

TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

Causa civile promossa da:



- attore, con l'Avv. Stefania Emanuela Santoro

contro



- convenuto contumace



e con l'intervento di

intervenuta, con l'Avv. Andrea Campi

R.G. 3257/2018

Giudice Dott.ssa Maria Pasqua Rita Vena

SUPPLEMENTO

RELAZIONE PERITALE DEL C.T.U. GEOM. LUCA PIANFORINI

Parma, 29 marzo 2024

1/6

R.G. 3257/2018

Indice dei contenuti:

1.s - Premessa	pag.	3
2.s - Incarico supplementare	pag.	3
3.s - Evasione dell'incarico supplementare	pag.	4

oooo

1.s) - PREMESSA

Lo scrivente geom. Luca Pianforini, libero professionista con studio in Parma - P.zza Badalocchio n°5/A, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1968 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°269, con ordinanza del Giudice Dott.ssa Maria Pasqua Rita Vena emessa in data 28/12/2020 è stato nominato C.T.U. della vertenza in epigrafe.

In data 12/05/2022 ha provveduto a depositare l'elaborato peritale definitivo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Con ordinanza del 02/02/2024 il Giudice Dott.ssa Maria Pasqua Rita Vena ha disposto un supplemento della consulenza tecnica d'ufficio.

2.s) - INCARICO SUPPLEMENTARE

Lo scrivente C.T.U. è stato incaricato dal Giudice Dott.ssa Maria Pasqua Rita Vena di:

“..... effettuare gli accertamenti tecnici necessari per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui al Lotto n. 2, previo reperimento, presso l'archivio comunale, dei titoli edilizi relativi ai cespiti immobiliari (appartamento per civile abitazione, con cantina ed autorimessa), facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR):

a) foglio 36 particella 852 (già 197) subalterno 5, via Remo Polizzi n. 18 piano S1-1, categoria A/2 classe 2 consistenza 6 vani, superficie catastale totale m² 104 (superficie catastale totale escluse aree scoperte: m² 97);

b) foglio 36 particella 852 (già 197) subalterno 14, via Remo Polizzi n. 18

piano S1, categoria C/6 classe 7 consistenza 19 m², superficie catastale totale m² 21, rendita catastale € 61,82.

Dispone che il perito, all'esito dei richiesti accertamenti, precisi, se le eventuali difformità riscontrate, incidano sulla stima degli immobili già effettuata in sede di CTU e se le difformità riscontrate possano essere oggetto di sanatoria.”.

3.s) - EVASIONE DELL'INCARICO SUPPLEMENTARE

Preliminarmente il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a riesaminare la relazione peritale del 12/05/2022 per la parte riguardante il Lotto n. 2.

In occasione delle indagini peritali svolte all'epoca non era stato possibile visionare e reperire copia delle pratiche edilizie [Concessione Edilizia n. 11/1982 rilasciata in data 19/04/1982 e relativa Autorizzazione di abitabilità n. 1/1985 rilasciata in data 14/01/1985] riguardanti l'edificio condominiale sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, per il fatto che i suddetti documenti, al momento, non erano reperibili presso l'archivio edilizio comunale, come attestato da comunicazione pervenuta in data 04/11/2021 dal Geom. Alessia Farana istruttore tecnico Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanellato (vedi allegato n°11 alla relazione peritale del 12/05/2022).

A seguito dell'incarico supplementare ricevuto, il giorno 09 febbraio 2024 lo scrivente C.T.U., tramite PEC, ha inviato al Comune di Fontanellato una nuova richiesta di accesso agli atti per poter visionare le pratiche edilizie riguardanti l'edificio sito in Fontanellato, via Remo Polizzi n. 18, in modo specifico l'appartamento posto al piano primo con cantina al piano seminterrato (sub. 5) e l'autorimessa (sub. 14), ed anche le parti

condominiali del fabbricato (vedi allegato n°1S).

In data 13 febbraio 2024 la Geom. Alessia Farana, Istruttore tecnico Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanellato, ha fornito riscontro alla richiesta di accesso agli atti comunicando, tramite PEC, quanto segue: *«Buongiorno, si comunica che non è stata reperita presso i nostri archivi la pratica da lei indicata CE 11/1982 intestata a _____ ne altre pratiche riguardanti nello specifico l'unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Fontanellato al Fg. 36 mapp. 197 sub. 5 e sub.14 . Inoltriamo estratto della pratica CE 11/1982 estrapolato dal nostro sistema di archiviazione informatizzato.»* (vedi allegato n°2S).

La Geom. Alessia Farana, alla propria comunicazione PEC, ha allegato un prospetto riepilogativo, estrapolato dal sistema di archiviazione informatizzato dell'ufficio pubblico, riferito alla Concessione Edilizia n. 11/1982 rilasciata in data 19/04/1982.

Detto prospetto riporta solamente: gli estremi della pratica edilizia [Rilascio del 19/04/1982 Num. 11/1982]; i nominativi del soggetto richiedente, del tecnico progettista e dell'impresa esecutrice; l'indirizzo [Via Polizzi R., 18]; gli estremi catastali [Urbano Fg. 36 Map. 197]; l'iter cronologico della pratica; le date di inizio e fine lavori; gli estremi dell'agibilità [11/1982 Rilascio del 14/01/1985].

La Geom. Alessia Farana ha anche comunicato di non aver reperito altre pratiche edilizie riguardanti in modo specifico i cespiti immobiliari oggetto di perizia, ossia l'appartamento per civile abitazione con cantina [identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato al foglio 36 particella 852 (già 197) subalterno 5] ed il locale ad uso autorimessa

Geom. Luca Pianforini
P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
tel. 0521 - 291266

[identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato al foglio 36 particella 852 (già 197) subalterno 14] facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato, Via Remo Polizzi n. 18.

Di conseguenza, non essendo stato reperito alcun elaborato grafico autorizzativo da poter confrontare con lo stato attuale dei cespiti immobiliari costituenti il Lotto 2, allo scrivente C.T.U. risulta impossibile accertare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili in questione, in modo da appurare l'esistenza o meno di eventuali difformità edilizie.

* * * * *

Ringraziando per la fiducia accordata, lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill.ma S.V. per qualsiasi chiarimento o approfondimento di particolari che riterrà opportuni.

Parma, 29 marzo 2024

Geom. Luca Pianforini



Allegati:

- 1S. - copia PEC del 09/02/2024 inviata dal C.T.U. al Comune di Fontanellato per richiesta di accesso agli atti;
- 2S. - copia PEC del 13/02/2024 pervenuta dalla Geom. Alessia Farana, Istruttore tecnico Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanellato.

Geom. Luca Pianforini
P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
tel. 0521 - 291266

TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

Causa civile promossa da:

- attore, con l'Avv. Stefania Emanuela Santoro

contro

- convenuto contumace

e con l'intervento di

intervenuta, con l'Avv. Andrea Campi

R.G. 3257/2018

Giudice Dott.ssa Maria Pasqua Rita Vena

RELAZIONE PERITALE DEL C.T.U. GEOM. LUCA PIANFORINI

Parma, 12 maggio 2022

1/52

File: RG_3257-18_perizia_CTU_12-05-2022



R.G. 3257/2018

Indice dei contenuti:

1 - Premessa	pag.	3
2 - Quesito	pag.	3
3 - Consulenti Tecnici di Parte	pag.	4
4 - Operazioni peritali	pag.	4
5 - Risposta al quesito	pag.	6
5.1 - Descrizione, dati, regolarità, superfici, ecc.	pag.	6
5.2 - Verifica titolarità dei beni	pag.	22
5.3 - Valutazione dei beni	pag.	28
5.4 - Verifica comoda divisibilità dei beni	pag.	39
5.5 - Eventuali opere/procedimenti per divisione	pag.	42
5.6 - Eventuale progetto di divisione	pag.	43
6 - Trasmissione prima stesura relazione peritale	pag.	43
7 - Osservazioni alla bozza relazione peritale	pag.	43
8 - Conclusioni	pag.	44

oooo

oooo

oooo

oooo

oooo

I.V.G.

DI PARMA



1) - PREMESSA

Lo scrivente geom. Luca Pianforini, libero professionista con studio in Parma - P.zza Badalocchio n°5/A, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1968 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°269, con ordinanza del Giudice Dott.ssa Maria Pasqua Rita Vena emessa in data 28/12/2020 è stato nominato C.T.U. della vertenza in epigrafe.

