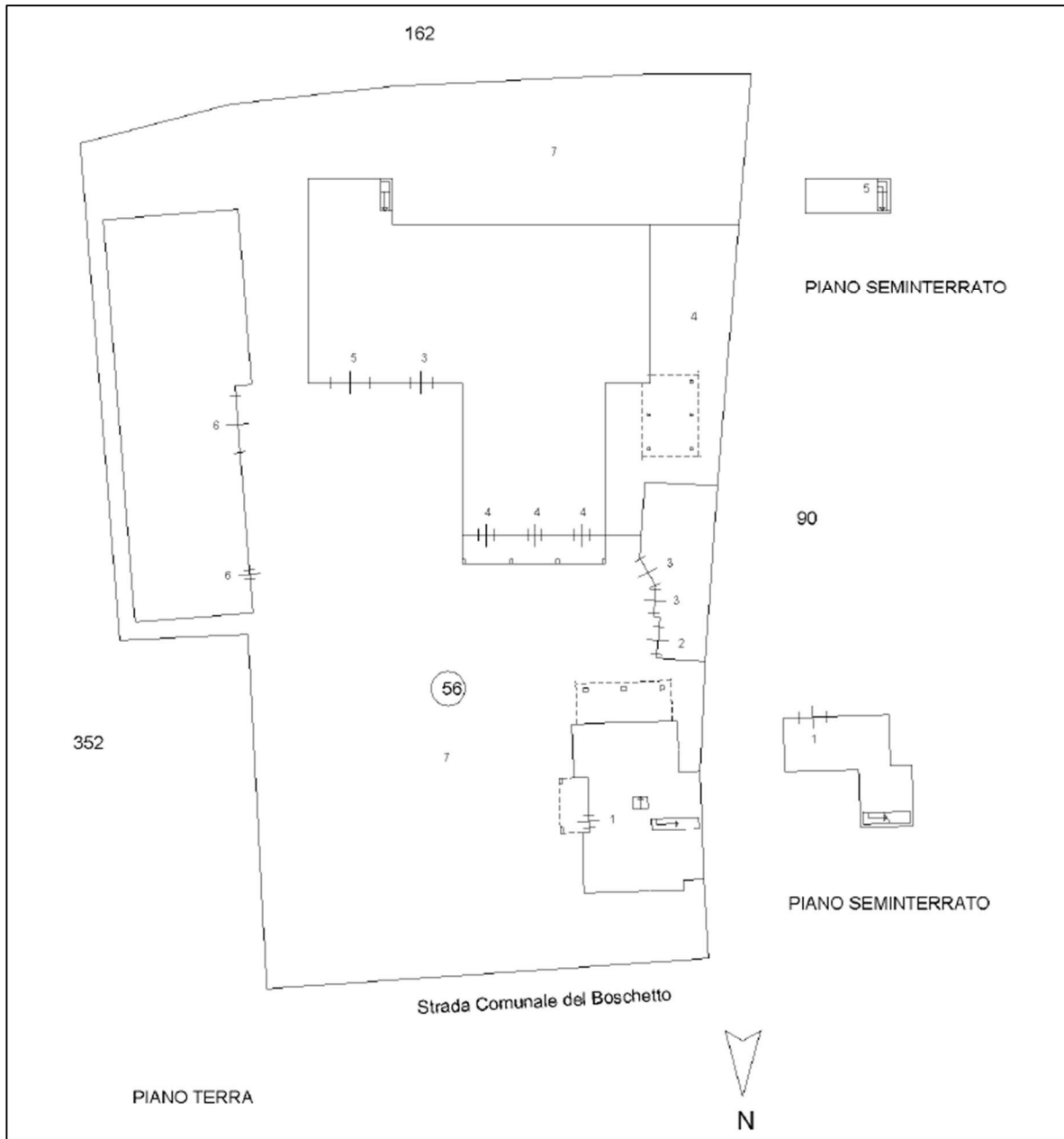


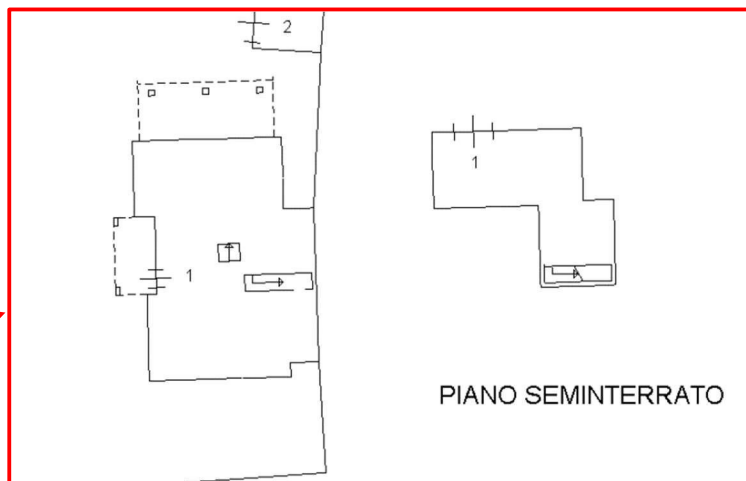
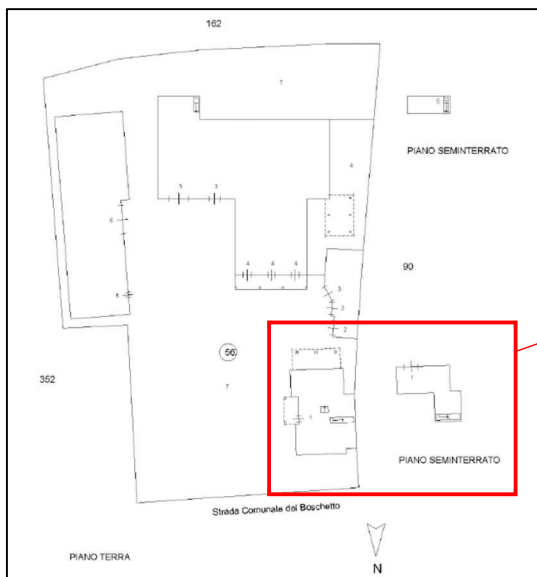
Figura 4: estratto dell'elaborato planimetrico catastale della particella 56

Catastalmente la particella (area urbana) individuata con il n. 403 non è collegata alla particella 56, ma è confinante.

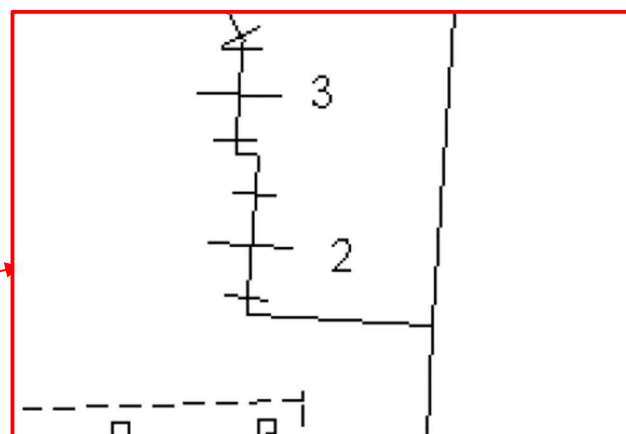
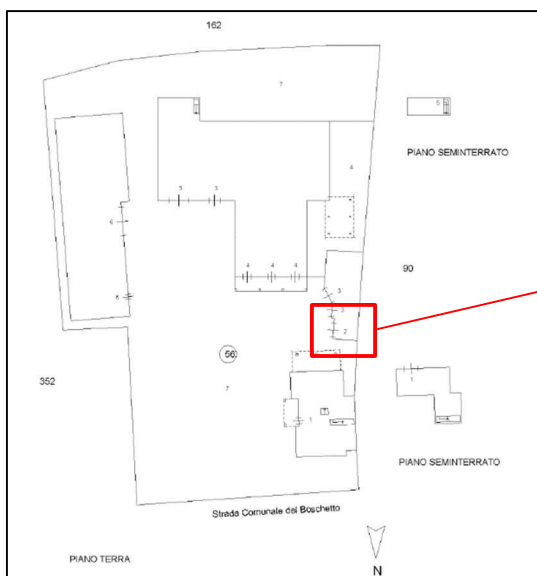
Gli immobili che ricadono sulla particella 56 sono identificati catastalmente, al catasto fabbricati, con le particelle 56 sub 1 (abitazione) e sub 2 (autorimessa) le quali sono collocati in due diversi corpi di fabbrica:

- l'abitazione particella 56 sub 1 è situata all'interno del corpo di fabbrica posto a nord-ovest del lotto:





- l'autorimessa particella 56 sub 2 è situata all'interno del corpo di fabbrica posto a -ovest del lotto e poco più a sud rispetto al corpo di fabbrica nel quale si sviluppa l'abitazione:



L'area scoperta della particella 56, al catasto fabbricati, è identificata con la particella 56 sub 7 che presenta destinazione catastale "BCNC - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (CORTE)":

Dati della richiesta		Comune di NOGARA (Codice:F918)										
Catasto Fabbricati		Provincia di VERONA										
		Foglio: 19 Particella: 56 Sub.: 7										
Bene comune non censibile dal 01/06/2007												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		19	56	7								VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 01/06/2007 Pratica n. VR0276162 in atti dal 01/06/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 26385.1/2007)
Indirizzo		VIA BOSCHETTO n. 5 Piano T		Partita		A		Mod.58				
Notifica												

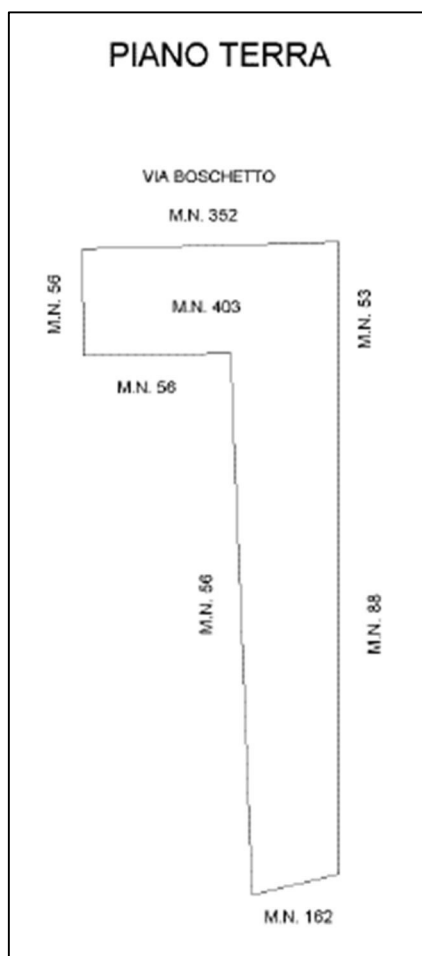
L'area scoperta (sub 7) è pertanto bene comune sia all'abitazione che all'autorimessa, nonché ad altri immobili non oggetto della presente relazione (particella 56 sub 3-4-5-6).



Attraverso la corte identificata con la particella 56 sub 7 (BCNC) è possibile accedere all'area urbana identificata con la particella 403 in quanto tra le due aree non sono presenti elementi fisici di divisione, ma non è collegata catastalmente a detta area.

La corte identificata con la particella 56 sub 7 è in parte pavimentata in battuto di cemento e in parte con ghiaio; vi è inoltre un'area adibita a giardino con alberi di alto medio fusto.

L'area urbana identificata con la particella 403 presenta pavimentazione in battuto di cemento. Dalle interrogazioni effettuate sul portale dell'Agenzia delle Entrate non è emersa la planimetria catastale della particella 403, area urbana oggetto di valutazione e facente parte del lotto 004, ma la stessa è dotata di elaborato planimetrico del quale si riporta un estratto:



Si procede alla descrizione delle unità oggetto della presente relazione:

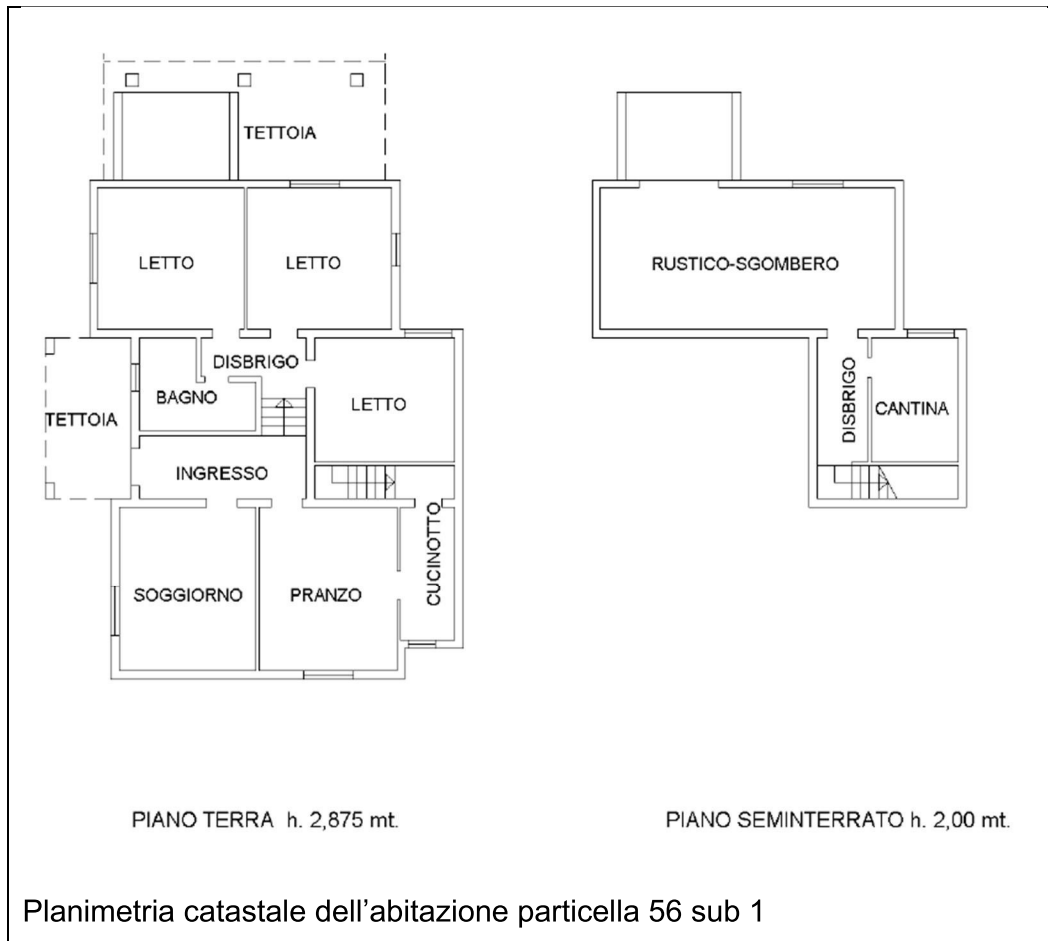
Abitazione, fg. 19, particella 56, sub 1:

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, tre camere da letto, un bagno, oltre a due tettoie poste sui lati est e sud; all'unità vi si accede per mezzo di un ingresso protetto da una tettoia che affaccia sulla corte comune identificata catastalmente con la particella 56 sub 7 alla quale si accede per mezzo di un cancello carraio e pedonale che affacciano sulla pubblica via:





La struttura dell'immobile risulta in discreto stato manutentivo rispetto all'epoca di realizzazione e risulta di non recente costruzione; si riporta di seguito la planimetria catastale dell'unità identificata con il subalterno 1 e alcune riprese fotografiche scattate esternamente alla struttura:



All'interno dell'abitazione sono state riscontrate le seguenti finiture:

- pavimentazione in mattonelle di ceramica;
- i rivestimenti delle pareti dei servizi igienici e della cucina sono in piastrelle di ceramica;
- muri intonacati a civile;
- gli impianti sono sottotraccia;



