



**TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA**



Causa Civile n. **6504/2022 R.G.**

Giudice dott.ssa **Paola SALMASO**



*attore:*

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.**



avv. Paola Pagini  
avv. Riccardo Bacci  
avv. Nicola Pietro de Rienzo



*convenuti:*



**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**



**CONSULENTE TECNICO:**

Lorella Marconi, architetto  
Via Caprera, 6 - 37126 Verona  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Verona n. 1671  
c.f. MRCLLL72C501775L  
p.iva 03921900233  
tel/fax: 045 7111582-mob: 3403486325  
e-mail: [lorellamarconi.arch@gmail.com](mailto:lorellamarconi.arch@gmail.com)  
Pec: [lorella.marconi@archiworldpec.it](mailto:lorella.marconi@archiworldpec.it)



Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Consulente tecnico d'ufficio: arch. Lorella Marconi



## INDICE DELLA RELAZIONE

1. INCARICO
2. OPERAZIONI PERITALI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA
4. DESCRIZIONE DEI LUOGHI OGGETTO DI CAUSA
5. TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DI CAUSA
6. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'
  - 6.a Formazione di porzioni di libero e comodo godimento
  - 6.b Stima degli immobili
7. PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI I BENI COMUNI IN BASE ALLE QUOTE DI PROPRIETA'
8. CONCLUSIONI

## ALLEGATI

- A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- C. TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI
- D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- E. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- F. PREVENTIVI SDOPPIAMENTO CONTATORI GAS E ACQUA

## **1. INCARICO**

Con Ordinanza dell'Ill.ma Sig.ra Giudice del Tribunale di Verona, la scrivente arch. Lorella Marconi, libera professionista con studio in Verona, Via Caprera n. 6, iscritta all'Ordine degli Architetti di Verona al n° 1671, è stata nominata quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile emarginata ed all'udienza del 09/02/2023, previo giuramento di rito, gli ha affidato l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito indicati:

*“Esaminati gli atti e la documentazione di causa, ispezionati i luoghi, sentite le parti, il c.t.u. ricostruisca il titolo di provenienza del bene degli odierni comproprietari indicando anche l'esistenza di creditori ipotecari iscritti, dica se il bene è o meno comodamente divisibile; in caso non lo sia, stimi il suo valore di mercato sulla base delle previsioni di cui all'articolo 568 c.p.c.; Nel caso in cui il bene sia comodamente divisibile, elabori un progetto di divisione individuando gli eventuali conguagli in denaro”.*

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

Assunto l'incarico, la scrivente ha iniziato le operazioni peritali in data 13/02/2023. Non si è reso necessario un nuovo rilievo dimensionale dell'immobile, in quanto lo stesso non ha subito modifiche dall'aprile 2021, data in cui è stato effettuato il rilievo per l'Esecuzione Immobiliare n. 315/2020, da cui è generata la presente Causa Civile, ad oggi, come verificato durante il sopralluogo effettuato in data 16/02/2023 alla presenza del Custode Giudiziale, avv. Luca Bulgarelli, e della convenuta eseguita, sig.ra [REDACTED]. L'unica, significativa, modifica risulta l'installazione di uno split per la climatizzazione dell'aria in una delle camere poste al Piano terra dell'abitazione. Essendo lo scopo della presente relazione quello di assegnare ad ogni proprietario dei beni o porzione dei beni il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà, ho approntato il seguente progetto di divisione avendo cura di cercare di formare delle unità organiche ed autonomamente fruibili, evitando che con la divisione si apportasse una diminuzione di valore ai beni stessi, ma che anzi, trovassero nella formazione in quote una divisione razionale. Preciso inoltre che, essendo passati due anni dalla redazione della perizia di stima, il mercato immobiliare per la zona di riferimento ha subito un aumento che ha imposto un aggiornamento del valore dei beni oggetto della presente Causa Civile.

### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA**

I beni oggetto della presente causa sono siti nel Comune di San Giovanni Lupatoto (VR).  
Trattasi di un'abitazione bifamiliare su due piani e una autorimessa comune alle due unità abitative.

#### **CATASTO FABBRICATI Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)**

##### Immobile n.1

Foglio 5 particella 405 sub 4, Cat. A/3 Cl. 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 112 mq, Totale escluse aree scoperte\*\*: 108 mq, Rendita Euro 392,51 – VIA RICAMIFICIO 11, Piano 1;

Intestato catastalmente a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

##### Immobile n.2

Foglio 5 particella 405 sub 5, Cat. A/3 Cl. 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 102 mq, Totale escluse aree scoperte\*\*: 99 mq, Rendita Euro 441,57 - VIA RICAMIFICIO 11, Piano S1-T;

Intestato catastalmente a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

##### Immobile n.3

Foglio 5 particella 405 sub 2, Cat. C/6 Cl. 3, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale: 16 mq, Rendita Euro 41,32 - VIA RICAMIFICIO 11, Piano T;

Intestato catastalmente a:

• [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Si dichiara la corrispondenza tra le quote di proprietà nonché degli identificativi catastali.

#### **4. DESCRIZIONE DEI LUOGHI OGGETTO DI CAUSA**

Trattasi di due unità abitative con ingressi indipendenti in edificio bifamigliare e di una autorimessa comune site in via Ricamificio n.11 a San Giovanni Lupatoto (VR), in contesto edificato negli anni Cinquanta del Novecento. Completa il compendio area scoperta di pertinenza.



Individuazione compendio da via Ricamificio – Estratto da Google Street View



Individuazione compendio da via Piemonte – Estratto da Google Street View



Il compendio è sito nel Comune di San Giovanni Lupatoto, collocato a circa 10 chilometri in direzione sud dalla città di Verona e ben connesso in direzione nord e sud tramite la SS434. In particolare, gli immobili oggetto della presente relazione si collocano vicino al centro del paese, da cui distano meno di un chilometro, in quartiere risalente agli anni Cinquanta del secolo scorso. Trattasi di bifamiliare su due piani con ingressi separati, edificata contestualmente agli edifici limitrofi.

