TRIBUNALE CIVILE DI VICENZA

Tipo Proced. CONTENZIOSO
Numero di ruolo generale [redacted]
Numero di rulo sezione [redacted]

Giudice Relatore [redacted]

OGGETTO: Cause di impugnazione dei testamenti e di riduzione per lesione di legittima

RELAZIONE FINALE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU ARCH. [redacted]

PARTE ATTRICE:
SIG. [redacted]

CTP ARCH. [redacted]

PARTI CONVENUTE
[redacted]

INDICE

1.1 Il quesito del giudice

1.2 Individuazione catastale degli immobili

1.2.1 Immobili siti in [redacted]

1.2.2 Terreni boschivi [redacted]

1.3 Immobili in [redacted] - Rilievi sul posto e valutazioni

1.3.1 Appartamento [redacted]

1.3.1.1 Altezze interne appartamento

1.3.1.2 Caratteristiche dell'appartamento

1.3.1.3 Stato di conservazione dell'appartamento

1.3.1.4 Regolarità urbanistica dell'appartamento

1.3.1.5 Regolarità edilizia dell'appartamento

1.3.2 Garage [redacted]

1.3.3 Garage [redacted]

1.3.4 Deposito [redacted]

1.3.5 Posto auto scoperto

1.3.6 Metodologia di stima Immobili [redacted]

1.3.6.1 Appartamento [redacted]

1.3.6.1.1 Fori ventilazione cucina

1.3.6.1.2 Scarichi condensa impianto di climatizzazione

1.3.6.1.3 Impianto elettrico

1.3.6.1.4 Infiltrazioni d'acqua

1.3.6.1.5 Completamento della pratica di condono

1.3.6.2 Garage [redacted]

1.3.6.3 Garage [redacted]

1.3.6.4 Deposito [redacted]

1.3.6.5 Posto auto scoperto

1.3.7 Determinazione del Valore Immobili in [redacted]

1.4 Terreno ad [redacted]

1.4.1 Aspetti Urbanistici

1.4.2 Metodologia di stima

1.5 Conclusioni

Elenco allegati

1.1. Il quesito del giudice

Oggetto della Consulenza Tecnica di Ufficio è la stima di alcuni immobili individuati in seguito ad un atto di successione.

Il quesito del giudice è il seguente:

"valuti il ctu, eseguito ogni opportuno accertamento e autorizzata l'acquisizione di informazioni presso enti pubblici e privati, IL VALORE DEGLI IMMOBILI DI CUI E' CAUSA ( ) AL MOMENTO DELL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE"

La successione è datata 16 Aprile 1999, per cui per gli immobili, il valore individuato deve appunto essere riferito a tale data.

1.2. Individuazione catastale degli immobili

Le operazioni peritali, per la parte immobiliare, riguardano due distinte proprietà, la prima ( ), per intero e la seconda (terreni in), per 1/3 del valore:

1.2.1. immobili siti in , e sinteticamente composta di un appartamento con soppalco, due garage, un posto auto scoperto, una cantina e la quota parte condominiale degli spazi comuni e catastalmente così individuati, N.C.E.U. – :

- appartamento - ;
- garage - ;
- garage - ;
- deposito - ;

la verifica catastale ha evidenziato la presenza di un immobile non citato nell'elenco degli atti oggetto di successione individuato come segue:

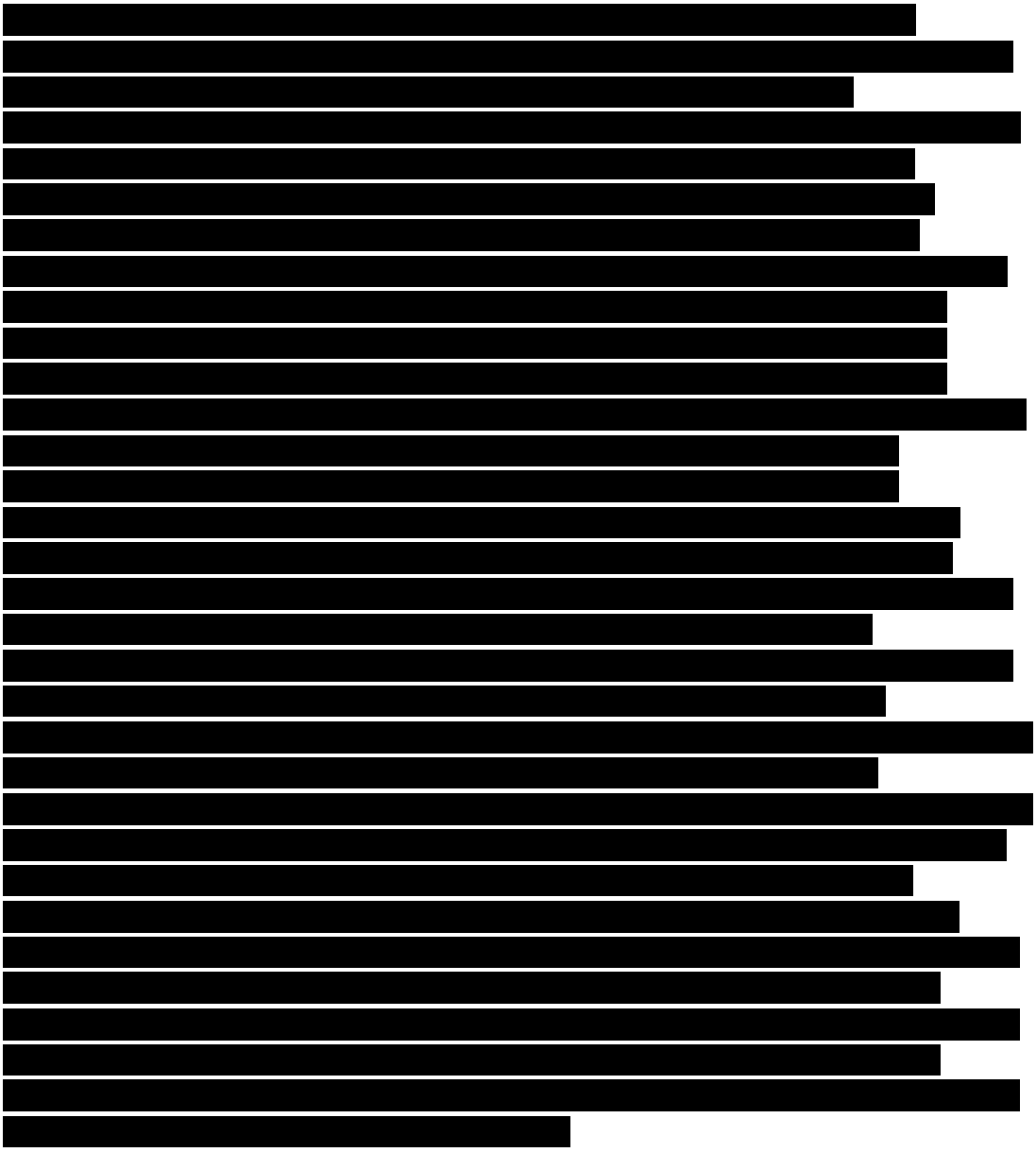
- deposito - ;
  tale immobile appare essere tutt'ora di proprietà (vedi allegata visura catastale, All. 1) e corrisponde alla cabina elettrica in uso al gestore servizi elettrici AIM (vedi allegata planimetria catastale, All. 2). Tale spazio viene utilizzato dall'ente da più di 30 anni per cui appare difficile recuperarne ora in qualche modo il possesso, tentativo effettuato a detta del vecchio amministratore condominiale Sig. senza alcun risultato.

