

TRIBUNALE DI FERRARA

**GIUDICE: Dott.ssa CRISTONI MARIA MARTA**

Causa civile N° R.G. 630/2019

**promossa da:**

~~SINONNOCREDIT~~

(Avv. ~~GIUSEPPE BOCCANERA~~)

**Contro**

~~SINONNOCREDIT~~

(Avv. ~~NICOLETTA BOCCANERA~~)

**BPER BANCA**

**BPER CREDIT MANAGEMENT - SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI**

(Avv. NICOLETTA BOCCANERA)

**Intervenuto**

**FIRE S.p.A. Procuratrice di SUMMER SPV S.r.l.**

(Avv. ALESSANDRO BARBARO)

- C.T.P. di parte attorea: non nominato

- C.T.P. di parte convenuta: non nominato

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa. Maria Marta Cristoni nominava il sottoscritto Geom. Antonio Azzaroli, con studio tecnico in Ferrara, via Borgo dei Leoni, 21, iscritto presso il collegio dei Geometri della Provincia di Ferrara al n° 1932, quale Consulente Tecnico d'Ufficio in merito alla causa di cui in epigrafe, nomina avvenuta nell'udienza del 17-12-2020, udienza nella quale affidava allo scrivente CTU il seguente quesito:

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

2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di



comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

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

**4)** dica se gli immobili sono in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la vendita nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali."

Il tutto a riguardo degli immobili:

**a)** appartamento di civile abitazione sito in Portomaggiore, Via Sole n. 20 della consistenza di piani 2 (terra e primo) di vani utili 4 più accessori, attualmente identificato al C.F. del predetto Comune al Foglio 121 Particella 2049 sub.6 categoria A/3 (già identificato alla data di apertura della successione al Foglio 121 part. 2073 sub.2);

**b)** autorimessa (di pertinenza dell'appartamento sopra descritto), sita in Portomaggiore, Via Sole n. 20, della consistenza di mq. 80, attualmente identificata al C.F. del predetto Comune al Foglio 121 Particella 2049 sub. 5 categoria C/6 (già identificato alla data dell'apertura della successione al Foglio 121 Particella 2073 sub.1);

**c)** magazzino-deposito sito in Portomaggiore, Via Mazzini n. 54, con area di terreno circostante, il tutto attualmente identificato al C.F. del predetto Comune al Foglio 121 Particelle 419 e 886 (graffate) dell'estensione complessiva di mq.79.



Lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali in data 12/01/2021, alle ore 10:00, presso il proprio ufficio in via Borgo dei Leoni al c.n. 21; non essendo nominati consulenti di parte e non ritenendo evidentemente necessario presenziare, era presente soltanto il sottoscritto CTU (vedasi verbale Allegato "1"). Si era in ogni modo proceduto alla lettura del quesito e al contatto telefonico con le parti per organizzare e procedere in seguito con il sopralluogo, oltre a proseguire con le ricerche catastali ed ipocatastali anche presenziali, purtroppo sempre più diluite nel tempo anche a causa dei protocolli di sicurezza per il contrasto alla pandemia dei pubblici uffici interessati (catasto, conservatoria, archivio notarile, gli uffici comunali stessi).

Si è quindi proceduto, non appena esaudite le ricerche e reperito l'elenco storico dei proprietari succedutisi sin da epoca remota (dal primo dopoguerra ad oggi, epoca in cui erano istituiti gli archivi edilizi comunali del Comune di Portomaggiore) nel possesso dei beni elencati nel quesito, ad effettuare la richiesta per l'accesso agli atti presso le Competenti Autorità del Comune di Portomaggiore, inviata in data 17/02/2021 (vedasi allegato "2"); questo anche al fine di poter esaurientemente rispondere al punto 4 del quesito stesso.

Non appena disponibili le documentazioni riguardanti gli immobili in esame ed i relativi documenti autorizzativi, documentazione visionata in data 12/05/2021, lo scrivente con proprio collaboratore si è recato, in data 17/05/2021, presso gli immobili oggetto di causa al fine di effettuare i rilievi metrici, fotografici, e l'esame di eventuali difformità che avessero ad essere considerate in sede di eventuale alienazione.



In occasione del rilievo, si è esaminato lo stato dei luoghi e rilevata la consistenza metrica, acquisite le caratteristiche tipologiche, valutato lo stato manutentivo e determinata la tipologia delle finiture. Si sono quindi effettuati i necessari rilievi e le ispezioni anche fotografiche delle varie porzioni di immobile menzionate e descritte nei capitoli a seguire con particolare riferimento a tutto ciò che sia da ritenersi necessario per rispondere al quesito posto dalla Ill.ma Sig.ra Giudice.

