



**Tribunale di Parma – Prima Sezione Civile**

**Giudice istruttore: Signora Dott. Paola BELVEDERE**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento relativo a  
Contenzioso Civile: R.G. n. 2612/2020**

Promosso da:

- **attrice,**  
con il Signor Avv. Vitaliano BACCHI e la Signora Avv. Barbara PATRIZI del foro di Parma;

Contro

- **convenuto,**  
con il Signor Avv. Arturo PAGNANELLI del Foro di Parma;

### RELAZIONE DEL C.T.U.

Immobile costituito da un'abitazione  
autonoma in Strada Martiri della Libertà  
n. 107, Mezzani – Sorbolo Mezzani (PR).



San Secondo P.se, 27 maggio 2022

(Geom. Valerio Caraffini)



Via Garibaldi n. 17, 43017 San Secondo Parmense – Tel. 0521872265, Fax 0521371568  
C.F. CRFVLR58516G337D - P.I. 00596780346 – Mail: valeriocaraffini@gmail.com – Pec: valerio.caraffini@geopec.it  
Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma n. 1.790, Albo C.T.U. Tribunale di Parma n. 239



Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense (PR), Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dalla Signora Giudice Dott.ssa Paola BELVEDERE, mediante ordinanza del 23.03.2021 (*allegato n. 1 fascicolato*), ha depositato il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico (*allegato n. 2 fascicolato*) nel Fascicolo Telematico in data 03.04.2021, ha svolto rilievi ed accertamenti allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

### Quesito

"Il C.T.U., esaminati gli atti e documenti di causa, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti, ispezionati i luoghi, acquisiti i documenti e le informazioni, se necessario presso i competenti uffici pubblici:

- 1) Individui gli immobili da dividere e ne verifichi, con riferimento ai titoli di provenienza, l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi le eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti sui beni da dividere e nel caso in cui accerti l'omessa citazione in giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'Art. 784 c.p.c. o dall'Art. 1113 c.c. sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca al Giudice;
- 2) Riferisca circa la regolarità dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla notifica di citazione introduttiva del presente giudizio (verificando che la presente domanda di divisione sia stata regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari), nonché circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente in caso di vendita;
- 3) Individui catastalmente i beni (specificando, oltre agli identificativi catastali, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto), descriva dettagliatamente i beni stessi, dandone anche la relativa rappresentazione grafica e fotografica, e specifichi il loro attuale valore di mercato (indicando i parametri utilizzati per la stima);
- 4) Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità ai sensi della Legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'Art. 9, comma 1 bis della Legge 27.2.1985 n. 52; in caso contrario, evidenzi chiaramente la problematica rilevata e le eventuali procedure di sanatoria di carattere amministrativo per porvi rimedio (con evidenziazione dei relativi tempi e costi);
- 5) Dica se gli immobili siano comodamente divisibili in natura secondo le quote di comproprietà dei dividendi, senza che la divisione comporti spese eccessive, pesi, limitazioni di godimento, onerose servitù reciproche o rilevanti opere di modifica, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni;
- 6) In caso affermativo predisponga uno o più progetti divisionali determinando gli eventuali



conguagli spettanti all'uno o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote;

7) Tenti la conciliazione tra le parti e riferisca ogni altro elemento utile ai fini della decisione.

### Diario delle operazioni peritali

Le operazioni peritali si sono così sviluppate:

- a) esecuzione di visure telematiche (catastali ed ipotecarie), rivolte a ricavare le planimetrie catastali, l'attuale e l'originaria intestazione catastale, e ad accertare la quota di proprietà delle parti in causa;
- b) sopralluogo all'immobile in argomento in data 02.07.2021 ed esecuzione di un rilievo metrico e di uno fotografico;
- c) accesso agli atti del Comune di Sorbolo Mezzani per ispezionare i titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di vertenza;
- d) riunione con i procuratori delle parti in data 28.10.2021 per esperire il tentativo di conciliazione;

Al riguardo dello svolgimento delle operazioni peritali si specifica che il giorno fissato per il loro inizio (23.06.2021 ore 15,00, come disposto in sede di giuramento) nessuno si è presentato e che si è redatto il verbale (*allegato n. 3 fascicolato*) soltanto il giorno del sopralluogo poiché quello del 28.10.2021, predisposto in bozza e consegnato agli Avvocati a mezzo mail ordinaria in data 10.11.2021, non è stato sottoscritto.

### Risposte al quesito

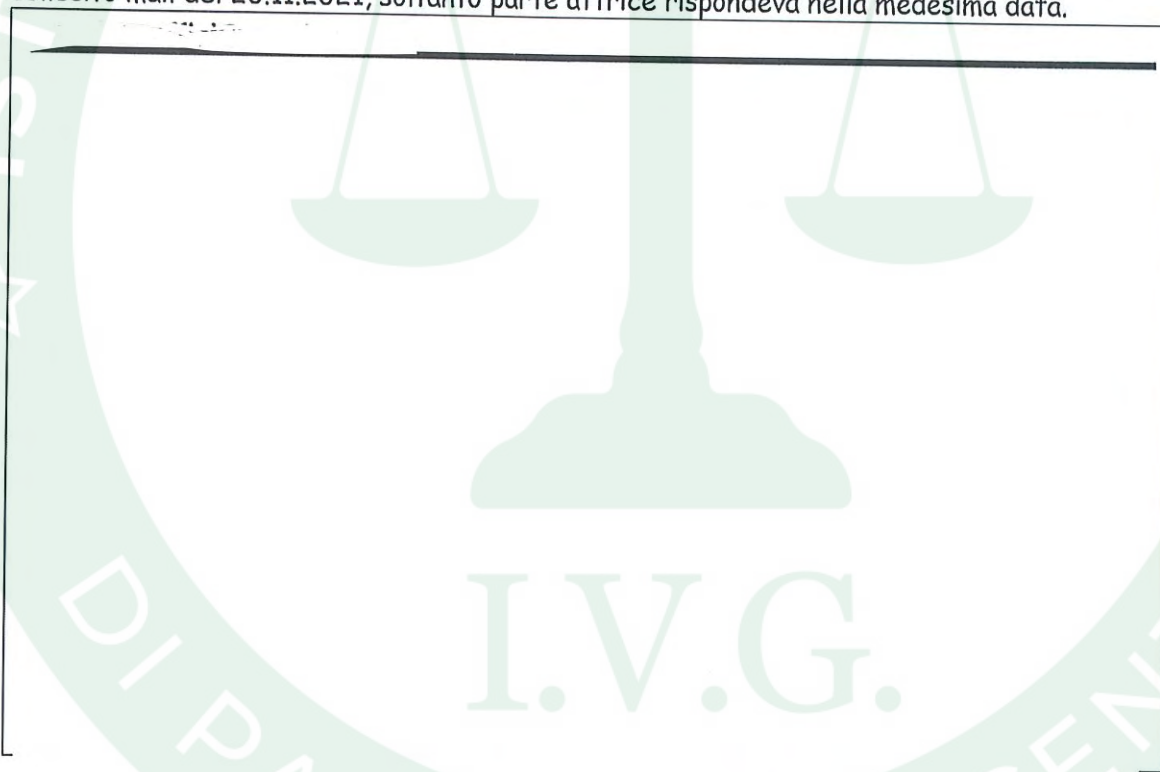
Per una più lineare lettura della presente relazione si risponderà al quesito con tre capitoli. Il primo relativo al tentativo di conciliazione (punto 7), il secondo riguardante la divisibilità dell'immobile (punti 5 e 6) ed il terzo contenente la stima e tutte le altre informazioni richieste negli altri punti.