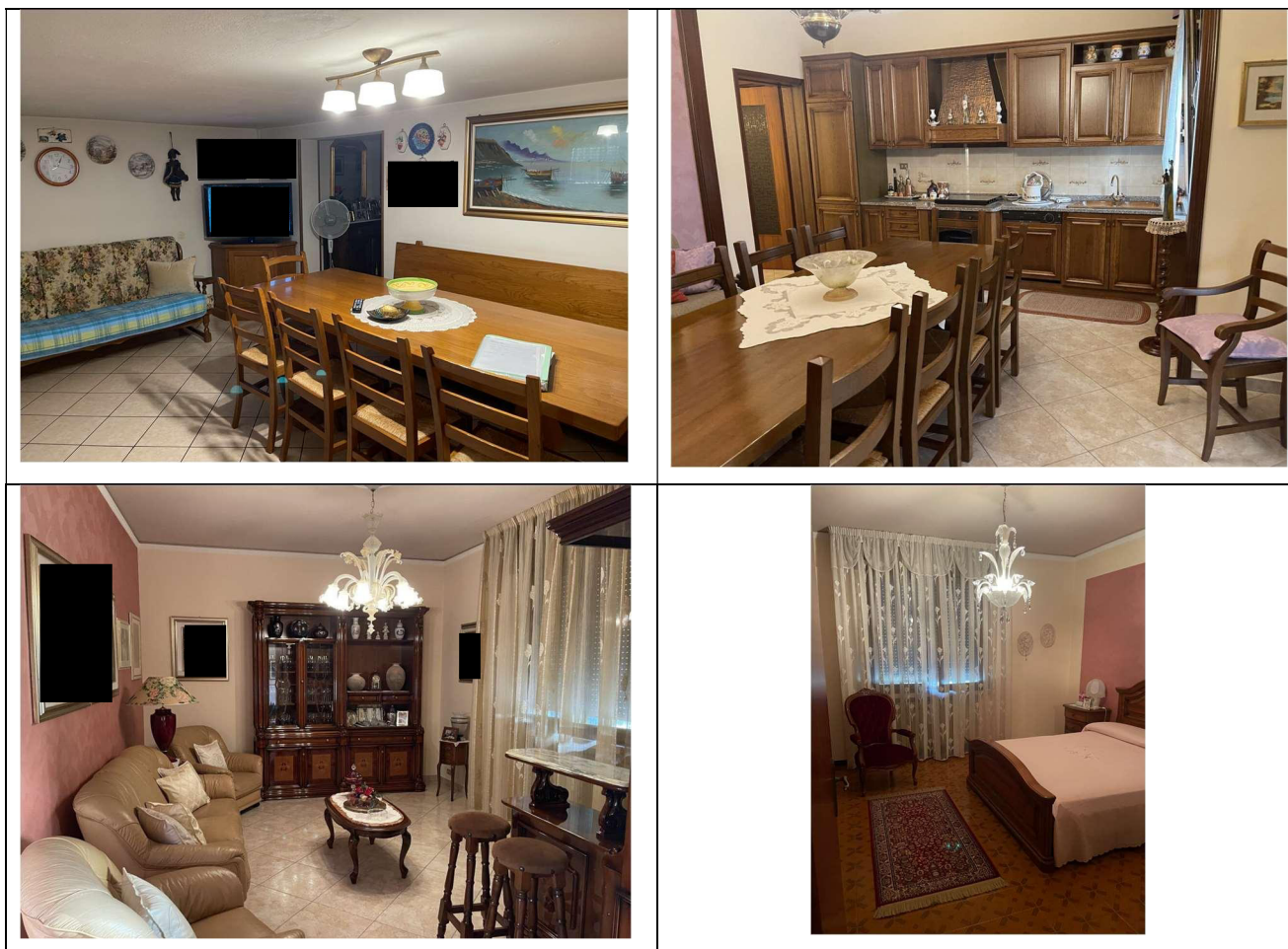
- l'impianto di riscaldamento è autonomo a gasolio (con cisterna situata sulla corte sub 7) e dotato di corpi radianti in metallo;
- finestre realizzate in legno e vetrocamera protette esternamente da avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato.

L'acqua è fornita per mezzo di un pozzo, comune con l'unità identificata con il sub 4 (non oggetto della presente relazione) situato sulla corte esterna (particella 56 sub. 7); la fognatura è dotata di fossa perdente sempre all'interno del sub. 7.

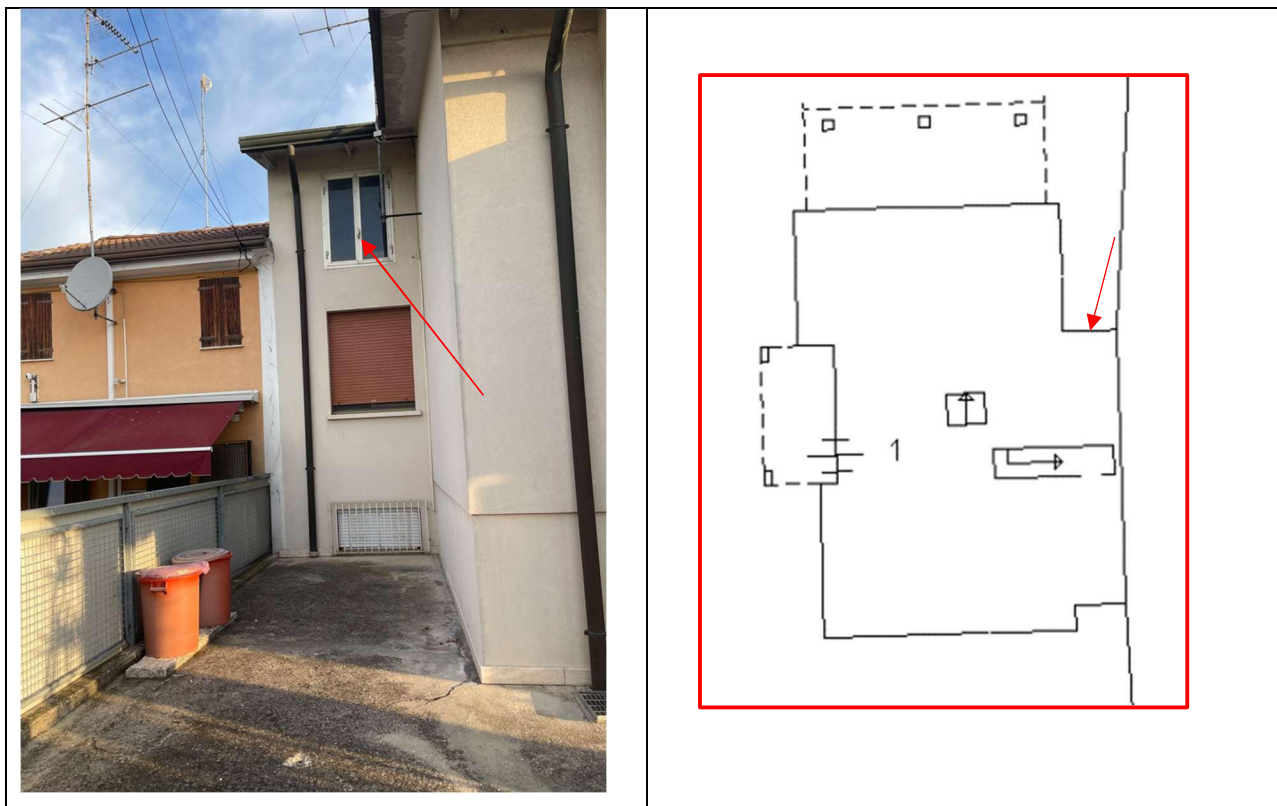
Al piano interrato sono presenti una cantina, un disbrigo e un locale definito sulla planimetria catastale come "rustico-sgombero"; ai locali al piano interrato vi si accede per mezzo di una scala interna al fabbricato o per mezzo di una scala posta sulla facciata sud dell'edificio.

I locali al piano seminterrato presentano pavimentazione in mattonelle di ceramica, murature intonacate a civile; nel locale cantina la pavimentazione è in battuto di cemento.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'unità abitativa identificata con il sub 1:



L'abitazione è dotata anche di un sottotetto, il quale è raggiungibile per mezzo di una scala amovibile e attraverso una finestra posta sulla facciata sud del fabbricato (si tratta di una intercapedine d'aria non ha planimetria catastale):



(posizione indicativa della finestra per accesso al piano sottotetto sull'elaborato planimetrico catastale e una ripresa fotografica della stessa)

Nel complesso l'abitazione si presenta, rispetto all'epoca di costruzione, in discreto stato conservativo con finiture discrete.

Autorimessa, fg. 19, particella 56, sub 2:

L'unità destinata catastalmente ad autorimessa si sviluppa ad un piano fuori terra all'interno di un corpo di fabbrica realizzato con murature in portanti in blocchi di laterizio e copertura ad una falda con manto realizzato in eternit.

Si riportano due riprese fotografiche effettuate dall'esterno della struttura:





All'unità vi si accede per mezzo di una porta che affaccia sulla corte comune particella 56 sub 7.

L'unità non è utilizzata come autorimessa e sono state rilevate difformità di distribuzione interna rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale e la stessa è di fatto collegata internamente all'unità identificata con la particella 56 sub 3 non oggetto della presente relazione.

Per la descrizione delle difformità catastali e amministrative si rimanda a quanto indicato nella relazione depositata in sede di esecuzione immobiliare.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'unità identificata con la particella 56 sub 2 e alcune riprese fotografiche scattate internamente alla struttura nel corso del sopralluogo.

