

FERRARI Geom. GIOVANNI
Via G. Miani, civ. 50 piano terra 45100 Rovigo
N. 118 ALBO CTU - Tribunale di Rovigo

Tribunale di Rovigo

sezione civile

causa civile

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO alla causa:

n. 323/2007

P R E M E S S O

- che all'udienza del 29.01.2008 il sottoscritto
geom. Giovanni Ferrari di Rovigo con studio in via
G. Miani, 50 piano terra iscritto all'albo dei geom.
della prov. di Rovigo al n. 744 e all'albo dei C.T.U.
del Tribunale di Rovigo al n. 118 veniva nominato
C.T.U. alla causa in epigrafe

- che dopo il giuramento di rito veniva posto al C.T.U.
il seguente quesito. " Il C.T.U. descriva il bene
(ubicazione, caratteristiche superficie e dati cata
stali) allegando documentazione fotografica;
ne determini il valore venale;
dica se il bene é comodamente divisibile, il C.T.U.
proceda alla formazione delle singole porzioni in
natura, secondo criteri di omogenità, determinando
all'occorrenza i conguagli in denaro e proponendo,
se del caso, più soluzioni;
se il bene poi non sia comodamente divisibile, lo
comprenda nella porzione dell'avente diritto

Depositato in cancelleria
Oggi - 9 MAG. 2008

Il Cancelliere



alla quota maggiore o nella porzione di più parti
che ne richiedano congiuntamente l'attribuzione ai
sensi dell'art.720 c.c. non addebito dell'eccedenza

- che il Giudice ha concesso termine al C.T.U. per
il deposito della relazione peritale fino al 20.05.
2008 fissandone per il giorno 03.03.2008 presso il
sito di causa ad h 9,30 l'inizio delle operazioni
peritali.

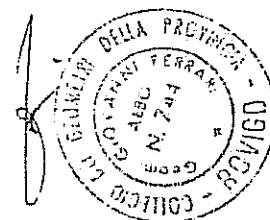
- che in data 03.03.2008 hanno avuto regolare ini-
zio le operazioni peritali alla presenza del C.T.U.
e del sig. attore convenuto

C I O' P R E M E S S O

Il compendio immobiliare di causa si compone di un
co lotto ubicato a Rovigo in Via G. Pascoli,9. - - -

Descrizione . La casa d'abitazione si compone di
piano terra (reparto giorno) e piano primo (repar-
to notte) . Nel retro esiste uno scoperto di mq.90
che si accede da Via G.Pascoli mediante un passag-
gio largo mt 2.-- corrente sul confine sud-est del
la proprietà.La casa é costruita in fregio del mar
ciapiede.

caratteristiche . La casa risale a circa 30/40 an-
ni fa é in pessime condizioni statiche ed abita-
tive. Strutturalmente ha muratura esterna ed inter
na portante (spess. cm 30) - solaio e soffitto



in legno - arelle - coperto in legno con manto di coppi di laterizio - scale che salgono al piano primo, pure in legno, sono malsicure.

Complessivamente é tutta fatiscente e inabitabile.

E' privata di ogni impianto tecnologico - pavimenti pressoché inesistenti - porte in legno interne in disuso, così pure le finestre in legno e vetro e i balconi esterni in legno alla romana (non si aprono più)

Al piano terra di h 2.61 trova collocazione n. 3 camere, un ingresso, un disimpegno, due servizi igienici, una cucina e secchiaio, due sottoscala.

Al piano primo di h 2.82 trova collocazione n. 4 camere, due servizi igienici, due scale, un disimpegno e una superficie di mq 2.25 murata; i due piani sono, internamente, inagibili e fatiscenti in ogni loro componente.

Urbanisticamente la casa (non) trova rispondenza tra lo stato di fatto, lo stato comunale e lo stato catastale. a) pratica di condono edilizio 04034 del 11.03.86 presentata al comune per abuso di retrocucina al P.T. e soprastante bagno, non é stata completata in ogni sua parte - pertanto l'abuso rimane. b) tramezzature interne ai piani terra e primo senza alcun permesso dal Comune. c) nello sco-



perto retro, al catasto terreni figura un bassoco-
mo, nello stato di fatto é stato abbattuto senza
alcun permesso.

