

Geom. Antonio Azzaroli

Tel. 0532-55001 – mail: info@geotech.fe.it

TRIBUNALE DI FERRARA

GIUDICE: Dott.ssa CRISTONI MARIA MARTA

Causa civile N° R.G. 150/2022

promossa da:

(Avv. _____)

Contro

(Avv. _____)

(Avv. _____)

– CTP

Geom. _____)

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa. Maria Marta Cristoni nominava il sottoscritto Geom. Antonio Azzaroli, con Studio Tecnico in Ferrara, via Borgo dei Leoni, 21, iscritto presso il collegio dei Geometri della Provincia di Ferrara al n° 1932, quale Consulente Tecnico d'Ufficio in merito alla causa di cui in epigrafe, nomina avvenuta nell'udienza del 08/06/2022, con incarico accettato in data 08/06/2022; udienza nella quale affidava allo scrivente CTU il seguente quesito:

“1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;

2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;



3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

4) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali;

Il tutto a riguardo degli immobili:

IDENTIFICAZIONE UNITA' CON ESTREMI CENSIMENTO CATASTALE:

LOTTO 1 - UNITA' A1) unità immobiliare ai piani terra e primo, posta in quello che nella presente verrà chiamato Fabbricato A, a destinazione abitativa, ed identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mesola di Ferrara (FE), Foglio 35, particella 42, subalterno 2, categoria A/2 classe 1 – consistenza vani 8,5, superficie catastale totale 216 Mq., mq. 172 escluse aree scoperte, viale Rimembranze piani T-1;

LOTTO 1 - UNITA' A2) unità immobiliare al piano terra, posta nel Fabbricato A, avente destinazione di autorimessa (pertinenziale all'unità A1), identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mesola di Ferrara (FE), Foglio 35, particella 42, subalterno 3, categoria C/6 classe 6 – consistenza mq. 26, superficie catastale totale 33 Mq. Via Romea, piano T;

LOTTO 2 - UNITA' B) unità immobiliare ai piani terra e primo, posta in quello che nella presente verrà chiamato Fabbricato B, a destinazione abitativa, ed identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mesola di Ferrara (FE), Foglio 35, particella 42, subalterno 1, categoria A/5 classe 4 – consistenza vani 6, superficie catastale totale 202 Mq., mq. 165 escluse aree scoperte, Via Romea, piano T;



La corte comune è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mesola di Ferrara (FE), Foglio 35, particella 42, subalterno 4, già inserita in banca dati al catasto dei fabbricati. Al fine di una migliore identificazione e delimitazione catastale delle unità oggetto della presente, vedasi Allegato 1 (elaborato planimetrico, in cui sono distinte le unità anche se mancano le identificazioni numeriche nella grafica), Allegati 2,3 e 4 (planimetrie ultime in atti al catasto dei fabbricati delle tre unità nell'ordine come sopra elencate), Allegati 5,6 e 7 (visure storiche per immobile delle tre unità oggetto della consulenza, sempre in ordine di descrizione appena completata).

LOTTO 3) Oltre a quanto ricompreso nei due fabbricati, il compendio ereditario oggetto della presente divisione portava tra i beni da valutare anche un'area di terreno agricolo, avente destinazione Pascolo, identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mesola di Ferrara (FE), Foglio 35, particella 193, qualità Pascolo classe 3 – consistenza mq. 540 R.D. 0,55€ R.A.0,28 €. Tale unità è in effetti il terreno che si interpone tra la corte comune urbana nella porzione della stessa adiacente al Fabbricato A, e le proprietà del Cimitero di Mesola. La presente area è infatti recintata verso le proprietà adiacenti, mentre è senza soluzione di continuità verso la corte comune ai fabbricati dei primi due Lotti.

Lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali in data 13/06/2022, alle ore 9:30, presso il proprio ufficio in via Borgo dei Leoni al c.n. 21; in tale occasione, dopo avere studiato il quesito ed il fascicolo per valutare la documentazione presente, il sottoscritto CTU prevedeva di completare gli



accessi agli atti documentali al fine di procedere poi con il necessario sopralluogo / rilievo. Si sono quindi effettuate le consuete ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, Catasto, Archivio Notarile per determinare le titolarità a cui potessero essere intestati eventuali titoli edilizi di varia natura e genere. Appena ricostruito l'elenco storico delle proprietà si è quindi prodotta la richiesta di accesso atti e visione atti aggiornati al Comune di Mesola. Non appena recuperata la documentazione da parte del predetto Comune, si è quindi concordato ed effettuato il sopralluogo alla presenza delle parti e del Consulente Tecnico (unico nominato) della Convenuta Sig.ra _____ oltre allo scrivente con proprio collaboratore. In tale occasione venivano prodotti rilievi metrici, fotografici ed anche orto-fotografici aerei delle due unità e della corte comune a circondarli, che qui ci occupano, analizzando nel contempo anche le situazioni di eventuale regolarità e conformità edilizia o meno dei luoghi in esame per mettere in risalto, quando vi dovessero essere, difformità che avessero rilievo in sede di eventuale alienazione.