Ritenevo sufficiente tale sopralluogo al fine di poter avere piena contezza dello stato dei luoghi; veniva quindi redatto sintetico verbale (Allegato 3”), in cui nessuno dei presenti aveva aspetti particolari da dichiarare. Si è quindi proceduto a graficizzare (producendo il Documento “A”) quanto rilevato, e confrontare l’esito dei rilievi con i permessi ottenuti dai Pubblici

Uffici e più precisamente:

- Autorizzazione per lavori di “demolizione e ricostruzione” di fabbricato ad uso abitazione in Portomaggiore in via Mazzini; tale permesso non riguarda il fabbricato che qui ci occupa, propostomi dal Comune di Portomaggiore in quanto intestato all’allora proprietario e posto, appunto, alla Via in cui è sito il magazzino descritto al paragrafo c) del quesito. Qui tale pratica si elenca a solo titolo di completezza, ma non si allega in quanto non pertinente il quesito stesso;

- Pratica di costruzione edile n. 27 del 1971 a nome Bianchi Omero, finalizzata alla trasformazione fabbricato colonico già uso abitazione stalla in fabbricato con tre appartamenti, un locale magazzino e contestuale costruzione fabbrichette uso garage. A tale pratica edilizia era allegato elaborato grafico, descrittivo della consistenza pre-esistente, e, quale proget-



to raffigurava interamente la porzione di immobile descritta nel quesito con le lettere a) e b). Oltre a tali unità immobiliari venivano interessate dal permesso le restanti porzioni del fabbricato, poste in aderenza a quelle oggetto della presente. Gli elaborati grafici in questione saranno quindi quelli da considerare in sede di verifica della conformità edilizia. (vedasi allegato "4")

- Permesso di abitabilità, collegato alla pratica appena descritta. (vedasi allegato "5")

Completate ispezioni e indagini, lo scrivente può quindi procedere alla redazione del presente documento, completando le risposte al quesito propostomi. A seguito, veniva inoltrata a mezzo PEC la "bozza" della presente relazione, in data 16/06/2021, e, non avendo ricevuto comunicazioni veniva effettuato tentativo di contatto telefonico in data 09 luglio us, verso tutte le parti coinvolte. Tale contatto, quando riusciva correttamente, recava esito negativo in merito all'interesse di rivolgere osservazioni, e negli altri casi aveva esito negativo, con evidente disinteresse quindi al contatto da parte delle parti coinvolte. Si allega quale allegato "11" la comunicazione di deposito sulle caselle pec reperibili delle parti coinvolte.

## **SVOLGIMENTO**

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

## **DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:**

Si tratta di n. 3 unità immobiliari di cui le prime due poste nel medesimo



contesto di tipo residenziale, in unico corpo di fabbrica, mentre la terza, qui denominata unità c), avente diversa ubicazione, aveva natura di ripostiglio/deposito indipendente su 3 lati (anche se un lato libero era in aderenza al confine), benché comodamente raggiungibile e non lontana, posta in area più periferica e non di tipo prevalentemente residenziale.

Si procede con esame di dettaglio delle 3 unità.

**Unità a).**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di fabbricato plurifamiliare, indipendente in pianta su tre lati, e confinante in verticale con l'unità b), quest'ultima al piano terra. L'accesso avviene attraverso vano scala esclusivo esterno dotato di ballatoio, a cui si giunge dalla corte urbana, comune tra unità a) e b), posta a circondare la porzione di corpo di fabbrica su tre lati.

L'appartamento ha un ampio corridoio centrale, con ingresso dal ballatoio posto in continuità alla scala esterna tramite portafinestra in alluminio e vetro, che permette l'accesso a tutti gli ambienti a comporlo e più precisamente versi al lato di sinistra ad un ampio soggiorno/pranzo e alla cucina abitabile; dal lato destro si accede alla zona notte, costituita da una camera matrimoniale ed una singola; in fondo al corridoio è invece allocato il servizio igienico.

Tutti i locali abitativi sono pavimentati con piastrelle in graniglia di marmo di vecchia fattura ma in buono stato manutentivo; il servizio igienico è pavimentato con piastrelle in grès ceramicato, la pareti dello stesso e della cucina rivestiti con piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice, assistiti da tende ed avvolgibili; quelli interni in le-



gno.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, come quello di riscaldamento; i terminali di emissione sono di tipo radiatori e termosifoni; il generatore di calore è una caldaia a gas di città.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità è buono, anche se le finiture sono ormai datate.

#### **Unità b).**

L'unità consiste nella proiezione della superficie equivalente dell'unità a), ma posta in corrispondenza al piano terra, quindi interamente confinante verso l'alto con l'unità a) stessa.

