

Geom. Catia Bonati

43058 Sorbolo-Mezzani PR – Frazione Sorbolo
Località Bogolese - Via G. Deledda n.4
cell 3395445536

e-mail studio@catiabonati.it – pec catia.bonati@geopec.it
c.f. BNTCTA63E53G337L – p.IVA 02663870349
Albo Geometri Parma n.1852

TRIBUNALE ORDINARIO di PARMA
SEZIONE SECONDA CIVILE
CAUSA CIVILE iscritta al n. R.G. 488/2015
Giudice Dott. Salvatore Di Carluccio

RELAZIONE INTEGRATIVA 2024 DELL'ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSA

Nel precedente quesito del 2022, il Giudice rilevava *"che la perizia di stima non riporta i titoli edilizi abilitativi aventi ad oggetto la costruzione del fabbricato e del ripostiglio esterno", disponendo che la sottoscritta CTU rispondesse a quanto rilevato";*

a seguito delle opportune indagini il CTU concluse che:

"dalla documentazione rintracciata risulterebbe che il fabbricato principale sia stato costruito in data successiva al 01/09/1967, senza alcun titolo edilizio; mentre per il fabbricatello accessorio non è stato rintracciato alcun documento, indicazione o altro che ne possa stabilire il periodo di costruzione."

Successivamente, nell'udienza del 25 gennaio 2024, il Giudice dott. Salvatore Di Carluccio chiese il deposito di relazione integrativa:

"...stante la natura abusiva dei cespiti oggetto della presente divisione, come emerge dalla relazione integrativa del perito stimatore, pare necessario che la stessa verifichi presso gli uffici comunali competenti sulla possibilità di condonare gli stessi ed i costi relativi... Il Giudice Preso atto dispone che il perito stimatore geom. Catia Bonati depositi relazione integrativa nella quale specifichi la possibilità di condono del cespite ed i costi da sostenere e quindi ridetermini il valore dello stesso valutando l'ipotesi in cui lo stesso sia condonabile e nell'ipotesi in cui non lo sia..."

Dopo la richiesta delle proroghe necessarie effettuate su richiesta dell'ufficio Tecnico del Comune di Bore, per motivi di organizzazione e tempistica dello stesso in quanto gestito da un solo tecnico, sono state rintracciate e visionate documentazioni e valutate le opzioni per l'ottenimento di una sanatoria.

OGGETTO

Casa unifamiliare con area di pertinenza ed altra area adiacente sui lati nord ed est.

UBICAZIONE

Comune di Bore, frazione Pozzolo, località Roberti n.5, distante circa 5 km dal paese di Bore.

DITTA INTESTATARIA

per la quota proprietà 1/2;
per la quota proprietà 1/2.

CATASTO FABBRICATI

A seguito delle verifiche catastali si conferma che:

l'edificio risulta al catasto fabbricati del Comune di Bore, come segue:

- abitazione: foglio 8, particella 691, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, rendita euro 445,44, indirizzo località Roberti n. 5, piano T-1;
- autorimessa: foglio 8, particella 691, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 42, rendita euro 78,09, indirizzo località Roberti n. 5, piano T.



CATASTO TERRENI

A seguito delle verifiche catastali, si conferma che:

l'area di sedime del fabbricato e l'intera area di pertinenza risultano al catasto terreni del Comune di Bore, come segue:

- area di sedime fabbricato con area di pertinenza: foglio 8, particella 691, qualità Ente Urbano, superficie ha 00.06.00;
- area di pertinenza adiacente: foglio 8, particella 656, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.15.90, reddito dominicale euro 2,46, reddito agrario euro 4,93.

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare in cattivo stato di manutenzione e conservazione, costituito da casa unifamiliare, che risulta edificata agli inizi degli anni 70 (casa colonica), di due piani fuori terra, con abitazione al piano primo, accessori ed autorimessa al piano terra; area circostante destinata a cortile e verde con piccolo fabbricato esterno a ripostiglio.