2) - QUESITO

All'udienza tenutasi il 09/06/2021 lo scrivente C.T.U. è stato incaricato dal Giudice Dott.ssa Maria Pasqua Rita Vena di rispondere ai quesiti già formulati nell'ordinanza del 28/12/2020:

“Letti gli atti ed i documenti di causa, il CTU, sentite le parti e i loro eventuali CTP, eseguiti i sopralluoghi e le indagini che riterrà opportune, acquisita ogni altra documentazione utile presso i competenti uffici pubblici:

- a) Descriva (anche a mezzo di planimetrie e fotografie) gli immobili oggetto di causa, elencati nelle premesse dell'atto di citazione, acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali), accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico-edilizia e indicando in particolare se sussistano le condizioni di libera commerciabilità;*
- b) verifichi la titolarità dei beni in capo alle parti e accerti l'esistenza di eventuali diritti reali di terzi;*
- b) effettui la stima del valore del predetto compendio immobiliare, secondo il più probabile e attuale valore di mercato;*



c) accerti se gli immobili oggetto di causa siano o meno comodamente divisibili in natura, secondo le quote di spettanza delle parti;

d) indichi le eventuali opere da eseguire e i procedimenti amministrativi da espletare per realizzare la divisione in natura dei beni in questione e specifichi i relativi costi;

d) in caso di comoda divisibilità, predisponga un progetto di divisione dei beni in natura sulla base delle quote spettanti ai singoli condividenti, indicando gli eventuali conguagli.”

3) - CONSULENTI TECNICI DI PARTE

I procuratori delle parti si erano riservati la nomina di eventuali CC.TT.PP. entro la data di inizio delle operazioni peritali; nessuna parte ha nominato proprio consulente tecnico.

4) - OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a scaricare dal fascicolo della vertenza R.G. 3257/2018 tutti gli atti ed i documenti prodotti per via telematica.

Inoltre ha compiuto accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizi Catastali al fine di reperire documentazione riferita agli immobili (visure, mappe e planimetrie catastali), ritenuta necessaria per l'esecuzione dei sopralluoghi e successiva valutazione.

Nel corso dell'udienza tenutasi il 09/06/2021 lo scrivente aveva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08 luglio 2021 alle ore 09:30 presso l'immobile sito in Comune di Fontevivo (PR), Strada Mulino di Bellena n. 7.



A seguito di colloquio telefonico intercorso con il convenuto contumace per definire le modalità di accesso agli immobili, l'inizio delle operazioni peritali è stato posticipato al giorno 19 luglio 2021 con inizio alle ore 11:00 presso l'immobile sito in Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada Mulino di Bellena n. 7; di ciò lo scrivente ha dato comunicazione ai legali delle parti costituite con pec inviata il 01/07/2021.

In data 19 luglio 2021 è stato eseguito il sopralluogo al bene immobile sito in Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada Mulino di Bellena n. 7 e poi, a seguire, la ricognizione al bene immobile posto in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, il tutto alla presenza del convenuto contumace che ha consentito l'accesso.

Nel corso delle ispezioni lo scrivente consulente ha compiuto rilievi metrici e fotografici per ciascun bene immobili.

Successivamente il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a compiere accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare in modo da verificare la titolarità dei beni in capo alle parti e l'esistenza di eventuali diritti reali di terzi, gravami, pesi e servitù.

Inoltre, previa redazione e presentazione di apposite richieste di accesso agli atti, lo scrivente consulente ha eseguito accertamenti presso gli uffici tecnici edilizi dei comuni di Fontevivo e Fontanellato in modo da reperire eventuali pratiche edilizie riguardanti i beni immobili oggetto di vertenza; sono state anche assunte informazioni presso gli istruttori tecnici



dei suddetti comuni al fine di appurare le possibili regolarizzazioni delle difformità edilizie riscontrate.

Per ultimo ha effettuato verifiche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma al fine di appurare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti in corso riguardanti i beni siti in Fontanellato.

5) - RISPOSTA AL QUESITO

Premesso quanto sopra, compiuti gli accertamenti del caso, esaminati gli atti e la documentazione prodotta telematicamente nonché quella reperita presso pubblici uffici, lo scrivente C.T.U. relaziona come di seguito.

La risposta al quesito posto dal Giudice viene esposta prendendo singolarmente in esame i diversi punti che lo compongono.

5.1)

“a) Descriva (anche a mezzo di planimetrie e fotografie) gli immobili oggetto di causa, elencati nelle premesse dell'atto di citazione, acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali), accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico-edilizia e indicando in particolare se sussistano le condizioni di libera commerciabilità;”

5.1.1) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Dall'esame dell'atto di citazione si evince che i beni immobili oggetto di vertenza sono:

- a) fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada



Mulino di Bellena n. 7;

- b) appartamento per civile abitazione, con cantina ed autorimessa, facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18.

5.1.2) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTEVIVO

5.1.2.1) - UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada Mulino di Bellena n. 7.

L'immobile si trova nell'estremità nord/est del territorio del Comune di Fontevivo, distante circa 6 km dal centro del capoluogo comunale e circa 16 km dal centro di Parma, in zona avente prevalente destinazione agricola, nelle vicinanze del tragitto dell'Autostrada A1 e della linea ferroviaria dell'Alta Velocità.

E' adiacente ad un complesso rurale attivo, costituito da edificio colonico-rustico, stalla e fabbricati accessori all'attività agricola.

L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla strada comunale con un cancello pedonale e carraio posti lungo il lato est della recinzione; sono presenti due ulteriori cancelli pedonali rispettivamente lungo il lato nord ed il lato ovest della recinzione.

Il fabbricato oggetto di vertenza è di remota edificazione, presumibilmente primi decenni del XX secolo (figura già rappresentato nella mappa di impianto del Nuovo Catasto Terreni) e si eleva su tre piani oltre il seminterrato, fra loro collegati da una scala interna; il piano rialzato, a cui si accede dall'area scoperta a mezzo di due rampe di scale



contrapposte sui lati est ed ovest dello stabile, è costituito da ingresso/disimpegno, ampio locale soggiorno/pranzo, cucina, salotto, piccola veranda; il piano primo è costituito da disimpegno, tre camere, antibagno, bagno, servizio igienico, due balconi; il piano secondo è costituito da disimpegno, una camera ricavata nella torretta, tre soffitte, bagno e altra piccola soffitta; il piano seminterrato è costituito da tre cantine e locale caldaia.

Riporta le seguenti caratteristiche costruttive e rifiniture principali: struttura portante in muratura; solai parte in latero-cemento e parte in legno; manto di copertura in elementi di laterizio; facciate intonacate e tinteggiate; scala interna con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo, ad eccezione di quella di servizio al piano seminterrato in cemento; pavimenti in cotto, in marmette, in mattonelle di ceramica (parte del piano seminterrato è sprovvisto di pavimentazione, trovandosi della terra battuta); pareti con intonaco tinteggiato; bagni con rivestimenti in mattonelle di ceramica; porte interne in legno, in parte con specchiatura centrale a vetri; serramenti in legno portanti vetri semplici; persiane in legno; recinzione in muretta con sovrastante cancellata metallica; area scoperta pertinenziale per la maggior parte a verde.

Sono inoltre presenti i seguenti impianti, per lo più eseguiti sottotraccia ed in minima parte con tubazioni/cavi a vista, per la maggior parte fatiscenti e non a norma: riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio e radiatori in ghisa; elettrico; idrico; fognario; produzione di acqua calda.

Per una rappresentazione visiva di quanto sopra descritto si rimanda



al rilievo fotografico effettuato dallo scrivente ed allegato alla presente sotto il numero "1"; dallo stesso si possono desumere le finiture dell'immobile e l'attuale stato di manutenzione e conservazione.

Per una rappresentazione grafica si rimanda alla restituzione del rilievo metrico eseguito dallo scrivente nel corso del sopralluogo (vedi allegato n°2), ed anche all'estratto di mappa catastale ed alla planimetria catastale (vedi allegato n°3 e allegato n°4).

5.1.2.2) - DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Fontevivo, intestato ai

(proprietario per 500/1000)

(proprietaria per 500/1000), con

i seguenti dati (vedi anche allegato n°5):

- foglio 6 particella 8, Strada Vecchia di Bellena n. 22 piano T-1-2, categoria A/7 classe 1 consistenza 11,5 vani, dati di superficie non presente in banca dati, rendita catastale € 1.247,24.

Ai soli fini della corrispondenza con le mappe del Catasto Terreni, si precisa che l'area sulla quale sorge il fabbricato unitamente a quella scoperta di pertinenza, figurano censite al Catasto Terreni del Comune di Fontevivo alla partita 1 (aree di enti urbani e promiscui), foglio 6 particella 8 di Ha 0.10.30, ente urbano senza redditi catastali.

5.1.2.3) - CONFINI

Il fabbricato con area circostante pertinenziale, nel suo complesso, ha per confini: a nord, sud ed ovest ragioni e/o aventi causa; ad est strada comunale.



Salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

5.1.2.4) - REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio risulta costruito in data anteriore al 01/09/1967 (figura già rappresentata nella mappa di impianto del Nuovo Catasto Terreni).

Presso l'ufficio Tecnico Edilizio del Comune di Fontevivo non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia.

Unica verifica possibile è quindi il confronto fra la situazione esistente e la planimetria catastale dell'unità immobiliare reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizi Catastali, redatta nell'anno 1940.