E' accessibile sia dal fronte posto dal lato rivolto alla strada di accesso, che dalla porzione di corte sul retro rispetto alla pubblica via; ha diritto di comproprietà sulla corte comune stessa.

Consiste principalmente in un vano di grande dimensione con accesso carrabile dalla porzione di corte sul retro, oltre ad un vano con relativo piccolo ripostiglio posto in coincidenza all'accesso dal lato di corte adiacente la pubblica via; a questo vano con ripostiglio si può accedere direttamente dalla corte da porta di tipo non carrabile, oppure dall'ampio vano sul retro dianzi menzionato.

Catastalmente è censita quale autorimessa, mentre per quanto ai progetti comunali l'unità veniva descritta quale Magazzino, sempre e comunque corredato di possibile accesso carraio.

Il vano principale è pavimentato con una massiciata di cemento, e sostenuto strutturalmente tramite n. 4 pilastri atti a garantire la massima luce libera interna senza prevedere pareti maestre. La zona ingresso fronte



strada risulta pavimentata con piastrelle in ceramica e permette l'accesso al già elencato piccolo ripostiglio adiacente. Le finestre sono in legno con vetro semplice, la porta carrabile sul retro in metallo verniciata, la porta di accesso pedonale sul fronte stradale in alluminio e vetro. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sotto traccia. La unità è priva di riscaldamento.

#### **Unità c).**

Si tratta di un magazzino, indipendente su tre lati sebbene su uno dei tre posto in aderenza ad altra proprietà e da questa accessibile, e, per quanto al quarto lato rimanente, in aderenza con analogo manufatto sul retro rispetto alla pubblica via Mazzini. L'unità che qui ci occupa è un agglomerato di diverse porzioni di piccoli manufatti tra loro internamente posti in comunicazione, ma aventi natura materica e connotazioni dimensionali tra loro difformi.

Le pareti esterne sono in muratura, in larga parte intonacata; il solaio di copertura era in parte in legno con sovrastante manto in coppi, ed in parte in lastre di fibrocemento ondulato (che si presume essere del tipo contenente amianto, vista la tipologia edilizia economica del manufatto e l'assenza di prove di laboratorio atte a certificarne l'assenza di tale materiale). I pavimenti sono rappresentati da una massiciata in cemento, gli infissi in legno, tra loro eterogenei; essendo le due porzioni del manufatto separate da una muratura con architrave metallica, è assai probabile che storicamente si trattasse di due bassocomodi, poi uniti tra loro.

E' presente piccolo WC accessibile dall'interno del fabbricato.

Tutte le strutture e le finiture sono in pessimo stato manutentivo, stante l'utilizzo attuale quale pollaio e sgombero di materiale accatastato alla rin-





fusa, del fabbricato stesso. Particolare è la situazione per la quale vi è porta di accesso carrabile rivolta ad altra proprietà, immediatamente adiacente essendo la parete su cui la porta insiste edificata in confine.

Il fabbricato ed il cancello sulla pubblica via Mazzini sono privi di civico numero, mentre quello rilevabile dal catasto è in effetti quello della più vicina abitazione, quella a cui è rivolta la porta di accesso carrabile. Storicamente infatti la proprietà era unica, poi a seguito di divisioni e cessioni di titolarità si è ottenuto un frazionamento delle aree di pertinenza e dei relativi manufatti che è venuto a costituire la predetta presenza di portone carrabile rivolta ad altre ragioni rispetto alla effettiva titolarità sulla fabbrichetta che qui ci occupa.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

##### **Unità a)**

L'appartamento, come descritto nel quesito postomi, risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ferrara, Comune di Portomaggiore, Foglio 121, Particella 2049 sub. 6; essa ha diritto alla corte comune censita alla particella 2074 del medesimo foglio. A miglior descrizione vedasi allegato "6", planimetrie del catasto urbano della unità e relativa visura catastale. La categoria è A/3, classe 1, consistenza vani 5, la superficie catastale 92 mq. (90 escluse le aree scoperte).

##### **Unità b)**

Il magazzino, come descritto nel quesito postomi, risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ferrara, Comune di Portomaggiore, Foglio 121, Particella 2049 sub. 5; essa ha diritto alla corte comune censita alla particella 2074 del medesimo foglio. L'unità è censita



quale C/6 classe 1, quindi con destinazione catastale di autorimessa, in discordanza con quando presente agli atti presso gli uffici comunali. La consistenza catastale di mq. 80, la superficie catastale mq. 92.

A miglior descrizione vedasi allegato "7", planimetrie del catasto urbano della unità e relativa visura catastale.