Come da relazione peritale del 28/05/2014.

SUPERFICI

Superficie commerciale di massima, al lordo delle murature:

- abitazione – piano primo mq 118,00
- balconata – piano primo mq 6,00
- locali accessori - piano terra mq 69,00
- autorimessa – piano terra mq 46,00
- area lotto edificato mq 600,00
- area terreno esterno mq 1590,00
- ripostiglio esterno – piano terra mq 6,00

COERENZE

L'intero complesso immobiliare confina:

a nord, ovest e sud con ragioni di terzi, ad est con strada comunale di accesso.

UFFICIO TECNICO COMUNALE 2024

Negli ulteriori accessi all'Ufficio Tecnico sono state ripetute nuovamente, con l'attuale funzionario di competenza, le ricerche e consultazioni di eventuali altre pratiche esistenti con altri nominativi, senza alcun esito, se non la già citata pratica di costruzione n.268 del 1 marzo 1969 per "nuova costruzione di abitazione rurale" in frazione Pozzolo via Marazzi, sul foglio 8 mappale 656, intestata a con indicazione "respinta art.17".

Dall'esame della storia urbanistica dell'epoca, si rileva come il Comune di Bore fosse già dotato di Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°37 del 28/10/1965 (modificato negli anni 1968, 1971 e 1973), poi definitivamente approvato con decreto della Regione Emilia Romagna n° 1014 del 10/07/1973 ma, nonostante le ulteriori ricerche anche presso terzi, non è stato possibile determinare a quale normativa si riferisse l'indicazione "respinta art.17".

I vari tecnici comunali, consultati negli anni, hanno costantemente confermato la possibilità di sanare la costruzione.

CONSIDERAZIONI

Premesso quanto sopra si confermano le conclusioni di cui all'integrazione del 2022:

"Dalla documentazione rintracciata risulterebbe che il fabbricato principale sia stato costruito in data successiva al 01/09/1967, senza alcun titolo edilizio; mentre per il fabbricatello accessorio non è stato rintracciato alcun documento, indicazione o altro che ne possa stabilire il periodo di costruzione."

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 53 in data 23/10/2010 è stato approvato il Piano strutturale comunale (PSC) e approvato il Regolamento urbanistico edilizio (RUE).

Negli strumenti urbanistici del comune di Bore, il fabbricato (identificato al catasto terreni, foglio 8, particella 691), risulta nella tavola TU8 in "ambito urbano consolidato" - sub-ambito del tessuto urbano consolidato a bassa densità – STU3 – RUE 1.35.4.