- Nel corso del sopralluogo effettuato si è potuto rilevare l'esistenza di un posto auto scoperto definito nella sua posizione e superficie nelle planimetrie catastali anche se non identificato con un proprio subalterno. Tale mancata identificazione riguarda anche altri quattro posti auto riferibili ad altri condomini, anche questi indicati in pianta sebbene non individuato con dei subalterni.

- Ulteriormente il garage di cui al subalterno n. 5, appare ampliato di una superficie ad uso magazzino, che non appare aggiornata nelle planimetrie catastali (vedi allegata planimetria catastale, All. 2) e (vedi Relazione fotografica All. 4), e relativamente alla quale non è stata rilevata alcuna autorizzazione edilizia, come anche non è stato prodotto alcun atto di proprietà.

- Sono inoltre presenti altri 5 posti auto individuati entro il cortile condominiale, dati in locazione dal condominio (vedi Relazione fotografica All. 4).

1.2.2. Terreni boschivi in e così catastalmente individuati, N.C.T. – .



- La verifica catastale ha evidenziato che l'originario [redacted] (citato negli atti), è stato oggetto di soppressione a seguito della introduzione in mappa di un fabbricato con denuncia tipo mappale del [redacted] e successiva variazione per demolizione del [redacted].

- La superficie di 659 mq è stata variata con il tipo mappale del 2003 occupando parte della superficie del [redacted] posto a confine (324 mq).

- Attualmente la superficie del [redacted] corrisponde al [redacted] che ne è quindi il nuovo identificativo.

- Il fabbricato catastalmente è stato denunciato nel 2003 e demolito nel 2010, in pratica il fabbricato è stato inserito in mappa, e poi non si è proceduto all'accatastamento. Successivamente si è proceduto alla demolizione del fabbricato stesso.

1.3. Immobili in [redacted] - Rilievi sul posto e valutazioni

Il primo sopralluogo è stato effettuato presso l'immobile in [redacted]. Gli immobili sono posti in un fabbricato storico, denominato "[redacted]", vincolato alla Soprintendenza ai Beni Ambientali con decreto del [redacted] (vedi All, 3). Il vincolo agisce sull'intero fabbricato e quindi su tutte le unità immobiliari sopra individuate, attestando il valore storico architettonico dell'intero fabbricato e quindi anche degli immobili che ne fanno parte. La Relazione fotografica (vedi All. 4), testimonia della qualità architettonica del palazzo sia esternamente che internamente, nell'androne di ingresso e nel porticato che conduce ai due corpi scala che distribuiscono ai vari livelli attraverso i quali si accede alle unita abitative.

Il corpo scala che conduce all'appartamento oggetto di stima è dotato di ascensore, sia pure di dimensioni che testimoniano dell'epoca (più di 40 anni fa), in cui è stato realizzato.

L'intervento di ristrutturazione generale del fabbricato risale infatti al 1971, ed è in tale data che sono state realizzate anche le opere di restauro e ristrutturazioni riferite agli immobili oggetto di causa.

Sul retro in direzione est, il cortile di proprietà confina con il fiume Retrone, limitato da un parapetto in muratura e con un affaccio con parapetto in struttura metallica.

1.3.1. Appartamento [redacted]

L'appartamento è posto al terzo livello con affaccio principale su [redacted] e aperture sui tre lati, nord est ed ovest. Lungo il fronte strada sul lato ovest è presente un terrazzo sui due terzi della larghezza dell'appartamento. E' inoltre presente un soppalco al quarto livello accessibile tramite una scala posta nel soggiorno, attraverso il quale si può accedere ad un terrazzo che affaccia sul lato est e sul cavedio interno che da luce al corridoio della zona notte ed al soggiorno.

In pratica l'appartamento che appare indicativamente tripartito in senso est ovest, distribuisce a sud ed al centro la zona giorno ed a nord la zona notte attraverso un corridoio che appunto conduce alle tre camere ai due servizi e ad una soffitta rivolta ad ovest. La zona giorno presenta una copertura a falde con manto in tegole di cotto, mentre la zona notte si presenta con copertura piana e guaina argentata di impermeabilizzazione.