Al piano terra, con ingresso da via Ricamificio, si trova la prima unità abitativa, costituita da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto, antibagno, bagno e cantina.

Al piano primo, con ingresso da via Piemonte, si trova la seconda unità abitativa, costituita da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, antibagno, bagno e ripostiglio.

Al piano terreno, sempre con ingresso da via Piemonte, si trova un'autorimessa. Completa il compendio, area scoperta esterna sui quattro lati dell'edificio. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione.



Individuazione del compendio rispetto alla città di Verona – Estratto da forMaps



Individuazione del compendio rispetto al centro di San Giovanni Lupatoto – Estratto da forMaps



Individuazione del compendio – Estratto da forMaps

**Caratteristiche edilizie**

La tipologia costruttiva dell'intero complesso è in linea con i parametri del periodo di realizzazione.

Lo stato di conservazione generale è mediocre, a tratti scadente, data l'età del compendio, il tutto facilmente visionabile nell'allegata documentazione fotografica.

Tabella delle caratteristiche strutturali

|                            | <i>materiale</i>      | <i>tipologia</i>            | <i>condizioni</i> | <i>coibentazione</i> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------|
| <i>strutture verticali</i> | <i>c.a.</i>           | <i>puntiforme</i>           | <i>mediocri</i>   | <i>assente</i>       |
| <i>solai</i>               | <i>Latero-cemento</i> | <i>Travetti e laterizio</i> | <i>buone</i>      | <i>assente</i>       |

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

|                               | <i>materiale</i>                | <i>tipologia</i>                  | <i>condizioni</i> | <i>protezione</i> |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>superfici esterne</i>      | <i>Intonaco e tinteggiatura</i> | <i>malta</i>                      | <i>mediocri</i>   |                   |
| <i>infissi esterni</i>        | <i>in alluminio</i>             | <i>a battente</i>                 | <i>buone</i>      |                   |
| <i>oscuramenti</i>            | <i>pvc</i>                      | <i>avvolgibili</i>                | <i>buone</i>      |                   |
| <i>muri interni</i>           | <i>laterizio</i>                | <i>muratura portante/tramezze</i> | <i>mediocri</i>   |                   |
| <i>pavimentazione interna</i> | <i>ceramica</i>                 | <i>piastrelle</i>                 | <i>mediocri</i>   |                   |
| <i>rivestimenti bagni</i>     | <i>ceramica</i>                 | <i>piastrelle</i>                 | <i>mediocri</i>   |                   |
| <i>pavimenti camere</i>       | <i>ceramica</i>                 | <i>piastrelle</i>                 | <i>mediocri</i>   |                   |
| <i>aree esterne</i>           | <i>ghiaio lavato</i>            | <i>piastrelle</i>                 | <i>mediocri</i>   |                   |

**Caratteristiche impiantistiche**

Gli impianti sono presenti sottotraccia; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo per ognuna delle due unità, con caldaia murale, installata nel locale antibagno nell'appartamento a piano terra e nel locale cucina per l'appartamento al piano primo. L'impianto di riscaldamento è con radiatori. Sono presenti impianti di raffrescamento con unità esterna e interna nelle due unità abitative.

L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale.

Gli impianti, non a norma, dovranno essere oggetto di rifacimento in base al D.M.

22 gennaio 2008 n. 37.

## Tabella delle caratteristiche impiantistiche

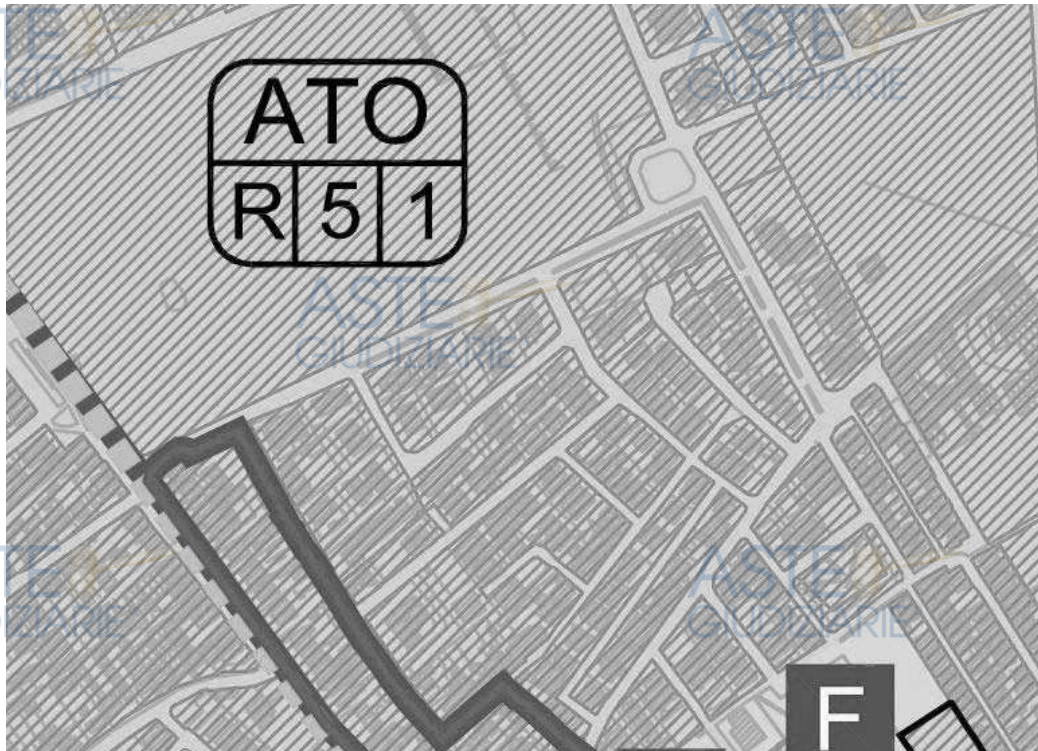
|                           | <i>tipologia</i>     | <i>alimentazione</i> | <i>condizioni</i> | <i>conformità</i> |
|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| <i>antenna televisivo</i> | <i>presente</i>      | <i>elettrica</i>     | <i>n.r.</i>       | <i>n.d.</i>       |
| <i>citofonico</i>         | <i>presente</i>      | <i>elettrica</i>     | <i>n.r.</i>       | <i>n.d.</i>       |
| <i>gas</i>                | <i>presente</i>      | <i>metano</i>        | <i>n.r.</i>       | <i>n.d.</i>       |
| <i>elettrico</i>          | <i>sottotraccia</i>  | <i>elettrica</i>     | <i>buone</i>      | <i>n.d.</i>       |
| <i>idrico sanitario</i>   | <i>autonomo</i>      | <i>gas</i>           | <i>buone</i>      | <i>n.d.</i>       |
| <i>fognatura</i>          | <i>rete comunale</i> |                      | <i>n.r</i>        | -                 |