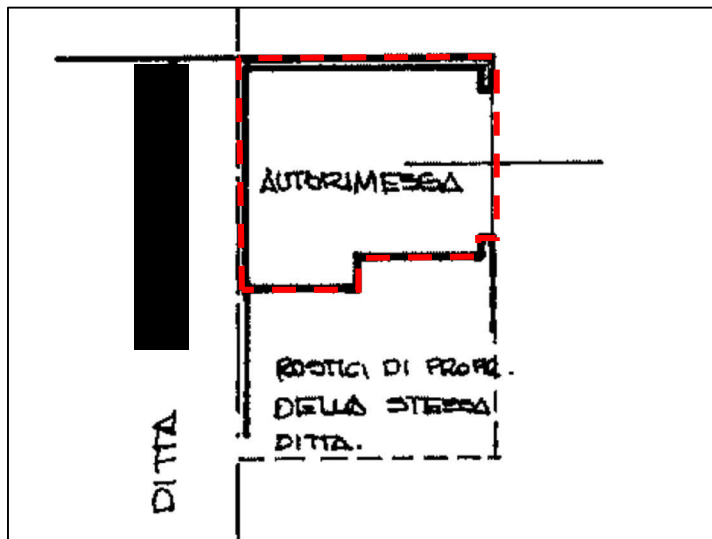


Figura 5: planimetria catastale dell'autorimessa sub 2





Area urbana, fg. 19, particella 403:

L'area urbana identificata con la particella 403 risulta di fatto una area scoperta pavimentata in battuto di cemento:

All'area si accede fisicamente attraverso la corte identificata con la particella 56 sub 7; non vi è un accesso diretto all'area dalla pubblica via.

E. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA REPERITA PRESSO LA P.A.

Sono stati effettuati accessi presso gli uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Nogara al fine di verificare la situazione amministrativa delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

Dalle verifiche effettuate è emersa la seguente documentazione depositata presso la P.A.:

- Licenza di Costruzione n. 47/76, prot. 1259 del 03.04.1976 avente ad oggetto “...costruire un nuovo edificio in via Boschetto da adibirsi ad uso abitazione civile (demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione in luogo) ...”; la pratica edilizia è afferente all'abitazione attualmente identificata con la particella 56 sub 1;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 322/2258/1 del 25.02.1991 avente ad oggetto “...costruzione di una autorimessa a servizio dell'abitazione...”; la pratica è relativa all'autorimessa identificata con la particella 56 sub 2.
- Certificato di agibilità n. 322/1 P.G. n. 2258, anno 1991 del 05.04.1991 relativo alla “costruzione edificio adibito ad uso autorimessa a servizio dell'abitazione esistente...omissis... particella 56 sub 2” e riferito alla concessione edilizia n. 322/2258/1.

dott. ing. Luigi Cipriani



- Autorizzazione Edilizia n. 3022 del 05.08.1994 avente ad oggetto *“realizzazione tratto di recinzione e passo carraio”*; la pratica edilizia è riferita alla recinzione e al passo carraio posti ad est dell’attuale particella 56;
- Permesso di Costruire n. 4489/06/C del 23.06.2006 avente ad oggetto *“...costruzione di una tettoia e di un pergolato...”*; la pratica è relativa alla tettoia realizzata in aderenza alla parete sud dell’abitazione identificata con la particella 56 sub 1.
- Certificato di agibilità n. 934, prot. n. 8340, del 18.06.2007 relativo alla *“...costruzione di una tettoia e di un pergolato...”*; il certificato è relativo all’abitazione identificata con la particella 56 sub 1 e afferente al Permesso di Costruire n. 4489 del 2006;
- Denuncia di Inizio Attività n. 036/08D, prot. n. 5226 del 05.04.2008 avente ad oggetto *“...progetto per la sostituzione di vecchia recinzione e la realizzazione di nuovi tratti...”*; la pratica edilizia è relativa alla recinzione posta sui lati nord, est e sud dell’area urbana identificata con la particella 403;
- CILA per interventi di edilizia libera prot. n. 0006141 del 17.05.2016 presentata a nome della [REDACTED] l’intervento oggetto di CILA viene descritto come *“interventi di manutenzione straordinaria di cui all’art. 3, comma 1 lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l’apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell’edificio”*.

Nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia l’intervento viene descritto come:

RELAZIONE TECNICA

I lavori in oggetto, sono relativi a opere interne di restauro e risanamento conservativo dei pavimenti della zona giorno, pranzo e cucina, per problematiche di cedimento sottofon. Verrà tolta la tramezza che divide la cucina dalla zona pranzo. Saranno inoltre sostituiti tutti i serramenti esterni con nuovi serramenti a taglio termico. Successivamente verranno ritinteggiati tutti i locali interni all’abitazione.

La pratica è relativa solo al piano terra dell’unità abitativa.

Allo scrivente sono state fornite ulteriori pratiche edilizie relative agli altri immobili che insistono sulla particella 56 (NCT) ma che non sono afferenti agli immobili oggetto di valutazione e facenti parti del lotto 004.

Nella richiesta di accesso atti inoltrata dallo scrivente alla P.A. sono state richieste anche le seguenti pratiche:

- pratica 9 del 1969
- pratica 10 del 1969
- pratica 1069 del 1985
- Concessione 5463 del 1999

Dette pratiche non sono state messe a disposizione dello scrivente in quanto il personale dell’ufficio tecnico ha comunicato verbalmente che le stesse non sono state rinvenute

dott. ing. Luigi Cipriani



nell'archivio comunale; non si è a conoscenza se le pratiche richieste siano, o meno, inerenti alle unità oggetto di valutazione.

Per una migliore analisi si rimanda alla lettura degli elaborati allegati alla relazione trasmessi allo scrivente dal personale dell'ufficio tecnico della P.A.

F. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Relativamente alla conformità edilizia-urbanistica degli immobili, sulla base della documentazione messa a disposizione dalla PA, è possibile indicare quanto segue:

Abitazione identificata con la particella 56 sub 1:

Il fabbricato è stato originariamente edificato a seguito del rilascio della Licenza di Costruzione n. 47/76, del 03.04.1976 al quale sono succedute ulteriori attività edilizie come sopra descritte e l'ultima pratica edilizia relativa all'abitazione è la CILA per interventi di edilizia libera prot. n. 0006141 del 17.05.201 la quale è attinente solo al piano terra dell'abitazione.

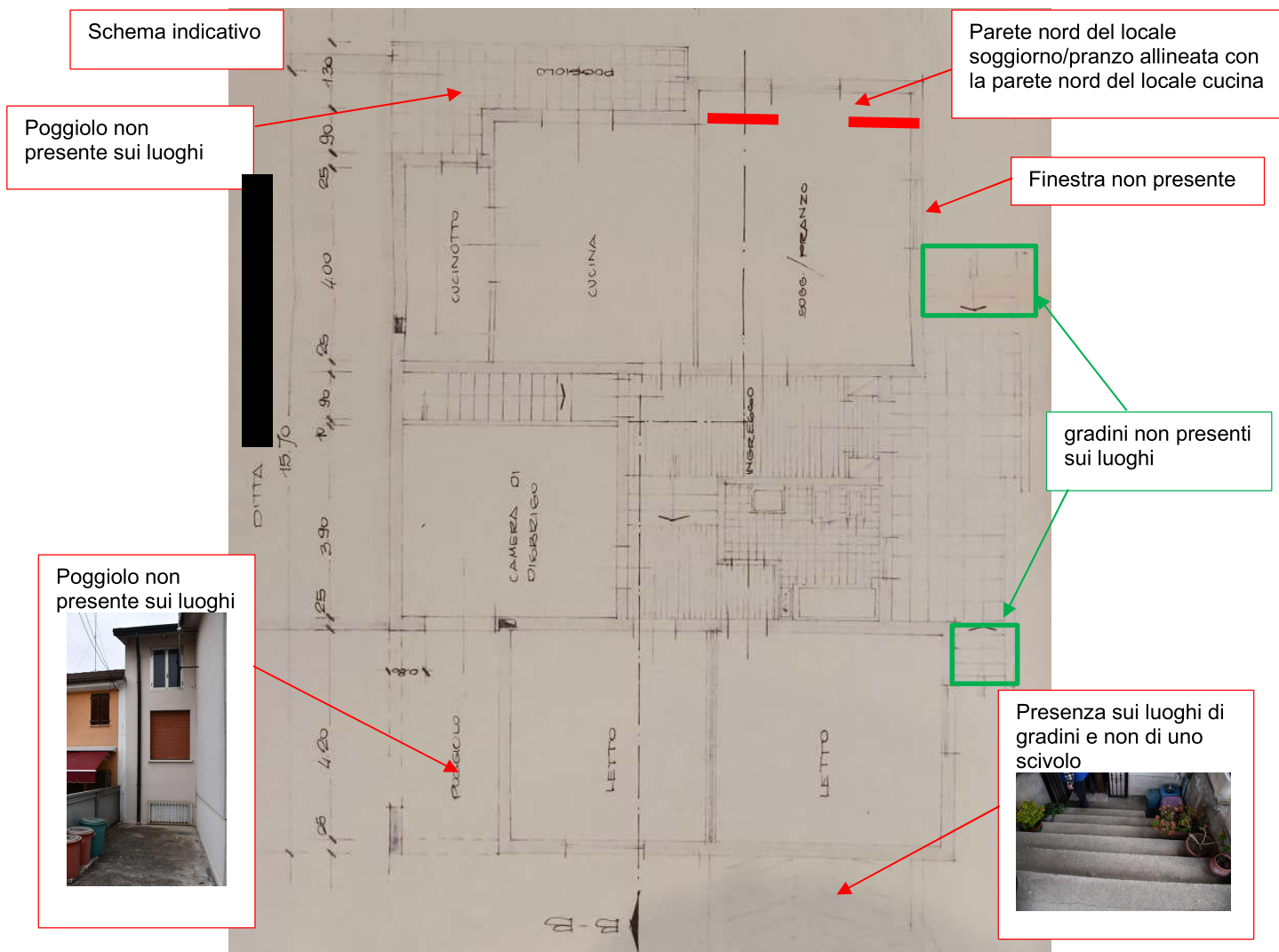
Rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata al Licenza di Costruzione 47/76, originaria pratica edilizia con la quale è stato edificato il fabbricato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- gli scalini che consentono l'accesso al portico indicati sulla tavola grafica allegata alla Licenza del 1976 non sono presenti sui luoghi;
- il poggiolo raggiungibile dalla cucina rappresentato sulla tavola grafica allegata alla Licenza non è presente sui luoghi; sui luoghi in corrispondenza dell'area destinata a poggiolo sulla tavola grafica allegata alla Licenza vi è una pavimentazione senza parapetti;
- anche il poggiolo rappresentato sulla tavola grafica allegata alla Licenza nella parte sud-ovest dell'edificio non è presente sui luoghi;
- la sala da pranzo/soggiorno come rappresentata sulla tavola grafica allegata alla Licenza presenta una superficie superiore rispetto a quanto rilevato sui luoghi; in particolare il muro a nord risulta allineato con il muro nord del locale cucina; la conformazione del lato nord dell'edificio rispecchia quanto indicato sulla planimetria catastale della particella 56 sub 1;
- la finestra rappresentata sulla tavola grafica allegata alla Licenza nella camera da letto a sud-ovest non è presente sui luoghi;