1.3.1.1. Altezze interne appartamento

L'altezza interna dell'appartamento è di 257 cm per la zona giorno e di 288 cm per la zona notte. La soffitta al piano terzo ha una altezza di 210 cm mentre la zona soppalcata ha una altezza di 220 cm. Si rileva quindi una difformità per quanto riguarda l'altezza della zona giorno rispetto anche alle indicazioni catastalmente riportate, (altezza di 275 cm), ed a quanto previsto dalla normativa sia attuale che all'epoca della successione. Probabilmente la ragione di questa difformità si può rinvenire nelle opere di restauro e ristrutturazione, che hanno comportato la realizzazione di nuovi impianti e di una nuova pavimentazione sopra ad un massetto/sottofondo che appunto, contiene i nuovi impianti. Nonostante si tratti di una difformità che può essere iscritta tra i fattori che determinano il valore dell'immobile, per cui la stima ne terrà conto, si ritiene che tale aspetto non pregiudichi, nei fatti, l'utilizzo dei vani. La questione è quindi sostanzialmente confinabile alla pur sempre importante, difformità normativa ed autorizzativa.

1.3.1.2. Caratteristiche dell'appartamento

Si tratta di una unità immobiliare restaurata e ristrutturata nel 1971, con finiture ed impianti che hanno appunto più di 40 anni. La distribuzione interna appare essere razionale e mantenere ancora una validità rispetto alla utilizzabilità attuale di un appartamento di questo tipo, come anche le dimensioni che sono proponibili nel mercato immobiliare attuale.

Diversamente, la qualità dei prodotti e delle finiture realizzate è di livello medio basso, con finestre nella gran parte a vetro singolo, con scuri in pvc, con pavimentazioni in clinker, quindi con una qualità generale assolutamente non più adeguata non solo alla localizzazione dell'immobile, ma nemmeno a quanto il mercato edilizio richiede al giorno d'oggi nella sua generalità, ed inoltre si ritiene di bassa qualità anche in riferimento a quello che il mercato poteva richiedere all'epoca della realizzazione delle opere. Chiaro è che quanto allo stato

attuale appare marcatamente difforme da tale standard, nel 1999 lo era in misura minor, e di questo si terrà conto nella determinazione dei valori.
Anche i due servizi sono molto semplici e modesti come qualità delle finiture e dei componenti così nella pavimentazione come nel rivestimento in ceramica monocottura.
Le camere hanno la pavimentazione in moquette e, la camera adiacente alla soffitta presenta un soffitto in parte piano ed in parte inclinato verso il fronte su [redacted]
La cucina si presenta priva delle aperture di ventilazione previste dalla normativa in quanto alla presenza del piano cottura, apertura che si potrà comunque facilmente realizzare verso la parete esterna che limita la cucina dal terrazzo fronte strada.
Il terrazzo si presenta pavimentato in clinker e allo stesso modo della abitazione si mostra bisognoso di opere di manutenzione. La zona notte, diversamente dalla zona giorno, si mostra con copertura piana rivestita da una guaina bituminosa argentata con superficie esterna riflettente. La soluzione, soprattutto con le coibentazioni previste nei decenni passati si dimostra carente sia per la climatizzazione invernale come ed ancor più per la climatizzazione estiva. Ciò è ulteriormente testimoniato dalla presenza di condizionatori entro le camere (alcuni dei quali presentano delle perdite dagli scarichi condensa), che, a quanto riferitoci dalle proprietarie, sono stati montati nel 1995. In effetti paiono essere componenti di efficienza come di prestazioni e quindi che presentano un consumo energetico rilevante, non più al passo con le esigenze attuali. L'impianto di riscaldamento a termosifoni è alimentato da una caldaia condominiale che provvede anche alla acqua sanitaria. Il consumo viene ripartito in riferimento ai millesimi condominiali, (riferito al volume riscaldato), e questo è un aspetto per certi versi positivo per la proprietà, anche se potrà essere solo temporaneo in quanto modificabile con una eventuale deliberazione condominiale. Infatti l'ultimo livello ha dei consumi energetici sicuramente superiori rispetto alla proporzione data dai millesimi di proprietà. Sicuramente gli isolamenti termici come anche la coibentazione ed ancor più le caratteristiche dei serramenti evidenziano di una abitazione con scarso comfort ambientale sia in periodo estivo che invernale. Ulteriormente, le opere necessarie per ridare all'immobile un comfort ambientale in sintonia con le esigenze attuali appaiono essere molto rilevanti pur non essendo obbligatorie cioè esplicitamente imposte da un dettato normativo. Ne consegue che pur divenendo la qualità abitativa e quindi il benessere ambientale fattore da prendere in considerazione per la stima, mantenendo l'immobile una propria funzionalità anche allo stato attuale, non si ritiene che debba essere effettuata una stima delle opere finalizzate al raggiungimento dello standard attuale ancor più in quanto la stima è riferita al 1999.
Esternamente le immagini fotografiche evidenziano la mancanza di lattonerie nella parte del soppalco al quarto piano, come anche una realizzazione molto approssimativa della copertura nei lati prospicienti il cavedio ed ancora una posa della impermeabilizzazione veramente discutibile. Nei disegni presentati per la autorizzazione alla realizzazione del collegamento al soppalco, si deduce poi l'assenza della coibentazione dalla copertura del quarto piano, con tutte le conseguenze immaginabili a livello di benessere ambientale ed anche di consumo energetico.
A livello impiantistico, si rileva la presenza dell'interruttore differenziale salvavita pur constatando che le prese risultano sprovviste del collegamento a terra e quindi che l'impianto elettrico si presenta non a norma rispetto alla Legge 46/90 che ne istituiva l'obbligo ed al vigente DM 37/2008. Tale difformità, ancorché possa apparire in qualche modo conseguenza dell'epoca in cui sono state eseguite le opere, diversamente dalle condizioni di stato e conservazione dell'immobile, si configura come una violazione rilevante in quanto la legge citata imponeva la regolarizzazione degli impianti elettrici e quindi si configura la necessità di stimare l'importo delle opere necessarie a rimettere a norma l'impianto elettrico, e detrarre tale l'importo dal valore dell'immobile.