## Situazione urbanistica attuale

Destinazione urbanistica:

Il bene oggetto della presente relazione, identificato nella Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di San Giovanni Lupatoto approvato con D.G.R. del Veneto n. 1016 del 17.06.2014 nelle tavole e per i seguenti articoli:

|          |   |                                                        |         |
|----------|---|--------------------------------------------------------|---------|
| TAVOLA 3 | – | FRAGILITA'<br>Area idonea                              | art. 27 |
| TAVOLA 4 | – | TRASFORMABILITA'<br>Area di urbanizzazione consolidata | art. 52 |
|          |   | ATO R51 Ambito ex cartiera ed ex ricamificio           | art. 93 |



Estratto da PAT Tavola 4 - Trasformabilità

Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di San Giovanni Lupatoto adottato con D.C.C. n. 38 del 28.06.2011 e approvato con D.C.C. n. 50 del 28.09.2011 nelle tavole e per i seguenti articoli:

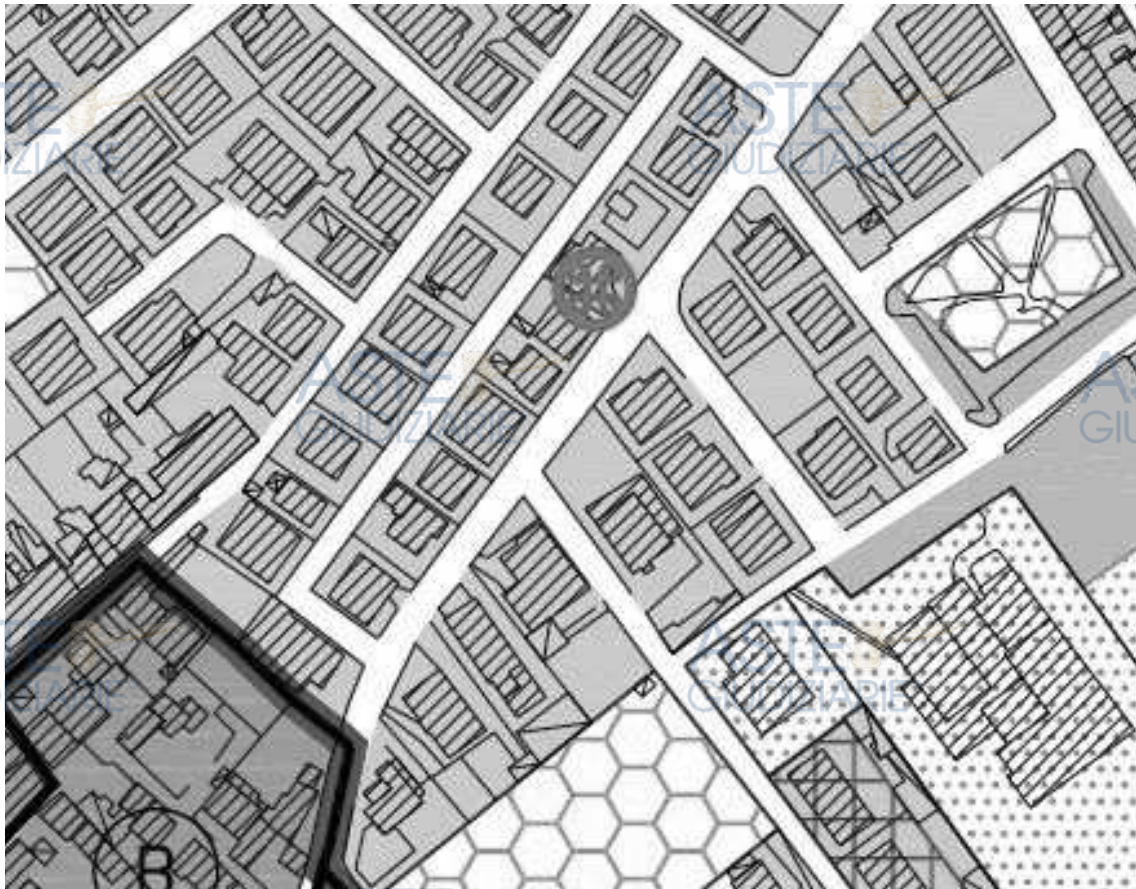
TAVOLA 1 Foglio A nord – IL PAESAGGIO URBANO  
ZTO B

Area urbana di completamento edilizio art. 53

TAVOLA 3b Capoluogo nord e Centro

– IL PAESAGGIO URBANO

Area urbana di completamento edilizio art. 53



Estratto da PI Tavola 1 Foglio A nord

### Conformità urbanistico-edilizia

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Giovanni Lupatoto risultano le seguenti pratiche edilizie, relative al mapp 405 subb 2 – 4 – 5:

- Concessione in sanatoria prot. n. 5430/86 del 15 marzo 1991 n. Reg. Condono 548/86 (ultimo stato autorizzato autorimessa)
- Concessione Edilizia prot. n. 86/95 del 23 maggio 1995
- Variante alla C.E. n. 86 del 23/05/1995 prot. n. 14301 del 10 giugno 1995 (ultimo stato autorizzato abitazioni)
- Certificato di Abitabilità prot. n. 8957 del 19 aprile 1996
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 24555 del 27 settembre 1999 con integrazione elaborato grafico prot. 26434 del 14 ottobre 1999

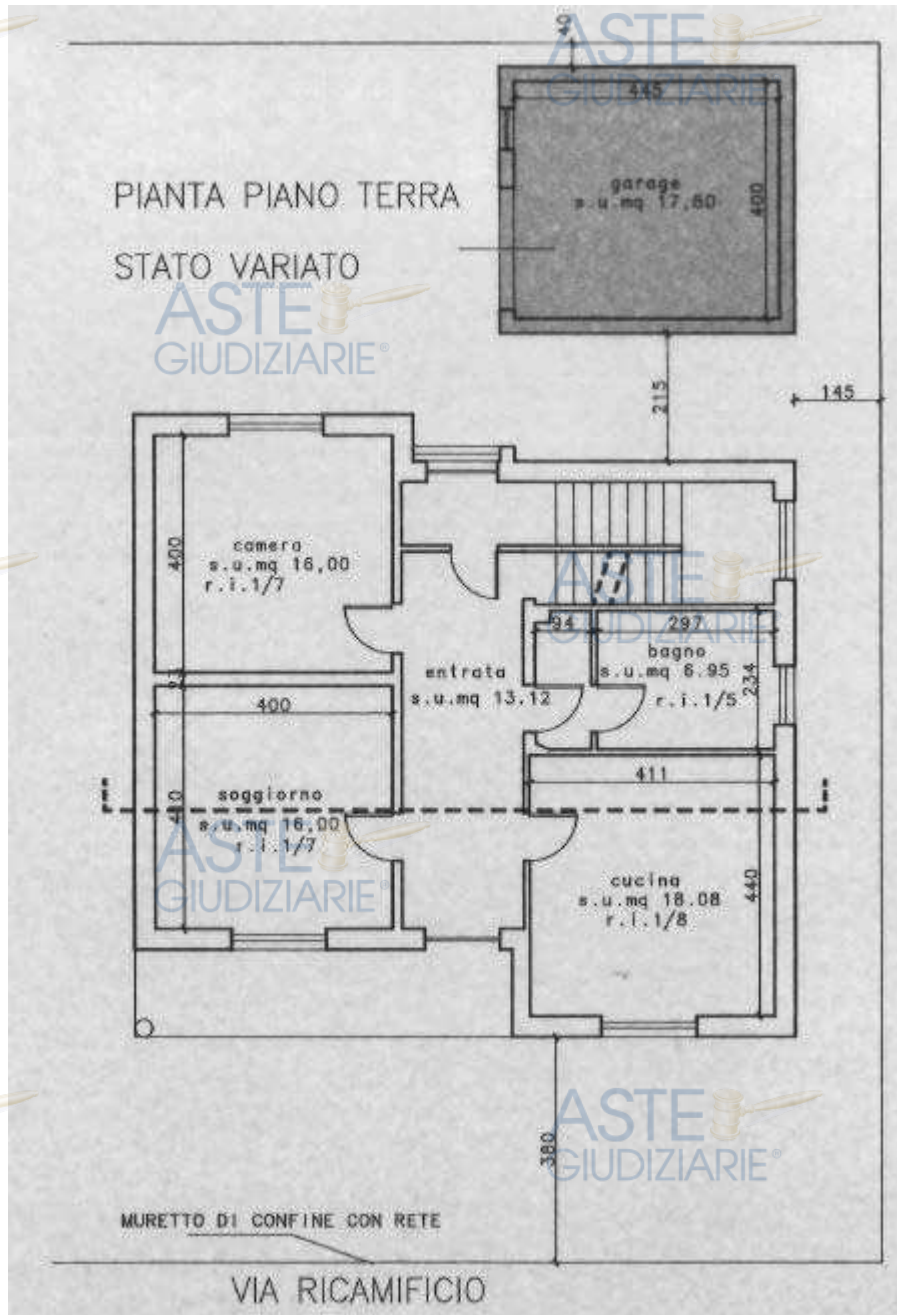
di cui si estraе copia, in allegato alla presente perizia.