### Primo capitolo. Tentativo di conciliazione

La conciliazione di questa vertenza, potrebbe essere più facile di ogni altra transazione per liti di diversa natura, poiché, tenendo conto delle spese, del tipo di immobile che stiamo trattando e, soprattutto, che gli immobili posti in vendita all'asta vengono quasi sempre assegnati ad un valore inferiore a quello del mercato, la soluzione più logica poteva essere quella di vendere in comune (attore e convenuta) il bene a libero mercato, oppure che una parte acquistasse la quota dell'altra, come, tra l'altro, discusso ampiamente nella riunione dedicata al tentativo di conciliazione del 28.10.2021.

In quell'occasione, rispetto ad un valore sommario del bene proposto dal sottoscritto, ".....l'Avvocato Pagnanelli manifesta ai presenti che la parte da lui assistita formalizzerà un'offerta per l'acquisizione della quota di proprietà dell'attrice". Successivamente, dopo un sollecito mail del 23.11.2021, soltanto parte attrice rispondeva nella medesima data.



In fine, l'auspicata conciliazione è fallita poiché parte convenuta non ha più riscontrato la mail del 28.10.2021.



## Secondo capitolo. Divisibilità dell'immobile

Punto 5) e punto 6).

5. Dica se gli immobili siano comodamente divisibili in natura secondo le quote di comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, pesi, limitazioni di godimento, onerose servitù reciproche o rilevanti opere di modifica, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni;
6. In caso affermativo predisponga uno o più progetti divisionali determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote;

### Risposta:

L'immobile in argomento è costituito da una casa, con tutta probabilità, nata in origine come bifamiliare, comprendente: servizi comuni (lavanderia, w.c., disimpegno, e cantina) al piano seminterrato, un negozio al piano terreno, un appartamento al piano primo ed un appartamento al piano secondo, oltre ad un fabbricatello secondario destinato ad autorimessa. Ora, però, l'edificio principale è censito come un'unica unità immobiliare. Per il fatto che gli impianti di riscaldamento e dell'acqua sono unici per l'intero edificio (solo le utenze per l'energia elettrica sono due (una per l'abitazione ed una per l'ex negozio), per lo stato in cui si trova ora l'immobile (necessita di importanti interventi di riordino/ristrutturazione), per la sua distribuzione interna e per le quote di proprietà detenute dalle parti in causa (2/3 parte attrice, 1/3 parte convenuta), gli immobili non sono comodamente divisibili, secondo le rispettive quote, se non con costi importanti che non giustificherebbero economicamente l'intervento.

## Terzo capitolo. Stima dell'immobile

### Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un'abitazione autonoma, oltre ad un fabbricatello secondario, con area cortiliva pertinenziale, ubicata nella Località di Mezzano Inferiore, Strada Martiri della Libertà n. 107 nel Comune di Sorbolo Mezzani.





### Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo, l'immobile era nella disponibilità delle parti in causa, ma disabitato ed in evidente stato di abbandono.

### Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari (autorimessa ed abitazione) in argomento risultano in capo a:

la quota di 2/3 della piena proprietà;

quota di 1/3 della piena proprietà.

### Provenienza

I beni in esame appartenevano, oltre il ventennio, ad \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno;

a seguito successione in morte del \_\_\_\_\_ (deceduto il 04.11.2007), come da trascrizione del 23.10.2008, Registro Particolare n. 16.679, Registro Generale n. 24.663, i beni sono passati per la quota di 1/2 alla : \_\_\_\_\_ (vedi quadro D della suddetta trascrizione: "testamento Notaio Michele Micheli registrato a Parma il 19.03.2008 la

\_\_\_\_\_ ha rinunciato all'eredità con atto Notaio Michele Micheli registrato a Parma il 19.03.08 al n. 5394 1T; i \_\_\_\_\_ hanno rinunciato all'eredità con atto Notaio Michele Micheli registrato a Parma il 27.03.08 al n.5884 IT"); la \_\_\_\_\_ quindi diventata piena proprietaria dei beni.

A seguito successione in morte della \_\_\_\_\_ (deceduta il 22.03.2013), come da trascrizione denuncia di successione del 13.04.2015, Registro Particolare n. 5.258, Registro Generale n. 6.669, i beni in esame sono stati trasferiti per la piena proprietà alla \_\_\_\_\_ (vedi quadro D della suddetta trascrizione: "Pubblicazione testamento olografo con atto Notaio Iannello registrato a Parma il 14.10.2013 al n. 13818").