1.3.1.3. Stato di conservazione appartamento

Come detto sopra, si tratta di una unità immobiliare restaurata e ristrutturata nel 1971, con finiture ed impianti che da allora non paiono essere mai state sottoposte ad una revisione o ad un restauro e quindi ancor più una opera di restauro e manutenzione si mostra necessaria. Successivamente alla realizzazione del 1971 sono stati sostituiti i soli serramenti della zona giorno (nella parte su [redacted]), e della cucina, che infatti sono

dotati di vetrocamera pur mostrandosi deteriorati e bisognosi di manutenzione come tutti gli altri. Per il resto l'appartamento manifesta una mancanza di manutenzione che si può definire generalizzata, in parte accentuata dalla qualità delle componenti originarie utilizzate per la costruzione, piuttosto mediocre.
Esternamente i travetti di copertura dovrebbero essere trattati e verniciati, mentre le lattonerie presenti nella copertura che termina sul terrazzo appaiono essere in buone condizioni.
Dal terrazzo al quarto livello, pavimentato in Clinker, si verificano delle infiltrazioni entro la zona giorno, come ben evidenziato dalla relazione fotografica. A quanto riferito dalle proprietarie sono stati eseguiti diversi tentativi per porre rimedio a queste infiltrazioni, senza però riuscire a risolvere la problematica. Sicuramente, trattandosi di fattori che inficiano la stessa possibilità di occupare e di usufruire dei locali, si ritiene che gli oneri stimabili per la risoluzione delle problematiche, debbano direttamente essere computate in detrazione rispetto al valore della abitazione, pur non potendo sapere se tali problematiche fossero presenti alla data della successione. Relativamente allo stato di conservazione, si deve ancora evidenziare come la stima si riferisca al 1999 e quindi tutte le valutazioni oggettive rilevate nel corso dei sopralluoghi, devono essere in qualche modo rapportate, nella loro rilevanza, a tale epoca. Per questo nella stima del valore, si ritiene che lo stato di conservazione debba essere valutato in modo relativo in quanto certamente nel 1999, e cioè dopo 28 anni dalla realizzazione delle opere di restauro, queste erano migliori di quanto siano ora, circa dopo 43 anni.

1.3.1.4. Regolarità urbanistica appartamento

La destinazione d'uso abitativa per la [redacted] è da considerarsi pienamente rispondente ai requisiti individuati dal [redacted].

1.3.1.5. Regolarità edilizia appartamento

La ristrutturazione dell'intero fabbricato, avvenuta nel 1970-71 è stata effettuata senza che fosse presentato un progetto, tanto che come evidenziato dal precedente amministratore condominiale, Sig. [redacted], alcuni singoli condomini provvidero a regolarizzare le modifiche interne effettuate nelle loro unità abitative. Ciò avveniva prima del vincolo diretto della Soprintendenza che appunto agisce dal 1988 (vedi All. 3).
I proprietari [redacted] e [redacted], dopo aver acquistato l'intero fabbricato nel 1969 (composto di 20 unità immobiliari), lo frazionarono in 34 unità immobiliari (di cui n. 14 appartamenti, n. 3 uffici, n. 11 garage, n. 5 laboratori e n.1 deposito cantina), che poi vendettero a terzi.
Per l'appartamento oggetto della presente stima, la proprietà si attivo successivamente, e cioè nel 1982 per richiedere la necessaria autorizzazione per la scala di collegamento tra la zona giorno e il vano soppalco presente al piano quarto. Tale richiesta fu autorizzata con concessione N. 26432 del 4 Novembre 1982 (Vedi all. n. 7). Nel 1985, fu presenta pratica di condono edilizio riferita alle opere di restauro e risanamento edilizio, effettuate in precedenza. Tale pratica edilizia non si è mai conclusa con una autorizzazione, a causa della incompletezza della documentazione presentata, con richieste di integrazione che arrivano sino al 2012. Ciò nonostante, visto che la planimetria appare sostanzialmente rispettata, se non per una separazione tra la zona giorno, si ritiene di poter valutare le opere realizzate come sostanzialmente assentibili e di dover provvedere ad una quantificazione delle prestazioni professionali necessarie alla regolarizzazione della procedura edilizia presso il Comune di Vicenza e presso la Soprintendenza ai beni Architettonici e Paesaggistici di Verona.

1.3.2. Garage [redacted]

Si tratta di un garage con basculante metallico e dotato di apertura per la illuminazione/ventilazione. Rispetto alla planimetria catastale si registra, come accennato in precedenza, l'ampliamento di una superficie utilizzata come deposito magazzino. Di tale ampliamento, realizzato successivamente alla ristrutturazione dell'intero fabbricato, non appare disponibile documentazione che ne attesti la regolarizzazione edilizia. Tale modifica interna al fabbricato si configura comunque come sanabile stanti i costi per la presentazione della pratica presso gli enti citati in precedenza per quanto riguardava l'appartamento. La disposizione dell'immobile garage appare funzionale all'uso, mentre per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità costruttiva e delle finiture

valgono le medesime considerazioni fatte per l'appartamento. In questo caso la modestia delle opere e della qualità di quanto realizzato, appare meno rilevante stante la mera funzione strumentale cui è destinato l'immobile.

1.3.3. Garage [redacted]

Le considerazioni fatte per l'immobile precedente si potrebbero ripetere per quanto riguarda la qualità costruttiva e le componenti utilizzate. In questo caso il garage presenta una superficie inferiore ma comunque funzionale alla sosta dei veicoli e quindi con caratteristiche direttamente rapportabili alle statistiche che ne possano individuare il valore di mercato.