### Difformità riscontrate

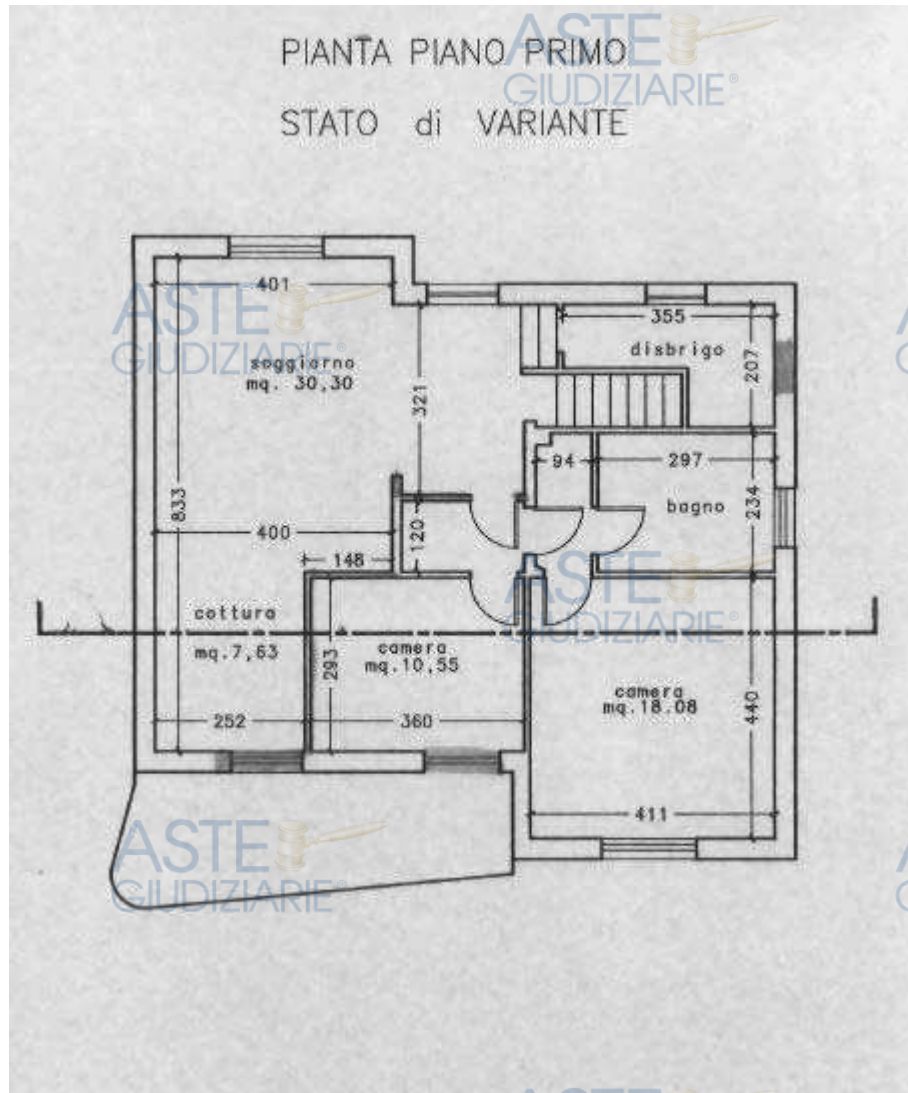
Per gli immobili catastalmente indentificati al fg 5 mapp. 405 subb. 4 – 5, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, si rileva una lieve difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato, Concessione Edilizia n. 86/95 e Variante alla C.E. 86/95 n. 14301 del 10/06/95 nella camera da letto singola dell'abitazione al piano primo, sanabile.

Per l'immobile catastalmente identificato al fg 5 mapp. 405 sub 2, dal raffronto con la Concessione in sanatoria prot. n. 5460/86 del 15 marzo 1991, risulta un'importante difformità geometrica e volumetrica. L'autorimessa, infatti, attualmente risulta addossata al piano terra dell'abitazione, con una superficie in pianta superiore di circa 10 mq a quella assentita.

Per tale porzione di autorimessa non si può procedere con una pratica di Permesso di Costruire in sanatoria in quanto non è possibile dimostrare la doppia conformità urbanistica, come previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001. Questo in quanto il nucleo originario dell'autorimessa è stato edificato abusivamente ed è stato legittimato solo a seguito di Condono Edilizio 47/1985. Dovendo pertanto escludersi la possibilità di una legittimazione postuma di opere originariamente abusive che, successivamente, siano divenute conformi alle norme edilizie, ovvero agli strumenti di pianificazione urbanistica, per tale porzione di edificio si dovrà prevedere la demolizione. Del resto, la porzione di autorimessa non sarebbe conforme nemmeno all'art. 53 delle attuali NTO del Vigente Piano degli Interventi, in cui si afferma che: *"Alla data di adozione il PI conferma ogni edificio esistente all'interno della zona territoriale omogenea B area urbana di completamento edilizio, in volume, altezza e numero di piani, previa dimostrazione della legittimità dei titoli abilitativi."*



**Unità abitativa piano terra - Estratto da ultimo stato autorizzato in cui l'autorimessa risulta come corpo staccato indipendente dall'abitazione**



Unità abitativa piano primo - Estratto da ultimo stato autorizzato



## 5. TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DI CAUSA

I beni sopra indicati, secondo quanto risulta dai registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, hanno la seguente provenienza:

1. A [REDACTED] per 1/3

ciascuno,

gli immobili sono pervenuti:

a seguito di:

SUCCESSIONE

del:

29 gennaio 2004 Rep. n.68/96

trascritta il:

23 agosto 2004 ai nn. 38855 R.G. e 23077 R.P.

Per successione di [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il 20/07/2003

2. A [REDACTED], gli immobili eran pervenuti:

per 1/3

a seguito di:

giusta dichiarazione di SUCCESSIONE

del:

20/09/1995 rep n. 23

Trascritta il:

16/10/1995 nn.ri 29278/21607

Per successione di [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il

05/11/1991

per 2/3

a seguito di atto:

COMPRAVENDITA

del:

19/12/1994 rep n. 28722

notaio Massimo Gisolfi di San Giovanni Lupatoto

Trascritta il:

12/01/1995 nn.ri 948/751

da potere di [REDACTED]

[REDACTED];

## **6. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'**

La scrivente CTU ritiene che i beni oggetto della presente relazione, appartenenti 1/3 ciascuno ai signori [REDACTED], siano comodamente divisibili in due porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento. La prima porzione, corrispondente ai 2/3 dell'intero compendio, da assegnare congiuntamente alla signora [REDACTED] e, la seconda, corrispondente ad 1/3 dei beni, da assegnare alla [REDACTED] per la definizione della Esecuzione Immobiliare 315/2021.