In occasione del rilievo, si è esaminato lo stato dei luoghi e rilevata la consistenza metrica, acquisite le caratteristiche tipologiche, valutato lo stato manutentivo e determinata la tipologia delle finiture e del contesto. Si sono quindi effettuati i necessari rilievi e le ispezioni anche fotografiche interne delle varie porzioni degli immobili menzionati e descritti nei capitoli a seguire e raffigurati nel Documento A (elaborati grafici stato attuale e tavole comparative con lo stato legittimo) e nel Documento B (documentazione fotografica realizzata dallo scrivente), con particolare riferimento a tutto ciò che sia da ritenersi necessario per rispondere al quesito posto



Geom. Antonio Azzaroli

Tel. 0532-55001 – mail: info@geotech.fe.it

dalla Ill.ma Sig.ra Giudice.

Ritenevo sufficiente tale sopralluogo con rilievo al fine di poter avere piena contezza dello stato dei luoghi. Si è quindi proceduto a graficizzare (producendo appunto il Documento A) quanto rilevato, e confrontare in dettaglio l'esito dei rilievi con i permessi ottenuti dai Pubblici Uffici, per poter procedere alla redazione del presente documento.

Si procedeva quindi al deposito della presente consulenza, in versione di Bozza, per il consueto contraddittorio con i tecnici di parte (in questo caso solo parte convenuta aveva nominato un Consulente Tecnico di Parte, e più precisamente _____ era assistita dal Geom.

_____, che trasmetteva allo scrivente CTU le proprie osservazioni sulla C.T.U., su una pagina, due facciate; le stesse vengono allegate alla presente (vedasi Allegato 15) e commentate, accolte e/o controdedotte in apposito capitolo al termine della presente, come da consuetudine (vedasi al riguardo l'apposito Capitolo 5))

SVOLGIMENTO

CAPITOLO 1) “descrive il CTU anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;”

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

Come già elencato in premessa, l'oggetto della presente relazione di consulenza tecnica è un insieme di unità immobiliari, n. 3, disposte su due fabbricati ciascheduno indipendente cielo terra, circondate da una area di corte comune (ad entrambe); le prime due (unità A1 ed unità A2) poste



nel medesimo edificio (nella presente Fabbricato A) di tipo residenziale, una avente destinazione abitativa ed una destinazione di autorimessa pertinenziale; la terza unità B, consiste in realtà in abitazione di modesta e vecchissima fattura, a costituire in toto il Fabbricato B, indipendente su 4 lati e su due piani fuori terra, che versa in stato di disuso ultradecennale. Il contesto è il medesimo, essendo i due fabbricati posti nella medesima corte comune, a fiancheggiare la Pubblica Via, da cui sono separati tramite una recinzione con accessi pedonali e carrabile.

LOTTO 1 - Unità A1) - DESCRIZIONE

Si tratta di abitazione di edificazione abbastanza recente, in ottime condizioni manutentive e buono stato d'uso; Il fabbricato è posto in zona semi-centrale al centro abitato di Mesola, in adiacenza al Cimitero, in Viale Rimembranze, al c.n.

Il corpo di fabbricato è a due piani fuori terra, e confina con l'autorimessa, quì unità A2, su un lato, e con la corte comuni sui restanti tre lati.

L'ingresso principale è dal grande porticato adiacente la corte comune sul prospetto frontistante la pubblica via, e garantisce l'accesso alla zona giorno, con ampio soggiorno dotato di caminetto; frontistante è la cucina, che permette l'accesso anche alla Unità A2. Percorrendo tutta l'unità autorimessa giungiamo inoltre nella lavanderia, in cui è posta anche la centrale termica, dotata di porta secondaria di accesso dalla corte nella zona del retro rispetto alla pubblica via. Dal vano di ingresso adiacente al soggiorno possiamo anche raggiungere il corridoio a disimpegnare la zona notte al piano terra, che permette l'accesso alle tre camere da letto di cui una di dimensioni matrimoniali, e ad un servizio igienico.



Geom. Antonio Azzaroli

Tel. 0532-55001 – mail: info@geotech.fe.it

Sempre nell'ingresso è anche posta la scala, per l'accesso alla piccola area posta al piano primo del fabbricato. Percorrendo la scala giungiamo in un piccolo disimpegno, adiacente ad un wc, e che termina in coincidenza della porta di ingresso alla unica camera da letto posta a tale livello (utilizzata però come sgombero).