- nella zona di accesso al piano seminterrato viene indicata uno scivolo carraio mentre sui luoghi è stata rilevata la presenza di gradini per accedere al piano seminterrato dall'area comune sub 7;
- la porta tra il soggiorno e l'ingresso presenta una larghezza maggiore rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Licenza di Costruzione.

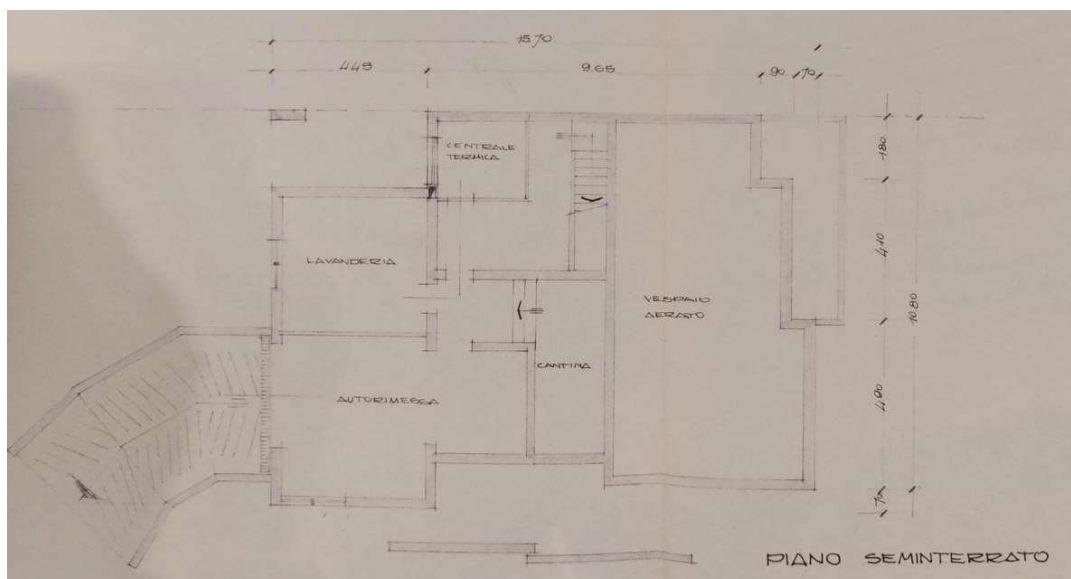
Si riporta di seguito l'estratto della tavola grafica allegata alla Licenza di costruzione del 1976 con evidenziale le difformità rilevate:



Il piano seminterrato dell'abitazione è rappresentato sulle tavole grafiche allegata alla Licenza di Costruzione n. 47/76 del 1976 e lo stesso è raffigurato con una superficie superiore a quanto effettivamente presente sui luoghi; dalla tavola grafica emerge che lo stesso abbia una estensione pari a quella dell'abitazione del piano terra.

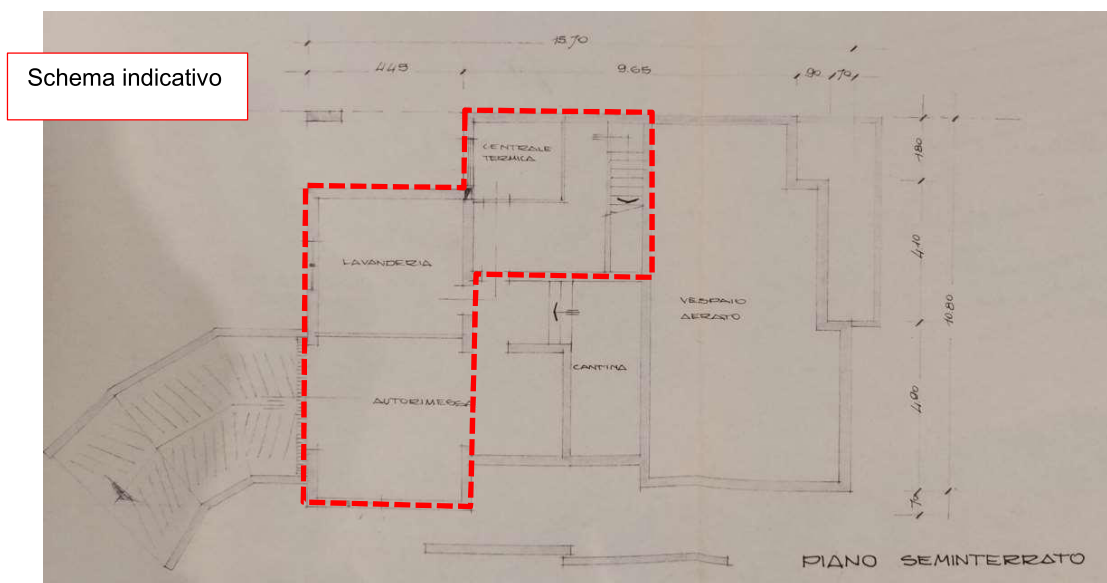
Si riporta di seguito l'estratto della tavola grafica allegata alla Licenza del 1976 sulla quale viene rappresentato il piano seminterrato:





Sulla tavola grafica viene inoltre rappresentato uno scivolo carraio, il quale non è stato rilevato sui luoghi.

Rispetto a quanto emerso durante il sopralluogo e dalle misurazioni effettuate si riporta di seguito uno schema che rappresenta indicativamente la superficie attualmente presente sui luoghi al piano seminterrato:



Si tratta di una ricostruzione da intendersi “indicativa” che consente di meglio comprendere l’estensione attuale del piano seminterrato rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Licenza Edilizia del 1976 che di fatto è l’unica pratica messa a disposizione dallo scrivente che rappresenta il piano interrato dell’abitazione.

La distribuzione interna della parte attualmente presente è difforme rispetto a quella riportata sul progetto.

La scala di collegamento tra i due piani invece appare correttamente rappresentata sulla tavola grafica.