Con successivo atto Dott. Giuseppe Iannello in data 12.05.2015, repertorio n. 24.878, raccolta n. 5.210, trascritto a Parma il 28.05.2015 al n. 7.638 del Registro Particolare ed al n. 9.799 del Registro Generale, la \_\_\_\_\_ ha ceduto la quota di 1/3 della piena proprietà dei beni in esame al \_\_\_\_\_

Vedasi elenco note presenti in Conservatoria (periodo meccanizzato) in capo a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e di trascrizione citate, nonché atto Dott. Iannello

12.05.2015 (allegato n. 4 fascicolato).

#### Estremi catastali

Le unità immobiliari oggetto di stima sono attualmente censite in capo a:

per 1/3;

proprietà

proprietà per 2/3,

con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati del Comune di Sorbolo Mezzani:

- Sezione 2, Foglio n. 27, particella n. 8, sub. 5, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 14, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 339, rendita € 976,10, piani T-1-2-3, strada Martiri della Libertà n. 107;
- Sezione 2, Foglio n. 27, particella n. 286, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza m<sup>2</sup> 64, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 75, rendita € 178,49, piano T, strada Martiri della Libertà n. 107.

Ai soli fini della corrispondenza, si precisa che al Catasto Terreni del Comune di Sorbolo Mezzani, Sezione B, il fabbricato principale e l'area di pertinenza circostante sono individuati al foglio n. 27 con il mappale n. 8 di m<sup>2</sup> 740, ente urbano, mentre il fabbricato secondario è individuato dal mappale n. 286 di m<sup>2</sup> 80, ente urbano (quest'ultimo, derivato dall'originario mappale n. 8 di 820 m<sup>2</sup>, variato con Tipo Mappale 30.04.1996 n. 2148/96).

\*\* \*\* \*

Si precisa che gli immobili in esame erano ubicati, fino al 2018, in Comune di Mezzani, successivamente unito al Comune di Sorbolo nel 2019 ed attualmente denominato Comune di Sorbolo Mezzani; ai fini catastali, il precedente Comune di Mezzani è stato quindi trasformato in Comune di Sorbolo Mezzani, con suddivisione in due distinte Sezioni (Al Catasto Fabbricati di Mezzani corrisponde la Sezione 2, al Catasto Terreni di Mezzani corrisponde la Sezione B).

Vedasi visura al Catasto Fabbricati e planimetrie catastali (allegato n. 5 fascicolato).

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 6 fascicolato).

#### Storia catastale

Il subalterno 5 del mappale 8 (fabbricato principale ed area circostante) deriva da variazione dei



precedenti subalterni 3 e 4, con protocollo n. 176.443 dell'11.07.2019 (in atti dal 12.07.2019 n. 127423.1/2019);

in precedenza i citati subalterni 3 e 4 derivavano dagli originari subalterni 1 e 2 per variazione dell'11.02.1987 (in atti dal 21.07.1988 n. 1374/1987).

Il mappale 286 è stato anch'esso oggetto della denuncia prot. 1374 dell'11.02.1987.

*Vedasi visure storiche delle particelle come attualmente censite e delle precedenti che le hanno originate, sia per Catasto Fabbricati sia per Catasto Terreni e per i Comuni di Mezzani e di Sorbolo Mezzani. (allegato n. 7 fascicolato).*

#### Pregiudizievoli nel ventennio

I beni oggetto di esame sono colpiti dalle seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione del 25.09.2017, Registro Particolare n. 2.774, Registro Generale n. 17.181. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per la somma di € 1.196.144,10 (capitale € 598.072,05), a favore .

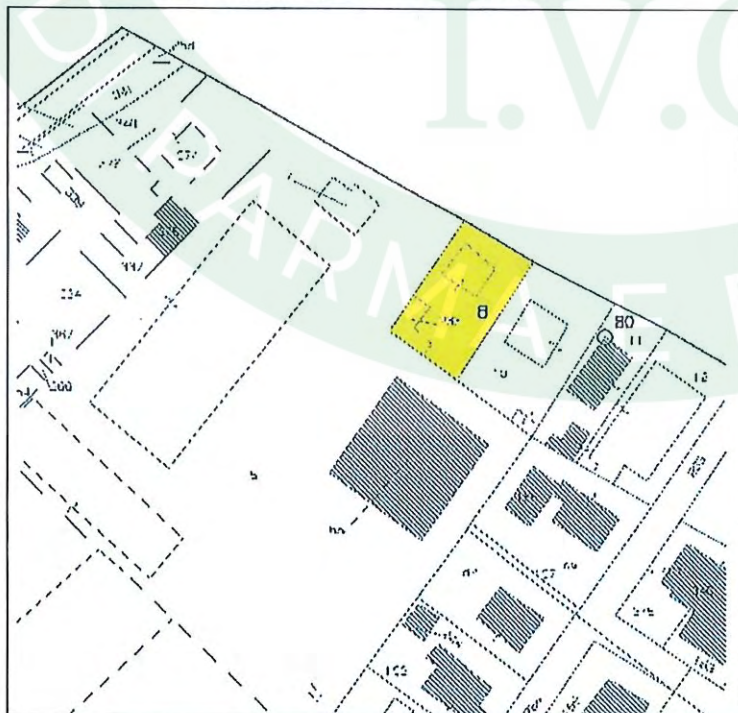
per la quota di 1/3 della piena proprietà dei beni in esame;

è presente Annotazione del 06.09.2019, Registro particolare n. 2.493, Registro Generale n. 19.291, per riduzione di somma da € 1.196.144,10 a € 1.125.055,88 (somma capitale da € 598.072,05 a € 562.527,94).

*Si allegano note di iscrizione e annotamento citate (allegato n. 8 fascicolato).*

#### Analitica descrizione del bene

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un'abitazione autonoma elevata di due piani, oltre al terreno, al seminterrato ed al sottotetto, e da un fabbricatello secondario, con area cortiliva pertinenziale, ubicato nella Località di Mezzani Inferiore, Strada Martiri della Libertà n. 107 nel Comune di Sorbolo Mezzani.