Comune di Bore

Provincia di Parma

VALCENO



REGOLAMENTO
URBANISTICO
EDILIZIO

PIANO URBANISTICO COMUNALE RUE 2010
VARIANTE N.1 MAGGIO 2021
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE



Diego Giusti
Sindaco di Bore

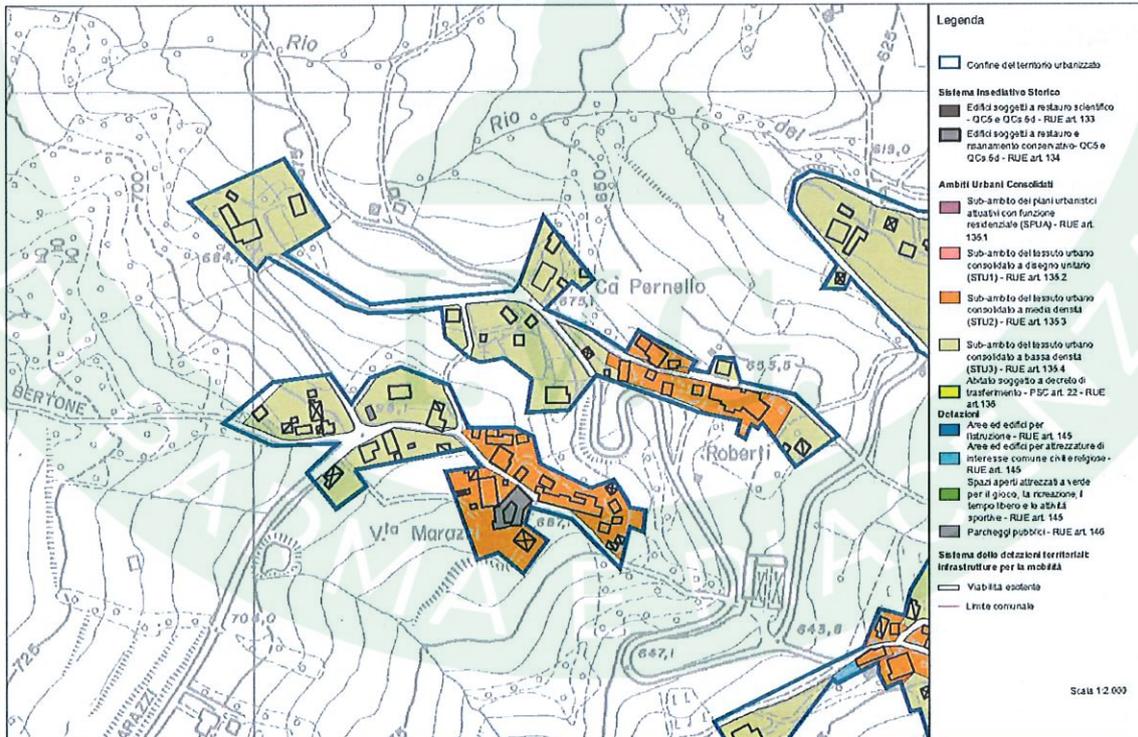
Geom. Valeria Antoniazzi
Ufficio Tecnico

Geom. Davide Zermani
Collaboratore

Maggio 2021

Località Cà Pernello, Cà Roberti e Villa Marazzi

TU8



SANATORIA

Dallo studio della documentazione esistente ed agli atti, il fabbricato principale risulterebbe conforme alle attuali normative urbanistiche-edilizie del lotto, consentendo una sanatoria amministrativa ai sensi della LEGGE REGIONALE EMILIA ROMAGNA 21 ottobre 2004, n. 23, art. 17, comma 2:

"3.3.2 che le opere sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della segnalazione (accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, comma 3, della L.R. 23/2004) e che le medesime opere sono conformi alle norme tecniche vigenti al momento della loro realizzazione (art. 17 comma 4, della L.R. n. 23/2004)..."

Il costo degli oneri e sanzioni per tale sanatoria sono determinati dal calcolo indicato nell'elaborato allegato, con i seguenti importi:

U1 (oneri urbanizzazione primaria) =	euro	6.692,26
U2 (oneri urbanizzazione secondaria) =	euro	8.659,78
QCC (costo di costruzione raddoppiato per sanatoria) =	euro	9.710,00
Per un totale di	euro	25.062,04.

A tale importo andrà aggiunta la monetizzazione inerente dotazioni territoriali di mq 22,00 per parcheggi pubblici, come da Deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 27-12-2016:
mq 22,00 x euro 40/mq = euro 880,00.

La SCIA IN SANATORIA prevede il versamento di diritti di segreteria nella misura di € 580,00.

Per un costo totale previsto di euro 26.522,04

La SCIA IN SANATORIA, dovrà essere presentata su Modulistica regionale unificata Emilia Romagna completa di tutti gli allegati previsti:

Modulo 1 - Titolo edilizio

Modulo 2 - Relazione tecnica di asseverazione.