#### **Unità c)**

Il magazzino come descritto nel quesito postomi risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ferrara, Comune di Portomaggiore, Foglio 121, Particella 419 sub. 10 legata al mappale 886 sub 1; essa ha diritto alla corte comune censita alla particella 2074 del medesimo foglio. La categoria catastale è quella di magazzino C/2, classe 2, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 79.

Dagli estratti delle planimetrie del catasto terreni e dall'elaborato planimetrico del catasto dei fabbricati si è riscontrata la presenza di particella adiacente alla ampia area di corte circondante il fabbricato sui due restanti lati, identificata al mappale 1807, di dubbia attuale titolarità, essendo in effetti per la quasi totalità della superficie ricompreso all'interno dell'area recintata a servizio del fabbricato qui descritto. Sarà quindi occorrente un riallineamento delle intestazioni catastali.

A miglior descrizione vedasi allegato "8", planimetrie del catasto urbano della unità e relativa visura catastale.

#### **DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI**

Ai fini della determinazione del valore delle porzioni di immobile la superficie equivalente commerciale delle sopra descritte unità immobiliari, misurata e rilevata direttamente dallo scrivente all'esterno dei muri perimetrali



quando confina con spazi aerei ed in asse muro quando confina con altri

immobili, è complessivamente:

#### **Unità a)**

Piena proprietà su Mq. 88,75 di abitazione piano primo  $\times 1,00 = 89$  Mqe.

Piena proprietà ballatoio Mq.  $6,43 \times 0,3 = 1,93 = 2$  Mqe

Proprietà al 50% (comproprietà con unità b) ) area di corte comune al pia-

no terra = Mq.  $320 \times 0,05 =$  Mq. 16. Moltiplicando per la quota di proprietà

di 0,50 si ottengono Mqe. 8 per la quota di metà della corte comune.

**Il totale della Superficie Commerciale Equivalente della unità a) sarà**

quindi di  $89 + 2 + 8 = 99$  Mqe.

#### **Unità b)**

Trattandosi di contesto puramente civile e vista la natura anche catastale

del bene oltre le caratteristiche tipologiche, si ritiene opportuno determina-

re la superficie commerciale riferendola a quella del valore di mercato del-

l'abitazione, visto e considerato anche lo scopo "divisionale" della presen-

te stima; al fine di essere comunque allineato in maniera congrua ai valori

di mercato per detta tipologia di bene, si verifica altresì che il valore deter-

minato abbia rispondenza con le tabelle dell'osservatorio del mercato im-

mobiliare per i box auto o similari.

Basandosi sulla esperienza del sottoscritto ci si riferisce per beni di tale ti-

pologia, posizione, e caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad una

consistenza comunemente valutata nel 50% del valore abitativo, pertanto

la consistenza dell'autorimessa/magazzino sarà determinata come segue:

Piena proprietà autorimessa/magazzino al piano terra: Mq. 90  $\times$  coeff. di

raccordo 0,50 = 45 Mqe,



Proprietà al 50% (comproprietà con unità a) ) area di corte comune al piano terra= $Mq. 320 \times 0,05 = Mq. 16$ . Moltiplicando per la quota di proprietà di 0,50 si ottengono Mqe. 8 per la quota di metà della corte comune.

**Il totale della Superficie Commerciale Equivalente della unità b) sarà**  
quindi di  $45+8 = 53$  Mqe.

#### **Unità c)**

Per quanto alla valutazione della terza unità, essendo la stessa in contesto isolato, e di natura e tipologia a se stante rispetto alle adiacenti ragioni diverse, ed in prossimità a fabbricati produttivi, si ritiene più corretto applicare alla consistenza effettiva metrica del fabbricato un prezzo identificato in altra classificazione nelle banche dati recanti i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate e non quello abitativo.

La superficie commerciale per tale fabbricato sarà quindi la seguente:

$Mq. 41 \times \text{coeff. Riduzione } 1,00 = Mqe. 41$ .

La porzione di corte esclusiva, determinata basandosi sulla superficie di terreno effettivamente recintata come rilevabile sul posto, consisteva in mq. 470 circa; viste le incongruenze di intestazione catastale di parte dell'area si considera come corretta la applicazione di un coefficiente di raccordo al valore del fabbricato correlato del 4%, determinando una superficie commerciale per l'area di  $470 \times 0,04 = 18,8 = 19$  Mqe.