Le finiture sono le seguenti: pareti intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente, serramenti esterni in legno con scuri alla persiana; la copertura in tegole di laterizio, i solai in laterocemento; il riscaldamento con termosifoni alimentati da caldaia a gas di città; gli impianti elettrico, idrico, gas sono tutti sotto traccia muraria e di fattura abbastanza recente (edificazione del fabbricato); le pavimentazioni interne in grès; gli infissi interni in legno ed in tamburato.

Il tutto in ottimo stato conservativo.

LOTTO 1 - Unità A2) - DESCRIZIONE

Si tratta della parte del fabbricato A avente destinazione d'uso autorimessa; le caratteristiche e finiture sono ovviamente le stesse, tranne per il portone di accesso carrabile in metallo; si segnala, in quanto importante ai fini della sicurezza antincendio, l'assenza della porta REI obbligatoria per Legge a dividere l'autorimessa dalla zona lavanderia in cui è inoltre posta la centrale termica, oltre a quella che separa l'autorimessa stessa dalla cucina.

L'autorimessa ricomprende anche la porzione di "sottoscala" posto in adiacenza alla rampa che porta al piano primo, ad ampliarne la capacità quale ausilio ai locali di deposito.

LOTTO 2 - Unità B) - DESCRIZIONE



Si tratta di abitazione di remota edificazione, in pessime condizioni manutentive e cattivo stato d'uso; il corpo di fabbricato è a due piani fuori terra, nelle immediate prossimità del Fabbricato A, ma non interconnesso a questi, confinando con la corte comune su quattro lati.

L'ingresso principale è nel cortile comune, sul prospetto rivolto al Fabbricato A, in area prossima all'accesso carraio dalla pubblica via, e garantisce l'accesso ad un ingresso-disimpegno, che a destra è comunicante con la cucina dotata di ripostiglio sottoscala, e nell'estremità opposta all'accesso arriva al soggiorno; da questi si accede ad un ulteriore vano, che connette a sua volta la cucina tramite il disimpegno del vano scala, in cui è posto l'accesso secondario dalla corte comune.

Salendo al primo piano, si giunge in unico disimpegno centrale al fabbricato, posto a mo di pianerottolo, che permette l'accesso a quattro camere, di cui una è dotata di piccolo servizio igienico.

La distribuzione è quella classica delle case di campagna della zona dell'epoca costruttiva, che si presume risalire alla prima metà del 1900.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, sia internamente che esternamente; i solai in legno, non direttamente ispezionabili in quanto presenti le ariele (incannucciato di gesso); le finestre sono in legno con vetro singolo, con scuri alla ferrarese, le porte di accesso dalla corte in alluminio e vetro singolo con sopraluce analogo. La copertura in tegole alla portoghese. I pavimenti al piano terra sono in piastre in ceramica tipo "sale e pepe"; al piano primo in legno, parzialmente rivestiti in linoleum; il bagno ha pavimenti e rivestimenti in grès ceramicato.



Geom. Antonio Azzaroli

Tel. 0532-55001 – mail: info@geotech.fe.it

Gli infissi interni sono in legno, quando presenti. L'unità è priva di riscaldamento, si presume nel tempo si utilizzassero stufe o cucina economica per soddisfare le necessità; l'impianto elettrico era presente solo in parte, e realizzato evidentemente in maniera non conforme alle normative ed in epoca ormai remota, e si presume come non utilizzabile; lo stato manutentivo e conservativo sono pessimi, anche se non si sono rilevate problematiche o disagi strutturali tali da far ritenere necessarie opere di consolidamento statico.

LOTTO 3) – DESCRIZIONE

Come anticipato si tratta di porzione di corte censita al catasto dei terreni, quindi slegata dal terreno urbano a servizio dei fabbricati abitativi, ma adiacente a quella a comporre la corte comune e non separata da termini o recinzioni dalla stessa. La predetta area in esame risulta invece separata dalla pubblica via e dai terreni confinanti con rete metallica su paletti; in parte è a prato ed in parte piantumata con alberature di varie essenze ed età.

Determinazione della superficie delle unità oggetto di stima.

Ai fini della determinazione del valore delle porzioni dei fabbricati, la superficie equivalente commerciale delle sopra descritte unità immobiliari, misurata e rilevata direttamente dallo scrivente all'esterno dei muri perimetrali quando confinante con spazi aerei ed in asse muro quando confina con altre unità immobiliari, è complessivamente:

Unità A1)

Piena proprietà su Mq. 134,32 (abitazione al piano terra) + 14,70 (abitazione al piano terra - lavanderia) + 40,83 (abitazione al piano primo) x



Geom. Antonio Azzaroli

Tel. 0532-55001 – mail: info@geotech.fe.it

coefficiente 1,00 = Mqe. 189,85

Piena proprietà "portico" al piano terra Mq. $47,35 \times 0,20 = 9,47$ Mqe.