Dal PRG : La casa si trova in zona di antica forma-
zione ed é classata zona "B/2 zona residenziale se-
miestensiva di completamento, (indice di fabbricabi-
lità fondiaria 3.50 mc/mq).

Confini: a nord palazzo di 3 piani oltre il P.T. di
più proprietari - a sud Curia Vescovile - a est ga-
rages di un piano del palazzo a nord - a ovest via
G. Pascoli. Dista dal centro storico circa 600 mt.

Catasto : NCT foglio 20 mappale 697 E.U. di mq 184

NCEU " " " " z.c. I° cat. A/4

cl. 3° consistenza vani 9,5 Rendita 471.04

euro (diconsi quattrocentosettantuno.04)

Superficie:	il piano terra della casa misura mq 95 vendibili-									
	"	"	primo	"	"	"	"	95	"	-
	(volumetria mc 544.)							(h in gronda)		

per attribuire il valore: Le quotazioni di mercato
riferite alla zona sono di min 800 max 1000 per mq.
fabbricati da ristrutturare esistenti. La casa, og-
getto di causa, come anzi detto é in condizioni
molto precarie sia statiche che abitative per cui

il C.T.U. applica un valore a mq di euro 850.--

per una superficie di mq 95. P.T. e mq 95 P.I° =



190 x euro/mq. 850 = Euro 161000 (vendibile e con
lo scoperto dietro.)

DIVISIBILITA'

Il C.T.U. ritiene proponibile la divisione della ca-

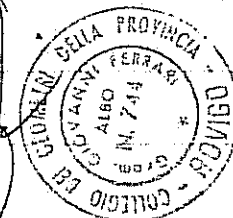
sa :

Una soluzione : Piano Terra un appartamento con ac ①
cesso già esistente da via G. Pascoli comprendente/
un'ingresso•un soggiorno•una cucina e retro•un W.C.
due camere•due ripostigli e un bagno

Piano primo un appartamento con ac
cesso dallo scoperto nel retro al vano scala del PT,
PER SALIRE AL PIANO PRIMO comprendente/ un ingresso•
•due camere•un rip•due bagni•un disimpegno•un sog-
giorno•una cucina

Seconda soluzione : piano terra e piano primo un ②
appartamento/con al piano terra reparto giorno con
ingr.•soggiorno•cucina-retro e WC , al piano primo
reparto notte con•due camere•un bagno e un disimpegno
(in facciata a destra)

piano terra e primo un apparta
mento/con al piano terra reparto giorno con ingr. •
•un WC•un soggiorno•una cucina e corridoio , al piano
primo•un corridoio•un disimpegno•un bagno e due ca-



mere. (Il tutto descritto, é bene evidenziato nei disegni allegati all'elaborato di perizia).

I lavori da fare per rendere fattibile la divisibilità sia per la 1° soluzione che la 2° sono molto modesti (chiusura / apertura di porte, contenute demolizioni di tramezzi e/o costruzione, ricavo di una piccola soletta in c.a. nel vano scala).

SOLO Gli impianti termo-idrico ed elettrico, accessori dei bagni e fognario devono essere costruiti ex nuovo.

Il C.T.U. dopo le sue valutazioni tecniche esperite e conteggi relativi concretizza la spesa per n° due appartamenti, come da proposte o una o la seconda) in Euro 30000.- + 40% per spese tecniche, oneri comunali = ad Euro 42000.-

oooooo₀₀oooooo

L'elencazione delle opere da eseguire sono descritte nell'allegato alla perizia n° **15**. Come si evince le quantità sono alquanto modeste per cui il C.T.U. dopo lo sviluppo contabile ritiene congrua la spesa applicata.



ALLEGATI :

Verbale di sopralluogo

fotografie

estratto mappa terreni

stato di fatto e stato catastale

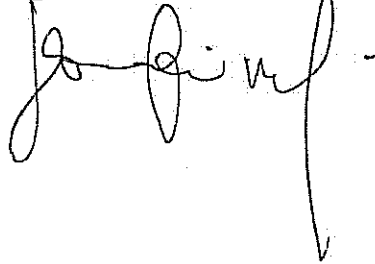
una soluzione

seconda soluzione

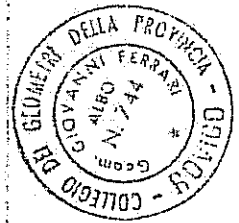
descrizione opere

Il C.T.U.