Dal citato confronto, per quanto possibile, sono state rilevate le seguenti difformità:

- a. realizzazione di ampia apertura nella parete interna per creazione di un unico locale soggiorno/pranzo al piano rialzato;
- b. tamponamento di una porta interna al piano rialzato;
- c. diversa posizione della cucina, realizzata in altro vano del piano rialzato;
- d. demolizione e realizzazione di pareti divisorie al piano primo per redistribuzione interna del bagno e del servizio igienico, con creazione di antibagno;
- e. realizzazione di parete interna divisoria per creazione locale soffitta nella parte centrale al piano secondo;
- f. realizzazione di parete interna per creazione di bagno al piano secondo, con contestuale trasformazione di superficie accessoria in superficie utile (da locale accessorio soffitta a bagno);
- g. realizzazione di parete interna per creazione locale caldaia al piano



seminterrato;

h. tamponamento di porta interna al piano seminterrato.

Si ritiene di segnalare che esistono anche diverse variazioni nelle aperture delle facciate che si ritengono riconducibili ad una superficiale redazione della planimetria catastale; in modo analogo si rilevano incongruenze grafiche nella rappresentazione della muratura nell'angolo sud/est al piano primo e piano secondo, ed anche nella rappresentazione grafica del vano scala al piano seminterrato.

5.1.2.5) - REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria catastale dell'immobile riporta le difformità indicate al precedente punto 5.1.2.4).

5.1.2.6) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Fontevivo, il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato abitativo risulta classificato in "Ambiti del territorio rurale - Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva", per buona parte interessato dalla "Fascia di rispetto stradale".

Il fabbricato è ricompreso nel "Patrimonio edilizio esistente in zona agricola e patrimonio edilizio esistente in territorio urbanizzato di pregio storico-culturale e testimoniale" con tipologia "Ap - Palazzo padronale"; per la suddetta tipologia è prescritto il Restauro e risanamento conservativo.

5.1.2.7) - STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione, in considerazione anche della sua vetustà, caratteristiche costruttive, materiali utilizzati per l'edificazione, oltre al fatto che risulta inutilizzato da molti anni, in condizione di totale abbandono; necessita di



rilevante intervento manutentivo per il suo utilizzo ordinario.

Si ritiene di sottolineare: presenza di crepe e cavillature lungo alcune murature e solai, in particolar modo nella zona in angolo nord/ovest dello stabile; tracce di infiltrazioni in più punti della copertura e dalle solette della loggia, con distacco del tinteggio e parti di intonaco; la maggior parte delle persiane in legno sono in condizioni fatiscenti, mancanti di alcune porzioni; abbondante umidità presente principalmente lungo la porzione inferiore delle murature, che ha interessato in modo accentuato gli intonaci ed i tinteggi; i portoncini di ingresso presentano rotture in diversi punti e non assicurano più la chiusura; l'assenza di alcune porte interne asportate dalla loro sede; i serramenti sono da riattare, molti non si chiudono; la condizione precaria dei sanitari dei bagni; i pavimenti interni sono interessati da macchie di origine non ben precisata ed umidità, soprattutto quelli del piano rialzato; alcuni davanzali sono rotti; il tinteggio interno ed esterno sono assai degradati, con interessamento anche del sottostante intonaco; lo stato fatiscente degli impianti, non in regola con la vigente normativa; l'area esterna è completamente invasa da vegetazione spontanea ed infestante; gli elementi in metallo della recinzione sono interessati da abbondante ruggine, così come le inferriate alle finestre e le ringhiere esterne.

Inoltre all'interno dei locali sono presenti arredi, materiali vari, mobilio accatastato, vecchi elettrodomestici, ecc..

Il tutto è meglio evidenziato nella documentazione fotografica scattata dallo scrivente perito nel corso del sopralluogo e allegata alla presente relazione.

5.1.2.8) - SUPERFICI

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana ed ai criteri adottati



a livello europeo, la superficie considerata ai fini della stima risulta essere la *Superficie Esterna Lorda SEL*.

Le superfici sono state conteggiate dallo scrivente sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti in loco e delle planimetrie reperite; pertanto si ha:

- porzione abitativa al piano rialzato (compreso scala) = m² 98,00 circa;
- veranda al piano rialzato = m² 5,00 circa;
- porzione abitativa al piano primo (compreso scala) = m² 98,00 circa;
- balconi al piano primo = m² 7,00 circa;
- camera (torretta) al piano secondo = m² 13,00 circa;
- bagno al piano secondo = m² 8,00 circa;
- porzione a soffitte al piano secondo (compreso scala) = m² 77,00 circa;
- locali accessori al piano seminterrato = m² 62,00 circa;
- sottoscala al piano seminterrato = m² 4,00 circa;
- area scoperta pertinenziale = m² 915,00 circa.

Il calcolo della superficie commerciale totale viene eseguito sommando le varie superfici lorde sopra indicate, previa applicazione di coefficienti a seconda della destinazione/entità (rapporti mercantili), nel modo come segue:

- > porzione abitativa p. rialzato (con scala) = m² 98,00 x 0,95 = m² 93,10
- > veranda p. rialzato = m² 5,00 x 0,90 = m² 4,50
- > porzione abitativa p. primo (con scala) = m² 98,00 x 1,00 = m² 98,00
- > balconi p. primo = m² 7,00 x 0,25 = m² 1,75
- > camera (torretta) p. secondo = m² 13,00 x 0,85 = m² 11,05
- > bagno p. secondo = m² 8,00 x 0,75 = m² 6,00
- > porzione a soffitte p. secondo (con scala) = m² 77,00 x 0,50 = m² 38,50

13/52



> locali accessori p. seminterrato = m ² 62,00 x 0,25 =	m ² 15,50
> sottoscala p. seminterrato = m ² 4,00 x 0,15 =	m ² 0,60
> area scoperta pertinenziale = m ² 915,00 x 0,07 =	m ² 64,05
Sommano	m ² 333,05
	=====

5.1.2.9) - OCCUPAZIONE / UTILIZZAZIONE

L'immobile risulta inutilizzato da molti anni, in condizione di totale abbandono.

5.1.2.10) - LIBERA COMMERCIALIZZAZIONE

L'edificio, come già scritto, risulta costruito in data anteriore al 01/09/1967, come anche attestato dalla planimetria catastale dello stesso reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizi Catastali, redatta nell'anno 1940.

Dal confronto fra la rappresentazione grafica riportata nella citata planimetria catastale e lo stato attuale del bene immobile sono state rilevate diverse difformità, così come dettagliatamente elencate al precedente capitolo 5.1.2.4); non è stato possibile accertare l'effettiva epoca in cui sono state realizzate dette opere.

Si ritiene quindi necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione della difformità riscontrate nell'immobile.

Si evidenzia che la difformità indicata alla lettera f) ha comportato la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile (da locale accessorio soffitta a bagno).

Inoltre occorre presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio



provinciale di Parma - Territorio - Servizi Catastali la pratica Docfa di variazione catastale, in modo da regolarizzare la planimetria catastale dell'immobile rappresentando la situazione attuale.

Risulta alquanto complesso determinare in modo preciso i costi occorrenti per la regolarizzazione dell'immobile, essendo prima necessario predisporre una pratica edilizia in sanatoria che poi dovrà essere vagliata dal personale tecnico dell'ufficio comunale preposto a tale attività; tuttavia, sulla base della vigente normativa in materia e dalle informazioni assunte al riguardo, è possibile presumere un importo compreso fra € 13.000,00 ed € 15.000,00 degli eventuali costi, spese, sanzioni e oblazioni per la regolarizzazione edilizia/catastale del bene immobile, comprendente anche i compensi tecnici e spese dei professionisti per il rilievo geometrico particolareggiato, la redazione della pratica di sanatoria e della denuncia catastale, nonché I.V.A., Cassa Previdenza, diritti da versare agli uffici pubblici.

Si ribadisce che l'importo sopra indicato è da ritenersi di massima e con riserva di migliore definizione, che si potrà avere solamente dopo che il personale tecnico dell'ufficio comunale avrà esaminato la pratica edilizia in sanatoria da presentarsi.

5.1.3) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTANELLATO

5.1.3.1) - UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Porzioni del fabbricato d'abitazione (condominio), sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, e precisamente:

a) appartamento posto al primo piano oltre il piano terreno rialzato, lato sud dello stabile, costituito di tre vani oltre cucina, due bagni, disimpegno,

15/52



ripostiglio e due balconi;

b) un locale ad uso cantina nel seminterrato;

c) un locale ad uso autorimessa nel lato est del seminterrato, e precisamente il secondo locale da nord verso sud.

L'immobile si trova nella zona periferica sud/est di Fontanellato, cittadina distante circa 18 km da Parma, al margine di quartiere caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali, nelle vicinanze del tragitto dell'Autostrada A1 e della linea ferroviaria dell'Alta Velocità (tratto in galleria).

L'edificio condominiale, costruito nella prima metà degli anni '80 dello scorso secolo, si eleva su tre livelli abitabili oltre il piano seminterrato adibito ad autorimessa e locali accessori.