1.3.4. Deposito [redacted]

Si tratta di un deposito in posizione interrata (Vedi All. 4), che dispone di una apertura di ventilazione oltre alla porta d'accesso. La posizione interrata appare un fattore che incide negativamente in riferimento al valore di mercato, stante non solo l'umidità presente ed anche la vicinanza del fiume che lambisce la parte ovest del cortile condominiale e che periodicamente mette in allarme per la possibilità di allagamento. In pratica, l'utilizzo dello spazio, già fortemente limitato dall'avere una costruzione storica e quindi realizzata senza alcuna tecnologia che possa garantire la tenuta da infiltrazioni dell'acqua di falda (o comunque la difesa dall'umidità del terreno), appare in questo caso ancor più penalizzata dalla localizzazione. Un ulteriore fattore di penalizzazione è rappresentato dal fatto che nel corso delle opere si è provveduto a realizzare degli attraversamenti con delle tubazioni fognarie che le foto mostrano chiaramente, a testimoniare ancor più lo scarso interesse per un deposito interrato che, nelle condizioni in cui si trova, appare non poter adeguatamente garantire lo svolgimento della funzione stessa per cui è stato realizzato.

1.3.5. Posto auto scoperto

Il posto auto risulta compreso nella relazione redatta in occasione dell'apposizione del vincolo come bene di rilevanza architettonica, (Vedi All. 3), come particella [redacted]. Tale individuazione non risulta però attualmente presente nelle visure come nelle planimetrie catastali, tanto che, diversamente, la superficie in questione così come altre quattro superfici riferite ad altrettanti posti auto sono comprese nelle planimetrie catastali riferite alla particella 250 e fanno parte del cortile condominiale. E' evidente che le procedure per l'accatastamento e la individuazione delle singole proprietà non siano state svolte correttamente, pur tuttavia, ai condomini come all'amministratore appare chiara ed inequivocabile la proprietà degli stessi oltre che l'uso degli spazi protratto per più di 40 anni. Ulteriormente la determinazione dei millesimi condominiali (vedi All. 10), tiene conto del posto auto scoperto come degli altri quattro citati, riferiti ad altri proprietari ma nella medesima situazione sotto il profilo catastale e quindi proprietario. Va aggiunto che non a caso questo bene non è incluso negli immobili oggetto di causa, anche se ne è chiara la provenienza dall'atto di successione che è ragione prima della presente perizia e quindi si ritiene di doverlo individuare nel suo valore.

1.3.6. Metodologia di stima Immobili in [redacted]

Per la stima verranno utilizzato il "Metodo del Confronto di mercato", basato sulla rilevazione di prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, facendo riferimento a dati statistici acquisiti da organismi di rilevazione di riconosciuta credibilità. Nel caso specifico, si farà riferimento ai valori dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare, (OMI), riferiti al primo semestre del 1999. Tali dati non necessitano quindi di indicizzazione essendo già riferiti alla data della successione (vedi All. 9). Va specificato che si tratta di dati di riferimento ed in questo caso, quelli resi disponibili fanno riferimento ad un ottimo stato di conservazione, mentre come abbiamo in precedenza evidenziato, l'oggetto di stima si trovava nel 1999 ad essere stato utilizzato per 28 anni dopo le opere di restauro.
Per quanto riguarda il deposito, si ritiene di dover fare delle valutazioni specifiche a causa di alcune problematiche che derivano dalla posizione e dai vincoli sulla funzionalità dello spazio.

1.3.6.1. Appartamento [redacted]

Le superfici determinate sulle planimetrie catastali, verificate mediante le misure rilevate nel corso del sopralluogo e parametrate con riferimento alle metodologie di misurazione dettate dalla camera di Commercio di [redacted] sono le seguenti:

Parti Private	Parametro	Sup mq	Sup comm.
Appartamento	1	228	228,0
Soffitta h=210 cm	0,67	15	10,0
Terrazza Piano terzo	0,33	26,5	8,8
Soppalco h=220 cm	0,67	41	27,3
Terrazza Piano quarto	0,33	52	17,2
Totale		mq	291,3

Parti condominiali	millesimi	Sup mq	Sup comm.
Androne Piano terra		158	
Centrale termica		20	
Vasche biologiche		20	
Totale	91,4	198	18,10

Parti condominiali Scala A	millesimi	Sup mq	Sup comm.
Scale B piano terra		63	
Scale B piano primo		23	
Scale B piano secondo		23	
Scale B piano terzo		23	
	241,86	132	31,9

Totale Sup. Commerciale	**mq**	**341,4**

Il calcolo evidenzia una significativa differenza rispetto a quanto indicato nella tabella millesimale (Vedi All. 10), che, a detta dell'ex amministratore Sig. [redacted] cha ha redatto la tabella stessa, deriva dal fatto che le superfici sono state computate al netto delle murature perimetrali. Tale osservazione è contraddittoria rispetto a quanto deriva dal confronto dei dati riferiti a superficie e volume, da cui si deduce che l'altezza media interna calcolata è di circa 285 cm (ricordo che la zona notte ha una altezza media di 288 cm mentre la planimetria

catastale riporta per la zona giorno un'altezza di 275 cm). In ogni caso tale aspetto non influisce in modo significativo sulla determinazione del valore. L'aspetto più rilevante a parere è determinato dalla incidenza quantità di superfici condominiali rispetto a quelle interne pur significative. Infatti queste comportano un aumento del 40 % della superficie commerciale calcolata rispetto alle superfici in proprietà esclusiva, comprese le terrazze esterne. Ciò è naturale trattandosi di un edificio storico e rappresentativo dotato di un ampio androne e di una serie di spazi accessori e di sevizio al condominio, appunto commisurati alla categoria dell'edificio, ma per altri versi ciò appare penalizzante rispetto alla quota in proprietà esclusiva.

Come accennato in precedenza la quotazione OMI (vedi All. 11), individua degli ambiti di valore minimi e massimi per le unità residenziali, in questo caso con riferimento ad uno stato di conservazione ottimo, che nello specifico vanno da un minimo di 1.350,00 Euro/mq ad un massimo di 2.070,00 Euro/mq. Si tratta ora di definire entro questo ambito il valore specifico riferibile all'oggetto di stima. Un fattore da tenere in debita considerazione è rappresentato dal fatto che si tratta di un edificio storico vincolato ai beni ambientali e quindi con un valore implicito e che tende a non diminuire nel tempo, tanto da non rendere applicabile il concetto di vetustà che solitamente andrebbe applicato all'organismo edilizio nel suo complesso.