PRATICHE

Premesso che le prestazioni tecniche indicate nelle relazioni precedenti riguardavano difformità rispetto all'accatastamento di primo impianto presentata agli atti del catasto fabbricati, per la regolarizzazione edilizia si ritiene che i costi tecnici diretti ed indiretti possano essere quantificati presumibilmente come segue:

- spese tecniche per rilievo completo dell'immobile	euro	500,00
- aggiornamento catasto terreni e diritti presentazione	euro	500,00
- aggiornamento catasto fabbricati e diritti presentazione	euro	900,00
- spese tecniche per sanatoria, studio e predisposizione della pratica ed allegati, presentazione, escluso spese di eventuali sanzioni, diritti, oneri	euro	900,00
Costo totale per prestazioni tecniche	euro	2.800,00

oltre a costo sanatoria	euro	26.522,04
costo per demolizione fabbricatello sud	euro	1.000,00
ed imprevisti.	euro	1.000,00

Costo totale previsto per regolarizzazione edilizia e catastale = euro 31.322,04

SUPERFICI

La superficie commerciale si è determinata, con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa che considerano la superficie effettiva lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze mediante la scelta ed applicazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione e caratteristiche peculiari:

locali principali = 1,00, locali accessori = 0,50.

MERCATO IMMOBILIARE

L'immobile non risulta particolarmente ambito sul mercato immobiliare della zona, se non come casa per vacanze.



Dall'analisi del mercato effettuato da agenzie immobiliari risulta:

"A Bore sono al momento presenti 33 offerte per case indipendenti in vendita... il prezzo richiesto delle case indipendenti in vendita in media nell'intero comune è oggi pari a **470 €/m²** ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 310 €/m² e 610 €/m².

A Giugno 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 465** al metro quadro...".

Infine dall'esame dei valori OMI si evidenzia un calo del 30% nel periodo 2014 al 2024.

VALORE

La valutazione del bene viene considerata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, anche in riferimento alla regolarità urbanistica, considerato libero da stato di occupazione; la stima è eseguita tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, ubicazione, stato di manutenzione, destinazione, piano, superficie, orientamento, andamento del mercato immobiliare.

REVISIONE VALUTAZIONE

Si è proceduto alla revisione del valore di mercato dell'immobile di cui alla perizia del 2014, secondo le definizioni e procedimenti di stima e fonti di consultazione:

- non si è ritenuto di utilizzare nel caso in esame il MCR metodo confronto del mercato apportando eventuali correzioni, per assenza di comparabili oggetto di recente compravendita;
- sono quindi stati esaminati immobili simili immessi in vendita sul mercato e le analisi eseguite da agenzie immobiliari;
- acquisiti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

VALUTAZIONE 2014-2015

B – casa unifamiliare a corpo	euro 108.000,00
abbattimento forfettario 20%	euro - 21.600,00
a dedurre costo presunto	
aggiornamento catastale/sanatoria	euro - 2.800,00
restano	euro 83.600,00

VALUTAZIONE 2024

Applicando la riduzione di circa il 30% (desunto dal calo valori OMI nel periodo 2014 al 2024):

B – casa unifamiliare a corpo	euro 108.000,00 – 30% =	euro 75.600,00
abbattimento forfettario 20%		euro = – 15.120,00
dedurre costo aggiornamento catastale/sanatoria =		euro - 31.322,04
restano euro 29157,96 che si arrotonda ad euro 30.000,00		

VALUTAZIONE OMI 2024

Valore determinato utilizzando i valori max OMI 2/2023

destinazione	piano	superficie reale	coefficienti riduzione	superficie virtuale	totale sv	omi max	totale
abitazione	1	118,00	1,00	118,00			
balconata	1	6,00	0,50	3,00			
locali accessori	T	69,00	0,50	34,50			
autorimessa	T	46,00	0,50	23,00			
					178,50	200,00	35.700,00
area terreno	T	1590,00	maggiorazione valore 10%				3.570,00
ripostiglio esterno	T	6,00	da demolire		0		
TOTALE							39.270,00



B – casa unifamiliare	euro	39.270,00
abbattimento forfettario 20%	euro	- 7.854,00
dedurre costo aggiornamento catastale/sanatoria	euro	- 31.322,04
restano	euro	93,96
che si arrotonda ad euro 0,00		

CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra, visto l'attuale andamento del mercato, determinato il costo di sanatoria e revisionato il prezzo di mercato, a parere della sottoscritta il valore massimo dell'immobile potrà essere di **euro 30.000,00**.