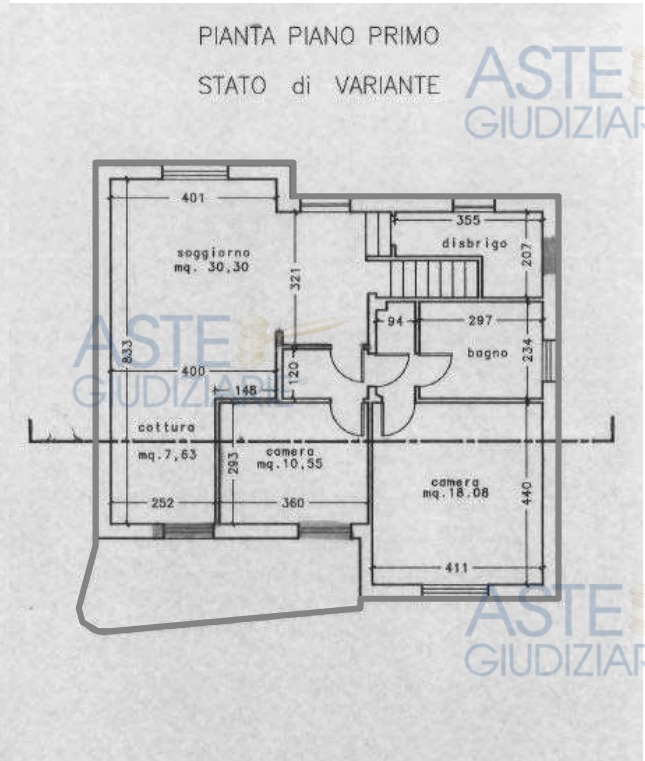
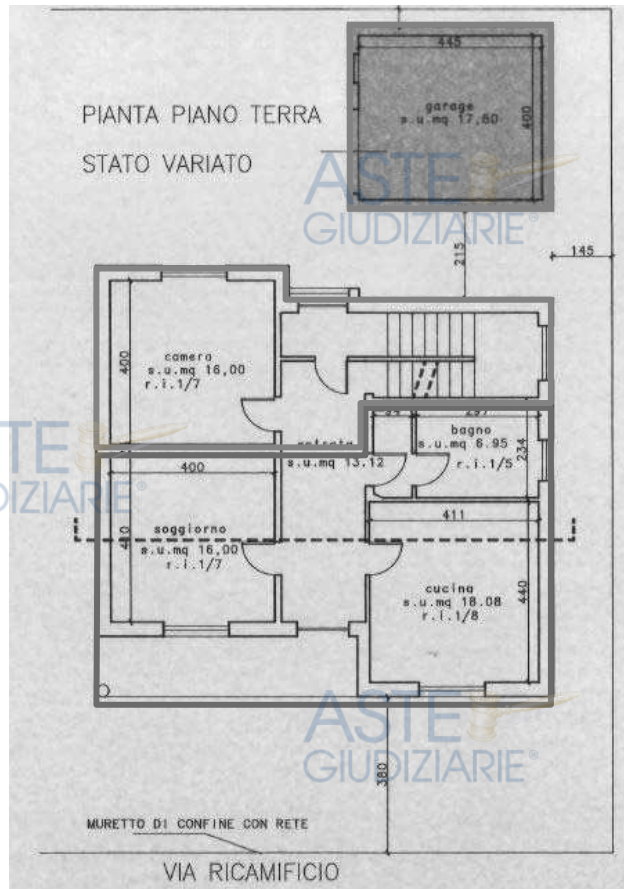
Trattasi di tre immobili, due appartamenti posti uno al di sopra dell'altro, uguali per metratura, e un'autorimessa, che con minimi interventi interni possono essere divisi in un appartamento bilocale con ingresso indipendente da via Ricamificio, e un appartamento più grande con ingresso da via Piemonte, al quale assegnare anche l'autorimessa e la cantina interrata.

Per verificare la fattibilità della divisione, la scrivente ha provveduto a redigere un Computo Metrico Estimativo per la quantificazione dei costi dell'intervento e a richiedere i preventivi per la separazione degli impianti di acqua e gas, attualmente unici per le due unità, a differenza dell'impianto elettrico, già separato. Nel computo sono stati calcolati anche i costi per la demolizione della porzione di autorimessa non sanabile affinché il compendio torni ad avere la conformazione dell'ultimo stato autorizzato, che verranno decurtati dal valore dell'intero. Gli eventuali costi per la divisione dell'appartamento al piano terreno e l'installazione dei due nuovi contatori verranno invece detratti dal valore dell'unità da porre in vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6.a Formazione di porzioni di libero e comodo godimento:

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO A corrispondente a circa 1/3 del compendio  
Ne risulta un appartamento bilocale con ingresso da via Ricamificio

LOTTO B corrispondente a circa 2/3 del compendio  
All'unità immobiliare esistente al primo piano, si annettono locale al piano terra, cantina interrata e autorimessa esterna. La separazione avviene tramite realizzazione di tramezza nel locale corridoio/ingresso. L'ingresso della nuova unità abitativa risulterà ad avvenire da via Piemonte.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Calcolo della superficie commerciale APPARTAMENTO PIANO TERRA (stato di fatto)

| APPARTAMENTO PT Foglio 5 mapp 405 sub 4 |                      |                  |                            |                        |
|-----------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------------|------------------------|
| DESTINAZIONE                            | SUPERFICIE LORDA SUL | SUPERFICIE NETTA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE |
| UNITA ABITATIVA E PERTINENZE            |                      |                  |                            |                        |
| Mapp. 405 sub 4                         |                      |                  |                            |                        |
| <b>Piano terra h=300</b>                |                      |                  |                            |                        |
| ingresso                                | 13,70                | 12,00            | 1,00                       | 13,70                  |
| cucina                                  | 22,25                | 17,90            | 1,00                       | 22,25                  |
| salotto                                 | 21,65                | 17,90            | 1,00                       | 21,65                  |
| camera da letto                         | 18,20                | 14,50            | 1,00                       | 18,20                  |
| antibagno                               | 2,80                 | 2,30             | 1,00                       | 2,80                   |
| bagno                                   | 5,90                 | 4,75             | 1,00                       | 5,90                   |
| cantina                                 | 22,00                | 16,00            | 0,35                       | 7,70                   |
| portico ingresso                        | 9,00                 |                  | 0,35                       | 3,15                   |
| <b>Totale superficie commerciale</b>    |                      |                  | <b>mq</b>                  | <b>95,35</b>           |