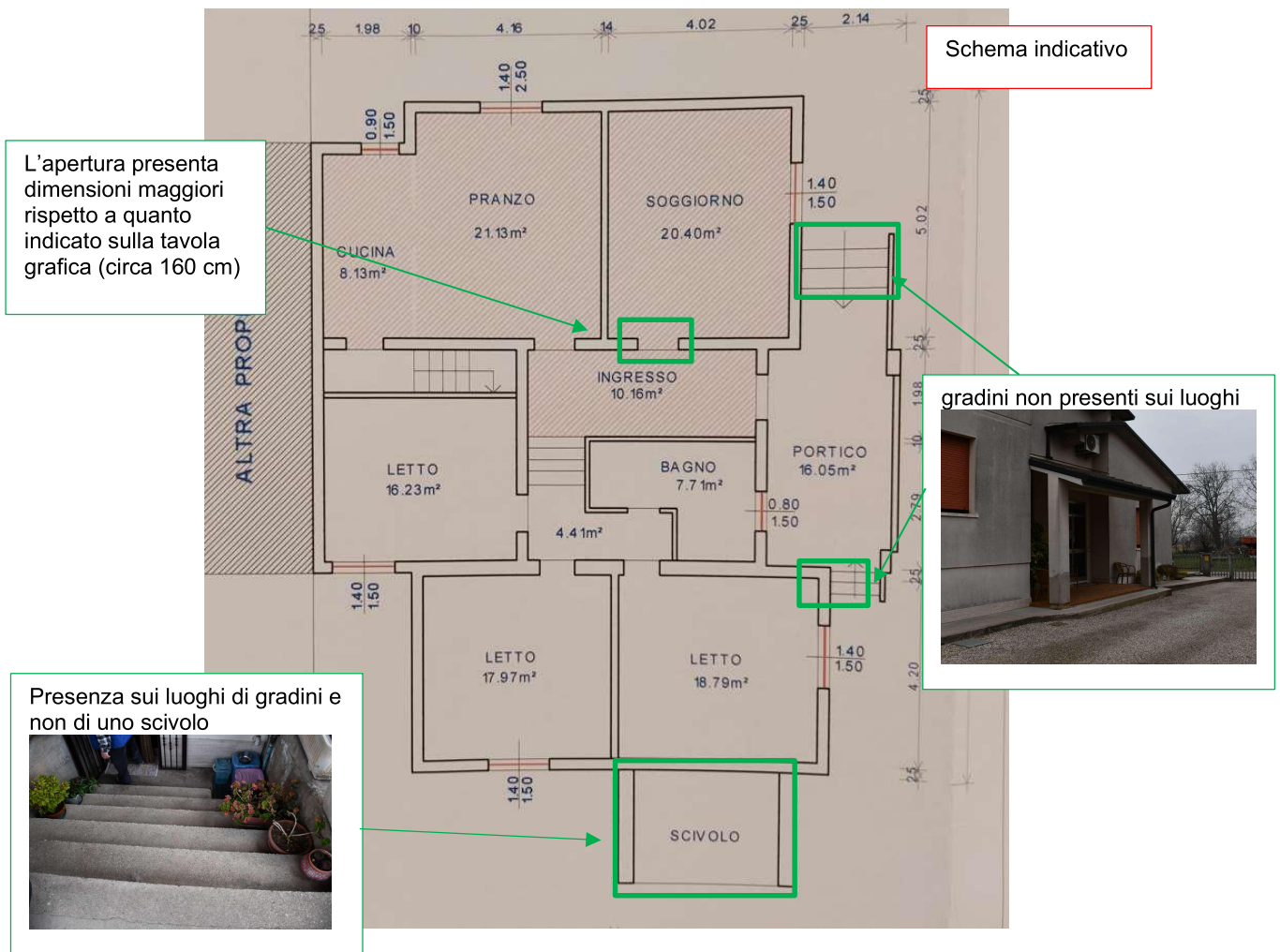


La tettoia presente sul lato sud dell'abitazione è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 4489/06C del 2006.

In ordine alla CILA vi sono le seguenti difformità:

- gli scalini che consentono l'accesso al portico indicati sulla tavola grafica allegata alla CILA non sono presenti sui luoghi, gli scalini sono rappresentati anche sulla tavola grafica dell'originaria Licenza del 1976;
- nella zona di accesso al piano seminterrato viene indicata una zona con la dicitura "scivolo" mentre sui luoghi è stata rilevata la presenza di gradini;
- la porta tra il soggiorno e l'ingresso presenta una larghezza maggiore rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla CILA;
- la distribuzione interna dei locali è conforme con a quanto rappresentato sulla tavola grafica allegata alla CILA.

Si riporta di seguito l'estratto della tavola grafica allegata alla CILA con l'indicazione delle difformità rilevate:



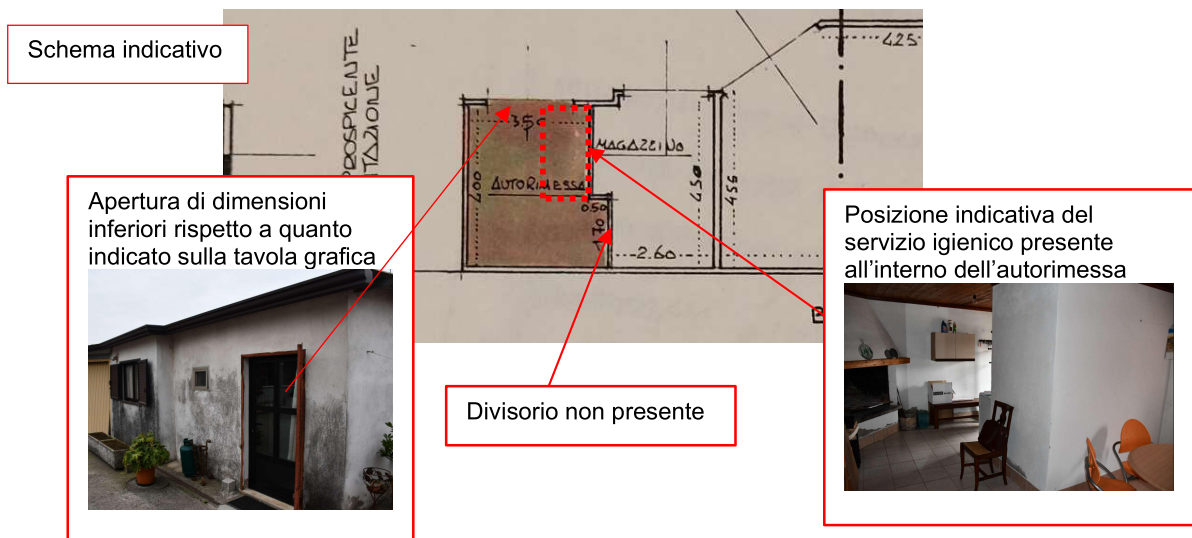
In conclusione sono state rilevate evidenti difformità edilizie sull'intero fabbricato che non risulta conforme, per sagoma e distribuzione interna, a quanto autorizzato con la Licenza Edilizia n. 47/76.

Autorimessa identificata con la particella 56 sub 2:

Il fabbricato è stato originariamente oggetto di Concessione edilizia in sanatoria 322/2258/1 del 25.02.1991 e allo stato non risulta conforme a quanto indicato sulle tavole grafiche allegate alla Sanatoria ed in particolare:

- allo stato attuale l'ingresso all'unità è di dimensioni inferiori rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica;
- sui luoghi è presente un servizio igienico all'interno dell'unità che non è indicato sulla tavola grafica;
- l'unità è collegata direttamente con il magazzino attiguo e non è stata rilevata la presenza del divisorio rappresentato tra le due unità sulla tavola grafica della Sanatoria;
- al momento del sopralluogo l'unità non era utilizzata come autorimessa; inoltre la dimensione inferiore della porta non consente l'accesso ad autovetture e automezzi.

Si riporta di seguito l'estratto della tavola grafica allegata alla Sanatoria.



La posizione del servizio igienico rilevato all'interno dell'unità è da intendersi indicativa; infatti lo stesso potrebbe occupare anche parte della superficie dell'unità immobiliare adibita a magazzino e situata in aderenza all'unità oggetto di valutazione.

Si dovrà procedere ad una sistemazione complessiva della situazione amministrativa dell'edificio adibito ad abitazione con rappresentazione corretta dello stato dei luoghi, soprattutto per quanto riguarda gli spazi posti al piano seminterrato.

La situazione dei luoghi appare consolidata nel tempo e cioè il tutto appare *prima facie* così sin dalla realizzazione dell'intero edificio.