Riporta le seguenti caratteristiche costruttive e rifiniture principali: struttura portante mista in cemento armato e muratura; solai in latero-cemento; solette e parapetti dei balconi, scale e sporti di gronda in cemento armato; manto di copertura in elementi di laterizio; facciate intonacate e tinteggiate; scala comune con gradini e pianerottoli rivestiti in pietra, parapetti in ferro; recinzione verso strada ed area pubblica in muretta con sovrastante cancellata metallica, i lati restanti in muretta con sovrastante rete metallica plastificata; area scoperta in parte pavimentata (ingresso pedonale in beole di porfido, area cortilizia in elementi autobloccanti) ed in parte a verde.

L'alloggio riporta le seguenti rifiniture principali: pavimenti in mattonelle di ceramica ed in parquet di legno; pareti con intonaco tinteggiato; cucina e bagni con rivestimenti in mattonelle di ceramica;



portoncino d'ingresso in legno tamburato con serratura di sicurezza; porte interne in legno; serramenti in legno portanti vetri-camera; avvolgibili in plastica.

Sono inoltre presenti i seguenti impianti, per lo più eseguiti sottotraccia ed in minima parte con tubazioni a vista: riscaldamento autonomo con caldaia pensile a gas di rete e radiatori in ghisa; elettrico; idrico; fognario; distribuzione gas per uso domestico; produzione di acqua calda; televisivo.

Per una rappresentazione visiva di quanto sopra descritto si rimanda al rilievo fotografico effettuato dallo scrivente ed allegato alla presente sotto il numero "6"; dallo stesso si possono desumere le finiture delle unità immobiliari e l'attuale stato di manutenzione e conservazione.

Per una rappresentazione grafica si rimanda alla restituzione del rilievo metrico eseguito dallo scrivente nel corso del sopralluogo (vedi allegato n°7), ed anche all'estratto di mappa catastale ed alle planimetrie catastali (vedi allegato n°8 e allegato n°9).

5.1.3.2) - DATI CATASTALI

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del comune di Fontanellato, intestate ai

(proprietario per 500/1000)

(proprietaria per 500/1000), con i seguenti dati

(vedi anche allegato n°10):

- foglio 36 particella 852 (già 197) subalterno 5, via Remo Polizzi n. 18 piano S1-1, categoria A/2 classe 2 consistenza 6 vani, superficie catastale totale m² 104 (superficie catastale totale escluse aree scoperte: m² 97),

17/52



rendita catastale € 557,77;

- foglio 36 particella 852 (già 197) subalterno 14, via Remo Polizzi n. 18 piano S1, categoria C/6 classe 7 consistenza 19 m², superficie catastale totale m² 21, rendita catastale € 61,82.

5.1.3.3) - CONFINI

L'appartamento al piano primo ha per confini: a nord ragioni e/o aventi causa, vano scala comune e ragioni e/o aventi causa; ad est e sud area cortilizia comune; ad ovest area cortilizia comune e ragioni e/o aventi causa.

Il locale cantina al piano seminterrato ha per confini: a nord area cortilizia comune; ad est ragioni e/o aventi causa; a sud corridoio comune; ad ovest area cortilizia comune.

L'autorimessa al piano seminterrato ha per confini: a nord ragioni e/o aventi causa; ad est area cortilizia comune; a sud area cortilizia comune e ragioni e/o aventi causa; ad ovest corridoio comune.

Salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

5.1.3.4) - REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato condominiale è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 11/82 rilasciata il 19/04/1982;
- Autorizzazione di abitabilità n. 1/85 rilasciata il 14/01/1985.

Il sottoscritto C.T.U. non ha potuto visionare e reperire copia dei suddetti documenti perché, al momento, non sono reperibili presso l'archivio edilizio comunale, come attestato da comunicazione pervenuta in



data 04/11/2021 dal Geom. Alessia Farana istruttore tecnico Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanellato (vedi allegato n°11).

Di conseguenza risulta impossibile accertare la regolarità edilizia del bene immobile oggetto di vertenza, mancando il confronto fra lo stato attuale e gli elaborati autorizzativi.

5.1.3.5) - REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare abitativa (sub. 5) riporta le seguenti evidenti difformità:

- a. in loco la finestra della cucina, lungo il muro meridionale della stessa, risulta tamponata verso il lato interno;
- b. diversa conformazione della parete interna divisoria fra i due bagni, comportante variazione planimetrica dei locali interessati.

La planimetria catastale dell'autorimessa (sub. 14) pressoché corrisponde allo stato attuale della stessa.

5.1.3.6) - STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, in considerazione anche delle sue caratteristiche/tipologie costruttive e vetustà.

Si ritiene di segnalare: tracce di infiltrazione presenti nella parte inferiore della parete divisoria fra il bagno e il disimpegno; pavimento del disimpegno con rappezzi in materiale diverso dall'esistente; i serramenti esterni abbisognano di intervento manutentivo.

5.1.3.7) - SUPERFICI

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana ed ai criteri adottati a livello europeo, la superficie considerata ai fini della stima risulta essere



la *Superficie Esterna Lorda SEL*.

Le superfici sono state conteggiate dallo scrivente sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti in loco e delle planimetrie reperite; pertanto si ha:

- appartamento al piano primo = m² 95,00 circa;
- balconi al piano primo = m² 18,00 circa;
- locale cantina al piano seminterrato = m² 13,00 circa;
- autorimessa al piano seminterrato = m² 21,00 circa.

Il calcolo della superficie commerciale totale viene eseguito sommando le varie superfici lorde sopra indicate, previa applicazione di coefficienti a seconda della destinazione/entità (rapporti mercantili), nel modo come segue:

> appartamento = m ² 95,00 x 1,00 =	m ² 95,00
> balconi = m ² 18,00 x 0,25 =	m ² 4,50
> cantina = m ² 13,00 x 0,25 =	m ² 3,25
> autorimessa = m ² 21,00 x 0,50 =	<u>m² 10,50</u>
Sommano	m ² 113,25
	=====

5.1.3.8) - OCCUPAZIONE / UTILIZZAZIONE

Al momento del sopralluogo compiuto dallo scrivente C.T.U. l'immobile risultava utilizzato da persona in accordo col comproprietario

A seguito di accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate in data 05/11/2021 non risultano contratti di locazione e/o equipollenti in essere per le unità immobiliari in questione riconducibili agli attuali comproprietari.



5.1.3.9) - LIBERA COMMERCIALIZITA'

Non avendo reperito le pratiche edilizie autorizzative del fabbricato, è risultato impossibile accertare la regolarità edilizia del bene immobile oggetto di vertenza, mancando il confronto fra lo stato attuale e gli elaborati autorizzativi.

Per quanto riguarda le difformità rilevate nella planimetria catastale dell'unità immobiliare abitativa, individuate e descritte dettagliatamente al precedente capitolo 5.1.3.5), si ritiene che non debba procedersi alla presentazione della dichiarazione di variazione in catasto, rientrando nei casi previsti dalla Circolare n. 2 del 09/07/2010 - Prot. n. 36607 Agenzia del Territorio: *«L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle*



novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.»

5.2)

“b) verifichi la titolarità dei beni in capo alle parti e accerti l'esistenza di eventuali diritti reali di terzi;”

A seguito di visure ed accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono state rinvenute le trascrizioni dei seguenti atti riguardanti i beni immobili oggetto di vertenza.

5.2.1) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTEVIVO

5.2.1.1) - ATTI DI PROVENIENZA

Il fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in Comune di Fontevivo (PR), località Ballena, Strada Mulino di Bellena n. 7. apparteneva ai :

per la proprietà di 1/2 e

per la proprietà di 1/2, in forza dell'atto di compravendita a ministero del Notaio Dott. Giuseppe Fornari in data 15/11/1973 rep. 25018, trascritto a Parma il 29/11/1973 al n. 10348 reg. part., per acquisto dai

In forza di successione in morte del signor apertasi

22/52



il 10/11/2002 (denuncia di successione registrata a Milano il 15/05/2003 al n. 914/2003 e trascritta a Parma il 07/06/2003 al n. 9494 reg. part.) la spettante quota di 1/2 è stata ereditata dal

In forza di successione in morte della apertasi
il 21/12/2007 (denuncia di successione registrata a Milano il 24/11/2008 al n. 2556/2008 e trascritta a Parma il 22/12/2008 al n. 20063 reg. part. - testamento olografo pubblicato dal Notaio Dott. Giulio Almansi in data 17/01/2008 rep. 77227 registrato a Parma il 21/01/2008 al n. 1585) la spettante quota di 4/6 è stata ereditata dai

Accettazione espressa di eredità da parte della
con atto Dott. Giuseppe Garbagnati in
data 01/04/2009 rep. 168678, trascritto a Parma il 14/04/2009 al n. 5009 reg. part.. Accettazione espressa di eredità da parte del
con atto Dott. Giulio Almansi in data 08/04/2009 rep. 80351, trascritto a Parma il 10/04/2009 al n. 4874 reg. part. ed il 07/08/2020 al n. 10005 reg. part. (rettifica).

5.2.1.2) - TITOLARITA' DEL BENE

A conseguenza dei titoli di provenienza sopra menzionati, il fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada Malino di Bellena n. 7, risulta attualmente di proprietà dei signori:



▼

, proprietaria per la
quota indivisa di 1/2;

▼

proprietario per la
quota indivisa di 1/2.