Calcolo della superficie commerciale APPARTAMENTO PIANO PRIMO (stato di fatto)

| APPARTAMENTO P1 Foglio 5 mapp 405 sub 5 |                      |                  |                            |                        |
|-----------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------------|------------------------|
| DESTINAZIONE                            | SUPERFICIE LORDA SUL | SUPERFICIE NETTA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE |
| UNITA ABITATIVA E PERTINENZE            |                      |                  |                            |                        |
| Mapp. 405 sub 5                         |                      |                  |                            |                        |
| <b>Piano terra h=300</b>                |                      |                  |                            |                        |
| ingresso/scala                          | 14,00                | 10,00            | 1,00                       | 14,00                  |
| <b>Piano primo h=300</b>                |                      |                  |                            |                        |
| soggiorno/cucina                        | 42,70                | 35,30            | 1,00                       | 42,70                  |
| disimpegno                              | 3,30                 | 2,90             | 1,00                       | 3,30                   |
| camera da letto                         | 12,15                | 10,15            | 1,00                       | 12,15                  |
| antibagno                               | 2,50                 | 2,00             | 1,00                       | 2,50                   |
| bagno                                   | 7,30                 | 6,30             | 1,00                       | 7,30                   |
| camera da letto                         | 21,20                | 17,40            | 1,00                       | 21,20                  |
| terrazzo                                | 13,20                |                  | 0,25                       | 3,30                   |
| <b>Totale superficie commerciale</b>    |                      |                  | <b>mq</b>                  | <b>106,45</b>          |

Calcolo della superficie commerciale AUTORIMESSA (solo parte autorizzata)

| AUTORIMESSA PT Foglio 5 mapp 405 sub 2 |                      |                  |                            |                        |
|----------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------------|------------------------|
| DESTINAZIONE                           | SUPERFICIE LORDA SUL | SUPERFICIE NETTA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE |
| AUTORIMESSA                            |                      |                  |                            |                        |
| Mapp. 405 sub 2                        |                      |                  |                            |                        |
| <b>Piano terra h=200</b>               |                      |                  |                            |                        |
| box auto (solo parte autorizzata)      | 22,40                |                  | 0,50                       | 11,20                  |
| <b>Totale superficie commerciale</b>   |                      |                  | <b>mq</b>                  | <b>11,20</b>           |

6.b Stima degli immobili

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di San Giovanni Lupatoto - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i seguenti coefficienti di riduzione: Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

La presente stima prende in considerazione le due unità abitative, l'autorimessa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni. Per quanto riguarda l'autorimessa, in parte abusiva e non sanabile per i motivi descritti nel capitolo quarto, è stata considerata soltanto la parte autorizzata.

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per le abitazioni civili site nel Comune di San Giovanni Lupatoto, in zona centrale di completamento, è aumentato, negli

ultimi due anni, di un valore pari a circa il 10% rispetto a quanto indicato nella perizia di stima del 2021 per gli stessi immobili. Il dato incrementale è stato rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da indagini riferite al mercato immobiliare corrente delle compravendite.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 1.750,00

Tutto quanto sopra esposto conduce ad una valutazione ponderata di valore al metro quadro pari a:

**FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PERTINENZE:**

VALORE DI STIMA PONDERATO PARI A € 1048,00/mq così determinato:

|                                                      |                            |
|------------------------------------------------------|----------------------------|
| Valutazione ponderata (mq totali 95,35 x € 1.750,00) | € 166.860,00               |
| a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10% | € 16.686,00                |
| b) Decurtazione per stato di conservazione - 30%     | € 50.000,00                |
| <b><u>VALORE STIMATO DEL BENE (arrotondato)</u></b>  | <b><u>€ 100.000,00</u></b> |

**FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO E PERTINENZE:**

VALORE DI STIMA PONDERATO PARI A € 1014,60/mq così determinato:

|                                                                 |                            |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Valutazione ponderata (mq totali 106,45 x € 1.750,00)           | € 186.300,00               |
| a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%            | € 18.630,00                |
| b) Decurtazione per stato di conservazione - 30%                | € 55.890,00                |
| c) Pratica di sanatoria difformità P1 e aggiornamento catastale | € 4.000,00                 |
| <b><u>VALORE STIMATO DEL BENE (arrotondato)</u></b>             | <b><u>€ 108.000,00</u></b> |

**AUTORIMESSA AL PIANO TERRA:**

VALORE DI STIMA PONDERATO PARI A € 446,40/mq così determinato:

|                                                                                       |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Valutazione ponderata (mq totali 11,20 x € 1.750,00)                                  | € 19.600,00              |
| a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%                                  | € 1.960,00               |
| b) Decurtazione per stato di conservazione - 30%                                      | € 5.880,00               |
| c) Decurtazione per demolizione e ripristino volume assentito<br>come da CME allegato | € 6.830,00               |
| <b><u>VALORE STIMATO DEL BENE (arrotondato)</u></b>                                   | <b><u>€ 5.000,00</u></b> |

**VALORE STIMATO TOTALE DEI BENI (arrotondato)** **€ 213.000,00**

Per le seguenti quote:

- [REDACTED]  
**Quota di proprietà 1/3 = € 71.000,00**
- [REDACTED]  
**Quota di proprietà 1/3 = € 71.000,00**
- [REDACTED]  
**Quota di proprietà 1/3 = € 71.000,00**

Per procedere con la vendita della quota di proprietà della sig.ra [REDACTED] è necessario assegnare alla stessa l'appartamento sito al PT, il valore del quale verrà decurtato di tutti costi necessari per le opere di separazione fisica degli immobili e degli impianti per ricondurlo allo schema di divisione indicato alla pagina 18 (LOTTO A) della presente relazione, in qualità di conguaglio nei confronti dei signori [REDACTED] [REDACTED], i quali diventerebbero comproprietari dei rimanenti due immobili (LOTTO B).