Valutazione OMI - L'appartamento a parere si pone tra questi due ambiti in quanto si tratta di un appartamento funzionale ed usufruibile e quindi completo ed utilizzabile anche senza realizzare delle opere di ristrutturazione. Allo stesso tempo si tratta di una unità che si presenta come bisognosa di una serie di opere di manutenzione e di riparazione e restauro che senza essere obbligatoriamente di completa ristrutturazione, sono comunque abbastanza rilevanti. Tali opere, vanno suddivise tra quelle che erano sicuramente necessarie all'epoca della successione e quelle che, con tutte le probabilità erano necessarie al 1999, ma probabilmente erano meno rilevanti oltre che meno costose. Inoltre, i prezzi esposti per le opere individuate come per le prestazioni professionali, devono ritenersi come riferite al 1999. Tenuto conto di quanto esposto si ritiene che la valutazione di riferimento possa essere mediata tra i valori esposti ed individuata in 1.850,00 Euro/mq.

1.3.6.1.1. Fori ventilazione cucina – La cucina manca dei fori per la ventilazione da realizzarsi ai sensi della norma UNI 7126/2007, (Vedi punto 1.3.2), per i quali si stima un importo di 350,00 Euro.

1.3.6.1.2. Scarichi condensa impianto di climatizzazione – Il rilievo ha evidenziato la presenza di perdite di condensa dallo scarico dei condizionatori, per i quali è stimabile un intervento di sostituzione delle due tubazioni, per un importo di 275,00 Euro.

1.3.6.1.3. Impianto elettrico – Come indicato in precedenza al punto 1.3.2, si impone la regolarizzazione delle prescrizioni normative riferite all'impianto di terra ed all'interruttore salvavita, che sono necessarie al fine di utilizzare l'appartamento. Le opere per il rifacimento dell'impianto elettrico, comprese le prestazioni professionali per il progetto e la direzione lavori, sono stimabili in 5.000,00 Euro.

1.3.6.1.4. Infiltrazioni d'acqua – Come evidenziato al punto 1.3.3, e nella relazione Fotografica (All. 4), sono presenti alcune infiltrazioni che interessano la zona giorno e per le quali si deve intervenire con la demolizione della pavimentazione e della guaina del terrazzo al piano quarto, con il rifacimento della impermeabilizzazione e quindi con la sistemazione della pavimentazione. Per queste opere, vista anche la posizione in cui realizzare le opere si prevede un costo di almeno 150,00 Euro/mq, cui aggiungere le prestazioni di progetto e direzione lavori come di coordinamento per la sicurezza, per un importo totale di 12.000,00 Euro. Va detto che le infiltrazioni ora visibili potevano non essere presenti alla data della successione, quindi 15 anni or sono (a tal proposito non si hanno indicazioni precise dalle parti in causa). Allo stesso modo si ritiene, senza avere elementi di riferimento

temporali più precisi, di dover computare tale diminuzione in quanto rilevata in occasione del sopralluogo.

1.3.6.1.5. Completamento della pratica di condono – Come evidenziato in precedenza (al punto 1.3.5), la pratica di condono a suo tempo presentata non è mai stata completata con la necessaria documentazione e con la richiesta di autorizzazione presso la Soprintendenza ai Beni Architettonici, per cui si ritiene d'obbligo detrarre dal valore dell'immobile l'importo per regolarizzare tali pratiche. Si stima che tali attività professionali potranno comportare un costo di 4.000,00 Euro.

1.3.6.2. Garage [redacted]

Il garage, posto nel corpo nord del fabbricato ed accessibile dal cortile condominiale, differisce nella realtà, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale (Vedi All. 2). Infatti, nella zona finale è stato ampliato accorpando una zona deposito acquisita da altra unità immobiliare. Nonostante la dichiarata (da parte della proprietà), regolarità della procedura, non si è constatata a livello catastale la rispondenza a quanto rilevabile allo stato di fatto, per cui la planimetria non appare aggiornata. Considerando che l'immobile si trova ai limiti della zona centro, per un centinaio di metri entro la zona a traffico limitato (quindi non nella zona pedonale), che si tratta di un immobile avente una vetustà significativa ed ancor più delle finiture piuttosto modeste anche se riferite ad un garage, (come anche il basculante e le condizioni del solaio mostrano con evidenza), si valuta un valore attuale dell'immobile di 2.000,00 Euro/mq pari ad un valore totale di 68.000,00 Euro, con riferimento alle quotazioni OMI di cui all'All. 11. La stima è parametrata alla superficie commerciale, ed a differenza dell'unità abitativa, sul valore unitario lo stato di conservazione incide molto poco in quanto si ritiene che lo standard di riferimento sia nettamente inferiore e non vi sia alcuna diminuzione della qualità/funzionalità in quanto alla qualità mediocre delle finiture ed inoltre il costo per ristrutturare internamente l'immobile e portarlo "al nuovo" sia ridotto. La Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di [redacted], presa ad ulteriore verifica dei valori degli immobili, (ultimo aggiornamento al primo semestre 2013), individua valori per la zona centro che vanno dai 50 ai 100.000,00, ciò conferma il valore dei garage come dei posti auto in zona pedonale o zona a traffico limitato. Ulteriormente, visto che la definizione planimetrica non corrisponde a quanto accatastato, vanno valutati gli oneri riferibili sia alla verifica della effettività della transazione e del cambio di proprietà, come del frazionamento della quota parte ceduta e quindi della regolarizzazione della autorizzazione edilizia e della pratica catastale. Per tale verifica ed aggiornamento si stima un costo professionale di 2.000,00 Euro.

1.3.6.3. Garage [redacted]

Il garage è posto nel corpo sud del fabbricato, ed accessibile dal cortile condominiale. Le dimensioni sono inferiori al precedente, per cui si determina, sempre con riferimento alla superficie commerciale, un valore attuale dell'immobile pari a 36.000,00 Euro totali.