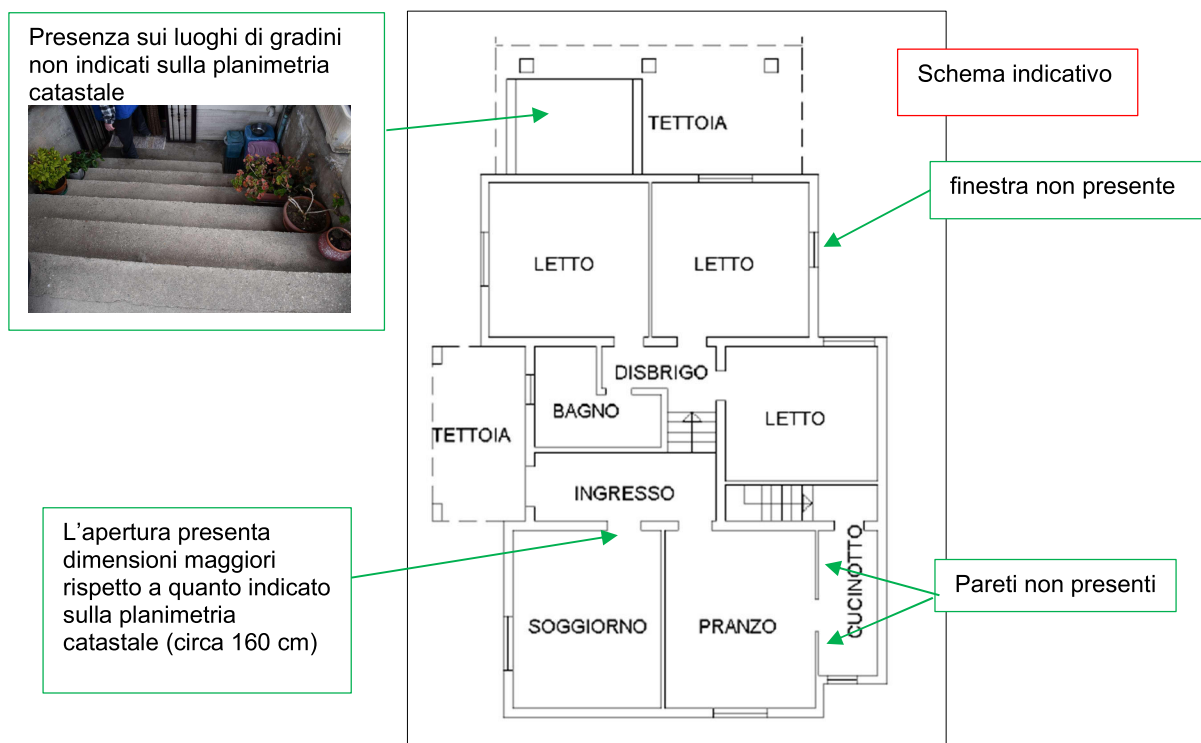


Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione delle unità può essere prevista una spesa di € 25.000,00 con la precisazione che, se le difformità non verranno sanate, si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato e alla situazione dei luoghi; per tale intervento può essere utilizzato l'importo della eventuale sanatoria.

In ordine alla **situazione catastale** sono state rilevate le seguenti difformità che non comportano aumento di volume di distribuzione interna dei due immobili:

- abitazione **particella 56 sub 1** – piano terra
 - nella zona di accesso al piano seminterrato, sotto la tettoia presente sulla facciata su dell'edificio, sui luoghi è stata rilevata la presenza di gradini non indicati sulla planimetria catastale;
 - la porta tra il soggiorno e l'ingresso presenta una larghezza maggiore rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale;
 - la parete divisoria tra il locale "cucinotto" e il locale "pranzo" non è presente sui luoghi;
 - la finestra presente nella camera da letto a sud-ovest non è presente sui luoghi.

Si riporta di seguito l'estratto della planimetria catastale con l'indicazione delle difformità rilevate:

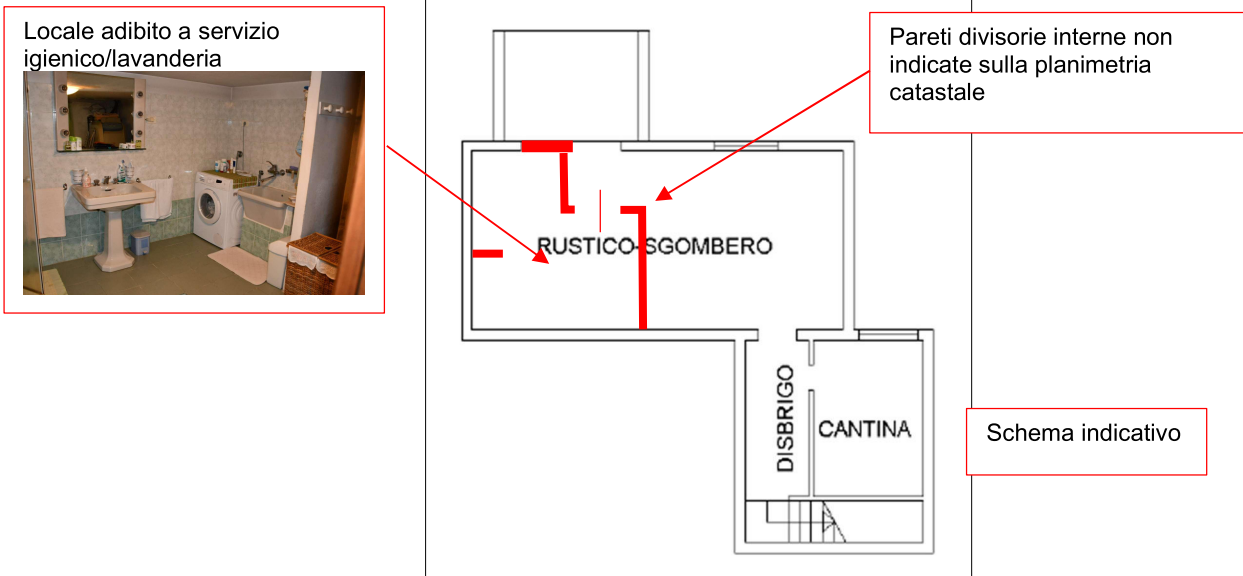


- abitazione **particella 56 sub 1** – piano seminterrato
 - la porta di accesso al piano seminterrato attraverso i gradini presenti sotto la tettoia è di dimensioni inferiori rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale;
 - nella del locale "rustico-sgombero" sono presenti dei divisori non indicati sulla planimetria catastale con i quali sono stati ricavati due locali distinti tra cui un servizio



igienico/lavanderia;

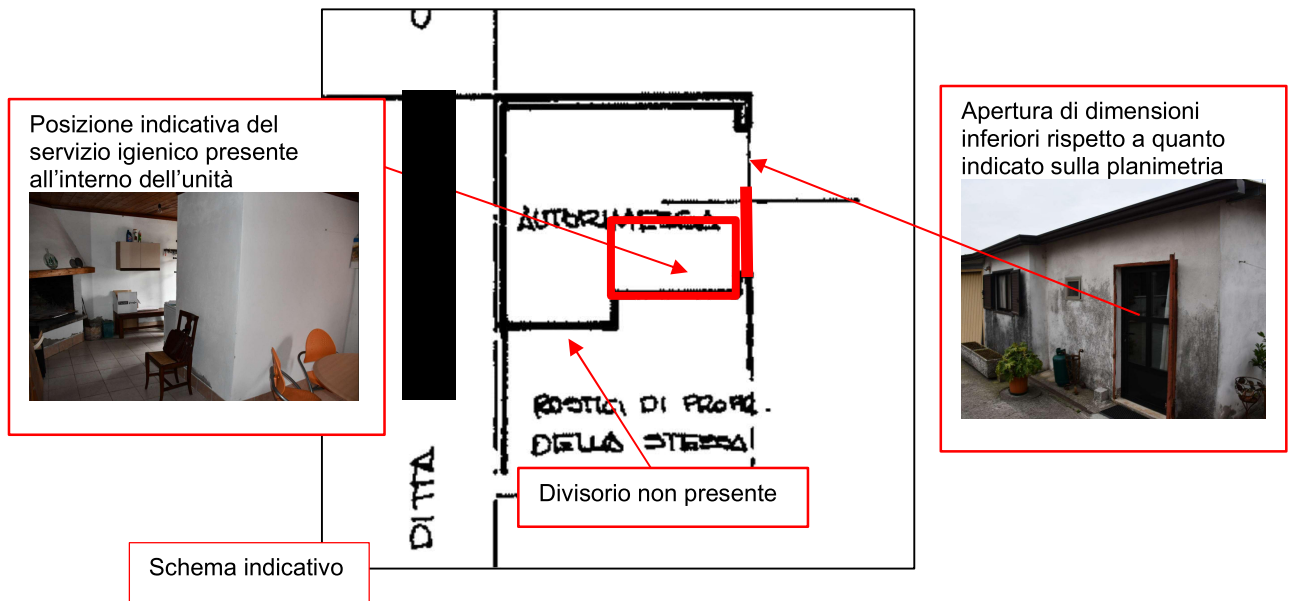
Si riporta di seguito l'estratto della planimetria catastale con l'indicazione delle difformità rilevate:



• autorimessa **particella 56 sub 2**

- allo stato attuale l'ingresso all'unità è di dimensioni inferiori rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale;
- sui luoghi è presente un servizio igienico all'interno dell'unità non indicato sulla planimetria catastale;
- l'unità è collegata direttamente con l'unità attigua e non è stata rilevata la presenza del divisorio rappresentato tra le due unità sulla planimetria catastale;
- al momento del sopralluogo l'unità non era utilizzata come autorimessa.

Si riporta di seguito l'estratto della planimetria catastale con indicate le difformità rilevate:



Per la regolarizzazione catastale, visto quanto sopra indicato, appare ragionevole indicare un importo pari a € 5.000,00 che comprende la redazione di rilievi, redazione di elaborato planimetrico e nuove planimetrie catastali.