Totale di superficie commerciale (destinazione abitativa) Mqe. 199,32,
che per semplicità vengono arrotondati a Mqe. 199.

Per quanto alla vasta corte comune, anche in quanto aventi funzioni di parcheggio ed essendo ad oggi indivisa e comune a tutte le unità oggetto della presente, quindi di grande utilità per ambo le unità in esame il valore della stessa verrà considerato come ricompreso nell'importo da applicare ai fabbricati come si vedrà in seguito.

Unità A2)

Piena proprietà su Mq. 32,25 (autorimessa al piano terra) x coefficiente 0,60 (in quanto autorimessa collegata ai vani principali abitativi) = Mqe. 19,35, complessivi per l'unità che si arrotondano per semplicità a 19 Mqe.

Unità B)

Piena proprietà su Mq. 87,23 (abitazione al piano terra) + 87,23 (abitazione al piano primo) x coefficiente 1,00 (ma da riferirsi al valore unitario delle abitazioni economiche con stato manutentivo scarso) = Mqe. 174,46 che per semplicità si arrotondano a 174 Mqe.

Lotto 3)

Terreno, piena proprietà su terreno lasciato a verde (catastralmente pascolo) mq. 540,00 catastali, adiacente al Fabbricato A; il terreno risulta censito al catasto terreni, ma in realtà nel piano urbanistico vigente è unito senza soluzione di continuità alla corte urbana comune ai fabbricati A e B; il valore dello stesso potrebbe quindi essere come da consuetudine assimilato ad una percentuale della consistenza metrica degli immobili; non



Geom. Antonio Azzaroli

Tel. 0532-55001 – mail: info@geotech.fe.it

essendo certo che gli immobili, nel caso di una possibile alienazione abbiano il medesimo aggiudicatario, visto il contesto, che di certo non garantirebbe una possibilità realmente edificatoria nel caso di scorporo del lotto dalla corte urbana dei lotti 1 e 2; vista la presenza di immobili nelle vicinanze delle linee di confine del mappale, vista la presenza in adiacenze del Cimitero del Comune di Mesola e delle relative fasce di rispetto e correlate distanze da mantenere ai fini del rispetto dei limiti igienico sanitari, (salvo che divenisse o restasse medesima proprietà dei fabbricati più volte richiamati) si considera come congrua una valutazione che di fatti consideri il predetto lotto come se avesse caratteristiche meramente agricole (o di prato, essendo di fatto destinato tale); una trasformazione in lotto fruibile ai fini edificatori, infatti, anche quand'anche fosse possibile previa verifica della disponibilità di suscettività edificatoria residuale, comporterebbe la necessità di rimuovere le alberature, regolarizzare il terreno, riacatastare il lotto; tali operazioni avrebbero complessivamente costi superiori alla differenza di valore tra un eventuale valutazione alternativa (quale area fabbricabile) rispetto alla presente scelta di considerarla area "agricola" per cui la consistenza sarà semplicemente quella dei Mq. 540,00 catastali, derivanti dall'ultimo frazionamento risalente al marzo dell'anno 1999.

Determinazione valore di mercato.

Si sono svolte indagini riguardo immobili con caratteristiche, ubicazione e periodo di costruzione il più possibile simili a quello di cui alla presente stima, che siano stati oggetto di recente compravendita.



Alla luce dei fatti suddetti, lo scrivente, dopo aver compiuto tutte le indagini di mercato ritenute più opportune, raccolto indicazioni e ragguagli interpellando tecnici operanti nella zona, traendo spunto da queste indicazioni e da questi ragguagli e svolte le debite approfondite considerazioni circa i caratteri sostanziali degli immobili, nulla trascurando dei singoli aspetti e di ogni influente circostanza, ivi compreso lo stato di manutenzione e conservazione ed i requisiti di posizione dei fabbricati, ritenendo opportuno determinare la quantificazione ottenendo un differente prezzo per ciascuno dei due "corpi di fabbrica" che qui ci occupano (il primo ricomprendente le unità A1) e A2), il secondo l'unità B), reputa che il più probabile prezzo di compravendita (stima) delle unità immobiliari meglio descritte precedentemente, e raffigurate negli allegati, si possa apprezzare come segue:

LOTTO 1 (FABBRICATO A):

UNITA' A1) Più probabile valore di mercato della piena proprietà su unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani terra e primo; compresa la quota parte del valore dell'area di sedime del fabbricato e della corte comune a circondarlo :

Mqe. 199 x €/Mqe. 800,00 = €. 159.200,00.=

UNITA' A2) Più probabile valore di mercato della piena proprietà su unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano terra; compresa la quota parte del valore dell'area di sedime del fabbricato e della corte comune a circondarlo:

Mqe. 19 x €/Mqe. 800,00 = €. 15.200,00.=

TOTALE VALORE DEL LOTTO 1 – FABBRICATO A = € 174.400.= (diconsi euro centosettantaquattromilaquattrocento//00)



LOTTO 2 (FABBRICATO B):

UNITA' B) Più probabile valore di mercato della piena proprietà su unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani terra e primo; compresa la quota parte del valore dell'area di sedime del fabbricato e della corte comune a circondarlo:

Mq. 174 x €/Mq. 190,00 = €. 33.060,00,=

TOTALE VALORE DEL LOTTO 2 – FABBRICATO b = € 33.060,00.= (diconsi euro trentatremilazerosessanta//00)

LOTTO 3):

Piena proprietà su terreno mantenuto a prato con presenza di essenze arboree di varia natura e specie, Mq. 540 x € 1,70/Mq. = € 918,00.= (diconsi euro novecentodiciotto//00)

CAPITOLO 2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

Come risulta evidente dalla consultazione del testo a precedere, gli immobili sono stati suddivisi in due lotti, in quanto trattasi di due fabbricati isolati che quindi per natura degli stessi e conformazione, tramite un frazionamento catastale possono essere venduti separatamente benché gli stessi siano contigui infatti sarebbe sufficiente produrre una dividente a frazionare la corte, e valutare gli accessi dalla pubblica via per come disimpegnare traffico pedonale e carrabile. Fatta questa necessaria premessa, le quote tra i comproprietari si è riscontrato essere catastalmente



così ripartite tra loro:

LOTTO 1 e LOTTO 2

– diritto di proprietà per $1/12$ (bene personale) e diritto di proprietà per $1/4$ (la distinzione bene personale o meno nella valutazione ai fini divisionali non si considera di tipo rilevante, pertanto si considera la sommatoria delle due quote, per un totale di $4/12 = 1/3$

– diritto di proprietà per $1/12$ (bene personale) e diritto di proprietà per $1/4$ (la distinzione bene personale o meno nella valutazione ai fini divisionali non si considera di tipo rilevante, pertanto si considera la sommatoria delle due quote, per un totale di $4/12 = 1/3$

- diritto di proprietà per $1/12$ (bene personale) e diritto di proprietà per $1/4$ (la distinzione bene personale o meno nella valutazione ai fini divisionali non si considera di tipo rilevante, pertanto si considera la sommatoria delle due quote, per un totale di $4/12 = 1/3$

– non indicata al catasto tra i comproprietari dei beni oggetto di divisione (era altresì presente fino all'anno 2010, in cui la quota di $1/4$ sui beni è stata trasferita con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara ai tre comproprietari sopra elencati, dando origine alle tre partizioni di proprietà di $1/12$, circostanza peraltro già esposta in dettaglio da parte attorea nell'atto di citazione reperibile nel fascicolo telematico). Pertanto non sarà da considerare quale destinataria di eventuali quote nella ipotesi divisionale dei fabbricati facenti parte dei lotti 1 e 2 che qui ci occupano.

LOTTO 3



Geom. Antonio Azzaroli

Tel. 0532-55001 – mail: info@geotech.fe.it

Le proprietà di questo lotto consistono in quattro parti uguali tra i quattro intestatari di cui al paragrafo a precedere, e più precisamente:

, proprietario per 1/4

, proprietaria per 1/4

, proprietaria per 1/4

, proprietaria per 1/4

Il Lotto 3 avendo quindi un valore le rispettive n. 4 quote di meno di euro 250 cadauna saranno da considerare influenti in merito alla comoda e semplice divisibilità data la scarsissima incidenza percentuale sul totale; Le n. 3 quote sui Lotti 1 e 2, invece, riguardano n. 3 persone ciascheduna con quota di 1/3 da ricavare. Il valore complessivo dei due lotti come dianzi stimati era di € 174.400,00 + € 33.060,00. = € 207.460,00, pertanto le tre rispettive quote dei tre condividenti di tale lotto derivanti da tale importo consistono in euro 69.153,33.

Essendo tale importo valutato oltre il doppio del valore del Fabbricato B, e minore della metà del Fabbricato A, qualsiasi eventuale ipotesi di divisione dovrebbe comportare corpose modifiche ai fabbricati, con frazionamenti e modifiche distributive interne, frazionamenti delle aree di corte, operazioni che di certo influirebbero anche visto il contesto sull'appetibilità e conseguentemente sul valore dei beni. Per questi motivi **l'insieme dei beni è certamente da considerarsi non comodamente divisibile.**

CAPITOLO 3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;



Come anticipato, gli immobili sono da considerarsi **non** comodamente divisibili. Pertanto la redazione di uno specifico progetto divisionale non risultava possibile così come non lo era la determinazione di correlati conguagli, in quanto gli stessi sarebbero di tipo difficilmente sostenibile anche nell'ipotesi del ricorso a mutui od ipoteche, in correlazione al reale valore dei beni.