Si evidenzia, con riferimento al bene immobile in questione, che presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non è stata rinvenuta alcuna trascrizione riferita all'accettazione dell'eredità del da parte degli eredi

5.2.1.3) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

A seguito delle visure eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 08/03/2022) risulta che l'immobile sopradescritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi anche allegato n°12):

- > Trascrizione in data 30/01/2008 reg. part. 1662 e reg. gen. 2491, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Milano in data 12/10/2006 rep. 602, a favore della

contro la

per la quota di proprietà di 1/6, gravante anche sulle unità

24/52



- immobiliari site in Fontanellato;
- > Iscrizione in data 14/01/2011 n. 136 reg. part. e n. 774 reg. gen.: ipoteca giudiziale (derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 09/11/2010 rep. 38251/2010) a favore del _____ per la somma totale di € 210.000,00, di cui € 180.847,26 in conto capitale, contro il _____ per la quota di proprietà di 1/2, gravante anche sulle unità immobiliari site in Fontanellato, con la precisazione che nella nota di iscrizione è stato erroneamente indicato che il bene si trova in Comune di Fontanellato anziché in Comune di Fontevivo;
- > Iscrizione in data 17/12/2014 n. 2725 reg. part. e n. 20724 reg. gen.: ipoteca giudiziale (derivante da decreto di omologa separazione consensuale Tribunale di Milano del 29/05/2014 rep. 22789) a favore della s _____ per la somma totale di € 427.200,00, di cui € 427.200,00 in conto capitale, contro il : _____ per la quota di proprietà di 1/2, gravante anche sulle unità immobiliari site in Fontanellato.

5.2.2) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTANELLATO

5.2.2.1) - ATTI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, appartenevano ai signori _____ per l'usufrutto generale di 1/3 con diritto di accrescimento, Pasini Biancardo nato a Fontevivo il 18/11/1915 per l'usufrutto generale di 1/3 con diritto di accrescimento,

25/52



per l'usufrutto generale di 1/3
con diritto di accrescimento,

per la nuda proprietà di 1/2,
per la nuda proprietà di 1/2, in forza dell'atto di
compravendita a ministero del Notaio Dott. Alberto Fornari in data
18/05/1985 rep. 35277, registrato a Parma il 31/05/1985 al n. 4060 ed ivi
trascritto il 23/05/1985 al n. 4252 reg. part., per acquisto dalla

In data 10/11/2002 è deceduto il venendosi
così ad accrescere l'usufrutto generale a favore dei

Con atto a ministero del Notaio Dott. Giulio Almansi in data
31/03/2003 rep. 61697, registrato a Parma l'08/04/2003 al n. 383 ed ivi
trascritto l'08/04/2003 al n. 6062 reg. part., i

hanno rinunciato al diritto di usufrutto generale vitalizio con
reciproco diritto di accrescimento loro spettante.

5.2.2.2) - TITOLARITA' DEL BENE

A conseguenza dei titoli di provenienza sopra menzionati, le unità
immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato
(PR), Via Remo Polizzi n. 18, risultano attualmente di proprietà dei signori:

proprietaria per la
quota indivisa di 1/2;

proprietario per la

26/52



quota indivisa di 1/2.

5.2.2.3) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

A seguito delle visure eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 08/03/2022) risulta che le unità immobiliari sopradescritte sono gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi anche allegato n°12):

- > Trascrizione in data 30/01/2008 reg. part. 1662 e reg. gen. 2491, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Milano in data 12/10/2006 rep. 602, a favore della

contro la

per la quota di proprietà di 1/2, gravante anche sull'immobile sito in Comune di Fontevivo;

- > Iscrizione in data 14/01/2011 n. 136 reg. part. e n. 774 reg. gen.: ipoteca giudiziale (derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 09/11/2010 rep. 38251/2010) a favore del

per la somma totale di € 210.000,00, di cui € 180.847,26 in conto capitale, contro il

per la quota di proprietà di 1/2, gravante anche sull'immobile sito in Comune di Fontevivo;

- > Iscrizione in data 17/12/2014 n. 2725 reg. part. e n. 20724 reg. gen.: ipoteca giudiziale (derivante da decreto di omologa separazione consensuale Tribunale di Milano del 29/05/2014 rep. 22789) a favore

27/52



della s

per la somma totale di € 427.200,00, di cui € 427.200,00 in conto capitale, contro il per la quota di proprietà di 1/2, gravante anche sull'immobile sito in Comune di Fontevivo.

5.3)

"b) effettui la stima del valore del predetto compendio immobiliare, secondo il più probabile e attuale valore di mercato;"

Il più probabile valore di mercato nell'estimo classico è definito come *"il più probabile prezzo al quale potrebbe essere scambiato il bene oggetto di stima in un mercato di libera contrattazione con riferimento alla data a cui è riferita la stima"* (rif. Manuale di Estimo Immobiliare, di O. Mella, M. Negri, G. Vacchi, edito da UTET).

Il valore di mercato, secondo gli standard internazionali e secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa, è definito come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

5.3.1) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTEVIVO

5.3.1.1) - VALUTAZIONE ATTUALE

La valutazione del fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in Comune di Fontevivo (PR),

28/52



Geom. Luca Pianforini
P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
tel. 0521 - 291266

località Bellena, Strada Mulino di Bellena n. 7, è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla destinazione, alle caratteristiche della costruzione, alla dotazione di impianti, allo stato generale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto.

Non è stato possibile utilizzare il metodo di stima pluriparametrico MCA (Market Comparison Approach) in quanto lo scrivente, nonostante le varie ricerche effettuate, non è riuscito a reperire idonei comparabili (dati afferenti a recenti vendite di abitazioni monofamiliari nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche).

Per tanto la valutazione viene effettuata adottando il "metodo comparativo" consistente nella considerazione di prezzi di mercato per beni simili nella zona; il sottoscritto perito estimatore ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi e operatori del settore, nonché compiuto accertamenti presso l'Agenzia Entrate e visionato sia specifiche pubblicazioni disponibili che siti web.

Il conteggio ha come elemento di base la superficie commerciale del bene come sopra determinata, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Il metodo di stima adottato prevede l'utilizzo di coefficienti di differenziazione (desunti da pubblicazioni del settore come, ad esempio, il *Consulente Immobiliare* edito da Il Sole 24 ORE) per adeguare le quotazioni rilevate da rogiti, pubblicazioni e banche dati al bene immobile in questione.

29/52



Considerato che il grado di approssimazione della stima attraverso tale metodologia è tanto minore quanto maggiori sono i dati conosciuti relativi a beni limitrofi con caratteristiche paragonabili, oppure desumibili da pubblicazioni del settore, lo scrivente ha tenuto conto dei seguenti elementi:

- > Quotazioni immobiliari desunte da *Osservatorio Immobiliare Parma & Provincia 2021* edito dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, che per abitazioni nuovo o ristrutturato in Fontevivo indica un valore da un minimo di 1.200,00 €/m² ad un massimo di 1.500,00 €/m²; tenuto conto delle caratteristiche, vetustà e stato manutentivo attuale del bene oggetto di valutazione si ritiene di applicare un coefficiente di differenziazione riferito alla vetustà / stato manutentivo pari a 0,50 (rif. *Consulente Immobiliare*); considerato anche che il bene oggetto di valutazione è dislocato in località Bellena, in zona avente prevalente destinazione agricola situata nell'estremità nord/est del territorio del Comune di Fontevivo, si ritiene di applicare un coefficiente di differenziazione riferito alla ubicazione pari a 0,90; applicando detti coefficienti di differenziazione al valore unitario medio di 1.350,00 €/m² si ottiene un valore unitario pari a: € 1.350,00 x 0,50 x 0,90 = 607,50 €/m², che si arrotonda a 610,00 €/m²;
- > Quotazioni immobiliari desunte dal *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma* edito dalla C.C.I.A.A. di Parma, volume 1-2021, che per abitazioni in I fascia (nuovo o ristrutturato) in Fontevivo riporta un valore di mercato da un minimo di 1.500,00 €/m² ad un massimo di 1.600,00 €/m²; tenuto conto delle caratteristiche, vetustà e stato manutentivo attuale del bene oggetto di valutazione si ritiene di applicare



un coefficiente di differenziazione riferito alla vetustà / stato manutentivo pari a 0,50 (rif. *Consulente Immobiliare*); considerato anche che il bene oggetto di valutazione è dislocato in località Bellena, in zona avente prevalente destinazione agricola situata nell'estremità nord/est del territorio del Comune di Fontevivo, si ritiene di applicare un coefficiente di differenziazione riferito alla ubicazione pari a 0,90; applicando detti coefficienti di differenziazione al valore unitario medio di 1.550,00 €/m² si ottiene un valore unitario pari a: € 1.550,00 x 0,50 x 0,90 = 697,50 €/m², che si arrotonda a 700,00 €/m²;