Si evidenzia infine che la situazione catastale e quindi la corretta rappresentazione degli immobili potrà essere svolta a seguito della sistemazione dell'edificio sotto il profilo amministrativo e che consentirebbe quindi di allineare la situazione amministrativa con quella catastale.

In termini di sagoma le planimetrie catastali rappresentano sostanzialmente le unità oggetto di accertamento, se non per i gradini e le quote segnalate.

G. GIUDIZIO IN ORDINE ALLA COMODA DIVISIBILITÀ

Allo scrivente viene richiesto di valutare se gli immobili siano comodamente divisibili in tante porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento quante sono le quote dei comproprietari.

Nel caso specifico le unità oggetto di relazione sono tutte intestate catastalmente a:

- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]

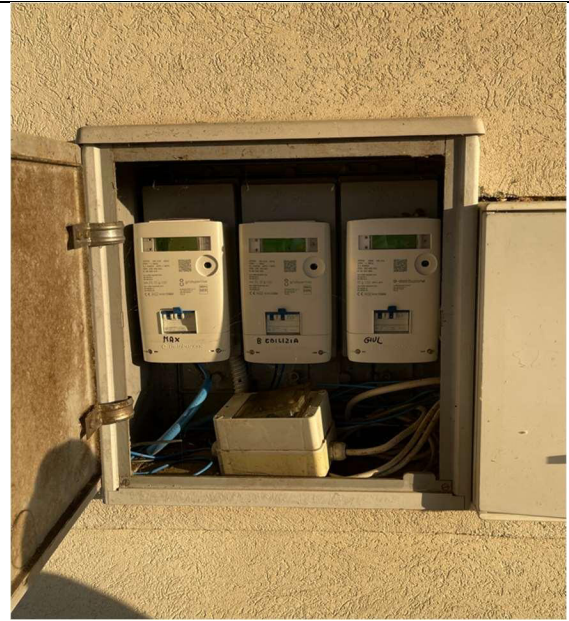
Vengono svolte nel seguito alcune **valutazioni in ordine al giudizio di divisibilità** o, meglio, di comoda divisibilità, così anche come elaborato dalla giurisprudenza; si deve necessariamente inquadrare la situazione dei fabbricati in particolare:

- Il fabbricato adibito ad abitazione rappresenta un *unicum*, cioè, costituito da una casa su più livelli collegati internamente tra loro per mezzo di una scala interna con accessori e cantina di pertinenza; il livello inferiore è un piano interrato;
- gli impianti tecnologici, di vecchia origine, sono unici; in particolare nel corso del sopralluogo è stato rilevato che l'impianto di riscaldamento è autonomo ed unico per i due livelli di piano; la caldaia è situata al piano seminterrato.

L'acqua è fornita alla struttura per mezzo di un pozzo comune con l'unità identificata con il sub 4 (non oggetto della presente relazione) situato sulla corte esterna (particella 56 sub. 7); la fognatura è dotata di fossa perdente sempre all'interno del sub. 7.

I contatori dell'energia elettrico sono situati in una nicchia posizionata sulla facciata sud dell'abitazione; all'interno della nicchia sono situati inoltre ulteriori due contatori riferibili ad altre unità che insistono sulla particella 56 (non oggetto della presente relazione).





- uno studio attento degli spazi potrebbe portare alla realizzazione di due unità di piccole dimensioni, ma i lavori di frazionamento comporterebbero necessariamente un cambio radicale della distribuzione interna con la realizzazione di una ulteriore cucina (se recuperabile quella esistente nell'attuale collocazione), oltre la necessità di creare locali ed impianti specifici per servizi igienici, quindi anche con la realizzazione di nuovi scarichi e adduzioni, rifacimento rivestimenti e partizioni interne, il tutto oltre alle spese tecniche. Per l'intervento, se fosse realizzabile, può essere indicativamente previsto un costo di € 400,00/500,00 il mq per una spesa complessiva non inferiore a 50-60.000,00 Euro, oltre spese tecniche e oneri.
- la divisione inoltre comporterebbe la creazione di servitù e/o la creazione di zone comuni



che andrebbero a gravare sul valore dell'immobile;

- non ultima la circostanza che la divisione dell'immobile in due unità distinte sconfigurerebbe l'originaria situazione architettonica dell'immobile e influirebbe negativamente sul valore rispetto all'intero, cioè di una villetta nata come abitazione monofamiliare.

Per i motivi sopra esposti si ritiene **di poter esprimere giudizio di non comoda divisibilità** del compendio immobiliare, questo anche considerando le quote di intestazione dei diversi dividendi degli immobili:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

H. VALORE DEGLI IMMOBILI

In ordine alla valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, facenti parte del lotto 004 della relazione redatta in sede di esecuzione immobiliare, considerato il periodo intercorso e la situazione del mercato immobiliare si ritiene di poter confermare i valori esposti nella relazione depositata in sede di Esecuzione immobiliare e depositata gli atti del presente procedimento.

Si riportano di seguito il valore di stima delle unità oggetto di valutazione:

VALORE IMMOBILI DI NOGARA			
comune di Nogara fg. 19, part. 56, sub 1			
destinazione	superficie totale equivalente in mq	valore unitario €/mq	valore complessivo
abitazione piano terra e seminterrato	195,00	€ 600,00	€ 117.000,00
comune di Nogara fg. 19, part. 56, sub 2			
destinazione	superficie totale equivalente in mq	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	15,00	a corpo	€ 5.000,00
comune di Nogara fg. 19, part. 403			
destinazione	superficie totale equivalente in mq	valore unitario €/mq	valore complessivo
area urbana	495,00	a corpo	€ 3.000,00

dott. ing. Luigi Cipriani



Il valore complessivo degli immobili è pari a € 125.000,00 ai quali vanno sottratti gli importi già indicati nella relazione depositata in sede di esecuzione per la regolarizzazione amministrativa e catastale e cioè:

- regolarizzazione amministrativa € 25.000,00
- regolarizzazione catastale € 5.000,00

per un valore complessivo pari a € 95.000,00

In questa sede il valore indicato non considera l'applicazione delle riduzioni per assenza di garanzia per vizi del bene.

I. ESAME DELLE OSSERVAZIONI

È stato trasmesso il testo della relazione alle parti concedendo termine per l'invio di eventuali osservazioni.

Le parti, nel termine concesso, non hanno trasmesso allo scrivente osservazioni al testo della relazione inviata.

J. RIEPILOGO CONCLUSIVO

Quanto esposto in relazione e le risposte al quesito possono essere come di seguito riassunte:

- Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è identificato catastalmente con i seguenti estremi:

Catasto fabbricati del Comune di Nogara (VR):

- Foglio 19, particella 56, subalterno 1, abitazione di tipo civile;
- Foglio 19, particella 56, subalterno 2, autorimessa;
- Foglio 19, particella 403, area urbana

Le unità presentano la seguente intestazione catastale:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

È costituito da una unità abitativa, una autorimessa e un'area urbana siti in Nogara, via Boschetto, il tutto all'interno di un più ampio complesso come descritto al paragrafo "D" di pag. 4;

- la documentazione amministrativa relativa agli immobili oggetto di valutazione è stata descritta al paragrafo "E" di pag. 14, mentre le difformità catastali ed amministrative sono descritte al paragrafo "F" di pag. 16.

Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione delle unità può essere prevista una spesa di € 25.000,00 con la precisazione che, se le difformità non verranno sanate, si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato e alla situazione dei luoghi; per tale

dott. ing. Luigi Cipriani



intervento può essere utilizzato l'importo della eventuale sanatoria, mentre per la regolarizzazione catastale è ragionevole indicare un importo pari a € 5.000,00 che comprende la redazione di rilievi, redazione di elaborato planimetrico e nuove planimetrie catastali.

- Per i motivi esposti alle pagg. 23-24-25 si ritiene di poter esprimere **giudizio di non comoda divisibilità del compendio immobiliare**, questo anche considerando le quote di intestazione dei diversi condividenti degli immobili
- Il valore complessivo degli immobili è pari a € 125.000,00 ai quali vanno sottratti gli importi già indicati nella relazione depositata in sede di esecuzione per la regolarizzazione amministrativa e catastale e cioè:

regolarizzazione amministrativa	€ 25.000,00
regolarizzazione catastale	<u>€ 5.000,00</u>

per un valore complessivo pari a **€ 95.000,00**

In questa sede il valore indicato non considera l'applicazione delle riduzioni per assenza di garanzia per vizi del bene.

Lo scrivente Consulente Tecnico, nel dichiarare di aver redatto la presente nel pieno rispetto delle norme di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito assegnato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Con la massima Osservanza
dott. ing. Luigi Cipriani

Verona, lì 19.10.2023

Allegati:

- Fascicolo fotografico
- Documentazione catastale
- Documentazione amministrativa
- Comunicazioni inviate in ordine al sopralluogo
- Ricevute invio bozza

dott. ing. Luigi Cipriani