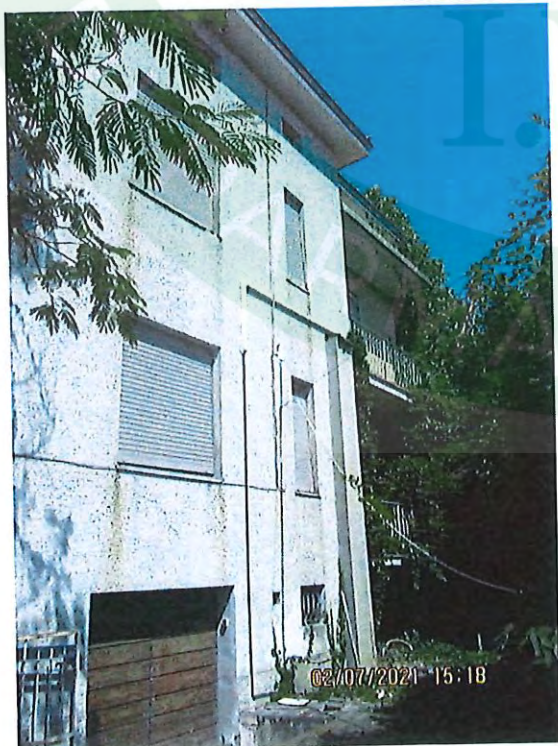




La Località di Mezzani Inferiore è un centro della bassa parmense, immediatamente a sud del Fiume Po, distante circa 25 Km. dal Capoluogo di Provincia, è servito da mezzi pubblici di trasporto (autobus) e manca dei principali servizi dedicati alla persona quali asili, scuole, ospedale, banche, posta, farmacie, negozi, supermercati e divertimenti.

L'edificio in esame è palesemente abbandonato da tempo ed in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Le strutture principali verticali ed orizzontali sono miste in laterizio e cemento armato; quelle del tetto sono in legno e la copertura è in coppi a canale; le canale di gronda, le converse ed i pluviali sono in acciaio. I prospetti sono intonacati e tinteggiati. I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in pvc e quelli interni da telai in legno smaltato con vetro semplice.





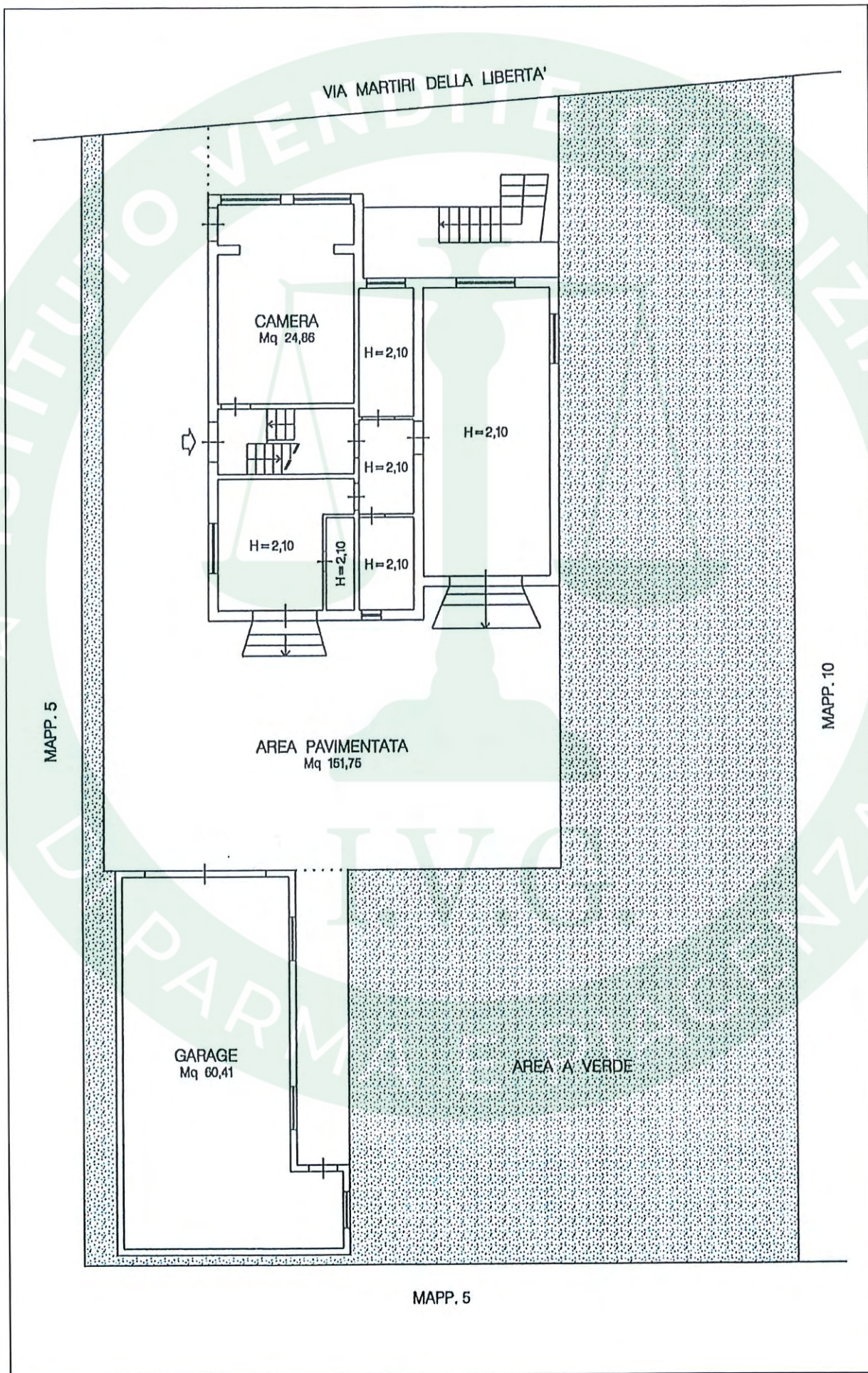
Gli impianti (luce, acqua e riscaldamento) dell'intero immobile sono eseguiti sottotraccia.

Nell'ingresso sono collocati gli apparecchi di misurazione dell'energia elettrica, mentre quello dell'acqua potabile è in cantina.