CAPITOLO 4) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali;

Si sono effettuate tutte le ricerche necessarie ai fini di ottenere tutti i titoli edilizi riguardanti entrambi i fabbricati presenti in sito; procedendo ad esaminare prima il Fabbricato A, ed in seguito il Fabbricato B, si determinano le presenti risultanze:

LOTTO 1 - Fabbricato A)

Si tratta di immobile di edificazione non remota, con termine dei lavori di costruzione nell'anno 1989, come da concessione per la costruzione di fabbricato di civile abitazione Prot. 7232 del 20/09/1988, concessione N. 6656 a nome _____, vedasi al riguardo "il documento Allegato

10" alla presente, che può essere consultato in quanto a raffigurare tutto l'iter edilizio dell'edificazione, variante N. 6694, fino all'agibilità ed abitabilità rilasciate in data 02/06/1989 a seguito dei necessari sopralluoghi, allegato comprensivo anche dei relativi elaborati grafici e tecnici.

Confrontando tutto quanto dianzi elencato con i rilievi effettuati dal sottoscritto, si è potuto constatare, tramite redazione della consueta tavola

Geom. Antonio Azzaroli

Tel. 0532-55001 – mail: info@geotech.fe.it

comparativa con colorazioni gialle e rosse, (vedasi Allegato A, a firma dello scrivente pagine 3 e 4) come la costruzione fosse sostanzialmente conforme, senza particolari differenze rispetto al progetto. Vi sono le consuetudine "difformità di cantiere", certamente risalenti all'epoca edificatoria in quanto il fabbricato ha conformazione identica a quello progettato; le lievi differenze dimensionali, comunque in larghissima parte rientranti nelle tolleranze dimensionali del 2%, anche quando lievemente eccedenti sono comunque a giudizio dello scrivente da considerarsi come rientranti nelle cosiddette "tolleranze di cui agli articoli 19 bis comma 1 ter" della Legge Regionale 23/2004, trattandosi di difformità tollerate in sede di agibilità, perché l'affidamento degli attuali proprietari si è formato, nel passato, su un provvedimento favorevole dell'amministrazione comunale conclusivo del processo edilizio, rafforzato dal fatto che tale provvedimento è stato emesso previa verifica ispettiva dell'immobile da parte delle strutture tecniche competenti. Un affidamento fondato dunque sia su un atto dell'amministrazione comunale sia su una valutazione tecnica, favorevole ai privati come appunto previsto dall' articolo 19 bis comma 1-ter della Legge Regionale 23/04 e ss.mm.ii. e come chiaramente illustrato nella circolare della Regione Emilia e Romagna appositamente redatta e di cui al PG 2018.0410371 del 05/06/2018.

Per quanto dianzi descritto, **gli immobili facenti parte del LOTTO 1 - Fabbricato A non necessitano di regolarizzazione; gli stessi sono quindi alienabili.**

LOTTO 2 - Fabbricato B)



Si tratta di un fabbricato risalente ad un'epoca più remota; esaminando il documento "Allegato 11" che ivi riproduce lo scrivente, si è potuto determinare come il fabbricato fosse stato edificato dal Sig.

), previa richiesta alle Competenti Autorità del Comune di Mesola del relativo permesso, in data 30/07/1947; a margine della richiesta sono riportate a penna date, non verificabili. Il documento proviene dagli Archivi del Comune di Mesola, pertanto è di certo autentico; l'indicazione della via Romea, quale indirizzo dell'edificio realizzando potrebbe apparire come errato; esaminando la documentazione fotografica si è riscontrato invece come sia ancora presente sul fabbricato la ormai antica numerazione civica ed il relativo numero, appunto in coincidenza con la porta di ingresso principale.

Purtroppo a tale documento probante della data di costruzione non erano, del resto non era prassi obbligatoria, allegati documenti grafici o fotografici, pertanto, come da consuetudine in questi casi, ci si potrà riferire al cosiddetto "accatastamento di primo impianto", in pratica i primi documenti planimetrici depositati al catasto a seguito dell'edificazione. Ad integrazione lo scrivente ha recuperato anche la cosiddetta "mappa d'impianto del Catasto dei Terreni" a dimostrazione che al momento dell'istituzione del catasto stesso il fabbricato era già costruito in quanto rilevato sul campo dai tecnici dell'ufficio pubblico preposto; le planimetrie di primo impianto sono infatti leggermente successive, datate 24/03/1952 (vedasi allegato 11 in cui per completezza d'informazione si è reinserito quello che qui già costituiva l'allegato 4, planimetrie di primo impianto del fabbricato B).