**La consistenza di superficie commerciale complessiva dell'unità c)**  
sarà quindi di  $Mqe. 41+19 = 60$  Mqe.

**DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEI BENI ANCORA DA**  
**ASSOGGETTARE ALLE NECESSARIE AGGIUNTE E DETRAZIONI AL**  
**VALOR CAPITALE.**



**Unità a):** come dianzi determinato abbiamo un consistenza di mq. 99.

Il valore unitario per i fabbricati con destinazione civile abitazione nella zona in cui gli stessi sono ubicati, secondo l'osservatorio del mercato immobiliare deve ritenersi compreso, per uno stato manutentivo normale, tra gli euro 710 e gli euro 1000 per ogni metro quadro di superficie commerciale. Basandosi sull'esperienza personale lo scrivente ritiene per tale area non esattamente centrale sebbene nelle vicinanze del centro del paese, e la natura non recente delle finiture, e tutto quanto già descritto, come corretta la applicazione di un valore più vicino al minimo tra i due descritti, che si valuta in € 750,00/Mqe.

Pertanto il valore della unità a) sarà, come segue:  $99 \times 750 = € 74.250.=$

(diconsi euro settantaquattromiladuecentocinquanta//00).

**Unità b):**

Come per quanto alla unità a), avendo riferito la determinazione della consistenza in base alla destinazione rispetto ai valori unitari per le civili abitazioni, avremo che il valore della unità b) sarà da calcolare come segue:  $53 \times 750 = € 39.750.=$  (diconsi euro trentanovemilasettecentocinquanta//00)

**Unità c):**

Il valore unitario per i fabbricati con destinazione diversa dalla civile abitazione, per cui il sottoscritto ritiene più congrua quella di "capannoni tipici" vista la natura di magazzino e la zona in cui lo stesso era ubicato, secondo l'osservatorio del mercato immobiliare deve ritenersi compreso per uno stato manutentivo normale tra gli euro 265 e gli euro 430 per ogni metro quadro di superficie commerciale. Basandosi sull'esperienza personale lo



scrivente ritiene come corretta la applicazione di un valore anche inferiore al minimo tra i due descritti, viste le pessime condizioni manutentive di certo non riferibili al "normale" indicato nelle tabelle dell'osservatorio del mercato immobiliare. Si ritiene come corretto un valore di € 220/Mqe. Pertanto il valore dell'unità c) sarà come segue:  $60 \times 220 = € 13.200$  (diconsi euro tredicimiladuecento//00)

## **VALUTAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALORE**

### **CAPITALE**

#### **Unità a)**

Per quanto alla unità abitativa, si riscontravano difformità inerenti la regolarità edilizia, in quanto erano presenti delle modifiche intervenute rispetto ai titoli autorizzativi; si tratta in effetti di difformità nella posizione di tramezzature e piccole modifiche interne nella distribuzione delle stesse.

Lo scrivente per meglio comprendere tali differenze ha prodotto, oltre ad una semplice raffigurazione delle unità oggetto di stima, anche le cosiddette tavole comparative delle 3 unità oggetto della presente, che si allega quale Documento "A".

Per quanto alla regolarizzazione delle difformità, previo esame del procedimento edilizio di riferimento per quanto allo stato legittimo e alle modalità di avvenuto rilascio dell'abitabilità correlata, visto e considerato che le predette modifiche risultavano già riportate e graficamente riprodotte nelle planimetrie catastali depositate in atti nell'anno 1971 (vedasi allegato "6"), e quindi riferibili al momento del completamento della procedura di rilascio dell'abitabilità stessa, lo scrivente ritiene che:

- per le difformità sopra descritte sia possibile l'applicazione dell'Articolo



19 Bis della LR 23/2004 comma 1 e comma 1-bis e comma 1-ter.

Infatti, come previsto nella circolare per l'indirizzo all'applicazione di detto articolo, appositamente redatta da parte della Regione Emilia e Romagna e di cui al PG 2018.0410371 del 05/06/2018, nella fattispecie:

a) al momento dell'intervento di ristrutturazione completa del fabbricato sono state evidentemente ed indiscutibilmente in tale epoca realizzate le opere recanti le difformità che qui ci occupano (questo avvalorato anche dalle planimetrie catastali, vedasi il già richiamato Allegato "6");

b) al termine della realizzazione dell'intervento su fabbricato è seguito lo svolgimento di sopralluogo da parte dei funzionari incaricati che secondo le normative dell'epoca erano incaricati di svolgere le verifiche tecniche sulle opere realizzate. Il fatto che la verifica (cfr visita sanitaria) sia stata effettuata è indicato nel Certificato di Agibilità (vedasi Allegato 5) oltreché dimostrato dai documenti allegati reperiti con l'accesso agli atti comunale (vedasi Allegati 4 e 5).

c) al termine della procedura è stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità del fabbricato, nella sua interezza, nelle forme di Legge allora richieste.

d) non si riesce ad immaginare alcuna ragione di interesse pubblico che possa rendere necessario l'annullamento d'ufficio di quanto derivante dai primi tre commi ai sensi dell'Art. 21 nonies della Legge 241/1990.