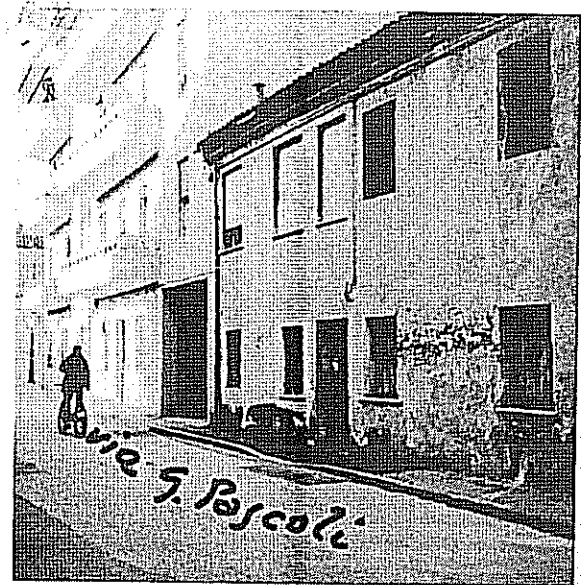
(geom. Giovanni Ferrari)



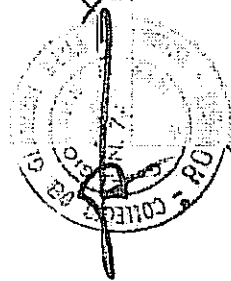
Rovigo 09 MAG 2003



Facciata della casa

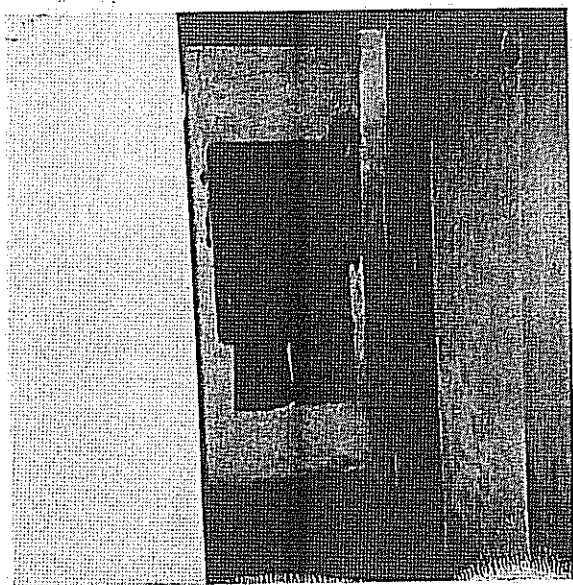
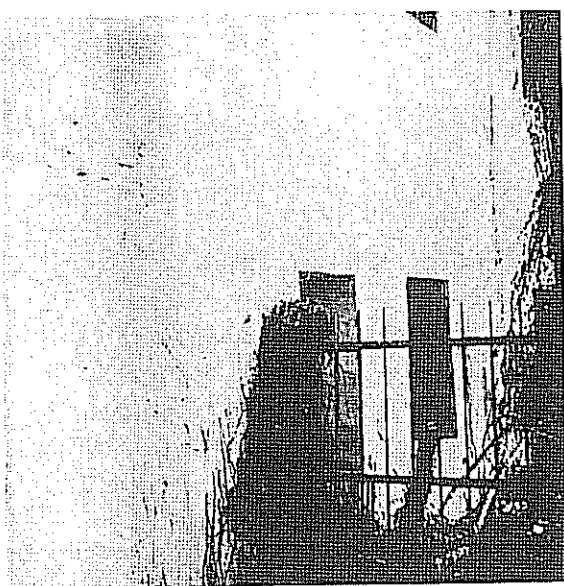
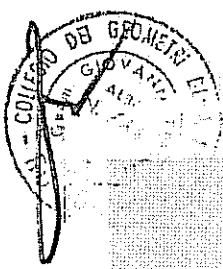