1.3.6.4. Deposito [redacted]

Per quanto riguarda il deposito, si ritiene di dover fare delle valutazioni specifiche a causa di alcune problematiche che derivano dalla posizione e dai vincoli sulla funzionalità dello spazio.
La posizione è interrata, accessibile attraverso delle scale coperte dal percorso carraio che conduce al cortile condominiale. In coerenza con quanto illustrato per il sub [redacted], uno spazio a deposito andrebbe stimato in ragione della superficie con parametro di ½ rispetto al valore della superficie abitativa. Nel caso specifico, la posizione interrata, insieme alle condizioni di conservazione inducono a riconsiderare la metodologia di stima, stante la difficoltà di detto spazio di assolvere la funzione di deposito. Infatti il vano appare molto umido ed in cattivo stato di conservazione, tanto che forse non a caso il materiale posto all'interno è di nessun valore. Ad ulteriore conferma è attraversato da due collettori fognari in Polietilene, longitudinalmente e trasversalmente, che impediscono di percorrerlo in posizione eretta. L'accessibilità avviene poi attraverso due rampe di scale e quindi comunque penalizzante la destinazione d'uso.

Deposito [redacted]		Sup.	Sup.
	parametro	mq	comm.
Scale B piano terra	0,5	24	12,0
Sup. Commerciale		**mq**	**12,0**

Il valore è quindi riferibile alle opere che si renderebbero necessarie al fine di rendere lo spazio in questione perfettamente agibile ed appunto utilizzabile, opere impegnative che in pratica finiscono quasi per annullare il valore dell'immobile.

1.3.6.5. Posto auto scoperto

Per il posto auto scoperto si è individuato un valore riferito ai 2/3 del garage standard indicativamente individuato con il Sub [redacted]. Infatti se si prendesse a riferimento la Borsa beni immobiliari residenziali redatta dalla camera di Commercio di [redacted], l'individuazione a corpo, con un riferimento minimo individuato in 1/5 del valore della superficie commerciale in rapporto alla superficie reale, il valore sarebbe estremamente modesto e non commisurato a quanto il mercato richiede per la zona oggetto di stima. Quella citata è una valutazione standardizzata che ha un senso applicare in zone periferiche urbane o suburbane, ma non in zona centro storico o ancor più in ZTL, dove i posti auto ed i garage assumono valori molto più alti in quanto alla loro "endemica" carenza. Anche in questa valutazione, a mio parere non ha alcun senso inserire i parametri riferiti alla vetustà ed allo stato di conservazione ai fini della stima del valore. Ulteriormente il riferimento al valore unitario della superficie commerciale, si ritiene in ogni caso che debba essere un puro riferimento minimo, in quanto il posto auto in una zona come quella del centro storico, non appare appetibile ai soli residenti nel condominio o nelle strette vicinanze, ma ancor più a molti dei residenti il centro storico, vista la scarsità di posti auto reperibili. Inoltre vi è una appetibilità dei posti auto da parte dei pendolari che lavorano nel centro storico, tanto che alcuni di questi vengono appunto locati. Per questo, e tenendo conto che lo spazio in questione non risulta individuato catastalmente, ma allo stesso modo ne appare inequivocabile il possesso, si individua un valore pari a 24.000,00 Euro cioè di due terzi rispetto al box di dimensioni standard sopra individuato.

1.3.7. Determinazione del Valore Immobili in [redacted]

Il valore attuale riferito alle considerazioni sopra esposte viene riassunto nel quadro sottostante:

[redacted]

Immobile	Sup. Comm.	Prezzo	Totale
Appartamento [redacted]	341	**1.850,00**	**631.507,35**
Fori ventilazione cucina			-375,00
Scarichi condensa			-275,00
Impianto elettrico			-5.000,00

Infiltrazioni d'acqua			-12.000,00
Pratiche edilizie			-4.000,00
Totale			**609.857,35**

Garage [redacted]	34	**2.000,00**	**68.000,00**
Pratiche edilizie e catastali			-2.000,00
Totale			**66.000,00**

Garage [redacted]	18	**2.000,00**	**36.000,00**
Deposito [redacted]			**7.500,00**
Posto auto scoperto			**24.000,0**

Totale Valore	**Euro**	**743.357,4**

1.4. Terreno ad [redacted]

Nel corso del secondo sopralluogo sono stati verificati i terreni in comune di [redacted] di cui all'elencazione riportata al paragrafo 1.2.2. Tali terreni (vedi All. 4.2), si presentano incolti, in gran parte individuati catastalmente a bosco ceduo ed in minor proporzione a terreno seminativo come ad altre colture di valore superiore.

1.4.1. Aspetti Urbanistici

Sotto il profilo urbanistico il Prg del Comune [redacted] individua l'area nella ZTO Collinare e l'ambito definito oggetto di stima è privo di possibilità edificatorie. Entro il perimetro della zona sono inoltre indicati alcuni vincoli che insistono su una parte dell'area con l'effetto di limitarne ancor più il potenziale cambio di destinazione in Zone di maggior valore commerciale. Questi vincoli sono quello relativo alla definizione di "servitù militari" e quello relativo ad "icone di paesaggio e giardini tematici".
Entrambi i vincoli rappresentano una virtuale diminuzione del valore di mercato in quanto limitano ancor più una edificabilità comunque potenzialmente possibile in prospettiva, ancorché comunque ben difficile da immaginare alla luce dei sempre più precisi vincoli nel consumo delle aree verdi, ormai acquisiti a livello regionale e conseguentemente comunale.

1.4.2. Metodologia di stima

Nonostante quanto individuato catastalmente, l'evidenza manifesta il fatto che non vi sia alcuna coltivazione e quindi alcun reddito proveniente da colture (appunto di tipo seminativo o altro simile), che non sono presenti. La individuazione catastale della qualità delle colture, fa evidentemente riferimento ad una situazione storica che non si è mai provveduto ad aggiornare, ma che è appunto inequivocabile nella sua difformità rispetto alla situazione attuale. Per questo, pur ritenendo di dover prendere come riferimento per la stima, i valori riportati ad opera dell'Ufficio del Territorio di [redacted] per i Valori Agricoli Medi della [redacted] (Vedi All. 8), in quanto si tratta di valori che corrispondono alle effettive compravendite, si ritiene di dover stimare alcune colture indicate catastalmente come di qualità a seminativo o seminativo arborato, come fossero a pascolo. Infatti tale è la coltura che si rileva allo sto di fatto come l'unica effettivamente praticabile, senza realizzare costose opere di terrazzamento o di trasformazione del terreno.