Per tutte quante le motivazioni a precedere ai sensi delle norme attualmente vigenti, per quanto alla regolarità edilizia ai fini del trasferimento della proprietà (o altri diritti reali) **l'unità A) oggetto della presente è da considerarsi regolare**; pertanto non saranno necessarie aggiunte o detrazioni al valor capitale ai fini della regolarizzazione.



## Unità B)

Per quanto alla unità al pian terreno, con destinazione magazzino, si riscontravano irregolarità inerenti la conformità edilizia, in quanto erano presenti delle modifiche intervenute rispetto ai titoli autorizzativi; si tratta in effetti della avvenuta realizzazione di due piccole divisorie interne.

Lo scrivente per meglio comprendere tali differenze ha prodotto, oltre ad una semplice raffigurazione delle unità oggetto di stima, anche le cosiddette tavole comparative delle 3 unità oggetto della presente, che si allega quale Documento "A" dove le divisorie sono indicate con la consueta colorazione rossa.

Per quanto alla regolarizzazione delle difformità, previo esame del procedimento edilizio di riferimento per quanto allo stato legittimo e alle modalità di avvenuto rilascio della abitabilità correlata, visto e considerato che per quanto alla unità B, le predette modifiche **non venivano** riportate nelle planimetrie catastali depositate in atti nell'anno 1971 (vedasi allegato "7"), e si presumono quindi riferibili a momenti successivi rispetto al completamento della procedura di rilascio dell'abitabilità stessa. Lo scrivente ritiene che pertanto tali difformità siano in effetti da regolarizzare (o rimuovere). Nella fattispecie in esame i costi per la rimozione degli abusi sarebbero di gran lunga inferiori rispetto ad una eventuale sanatoria; non potendo però procedere nella fattispecie a tale adeguamento prima di un eventuale traslazione dei diritti di proprietà, si considera il costo per la sanatoria ai fini di applicazione quale detrazione a valor capitale per tale unità.

Basandosi sulla propria esperienza personale, trattandosi di Cil a Sanato-





ria, con correlato aggiornamento delle planimetrie catastali, della relativa  
oblazione e dei diritti di segreteria comunali, oltrechè dei costi necessari  
per le prestazioni professionali di tecnico incaricato finalizzate alla reda-  
zione e inoltro delle necessarie pratiche edilizie e quant'altro, ritiene con-  
gruo un costo da sostenere di € 3.000 circa.

#### **Unità C)**

Per quanto alla unità posta in contesto più isolato, al piano terra, con de-  
stinazione magazzino/ripostiglio, si riscontravano irregolarità inerenti la  
conformità edilizia, in quanto erano presenti delle modifiche intervenute ri-  
spetto ai titoli a legittimare la stessa; si tratta in effetti della avvenuta fu-  
sione di due ambienti prima indipendenti, a modifiche prospettiche, modi-  
fiche del solaio di copertura e relative altezze quindi alla sagoma, all'avve-  
nuta realizzazione di un wc.

Lo scrivente per meglio comprendere tali differenze ha prodotto, oltre ad  
una semplice raffigurazione delle unità oggetto di stima, anche le cosid-  
dette tavole comparative delle 3 unità oggetto della presente, che si alle-  
ga quale Documento "A".

Per quanto alla regolarizzazione delle difformità, vista la totale assenza di  
titoli edilizi riguardanti l'immobile riscontrabili tramite l'accesso agli atti  
prodotto dallo scrivente, come previsto dalle vigenti normative ci si è riferi-  
ti alle cosiddette "planimetrie di primo impianto catastale".

Dalle laboriose ricerche, risalendo fino all'instaurazione del catasto e delle  
relative planimetrie e mappe dei terreni, si sono ottenuti:

- mappa di impianto del catasto dei terreni (allegato "9"), in cui il piccolo  
fabbricato/bassocomodo era evidentemente già presente in sito. Lo stes-



so risultava a servizio o comunque ricompreso nella particella del fabbricato adiacente a cui è rivolta la ancor oggi presente porta di accesso carraio.

- n. 2 documenti riguardanti l' accertamento e classamento delle unità nel catasto dei fabbricati, delle due unità abitative presenti sulla particella in cui è posta la fabbrichetta che qui ci occupa (Allegato "10"); a pertinenza dello stesso erano presenti due ambienti che nel bassocomodo erano a suo tempo distinti (ed erano contigui ad altri adiacenti ora di altre ragioni e sempre non oggetto della presente); due ambienti che oggi ritroviamo uniti a comporre la unità c). Esaminando tale situazione, il sottoscritto ha, mediante riproduzione con ricalco grafico in scala appropriata, prodotto la unione delle due parti di planimetria in interesse, e per meglio comprendere le differenze con quanto rilevato in sito ha prodotto, oltre ad una semplice raffigurazione delle unità oggetto di stima, anche le cosiddette tavole comparative delle 3 unità oggetto della presente, che si allega quale Documento "A".