Geom. Antonio Azzaroli

Tel. 0532-55001 – mail: info@geotech.fe.it

Dal raffronto di tali elaborati con lo stato rilevato si sono riscontrate difformità (collegamenti interni ai piani terra e primo, porte di accesso al piano terra (vano scala) non presenti nel progetto iniziale, un nuovo servizio igienico al piano primo, parziali tamponamenti di finestre. Tutte queste sono ovviamente modifiche tali da richiedere sanatoria in quanto non presente alcun titolo edilizio o pratiche edilizie inerenti tale fabbricato redatte in seguito, a giustificare tali modificazioni. Pertanto tale fabbricato avrà necessità di depositare pratica in sanatoria per poter divenire "commercializzabile", così come richiederà i necessari aggiornamenti catastali. A titolo di miglior dettaglio lo scrivente indica come necessario al fine di redigere: i necessari elaborati, richiedere le autorizzazioni allo scarico, verificare l'idoneità strutturale delle modifiche alle pareti portanti interne e del piccolo ampliamento effettuato per realizzare il bagno (creato a sovrapporre un doppio volume), a corrispondere i diritti di segreteria e gli oneri comunali, l'oblazione, a compensare le parcelle professionali dei tecnici coinvolti e i relativi oneri ed adempimenti fiscali e previdenziali; per tutto quanto elencato a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo scrivente ritiene sia occorrente sostenere costi di circa € 13.500,00. Per la correzione delle planimetrie catastali, si stima occorranza € 1.000,00.

A seguito di ricezione delle osservazioni da parte del CTP Geom.

ed a seguito del completamento di indagine avviata con il Consorzio Acque Delta Ferrarese, si è potuto calcolare con maggiore precisione tale importo, determinando un minore esborso che veniva quantificato in senso conclusivo in euro **11.800,00** complessivi, come meglio descritto nel Capitolo 5), qui a seguire.



**CAPITOLO 5) esame e risposta alle “Osservazioni alla C.T.U. del
Consulente Tecnico di Parte Geom. ricevute in data
07/07/2023.**

Come anticipato, a seguito dell'inoltro della Consulenza in formato di Bozza, inviata il 12/06/2023 (vedasi Documento “C” che si allega a titolo di completezza), si ricevevano le osservazioni del consulente di parte, come descritto nel titolo; in tale documento (vedasi allegato 15) non veniva osservato alcunché per quanto ai capitoli 1, 2, 3; venivano invece segnalati alcuni aspetti inerenti l'integrazione dell'elaborato grafico comparativo inerente il Fabbricato B – Lotto 2, che si sono recepite aggiornando lo stesso; tali aspetti riguardanti le difformità erano stati comunque elencati nella parte descrittiva della perizia, e considerati quindi negli aspetti riguardanti la necessità di sanatoria ed il relativo costo stimato.

Fatte tali aggiunte grafiche, restava unico aspetto per cui il C.T.P. geometra non condivideva appieno la valutazione dello scrivente, pertinente la determinazione preventiva dei costi presumibilmente da sostenersi per la sanatoria delle difformità nel fabbricato B – Lotto 2.

A scopo di dirimere dubbi, si esplicitano in questa sede i conteggi, ovviamente sommari e cautelativi data la natura preventiva della valutazione, effettuati al fine di determinare l'importo descritto in perizia:

Diritti di segreteria per SCIA a Sanatoria per Ristrutturazione Edilizia (comprensiva di opere interne, modifiche di prospetto, demolizione di bas-socomodo ed il piccolo ampliamento di Su al P1°) € 500,00

Calcolo sommario degli oneri per RE sulle Su stanze in cui sono poste le difformità, oltre agli oneri per il piccolo ampliamento di Su per il bagno al



Geom. Antonio Azzaroli

Tel. 0532-55001 – mail: info@geotech.fe.it

piano primo.	€ 1.550,00
Oblazione per sanatoria	€ 2.000,00
Diritti per autorizzazione scarico in pubblica fognatura Comune di Mesola	€ 440,00
Realizzazione / adeguamento di fognatura a norma di Legge per il bagno non risultante e da regolarizzare; ovviamente l'autorizzazione dovrà comprendere tutti gli scarichi asserviti all'abitazione, pertanto necessiterà adeguare anche quanto riguardante le acque saponate e quanto le acque bianche (vasca biologica, condensagrassi, raccordi ispezionabili, pozzetti pluviali, scavi, tubazioni di collegamento)	€ 2.100,00
Parcelle tecniche per le pratiche inerenti gli scarichi, compresi oneri fiscali e casse previdenziali;	€ 1.000,00
Verifiche strutturali con correlata relazione di idoneità statica, da depositare per regolarizzare: il piccolo solaio in ampliamento al piano primo; le aperture sui muri interni portanti; le aperture sui muri maestri esterni; pratica sismica da annettere alla SCIA con diritti comunali, costi vivi, oltre l'IVA e le casse professionali sui compensi	€ 1.600,00
Redazione di SCIA per interventi da realizzare di adeguamento e sanatoria delle difformità;	€ 2.200,00
Aggiornamento delle planimetrie del Catasto dei Fabbricati dell'unità recante gli abusi tramite denuncia di variazione a mezzo della procedura Docfa (una unità)	€ 330,00
Diritti catastali	€ 50,00
Ci si è potuti "avvicinare" ad importi inferiori rispetto a quanto indicato nella bozza; questo in quanto le differenti cifre erano inerenti anche alle veri-	