Particelle	Qualità	Superficie		VAM 1999			Valore
				Lire	Magg. 10%	Euro	
[redacted]	Bosco ceduo	ha	0,077	15.000.000	16.500.000	8.521,54	€ 656,16
[redacted]	Seminativo arborato	ha	0,115	56.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 831,50
[redacted]	Prato	ha	0,0238	54.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 172,08
[redacted]	Seminativo arborato	ha	0,1045	56.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 755,58
[redacted]	Seminativo	ha	0,0072	54.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 52,06
[redacted]	Bosco ceduo	ha	0,793	15.000.000	16.500.000	8.521,54	€ 6.757,58
[redacted]	Incolt Prod	ha	0,0118	26.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 85,32
[redacted]	Seminativo arborato	ha	0,061	56.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 441,05
[redacted]	Bosco ceduo	ha	0,0049	15.000.000	16.500.000	8.521,54	€ 41,76
[redacted]	Bosco ceduo	ha	0,007	15.000.000	16.500.000	8.521,54	€ 59,65
[redacted]	Bosco ceduo	ha	0,028	15.000.000	16.500.000	8.521,54	€ 238,60
[redacted]	Seminativo arborato	ha	0,0024	56.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 17,35
[redacted]	Pascolo	ha	0,0049	14.000.000	15.400.000	7.953,44	€ 38,97
[redacted]	Pascolo	ha	0,013	14.000.000	15.400.000	7.953,44	€ 103,39
[redacted]	Bosco ceduo	ha	0,7939	15.000.000	16.500.000	8.521,54	€ 6.765,25
[redacted]	Bosco ceduo	ha	2,158	15.000.000	16.500.000	8.521,54	€ 18.389,48
[redacted]	Seminativo arborato	ha	0,3458	56.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 2.500,27
[redacted]	Pascolo	ha	0,0657	14.000.000	15.400.000	7.953,44	€ 522,54
[redacted]	Seminativo arborato	ha	0,1984	56.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 1.434,51
[redacted]	Pascolo	ha	0,0285	14.000.000	15.400.000	7.953,44	€ 226,67
[redacted]	Seminativo arborato	ha	0,4765	56.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 3.445,28
[redacted]	Pascolo	ha	0,088	14.000.000	15.400.000	7.953,44	€ 699,90
[redacted]	Seminativo arborato	ha	0,3047	56.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 2.203,10
[redacted]	Seminativo arborato	ha	0,113	56.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 817,03
[redacted]	Incolt Prod	ha	0,016	26.000.000 *	14.000.000	7.230,40	€ 115,69
[redacted]	Bosco ceduo	ha	2,547	15.000.000	16.500.000	8.521,54	€ 21.704,36

[redacted]	Seminativo arborato	ha	0,0296	56.000.000	*	14.000.000	7.230,40	€ 214,02
[redacted]	Bosco ceduo	ha	0,0099	15.000.000		16.500.000	8.521,54	€ 84,36
[redacted]	Seminativo arborato	ha	0,0019	56.000.000	*	14.000.000	7.230,40	€ 13,74
[redacted]	Bosco ceduo	ha	0,0403	15.000.000		16.500.000	8.521,54	€ 343,42
[redacted]	Seminativo arborato	ha	0,0158	56.000.000	*	14.000.000	7.230,40	€ 114,24
[redacted]	Ente Urbano	ha	0,0983	14.000.000	*	14.000.000	7.230,40	€ 710,75
Totale		ha	8,5848				Euro	€ 70.555,68
Quota parte in proprietà (1/3)							**Euro**	**€ 23.518,56**

(*) valutazione riferita al terreno a pascolo

Per questo si è utilizzata la stima riferita ai valori indicati nelle tabelle VAM pubblicate dal BUR, con i valori risultanti (riferiti appunto al 1999), sotto riportati, stimando la parte a Bosco ceduo secondo i valori indicati nelle tabelle citate e le altre colture presenti come a pascolo.

1.5. Conclusioni

La stima dei beni immobili riferita alla data del 16 Aprile 1999, individua per le due parti individuate al Punto 1.2, un valore totale di:

Immobili oggetto di stima		
Immobili [redacted]	Euro	743.357,4
Terreni in [redacted]	Euro	23.518,56
Totale	**Euro**	**766.875,9**

(Euro Settecentosessantaseimilaottocentosettantacinque/90)

Rispetto agli immobili indicati negli atti di causa, ho ritenuto comprendere nella stima anche il posto auto che non era indicato negli atti stessi, in ragione di quanto descritto, certo che, come da verifiche catastali e condominiali, si tratti solo di regolarizzare catastalmente una procedura iniziata ma non completata in tutti i suoi aspetti procedurali.

Distinti saluti
Arch. Giovanni Bassi

Elenco Allegati

All. 1 [redacted] – Documentazione catastale

All. 2 [redacted] – Documentazione catastale

All. 3 Vincolo Soprintendenza ai Beni Architettonici Paesaggistici

All. 4 Relazione Fotografica

All. 4.1 Immobili in [redacted]

All. 4.2 Terreni in [redacted]

All. 5 PRG – [redacted]

All. 6 PRG – [redacted]

All. 7 [redacted] – Progetto autorizzato

All. 8 [redacted] Valori Agricoli medi riferiti al 1999

All. 9 Agenzia del Territorio – Valori (OMI), riferiti al primo semestre del 1999

All. 10 Camera di Commercio di [redacted] - Valutazioni Borsa Immobiliare

All. 11 Ripartizione millesimi condominiali