Essendo il corpo di fabbrica già esistente al momento della creazione dei primi regolamenti locali del Comune di Portomaggiore, (comune che peraltro pochi mesi dopo rese obbligatoria la richiesta dei permessi per la edificazione nel centro abitato), lo scrivente ritiene di non considerare il manufatto come "abusivo" ma soltanto difforme da quello che si è ricostruito (vedi stato legittimo nel più volte menzionato Documento "A") come legittimato, e che pertanto tali difformità siano da **regolarizzare** (non essendo possibile rimuoverle e ripristinare i luoghi a causa dell'avvenuto frazionamento dei beni pre-esistenti). Nella fattispecie si tratta di modifiche



di sagoma, di prospetto, modifiche alle strutture (la parete divisoria tra i due ambienti è stata in epoca remota sostituita da putrella in acciaio) e opere interne nonché impiantistiche per la creazione del wc.

Tutto ciò rende necessaria una sanatoria di natura particolarmente complessa, che dato l'esiguo valore del bene, verrà a gravare in modo molto incisivo sul valore del bene stesso. Basandosi sulla propria esperienza personale, trattandosi di SCIA a Sanatoria, con correlato aggiornamento delle planimetrie catastali, della relativa oblazione e dei diritti di segreteria comunali, oltrechè dei costi necessari per le prestazioni professionali di tecnico incaricato finalizzate alla redazione e inoltro delle necessarie pratiche edilizie e quant'altro, ritiene congruo un costo da sostenere di € 6.500 circa.

Riassumendo, a risposta del Capitolo 1 del quesito rivoltomi, al netto delle aggiunte e detrazioni al valor capitale, avremo che il valore delle tre unità oggetto di stima possa riassumersi come segue:

**Unità a): Euro 74.250,00 (nessuna aggiunta o detrazione);**

**Unità b): Euro 39.750,00 – detrazione di Euro 3.000,00 = Euro 36.750,00**

**Unità c): Euro 13.200,00 – detrazione di Euro 6.500,00 = Euro 6.700,00**

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

Le condividenti, ~~condividenti~~, risultano comproprietarie ciascheduna con diritto del 50% sull'intero. Pertanto considerando l'in-



tero monte divisionale, unità a, b e c, che assommano un valore reale di mercato al netto delle detrazioni di Euro 117.700,00, le due dividenti han-

no diritto a beni per un valore complessivo di € 117.700 /2 = € 58.850,00

In questo caso, al fine di non comportare limiti al godimento e prevedere operazioni di frazionamento degli immobili molto onerose per necessità di

opere edili di separazione di parte delle unità esistenti, e dover effettuar le

procedure amministrative connesse, operazioni che andrebbero anche a

incidere sull'effettiva appetibilità dei beni rispetto a come oggi conformati,

lo scrivente cercava di mantenere intatti i beni per come strutturati, e valu-

tare la possibilità di comporre due lotti che avessero un valore il più possi-

bile assimilabile a quello della quota qui su calcolato. Dato che un bene

(unità a), Euro 74.250 ) è in effetti da solo di per se superiore alla metà

del totale dei beni, e che la sommatoria del valore di unità b) e unità c) sa-

rebbe di Euro 43.450, valutavo se tramite lo scorporo di porzioni di aree di

corte e attribuzione delle stesse a titolo esclusivo (vedasi Documento A, in

cui graficizzavo con velatura arancione e blue la eventuale separazione

dell'attuale area di corte comune e attribuzione in via di titolarità esclusi-

va, per la maggiore quota al bene di minor valore con il tentativo di riequi-

librare il valore finale risultante.

In sintesi la soluzione che più si avvicina ad una equa divisione senza la

necessità di cospicue opere divisorie comporterebbe la attribuzione di uno

scoperto esclusivo alla unità a) di mq. 29, ed una attribuzione alla unità b)

di mq. 280. Le aree, ora di natura esclusive porterebbero infatti un ap-

prezzamento (ad entrambe le unità) per un valore che ammonta alla

unità a) di € 4.050, e la unità b) di € 8.100.



Pertanto con tale progetto divisionale avremo due lotti così configurati:

**LOTTO 1: unità a) – ABITAZIONE con relativa area di scoperto esclusivo valore 78.300,00€**

**LOTTO 2: unità b) + unità c) MAGAZZENO con relativa area di scoperto esclusivo + PROSERVIZI valore 51.550,00€**

La differenza tra i due lotti è consistente, di € 26.750 quindi oltre il 50% del lotto 2 e oltre un terzo del lotto 1. Pertanto lo scrivente, in assenza di altri beni da considerare ai fini della divisione, si trova costretto a definire il compendio NON comodamente divisibile, se non dietro la corresponsione di tale differenziale di valore. Questo a risposta del Capitolo 2.