fiche completate tra l'invio della bozza della perizia ed il deposito del presente elaborato definitivo; ricerche che hanno permesso di meglio dettagliare e rifinire la stima dei costi occorrenti all'ottenimento della sanatoria, in particolare si è completata la verifica dell'esistenza o meno della pubblica fognatura, avendo risposta dai competenti uffici del Consorzio Acque Delta Ferrarese; l'esistenza della pubblica fognatura in prossimità degli immobili di che trattasi ha infatti comportato un presumibile risparmio rispetto all'altrimenti ipotizzata autorizzazione per lo scarico fuori fognatura, alternativa molto più dispendiosa sia in ambito autorizzativo che realizzativo. Il totale da considerare in sede di detrazione è quindi ridotto ad euro 11.770, arrotondati a **€ 11.800,00 (diconsi euro undicimilaotticento//00)** come qui preventivato.

CONCLUSIONI, RIPORTATE IN SINTESI:

CAPITOLO 1) *descrive anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;*

Valore Lotto 1 – Fabbricato A – Unità A1 = €. 159.200,00.=

Valore Lotto 1 – Fabbricato A – Unità A2 = €. 15.200,00.=

TOTALE VALORE LOTTO 1 = € 174.400.= (diconsi euro centosettantaquattromilaquattrocento//00)

Valore Lotto 2 – Fabbricato B = € 33.060,00.= (diconsi euro trentatremilazerosessanta//00)

Valore Lotto 3 – Terreno = € 918,00.= (diconsi euro novecentodiciotto//00)



CAPITOLO 2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

Gli immobili non sono comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà (1/3 per tre su quattro condividenti come dianzi descritto sui lotti 1 e 2; un quarto ciascuno dei 4 condividenti limitatamente al lotto 3), economicamente molto meno rilevante dei primi 2.

CAPITOLO 3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali congruagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

Non essendo gli immobili comodamente divisibili non si è potuto produrre un progetto divisionale.

CAPITOLO 4) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali;

LOTTO 1 – Fabbricato A – conforme alle normative urbanistiche ed edilizie, nonché catastali o comunque rientrante nelle tolleranze di Legge pertanto commercializzabile;

LOTTO 2 – Fabbricato B – necessarie sanatorie edilizie e catastali,



Geom. Antonio Azzaroli

Tel. 0532-55001 – mail: info@geotech.fe.it

costi complessivi stimati euro 11.800,00.

LOTTO 3 – trattasi di terreno, lo stesso risulta commercializzabile.

Ad evasione dell'incarico come sin qui conferitomi.



ALLEGATI:

- come nel testo, ALLEGATI:
- allegato "1" dimostrazione grafica dei subalterni catastali
- allegato "2" planimetria catasto fabbricati unità A1
- allegato "3" planimetria catasto fabbricati unità A2
- allegato "4" planimetria catasto fabbricati unità B
- allegato "5" visura catasto fabbricati unità A1
- allegato "6" visura catasto fabbricati unità A2
- allegato "7" visura catasto fabbricati unità B
- allegato "8" estratto banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate sui valori minimi di mercato ai fini della compravendita
- allegato "9" visura terreno Lotto 3
- allegato "10" elaborati e permessi stato legittimo fabbricato A (quindi comprensivo delle unità A1 e A2)
- allegato "11" elaborati e permessi stato legittimo fabbricato B
- allegato "12" estratto mappe del catasto terreni attuale
- allegato "13" ortofoto realizzata con drone (foto aerea) con identificazione lotti oggetto di stima e fabbricati
- allegato "14" estratto mappe del catasto terreni epoca impianto iniziale, realizzata dai tecnici del catasto al momento della creazione dello stesso

Geom. Antonio Azzaroli

Tel. 0532-55001 – mail: info@geotech.fe.it

- allegato "15" osservazioni ricevute tramite posta elettronica da parte del Geom. in data 07/07/2023 elaborate e controdedotte quando occorrente nel capitolo 5 della presente consulenza
- Documento "A" elaborati grafici a firma dello scrivente.
- Documento "B" documentazione fotografica a firma dello scrivente.
- Documento "C" elaborato Consulenza Tecnica D'ufficio in versione Bozza che si allega ai fini della completezza documentale.