- > Quotazioni immobiliari desunte dal sito web www.borsinoimmobiliare.it che ville e villini in Fontevivo riporta un valore di mercato da un minimo di 906,00 €/m² ad un massimo di 1.169,00 €/m²; tenuto conto delle caratteristiche, vetustà e stato manutentivo attuale del bene oggetto di valutazione si ritiene di applicare un coefficiente di differenziazione riferito alla vetustà / stato manutentivo pari a 0,50 (rif. *Consulente Immobiliare*); considerato anche che il bene oggetto di valutazione è dislocato in località Bellena, in zona avente prevalente destinazione agricola situata nell'estremità nord/est del territorio del Comune di Fontevivo, si ritiene di applicare un coefficiente di differenziazione riferito alla ubicazione pari a 0,90; applicando detti coefficienti di differenziazione al valore unitario medio di 1.037,50 €/m² si ottiene un valore unitario pari a: € 1.037,50 x 0,50 x 0,90 = 466,88 €/m², che si arrotonda a 470,00 €/m²;
- > Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI pubblicata dall'Agenzia del Territorio per il periodo Anno 2021 - Semestre 2, riferita al Comune di



Fontevivo, fascia/zona B1, che per le destinazioni residenziali di ville e villini in stato conservativo normale indica un valore di mercato da un minimo di 1.000,00 €/m² ad un massimo di 1.300,00 €/m²; tenuto conto delle caratteristiche, vetustà e stato manutentivo attuale del bene oggetto di valutazione si ritiene di applicare un coefficiente di differenziazione riferito alla vetustà / stato manutentivo pari a 0,50 (rif. *Consulente Immobiliare*); considerato anche che il bene oggetto di valutazione è dislocato in località Bellena, in zona avente prevalente destinazione agricola situata nell'estremità nord/est del territorio del Comune di Fontevivo, si ritiene di applicare un coefficiente di differenziazione riferito alla ubicazione pari a 0,90; applicando detti coefficienti di differenziazione al valore unitario medio di 1.150,00 €/m² si ottiene un valore unitario pari a: € 1.150,00 x 0,50 x 0,90 = 517,50 €/m², che si arrotonda a 520,00 €/m².

Dalla media fra i valori unitari sopra menzionati si ottiene il più probabile valore unitario medio riferito al bene immobile oggetto della presente stima, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, che risulta essere pari all'importo di 575,00 €/m².

La valutazione del bene immobile oggetto di perizia [fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada Mulino di Bellena n. 7, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo al foglio 6 particella 8] risulta essere: m² 333,05 x 575,00 €/m² = € 191.503,75
che si arrotonda a **€ 191.500,00**



ripetonsi euro centonovantunomilacinquecento/00.

Si ritiene di segnalare che per la libera commerciabilità del bene immobile occorre procedere alla sua regolarizzazione edilizia/catastale, come già dettagliatamente argomentato al precedente capitolo 5.1.2.10).

5.3.1.2) - LIMITI DELLA STIMA

Si evidenzia che, in mancanza di palesi vizi riscontrabili dall'ispezione visiva, la presente stima ipotizza per il bene l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico e/o idraulico; non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nel bene immobile in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo, nemmeno indagini volte all'accertamento della presenza di eventuali inquinanti nel suolo e/o sottosuolo.

La valutazione è stata effettuata in riferimento a quanto visibile basandosi su rilievi in sito e su quanto contenuto nei documenti ufficiali depositati presso i competenti uffici.

Si rende noto che sono escluse dalla presente stima tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti nell'immobile.

5.3.2) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTANELLATO

5.3.2.1) - VALUTAZIONE ATTUALE

La valutazione delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della loro appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trovano, alla destinazione, alle caratteristiche della costruzione, alla dotazione di impianti, allo stato generale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto.



Per la valutazione viene fatto riferimento agli IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*) adottando il metodo di stima pluriparametrico MCA (*Market Comparison Approach*) che si basa sul confronto tra un immobile oggetto di stima e immobili comparabili dei quali si conosce il dato immobiliare (consistenze, caratteristiche e prezzo).

Lo scrivente ha quindi effettuato varie ricerche presso uffici pubblici riuscendo a reperire comparabili (dati afferenti a recenti vendite di immobili nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche), ed anche visionato siti web per rinvenire prezzi di offerta (*asking price*); la valutazione si svolge quindi analizzando gli elementi di confronto (caratteristiche immobiliari) ed apportando gli aggiustamenti in funzione delle differenze tra le caratteristiche dei comparabili rispetto al bene oggetto di stima, utilizzando i prezzi marginali («*Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.*»).

I comparabili sono stati reperiti dalla visione ed esame delle seguenti recenti compravendite e prezzi di offerta (*asking price*):

- > Comparabile A: atto di compravendita a ministero del notaio Dott. Arturo Dalla Tana in data 27/05/2021 rep. 126643, trascritto a Parma il 31/05/2021 al n. 9241 reg. part., relativo ad unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato, Via Polizzi n. 8, e precisamente: appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, formato da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un locale ripostiglio ed un balcone, con locale cantina al piano seminterrato; il fabbricato condominiale, dichiarato abitabile nel 1981, si



Geom. Luca Pianforini
P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
tel. 0521 - 291266

eleva su tre piani abitativi in cui si trovano n. 5 appartamenti e n. 1 ufficio, oltre a locali accessori ed autorimesse al piano seminterrato; il prezzo dichiarato nel rogito è di € 79.000,00.

- > Comparabile B: atto di compravendita a ministero del notaio Dott. Domenico Lambertini in data 14/05/2021 rep. 51885, trascritto a Parma il 18/05/2021 al n. 8463 reg. part., relativo ad unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato, Via Azzali n. 17: appartamento di civile abitazione al piano secondo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone, con locale cantina e vano autorimessa al piano terreno; il fabbricato condominiale, composto da tre corpi fra loro adiacenti, dichiarato abitabile nel 1990, si eleva su due piani abitativi in cui si trovano n. 15 appartamenti, oltre a negozi, uffici, locali accessori ed autorimesse al piano terreno; il prezzo dichiarato nel rogito è di € 105.000,00.
- > Comparabile C: atto di compravendita a ministero del notaio Dott. Arturo Dalla Tana in data 20/05/2021 rep. 126608, trascritto a Parma il 24/05/2021 al n. 8766 reg. part., relativo ad unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato, Via Barabaschi n. 11, e precisamente: appartamento di civile abitazione al piano secondo composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e balcone, con locale cantina e vano autorimessa al piano terreno; il fabbricato condominiale, costruito nella metà degli anni '60 dello scorso secolo, si eleva su quattro piani abitativi in cui si trovano n. 8 appartamenti, oltre a locali accessori ed autorimesse al piano terreno; il prezzo dichiarato nel rogito è di € 79.500,00.

35/52



> Comparabile D: prezzo di offerta (*asking price*), desunto dal sito web *www.immobiliare.it*, relativo ad unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato, Via Polizzi n. 18 (lo stesso fabbricato in cui è posto il bene oggetto della presente valutazione), e precisamente: appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio e due balconi, con locale cantina e vano autorimessa al piano seminterrato; il prezzo richiesto è di € 125.000,00, a cui occorre applicare una riduzione del 10% quale margine di trattativa, poiché trattasi di "prezzo richiesto" e non di prezzo relativo a transazione già conclusa.

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato la documentazione reperita, ha provveduto a redigere la "Tabella dei dati" con relativi "Rapporti mercantili" e "Dati economici", la "Tabella prezzi marginali" e la "Tabella di valutazione" occorrenti per determinare il valore di stima dell'immobile in questione.

I conteggi hanno come elemento di base le superfici lorde dei beni immobili, determinate sulla scorta dei rilievi eseguiti e/o documenti reperiti, che sono suscettibili di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Il metodo di stima adottato prevede l'utilizzo di coefficienti di differenziazione (desunti da pubblicazioni del settore come, ad esempio, il *Consulente Immobiliare* edito da Il Sole 24 ORE) per adeguare le quotazioni rilevate da rogiti notarili, pubblicazioni e banche dati ai beni



immobili in questione.

Il valore delle singole unità immobiliari è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni dell'edificio.