Il riscaldamento dell'immobile avviene mediante una caldaia ubicata nel seminterrato, ed elementi radianti in ghisa. Non si conosce efficacia e funzionalità di detto impianto.

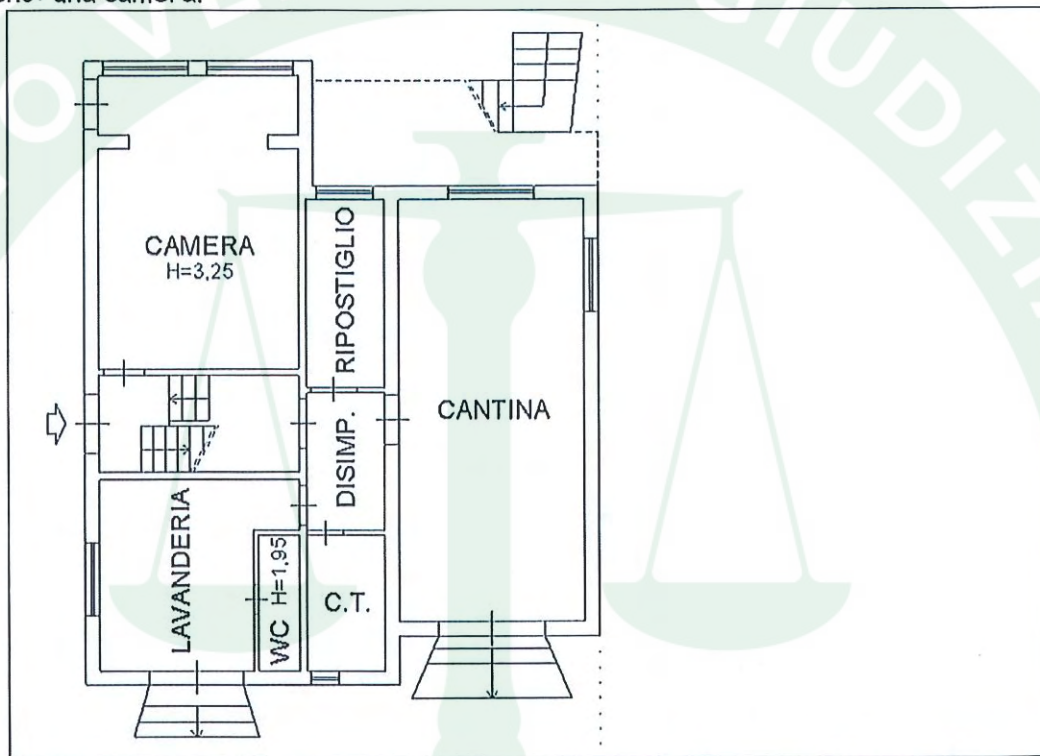




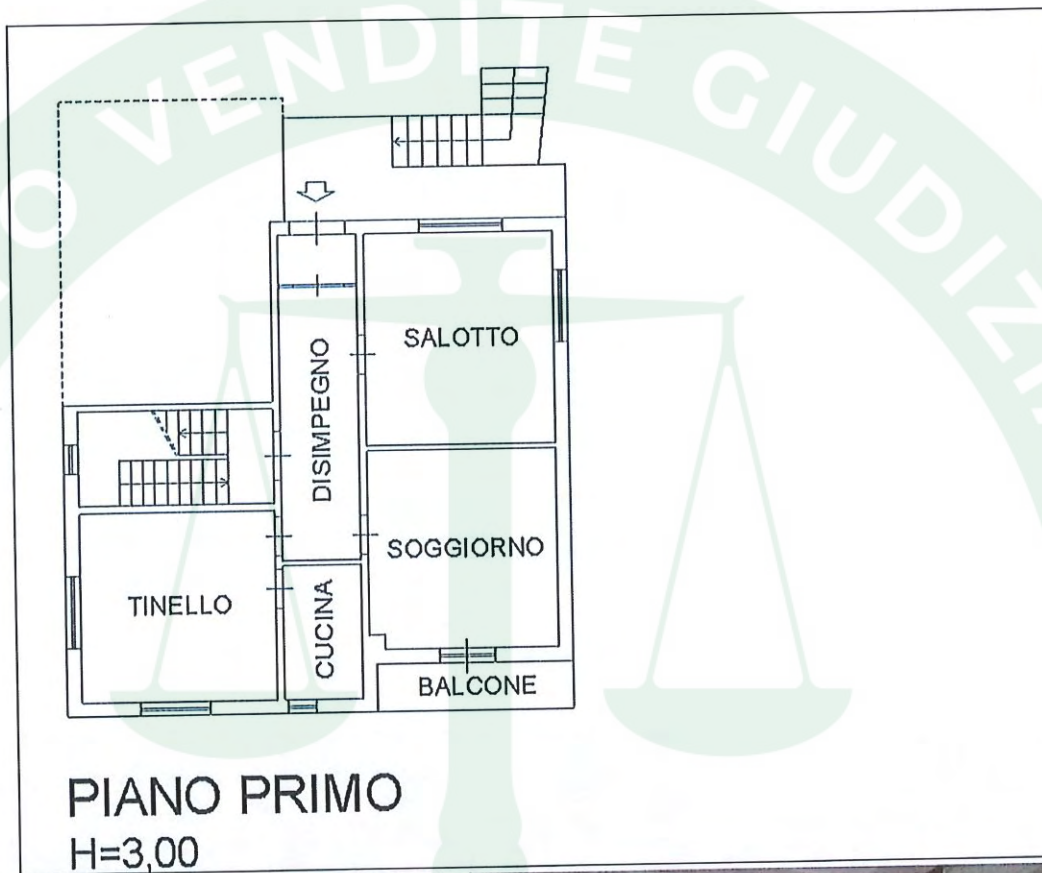
Il fabbricato principale è composto da:

al piano seminterrato: una cantina, un disimpegno, un ripostiglio, una lavanderia, un w.c. ed un locale caldaia;