## 7. PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI I BENI COMUNI IN BASE ALLE QUOTE DI PROPRIETA'

Come si riscontra nel capitolo 5 della presente relazione, il valore dei beni immobili comuni è di € 213.000,00, e poiché alla sig.ra [REDACTED] (convenuta eseguita nella EI 315/2020) ne spetta in ragione di 1/3 e ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (convenuti non eseguiti) in ragione di 1/3 ciascuno per un totale di 2/3, rapportando le suddette quote al loro corrispondente valore, ottengo:

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Prima quota del valore di 1/3   | € 71.000,00         |
| Seconda quota del valore di 2/3 | € 142.000,00        |
| <b>VALORE COMPLESSIVO</b>       | <b>€ 213.000,00</b> |

Per ripartire le quote in modo equo e poter procedere con la vendita della quota di 1/3 è necessario assegnare alla stessa l'appartamento sito al PT, il valore del quale verrà decurtato di tutti costi necessari per le opere di separazione fisica degli immobili e degli impianti per ricondurlo allo schema di divisione indicato alla pagina 18 della presente relazione, in qualità di conguaglio nei confronti dei signori [REDACTED] come da seguente calcolo:

**a) Prima quota del valore di 1/3 spettante a [REDACTED] (convenuta eseguita) corrispondente al sub Lotto A:**

Immobile così catastalmente individuato:

Foglio 5 particella 405 sub 4

Superficie commerciale ragguagliata 95,35 mq x € 1048/mq = **€ 100.000,00**

|                                                                                              |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| a) Decurtazione per separazione fisica unità e impianti<br>come da CME e preventivi allegati | € 12.930,00        |
| b) Decurtazione per pratica edilizia separazione due unità<br>e aggiornamento catastale      | € 8.000,00         |
| <b>Valore dell'immobile con applicazione decurtazioni =</b>                                  | <b>€ 79.000,00</b> |

**VALORE DELL'IMMOBILE A SEGUITO DI DIVISIONE E RIDUZIONE DI SUPERFICIE  
COME DA SCHEMA DI DIVISIONE DI PAG. 18 – LOTTO A:**

**FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PERTINENZE:**

**VALORE DI STIMA PONDERATO PARI A € 1050,80/mq così determinato:**

|                                                             |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valutazione ponderata (mq totali 65,95 x € 1.750,00)</b> | <b>€ 115.400,00</b> |
| a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%        | € 11.540,00         |
| b) Decurtazione per stato di conservazione - 30%            | € 34.600,00         |
| <b><u>VALORE STIMATO DEL BENE (arrotondato)</u></b>         | <b>€ 69.300,00</b>  |

b) **Seconda quota del valore di 2/3 spettante a [REDACTED] e [REDACTED] (convenuti non eseguiti) corrispondente al sub Lotto B**

Immobili così catastalmente individuati:

Foglio 5 particella 405 sub 5

Superficie commerciale ragguagliata 106,45 mq x € 1014,60/mq = € 108.000,00

Foglio 5 particella 405 sub 2

Superficie commerciale ragguagliata 11,20 mq x € 446,40/mq = € 5.000,00

**TOTALE "LOTTO B" € 108.000,00 + € 5.000,00 = € 113.000,00**

**VALORE DELL'IMMOBILE A SEGUITO DI DIVISIONE E AUMENTO DI SUPERFICIE  
COME DA SCHEMA DI DIVISIONE DI PAG. 18 – LOTTO B:**

Foglio 5 particella 405 sub 5 con aumento di superficie per annessione stanza al piano terra e cantina:

**VALORE DI STIMA PONDERATO PARI A € 1020,20/mq così determinato:**

Valutazione ponderata (mq totali 135,85 x € 1.750,00) € 237.750,00

a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10% € 23.775,00

b) Decurtazione per stato di conservazione - 30% € 71.300,00

c) Pratica di sanatoria difformità P1 e aggiornam. catastale € 4.000,00

**VALORE STIMATO DEL BENE (arrotondato) € 138.700,00**

**AUTORIMESSA AL PIANO TERRA:**

**VALORE DI STIMA PONDERATO PARI A € 446,40/mq così determinato:**

Valutazione ponderata (mq totali 11,20 x € 1.750,00) € 19.600,00

a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10% € 1.960,00

b) Decurtazione per stato di conservazione - 30% € 5.880,00

c) Decurtazione per demolizione e ripristino volume assentito  
come da CME allegato € 6.830,00

**VALORE STIMATO DEL BENE (arrotondato) € 5.000,00**

**VALORE STIMATO TOTALE DEI BENI (arrotondato) € 143.700,00**

In sintesi, quanto sopra descritto dimostra che, assegnando all'esecutata sig.ra [REDACTED], l'immobile catastalmente individuato al Comune di San Giovanni Lupatoto, Foglio 5, mapp. 405, sub. 4, corrispondente all'attuale Piano terra dell'abitazione sita in via Ricamificio n. 11, del valore stimato di € 100.000,00 e accollando l'intero costo di trasformazione delle unità alla stessa, si verrebbero a formare due lotti del valore di 1/3 e 2/3 dell'intero così ripartiti:

A [REDACTED] (convenuta esecutata)  
"Lotto A" costituito da FG 5, mapp. 405 sub 4, con superficie ridotta,  
per € 69.300,00

A [REDACTED] (convenuti non eseguiti)  
"Lotto B" costituito da FG 5, mapp. 405 sub 2 e sub 5, con superficie aumentata,  
per € 143.700,00

Si ritiene che il conguaglio di € 1.700,00 dovuto dalla Seconda quota (Lotto B) a favore della Prima quota (Lotto A), sia da considerarsi irrisorio se confrontato con l'entità degli immobili e quindi, a parere della scrivente, non dovuto.

## 8. CONCLUSIONI

Quanto esposto in relazione può essere così riassunto:

- espresso parere di comoda divisibilità per i beni oggetto della presente Causa Civile

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

In data odierna la presente relazione, unitamente agli allegati, è stata inviata alle parti.

Verona, 03/07/2023



Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009