A seguito di quanto sopra il sottoscritto consulente determina il valore di stima a corpo del bene immobile (escluse tutte le attrezzature, gli arredi, i materiali presenti al suo interno), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel seguente modo:

TABELLA DEI DATI	Polizzi 8	Azzali 17	Bamboschi 11	Polizzi 16	
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D	SUBJECT
Prezzo	€ 79.000,00	€ 105.000,00	€ 79.500,00	€ 112.500,00	
Data	27/05/2021	14/05/2021	20/05/2021	21/12/2021	attuale
Sup. principale	107,00	88,00	79,00	105,00	95,00
Sup. balcone	4,00	7,00	4,00	21,00	18,00
Sup. cantina	8,00	10,00	7,00	12,00	13,00
Sup. autorimessa		20,00	20,00	16,00	21,00
Sup. Commerciale	110,00	102,25	91,75	121,25	113,25
Livello di piano	2,00	2,00	2,00	0,00	1,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nr. Bagni	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00
Stato manutentivo/vevusth	2,00	3,00	0,00	2,00	2,00

RAPPORTI MERCANTILI	
balcone	25,00%
cantina	25,00%
autorimessa	50,00%

DATI ECONOMICI	
variazione prezzi	0,00%
variazione piano (senza ascensore)	10,00%



Geom. Luca Pianforini
P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
tel. 0521 - 291266

costo introduzione passaggio di classe	€ 12.000,00
costo bagno a nuovo	€ 10.000,00
età bagno	0
vita media bagno	20

Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D
Data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. principale	€ 718,18	€ 718,18	€ 718,18	€ 718,18
Sup. balcone	€ 179,55	€ 179,55	€ 179,55	€ 179,55
Sup. cantina	€ 179,55	€ 179,55	€ 179,55	€ 179,55
Sup. autorimessa	€ 359,09	€ 359,09	€ 359,09	€ 359,09
Livello di piano	€ 7.181,82	€ 9.545,45	€ 7.227,27	€ 11.250,00
Ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nr. bagni	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stato manutentivo/vetustà	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D	SUBJECT
Prezzo	€ 79.000,00	€ 105.000,00	€ 79.500,00	€ 112.500,00	
Data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Sup. principale	-€ 8.618,16	€ 5.027,26	€ 11.490,88	-€ 7.181,80	
Sup. balcone	€ 2.513,70	€ 1.975,05	€ 2.513,70	-€ 538,65	
Sup. cantina	€ 897,75	€ 538,65	€ 1.077,30	€ 179,55	
Sup. autorimessa	€ 7.540,89	€ 359,09	€ 359,09	€ 1.795,45	
Livello di piano	-€ 7.181,82	-€ 9.545,45	-€ 7.227,27	€ 11.250,00	
Ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Bagno	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00	
Stato manutentivo/vetustà	€ 0,00	-€ 12.000,00	€ 24.000,00	€ 0,00	
PREZZI CORRETTI	€ 84.132,36	€ 101.354,60	€ 121.713,70	€ 118.004,55	
VALUTAZIONE SUBJECT					€ 106.306,30



Geom. Luca Pianforini
P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
tel. 0521 - 291266

La valutazione del bene immobile oggetto di perizia [porzioni del fabbricato d'abitazione (condominio), sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, e precisamente: appartamento posto al primo piano, con locale cantina ed autorimessa nel seminterrato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato al foglio 36 particella 852 subalterno 5 e subalterno 14] determinata utilizzando il metodo pluriparametrico MCA, è pari alla media aritmetica dei prezzi corretti, vale a dire € 106.306,30

che si arrotonda a € 106.000,00

ripetonsi euro centoseimila/00.

5.3.2.2) - LIMITI DELLA STIMA

Si evidenzia che, in mancanza di palesi vizi riscontrabili dall'ispezione visiva, la presente stima ipotizza per il bene l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico e/o idraulico; non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nel bene immobile in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo, nemmeno indagini volte all'accertamento della presenza di eventuali inquinanti nel suolo e/o sottosuolo.

La valutazione è stata effettuata in riferimento a quanto visibile basandosi su rilievi in sito e su quanto contenuto nei documenti ufficiali depositati presso i competenti uffici.

Si rende noto che sono escluse dalla presente stima tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti nelle unità immobiliari.

5.4)

"c) accerti se gli immobili oggetto di causa siano o meno comodamente

39/52



divisibili in natura, secondo le quote di spettanza delle parti;”

Il concetto di “comoda divisibilità” è stato oggetto di una estesa elaborazione dottrinale e giurisprudenziale, seguita da numerose pubblicazioni da parte di esperti del settore.

Secondo quanto citato da Pietro Perlingieri nel proprio volume “Codice Civile Annotato con la dottrina e la giurisprudenza”, libro secondo, edito dalla UTET: *«Per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che il frazionamento dell’immobile sia attuabile senza spese rilevanti, o imposizione di pesi e limitazioni alle singole quote, e senza che dal frazionamento stesso derivi un deprezzamento in relazione alla destinazione dell’immobile.»*.

Secondo quanto scritto dal Prof. Antonio Tiso, docente di Estimo di Bari, nell’articolo “Scioglimento della comunione” pubblicato su Geocentro n°1/2007: *«In tema divisione, deve intendersi per comoda divisibilità di un bene non tanto la mera possibilità di una sua materiale ripartizione tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione, da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, un bene il quale, perdendo il minimo possibile dell’originario valore, come elemento di un’entità unitaria, non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, con riguardo alla possibilità di attribuire a ciascun condividente un’entità autonoma e funzionale, ed evitando, per contro, che rimanga in qualche modo pregiudicato l’originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell’intero.»*; e ancora: la “comoda divisibilità” presuppone *«..... non solo che il frazionamento del bene sia attuabile*



mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, ma che lo stesso possa avvenire senza dover affrontare la soluzione di problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che alla fine ne derivi un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.»

5.4.1) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTEVIVO

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza risulta che il fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada Mulino di Bellena n. 7, è attualmente di proprietà dei signori:

- _____, proprietaria per la quota indivisa di 1/2;
- _____, proprietario per la quota indivisa di 1/2.

A seguito di tutto quanto accertato, dopo aver valutato attentamente la composizione e conformazione del fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada Mulino di Bellena n. 7, come in precedenza descritto, il sottoscritto C.T.U. ritiene che lo stesso **non sia comodamente divisibile** secondo le quote di comproprietà spettanti ai condividenti.

Lo scrivente consulente ha tenuto conto dell'impossibilità fisica al frazionamento in modo da creare delle porzioni funzionali autonome

41/52



ognuna corrispondente alla rispettiva quota spettante a ciascun
condividente.

5.4.2) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTANELLATO

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza risulta che le unità
immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato
(PR), Via Remo Polizzi n. 18, sono attualmente di proprietà dei signori:

quota indivisa di 1/2;

proprietaria per la

quota indivisa di 1/2.

proprietario per la

A seguito di tutto quanto accertato, dopo aver valutato attentamente
la composizione e conformazione delle unità immobiliari facenti parte
dell'edificio condominiale sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n.
18, come in precedenza descritte, il sottoscritto C.T.U. ritiene che le stesse
non siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà
spettanti ai condividenti.

Lo scrivente consulente ha tenuto conto dell'impossibilità fisica al
frazionamento in modo da creare delle porzioni funzionali autonome
ognuna corrispondente alla rispettiva quota spettante a ciascun
condividente.

5.5)

*"d) indichi le eventuali opere da eseguire e i procedimenti amministrativi
da espletare per realizzare la divisione in natura dei beni in questione e*



specifichi i relativi costi;”

Quanto chiesto dal presente punto del quesito prevede che i beni immobili siano comodamente divisibili in natura; ciò è stato ritenuto non possibile come argomentato al precedente capitolo.

5.6)

“d) in caso di comoda divisibilità, predisponga un progetto di divisione dei beni in natura sulla base delle quote spettanti ai singoli dividendi, indicando gli eventuali conguagli.”

Essendo i beni immobili non comodamente divisibili in natura, non viene predisposto alcun progetto divisionale degli stessi.

6) - TRASMISSIONE PRIMA STESURA RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto C.T.U., come disposto dal Giudice, ha inviato ai legali delle parti costituite la prima stesura della relazione peritale sopra estesa, affinché gli stessi potessero formulare eventuali osservazioni.

La prima stesura della relazione peritale è stata trasmessa il giorno 09 aprile 2022 a mezzo di PEC - Posta Elettronica Certificata regolarmente ricevuta (vedi allegato n°13).

7) - OSSERVAZIONI ALLA PRIMA STESURA DELLA RELAZIONE PERITALE

L'Avv. Stefania Emanuela Santoro, legale di parte attrice, in data 26/04/2022 ha inviato messaggio pec allo scrivente comunicando che «.....
la Dott.ssa Dal Moro, Curatrice del ed io nulla
abbiamo da osservare in merito alla relazione peritale anticipata.» (vedi allegato n°14).



8) - CONCLUSIONI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, preso atto che non è pervenuta alcuna osservazione, conferma quanto già esposto nella prima stesura della relazione peritale trasmessa il 09/04/2022, il cui contenuto è interamente riportato nel presente elaborato peritale definitivo.

8.1) - RIEPILOGO FINALE

Con riferimento ai vari punti del quesito posto dal Giudice si espone il seguente riepilogo finale:

8.1.1)

"a) Descriva (anche a mezzo di planimetrie e fotografie) gli immobili oggetto di causa, elencati nelle premesse dell'atto di citazione, acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali), accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico-edilizia e indicando in particolare se sussistano le condizioni di libera commerciabilità;"

Essendo praticamente impossibile riepilogare in poche righe quanto relazionato per la risposta al quesito posto dal Giudice, si rimanda a quanto precedentemente esposto in modo dettagliato da pagina 6 a pagina 22 del presente elaborato.

8.1.1.1) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTEVIVO

Per una rappresentazione visiva del fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada Mulino di Bellena n. 7, si rimanda al rilievo fotografico effettuato dallo scrivente nel corso della ricognizione



(vedi allegato n°1).