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

Come appena descritto a conclusione del CAPITOLO 2), si è cercato di valutare una ipotesi divisionale che non comportasse costi eccessivi e non incidesse sulla appetibilità stessa dei beni modificandone la natura o le caratteristiche principali. Si è riscontrato come da elaborato Documento A, a firma dello scrivente, risulta in effetti possibile alienare separatamente i beni tra loro, con modesti costi da sostenere per la attribuzione di aree esclusive per apprezzarle e rendere più appetibili; questo non comporta però la formazione di unità indipendenti aventi valori tali per cui combinati tra loro in qualche formula permettano di creare due parti sufficientemente simili di valore commerciale. La proposta comunque formulata dal sotto-



scritto prevede che un eventuale aggiudicatario dell'unità di valore maggiore corrispondente al predetto LOTTO 1, e cioè la abitazione Unità A, abbia a corrispondere all'aggiudicatario del LOTTO 2 (unità B e C) un valore a compensare la differenza di valore di € 26.750. Nell'ipotesi della vendita di tutti i beni oggetto della presente, preciso come le tre unità possono essere vendute anche in tre distinti lotti, corrispondenti con le tre unità.

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

A titolo di brevità, come già descritto precedentemente, abbiamo che:

- l'unità A) è da considerare regolare per quanto alle cosiddette "tolleranze di cantiere" ex-art. 19 ter, pertanto è immediatamente alienabile.
- l'unità B) richiede una sanatoria (CILA A SANATORIA PER OPERE INTERNE), il cui costo si è stimato in € 3.000,00 per poter essere rispondente quindi alienabile;
- l'unità C) comporta la necessità di produrre una sanatoria (SCIA per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON INTERESSAMENTO DI ELEMENTI STRUTTURALI E MODIFICA DI SAGOMA) il cui costo è stimato in € 6.500,00, per poter essere rispondente quindi alienabile.

**PER SEMPLICITA', COME DI CONSUETO SI RIASSUME IL RISULTATO DELLE VALUTAZIONI DELLO SCRIVENTE, RISPONDENDO DIRETTAMENTE AL QUESITO:**

"1) descriva il CTU anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli



immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;

Si producono elaborati ed allegati, e si è determinato il valore di mercato come segue:

**Unità a): Euro 74.250,00** (nessuna aggiunta o detrazione);

**Unità b): Euro 39.750,00 – detrazione di Euro 3.000,00 = Euro 36.750,00**

**Unità c): Euro 13.200,00 – detrazione di Euro 6.500,00 = Euro 6.700,00**

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

**I beni non sono comodamente divisibili** senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene.

Questo principalmente a causa della eccessiva differenza tra i valori del bene più apprezzato rispetto alla sommatoria di tutti i rimanenti.

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

**Non essendo comodamente divisibili**, si indica la differenza di valore tra i due lotti ottenibili con quella che ritengo essere la migliore soluzione rispettosa delle modalità indicate nel capitolo 2 in € 26.750, **già dedotti i rispettivi costi da sostenere per la regolarizzazione**.

**4)** dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la vendita nonché i requisiti



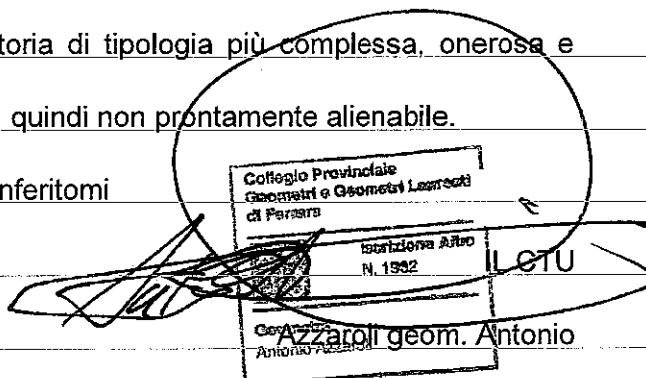
di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali.”

L'unità a) è considerabile come regolare e quindi alienabile;

L'unità b) richiede una piccola sanatoria e quindi risulterà alienabile;

L'unità c) richiede una sanatoria di tipologia più complessa, onerosa e non di rapido completamento, quindi non prontamente alienabile.

Ad evasione dell'incarico conferitomi



**ALLEGATI:** come nel testo, allegati "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9",

"10", "11"; Documenti "A" e "B" a firma dello scrivente.