sopralluogo 19.04.2008

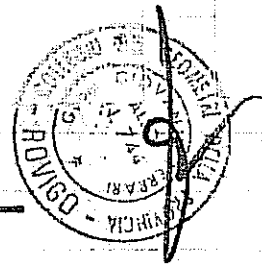


accesso al giardino retro

FERRARI Geom. GIOVANNI
 Via G. Miami, ex 50 piano terra 45100 Rovigo
 N. 118 ALBG CTI - Tribunale di Rovigo



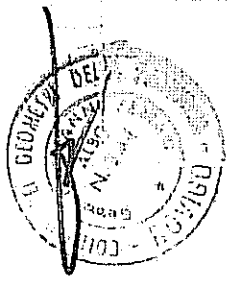
esterno LATO EST



INTERNO: P.T. del
corridoio

spallazzo 03.03.2008

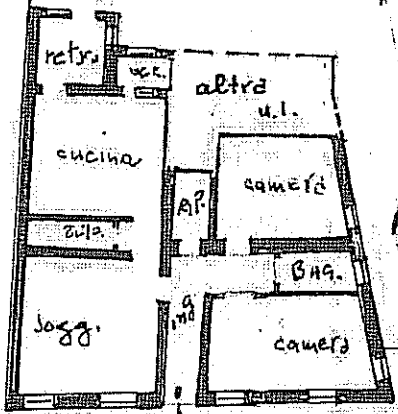
FERRARI Geom. GIOVANNI
Via C. Altani, civ. 50 piano terra 45100 Ravigo
N. 119 ALBO CTU - Tribunale di Rovigo



un appartamento **PIANO TERRA**

H=261

scoperto
comune



app.to al p.t.

— via Giovanni Pascoli —

UNA SOLUZIONE

app.to al p. 1°



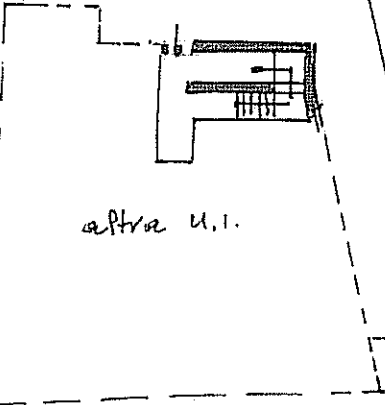
Disegni 1:200

NORD

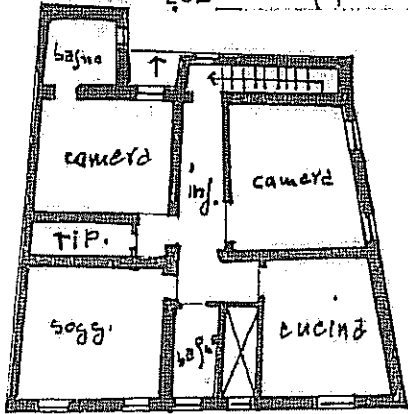
2° scala **PIANO TERRA**

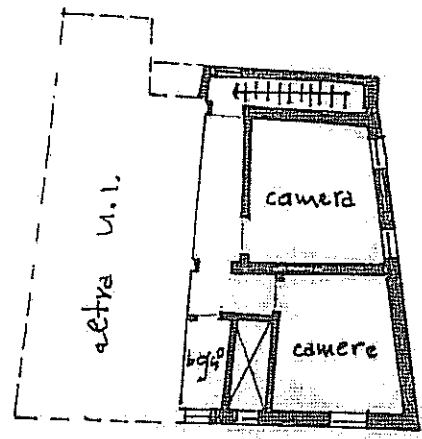
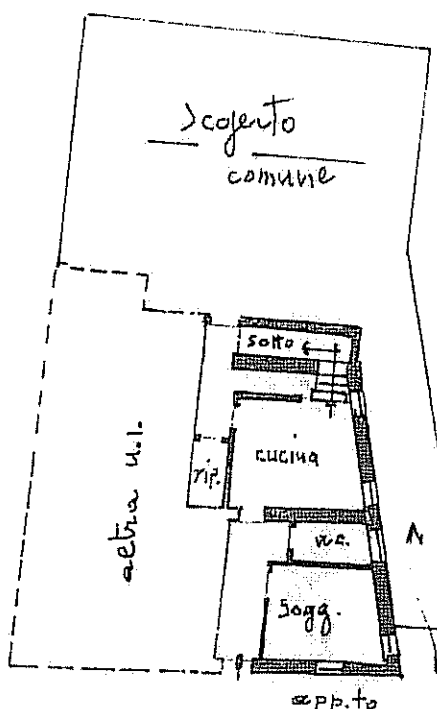
H=261