Per una rappresentazione grafica si rimanda alla restituzione del rilievo metrico eseguito dallo scrivente nel corso del sopralluogo (vedi allegato n°2), ed anche all'estratto di mappa catastale ed alla planimetria catastale (vedi allegato n°3 e allegato n°4).

8.1.1.2) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTANELLATO

Per una rappresentazione visiva dell'appartamento per civile abitazione, con cantina ed autorimessa, facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, si rimanda al rilievo fotografico effettuato dallo scrivente nel corso della ricognizione (vedi allegato n°6).

Per una rappresentazione grafica si rimanda alla restituzione del rilievo metrico eseguito dallo scrivente nel corso del sopralluogo (vedi allegato n°7), ed anche all'estratto di mappa catastale ed alle planimetrie catastali (vedi allegato n°8 e allegato n°9).

8.1.2)

"b) verifichi la titolarità dei beni in capo alle parti e accerti l'esistenza di eventuali diritti reali di terzi;"

8.1.2.1) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTEVIVO

A seguito delle visure e degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché dall'esame dei titoli di provenienza, è risultato che il fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada Mulino di Bellena n. 7, risulta attualmente di proprietà dei



signori:

>

proprietaria per la
quota indivisa di 1/2;

>

proprietario per la
quota indivisa di 1/2.

Si evidenzia, con riferimento al bene immobile in questione, che presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non è stata rinvenuta alcuna trascrizione riferita all'accettazione dell'eredità del

L'immobile in questione è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi anche allegato n°12):

- > Trascrizione in data 30/01/2008 reg. part. 1662 e reg. gen. 2491, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Milano in data 12/10/2006 rep. 602, a favore della

contro la

per la quota di proprietà di 1/6, gravante anche sulle unità immobiliari site in Fontanellato;

- > Iscrizione in data 14/01/2011 n. 136 reg. part. e n. 774 reg. gen.: ipoteca giudiziale (derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del

46/52



09/11/2010 rep. 38251/2010) a favore del

per la somma totale di € 210.000,00, di cui
€ 180.847,26 in conto capitale, contro il

per la quota di proprietà di 1/2, gravante anche sulle unità
immobiliari site in Fontanellato, con la precisazione che nella nota di
iscrizione è stato erroneamente indicato che il bene si trova in Comune di
Fontanellato anziché in Comune di Fontevivo;

> Iscrizione in data 17/12/2014 n. 2725 reg. part. e n. 20724 reg. gen.:
ipoteca giudiziale (derivante da decreto di omologa separazione
consensuale Tribunale di Milano del 29/05/2014 rep. 22789) a favore
della

per la somma totale di € 427.200,00, di cui € 427.200,00 in
conto capitale, contro il ..
quota di proprietà di 1/2, gravante anche sulle unità immobiliari site in
Fontanellato.

8.1.2.2) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTANELLATO

A seguito delle visure e degli accertamenti effettuati presso
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio
di Pubblicità Immobiliare, nonché dall'esame dei titoli di provenienza, è
risultato che le unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale
sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, risultano attualmente di
proprietà dei signori:

>

proprietaria per la
quota indivisa di 1/2;



▼

proprietario per la
quota indivisa di 1/2.

Le unità immobiliari in questione sono gravate dalle seguenti
formalità pregiudizievoli (vedi anche allegato n°12):

> Trascrizione in data 30/01/2008 reg. part. 1662 e reg. gen. 2491, relativa
alla Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Milano in
data 12/10/2006 rep. 602, a favore della

contro la

per la quota di proprietà di 1/2, gravante anche sull'immobile
sito in Comune di Fontevivo;

> Iscrizione in data 14/01/2011 n. 136 reg. part. e n. 774 reg. gen.: ipoteca
giudiziale (derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del
09/11/2010 rep. 38251/2010) a favore del

per la somma totale di € 210.000,00, di cui
€ 180.847,26 in conto capitale, contro il

per la quota di proprietà di 1/2, gravante anche sull'immobile sito
in Comune di Fontevivo;

> Iscrizione in data 17/12/2014 n. 2725 reg. part. e n. 20724 reg. gen.:
ipoteca giudiziale (derivante da decreto di omologa separazione
consensuale Tribunale di Milano del 29/05/2014 rep. 22789) a favore
della

per la somma totale di € 427.200,00, di cui € 427.200,00 in

48/52



conto capitale, contro il s o per la
quota di proprietà di 1/2, gravante anche sull'immobile sito in Comune di
Fontevivo.

8.1.3)

*"b) effettui la stima del valore del predetto compendio immobiliare,
secondo il più probabile e attuale valore di mercato;"*

8.1.3.1) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTEVIVO

La valutazione del bene immobile oggetto di perizia (fabbricato per
civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in
Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada Mulino di Bellena n. 7,
identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo al foglio 6
particella 8] è risultata essere pari a € 191.500,00

ripetonsi euro centonovantunomilacinquecento/00.

Si ritiene di segnalare che per la libera commerciabilità del bene
immobile occorre procedere alla sua regolarizzazione edilizia/catastale,
come già dettagliatamente argomentato al precedente capitolo 5.1.2.10).

Il tutto deve tenere conto dei limiti della stima dettagliatamente
esposti al precedente capitolo 5.3.1.2), a cui si rimanda.

8.1.3.2) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTANELLATO

La valutazione del bene immobile oggetto di perizia [porzioni del
fabbricato d'abitazione (condominio), sito in Fontanellato (PR), Via Remo
Polizzi n. 18, e precisamente: appartamento posto al primo piano, con locale
cantina ed autorimessa nel seminterrato, identificato al Catasto Fabbricati
del Comune di Fontanellato al foglio 36 particella 852 subalterno 5 e



subalterno 14] è risultata essere pari a € 106.000,00

ripetonsi euro centoseimila/00.

Il tutto deve tenere conto dei limiti della stima dettagliatamente esposti al precedente capitolo 5.3.2.2), a cui si rimanda.

8.1.4)

"c) accerti se gli immobili oggetto di causa siano o meno comodamente divisibili in natura, secondo le quote di spettanza delle parti;"

8.1.4.1) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTEVIVO

A seguito di tutto quanto accertato, dopo aver valutato attentamente la composizione e conformazione del fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada Mulino di Bellena n. 7, come in precedenza descritto, il sottoscritto C.T.U. ritiene che lo stesso **non sia comodamente divisibile** secondo le quote di comproprietà spettanti ai condividenti.

Lo scrivente consulente ha tenuto conto dell'impossibilità fisica al frazionamento in modo da creare delle porzioni funzionali autonome ognuna corrispondente alla rispettiva quota spettante a ciascun condividente.

8.1.4.2) - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FONTANELLATO

A seguito di tutto quanto accertato, dopo aver valutato attentamente la composizione e conformazione delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, come in precedenza descritte, il sottoscritto C.T.U. ritiene che le stesse **non siano comodamente divisibili** secondo le quote di comproprietà spettanti ai condividenti.



Geom. Luca Pianforini
P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
tel. 0521 - 291266

Lo scrivente consulente ha tenuto conto dell'impossibilità fisica al frazionamento in modo da creare delle porzioni funzionali autonome ognuna corrispondente alla rispettiva quota spettante a ciascun dividente.

8.1.5)

"d) indichi le eventuali opere da eseguire e i procedimenti amministrativi da espletare per realizzare la divisione in natura dei beni in questione e specifichi i relativi costi;"

Quanto chiesto dal presente punto del quesito prevede che i beni immobili siano comodamente divisibili in natura; ciò è stato ritenuto non possibile come argomentato al precedente capitolo.

8.1.6)

"d) in caso di comoda divisibilità, predisponga un progetto di divisione dei beni in natura sulla base delle quote spettanti ai singoli dividenti, indicando gli eventuali conguagli."

Essendo i beni immobili non comodamente divisibili in natura, non viene predisposto alcun progetto divisionale degli stessi.

* * * * *

Ringraziando per la fiducia accordata, lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill.ma S.V. per qualsiasi chiarimento o approfondimento di particolari che riterrà opportuni.

Parma, 12 maggio 2022

Geom. Luca Pianforini

51/52



Geom. Luca Pianforini
P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
tel. 0521 - 291266

Allegati:

1. - rilievo fotografico immobile in Comune di Fontevivo;
2. - restituzione grafica rilievo metrico immobile in Comune di Fontevivo;
3. - estratto di mappa catastale immobile in Comune di Fontevivo;
4. - planimetria catastale immobile in Comune di Fontevivo;
5. - visura catastale immobile in Comune di Fontevivo;
6. - rilievo fotografico unità immobiliari in Fontanellato;
7. - restituzione grafica rilievo metrico unità immobiliari in Fontanellato;
8. - estratto di mappa catastale unità immobiliari in Fontanellato;
9. - planimetrie catastali unità immobiliari in Fontanellato;
10. - visura catastale unità immobiliari in Fontanellato;
11. - comunicazione Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanellato;
12. - ispezioni ipotecarie.
13. - copia PEC di trasmissione della prima stesura della relazione peritale;
14. - copia PEC Avv. Stefania Emanuela Santoro del 26/04/2022.

52/52

File: RG_3257-18_perizia_CTV_12-05-2022