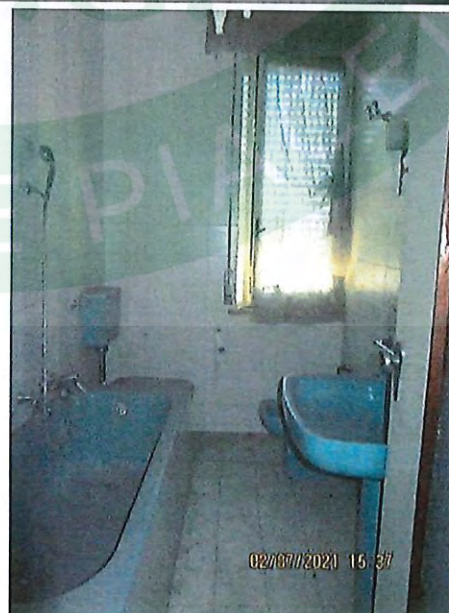
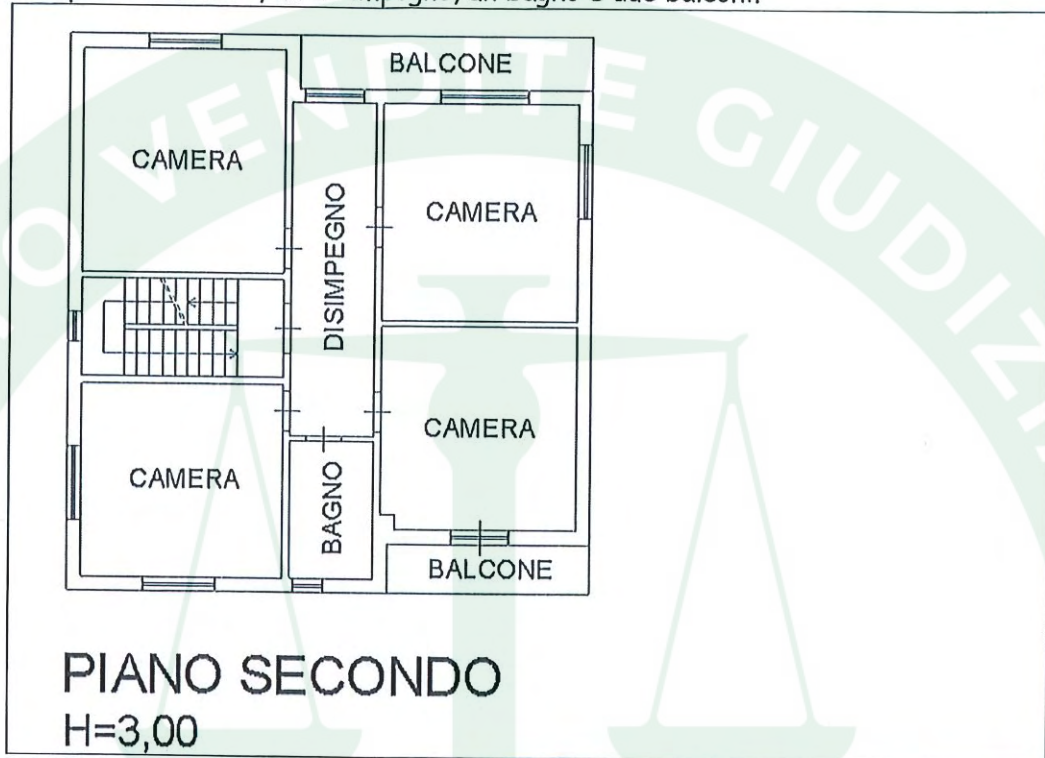
al piano terreno: una camera.



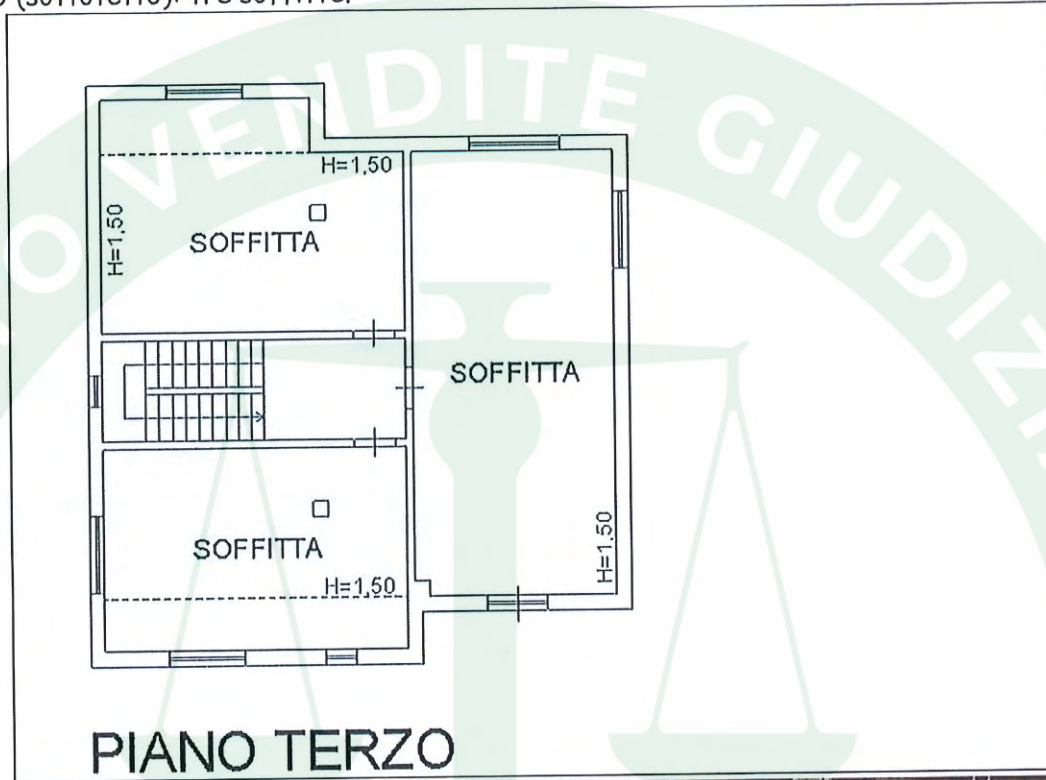
al piano primo: un ingresso, un tinello, una cucina, un disimpegno, un salotto, un soggiorno ed un balcone.