scoperto
comune



PIANO PRIMO
H=282 un appartamento





- via Giovanni Pascoli -

app.to
P.terra
H=2.61

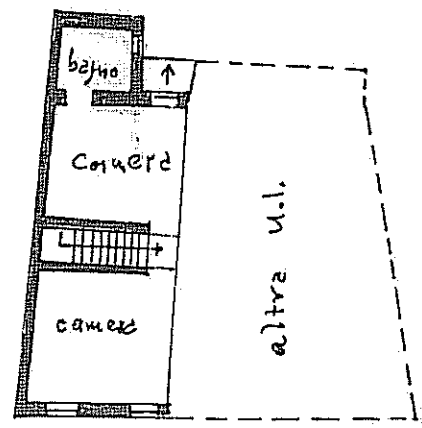
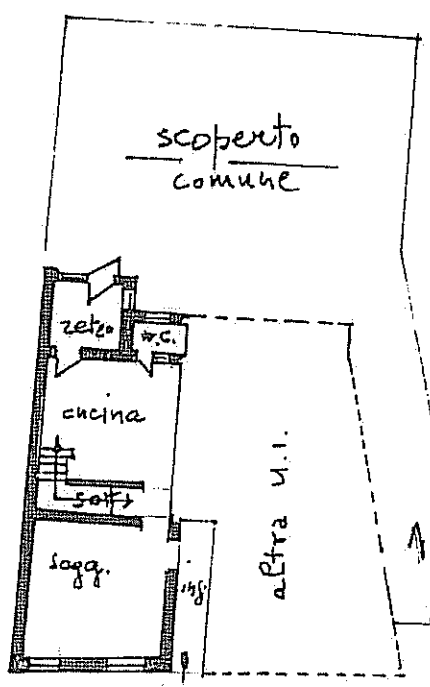
+
(un app.to)

Piano primo
H=2.82

SECONDA SOLUZIONE



disegni 1:200
← nord



app.to
P.terra
H=2.61

+
(un app.to)

Piano primo
H=2.82

- via Giovanni Pascoli -

1° soluzione

Piano terra appartamento

- demolizione di scala $1.00 \times 2.64 \times 0.30 = mc. 1.57$
- demolizione di tramezzo nella camera $2.50 \times 2.64 = mc. 6.79$
- demolizione muratura da 30 cm per fare 2 porte $1.00 \times 2.64 \times 0.30 = mc. 1.57$
- costruzione di tramezzo per rip. n° 2 $2.50 \times 2.51 = mc. 5.22$
- soletta 2.40x1.00x0.20 $= mc. 0.48$

Piano primo

- girare n° 5 scalini $1.00 \times 1.20 = mc. 1.20$
- costruzione di tramezzo per ripostiglio $1.00 \times 2.82 = mc. 2.82$
- chiusura di una porta 1.00x0.30x2.20 $= mc. 0.66$
- apertura " " " " " " $= mc. 0.66$

2° soluzione

piano terra di dx

- da una finestra fare una porta *demolizione muratura 1.00x1.00x0.30 = mc. 0.33*

piano primo nessun lavoro

piano terra e primo appartamento di sx nessun lavoro

lavori nuovi: impianti di riscaldamento-idrico, accessori dei bagni-sanitari, impianti elettrici e fognatura. n.b. complessivamente per la I° o II° soluzione.-

spesa prevista _____ → mc. 3.000
 " tecnica e comunale in % 40 _____ → " 1.200