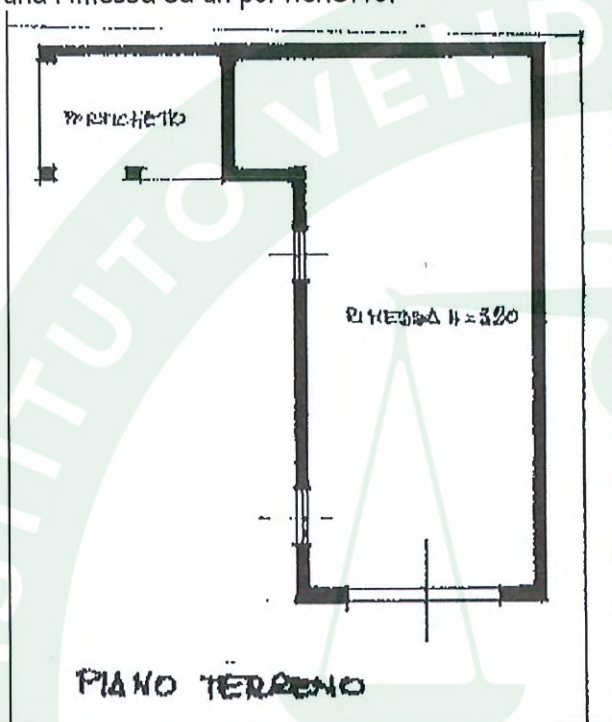
al piano secondo: quattro camere, un disimpegno, un bagno e due balconi.



al piano terzo (sottotetto): tre soffitte.



Il fabbricatello secondario (inaccessibile) è composto da:  
una rimessa ed un portichetto.



Le planimetrie hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Per l'oggetto di stima si sono rintracciati i seguenti titoli/ricieste/denunce edilizie/condoni presso l'archivio urbanistico del Comune di Sorbolo Mezzani (PR):

1. Nulla Osta n. 2.119 prot. del 27.10.1966, avente ad oggetto "costruire un rustichetto ad uso garage e deposito merci";
2. Autorizzazione prot. n. 27/12/D del 19.04.1972, avente ad oggetto "autorizzazione a recintare la vostra proprietà";
3. Concessione Edilizia n. 63/85 del 03.08.1985, avente ad oggetto "ampliamento di locale (variante pratica 18/85)";
4. C.I.L.A. n. 17/19, protocollo Archivio n. 5514/2019 del 14.05.2019, avente ad oggetto "cambio d'uso senza opere".

Si sottolinea che l'Archivio del Comune non ha rintracciato la pratica n. 18/85 e nessun altro titolo abilitativo (ad esempio: quello originario dell'edificazione dell'immobile principale);

*(allegati frontespizio con il n. 9 fascicolato).*

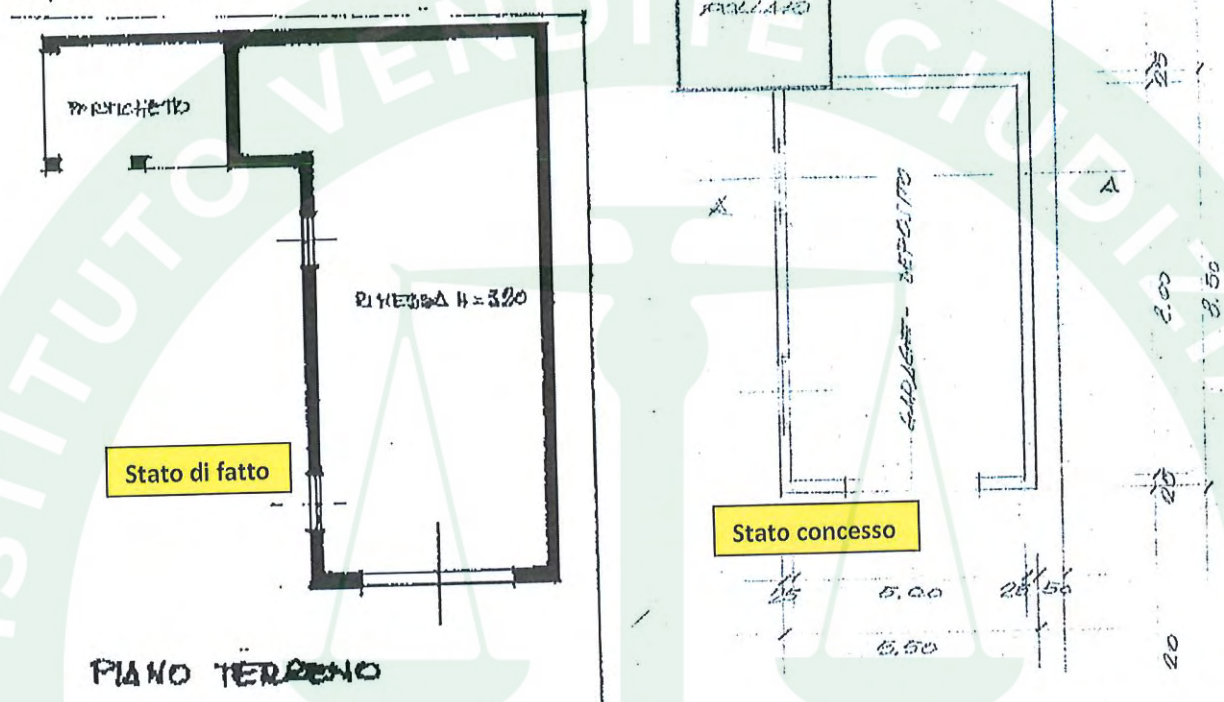
Conformità urbanistica edilizia.

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni dei provvedimenti/titoli/denunce edilizi/e, si riscontra una sostanziale conformità, tranne che per la seguente situazione non sanabile:





ampliamento della rimessa e realizzazione di un portichetto.



Ai fini della conformità urbanistica, considerata la natura dei beni e che la sagoma dell'edificio principale è rappresentata nel Nulla Osta n. 2.119 prot. del 27.10.1966, si può attestare che gli immobili oggetto di stima sono stati edificati anteriormente al 01.09.1967. Il sottoscritto, per quanto di sua competenza, rispetto all'art. 40, comma II della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, dichiara che non esistono preclusioni al riguardo della commerciabilità del bene in argomento e che questo è rogabile. Per rimediare alla difformità sopra riscontrata, si dedurranno, in fase di stima, le spese occorrenti per eseguire quelle opere necessarie a ricondurre conforme l'immobile in argomento.

Conformità catastale.

Paragonando le planimetrie catastali degli immobili in argomento, con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data della presente, si riscontra che quella relativa particella n. 8, sub. 5 sostanzialmente coincide [eventuali modeste discrasie (spalline, sguinci, riseghe, ecc.) non incidono sul calcolo della rendita catastale], mentre quella relativa alla particella n. 286, sarà da adeguare dopo la rimessione in pristino dei luoghi. Anche in questo caso, si dedurranno, in fase di stima, le spese occorrenti per l'adeguamento catastale.

Ancora rispetto alla conformità catastale si segnala una leggera discrasia riguardante la posizione del fabbricatello separato nella planimetria Catasto Fabbricati, rispetto alla mappa catastale. Vale a dire che nella mappa catastale i bordi sud ed ovest sono sul confine, mentre, nella planimetria al Catasto Fabbricati sono all'interno della proprietà di 30/40 cm. Per lo stato dei luoghi, in sito è stato impossibile rilevare misurazioni.



Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Per questo immobile non necessita il C.d.U..

Certificazione degli impianti

Non esistono i certificati degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste l'attestato di prestazione energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico con il proposito di avvicinare il criterio di stima il più possibile al metodo M.C.A. [procedura di stima multiparametrica privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo unitario medio, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla sua superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma), la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia [www.casa.it, immobiliare.it, O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ecc.], che è così ricavata:

- Agenzia delle Entrate (O.M.I.): Comune Sorbolo Mezzani - Mezzani.  
Valore minimo per abitazioni civili in "stato normale", ridotto ad € 500,00 poiché in stato mediocre:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	940	L
Box	NORMALE	265	360	L

Valore: €/m<sup>2</sup> 500,00



- Pubblicazione immobiliare.it: Villa unifamiliare ... €/m<sup>2</sup> 536,00 ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



Villa unifamiliare, buono stato, 140 mq, Mezzano Inferiore, Sorbolo Mezzani  
 € 75.000 5+ 110 m<sup>2</sup> 2

Villetta a schiera in vendita a Sorbolo Mezzani  
 Proponiamo in vendita una porzione di casa a pochi km da Sorbolo così composta: ingresso indipendente con giardino e box auto doppio, entrando nell'abitazione abbiamo il disimpegno e il sottoscal

Valore: €/m<sup>2</sup> 508,00

- Pubblicazione immobiliare.it: Villa a schiera ... €/m<sup>2</sup> 500,00 ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



Villa a schiera via Sandro Pertini 19, Mezzano Inferiore, Sorbolo Mezzani

€ 100.000 5+ 100 m<sup>2</sup> 1

Casa da ristrutturare a Mezzano Inferiore vicino al centro. Casa disposta su 2 piani per un totale di 200 metri quadri solo di 100 metri quadri più garage e ampio giardino, con annessi altri 2 garage come da foto. Si vende ad € 100 €

Valore: €/m<sup>2</sup> 475,00

- Media prezzo = €/m<sup>2</sup> 494,33, arrotondato ad €/m<sup>2</sup> 500,00

- Il più probabile \*valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Intero, con accessori ragguagliati: m<sup>2</sup> 273,00 x €/m<sup>2</sup> 500,00 = € 136.500,00

Riduzione del 10% per vendita senza la garanzia dell'assenza di vizi occulti: = -€ 13.650,00

A dedurre gli oneri per la rimessione in pristino dei luoghi e per la regolarizzazione catastale, in arrotondamento: = -€ 7.850,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: = € 115.000,00

Indici di ragguaglio: 1,00 per la parte abitativa; 0,50 per l'autorimessa (cantina); 0,25 per accessori al piano seminterrato e per i balconi; 0,1 per il sottotetto.

Al fabbricatello separato non è stato assegnato nessun valore poiché fatiscente e bisognoso di importanti opere di regolarizzazione.

\* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni.

Nota: rispetto all'istanza contenuta nel punto n. 2 del quesito (verificando che la presente domanda di divisione sia stata regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari), si precisa che la "domanda di divisione" non è stata trascritta.

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato a tassa di registro nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Per concludere, si ritiene di poter rispondere ai punti 1), 2), 3) e 4) del quesito, assegnando all'immobile di proprietà delle parti in causa, un valore di vendita di € 115.000,00 (euro centoquindicimila/00) in cifra tonda.



Trasmissione della "bozza di relazione del C.T.U."

La suestesa relazione è stata recapitata agli Avvocati delle parti a mezzo p.e.c. l'11.05.2022.



### Osservazioni alla "bozza di relazione del C.T.U."

Nessuna delle parti in causa ha espresso osservazioni alla "bozza di relazione del C.T.U."

### Conclusioni

Il C.T.U., tenuto conto che le parti non hanno manifestato osservazioni alla "bozza di relazione del C.T.U.", ribadisce e conferma i contenuti della sujestesa relazione.

Termino la presente relazione contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione della Signora Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, 27.05.2022

(Valerio Caraffini)



### Allegati:

1. Incarico. Verbale Udiienza 23.03.2021;
2. Verbale giuramento C.T.U. 03.04.2021;
3. Verbali operazioni peritali;
4. Note provenienza;
5. Visura al Catasto Fabbricati e planimetrie;
6. Visura al Catasto Terreni e mappa;
7. Visure "storica catastale";
8. Visure pregiudizievoli;
9. Fronte titoli edilizi;

Copia della presente è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