** **

Parma, 2 agosto 2024

Il tecnico
Geom. Catia Bonati

I.V.G.



Geom. Catia Bonati

43058 Sorbolo-Mezzani PR – Frazione Sorbolo
Località Bogolese - Via G. Deledda n.4
cell 3395445536 - e-mail catiabon@tin.it – pec catia.bonati@geopec.it
c.f. BNTCTA63E53G337L – p.IVA 02663870349
Albo Geometri Parma n.1852

TRIBUNALE ORDINARIO di PARMA
SEZIONE SECONDA CIVILE
CAUSA CIVILE iscritta al n. r.g. 488/2015
Il Giudice dott. Elena Pisto

RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO ESTIMATORE

“Il Giudice dott. Elena Pisto, letto il ricorso ex art. 591 ter c.p.c. depositato dal notaio delegato; rilevato che la perizia di stima non riporta i titoli edilizi abilitativi aventi ad oggetto la costruzione del fabbricato e del ripostiglio esterno;... dispone che il CTU risponda a quanto rilevato in parte motiva concedendo all'uopo termine di 45 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza...”

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Catia Bonati, esperto estimatore, aveva provveduto all'epoca di redazione della relazione peritale iniziale, ad effettuare ricerche e richieste presso il comune di Bore, inerenti i “i titoli edilizi abilitativi aventi ad oggetto la costruzione del fabbricato e del ripostiglio esterno”, in capo senza alcun esito.

STATO ATTUALE

Estratto sat dei fabbricati



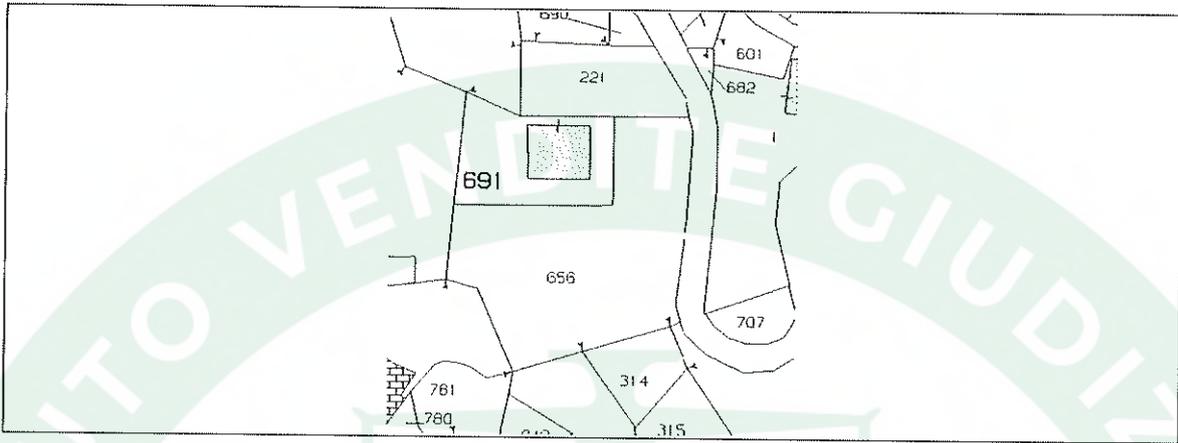
CATASTO TERRENI

Comune di Bore foglio 8, mappale 691, sup 60 ente urbano, partita 1

ex fabbricato rurale deriva da Impianto meccanografico del 02/01/1976, partita 2271.

La variazione geometrica con tipo mappale 1910/92 del 16/06/1992 per passaggio del fabbricato dal catasto terreni al catasto fabbricati, consiste in una “conferma di mappa”, cioè trattasi di fabbricato rurale, già esistente in mappa ed inserito **in data non definita** oggetto di ricerca.

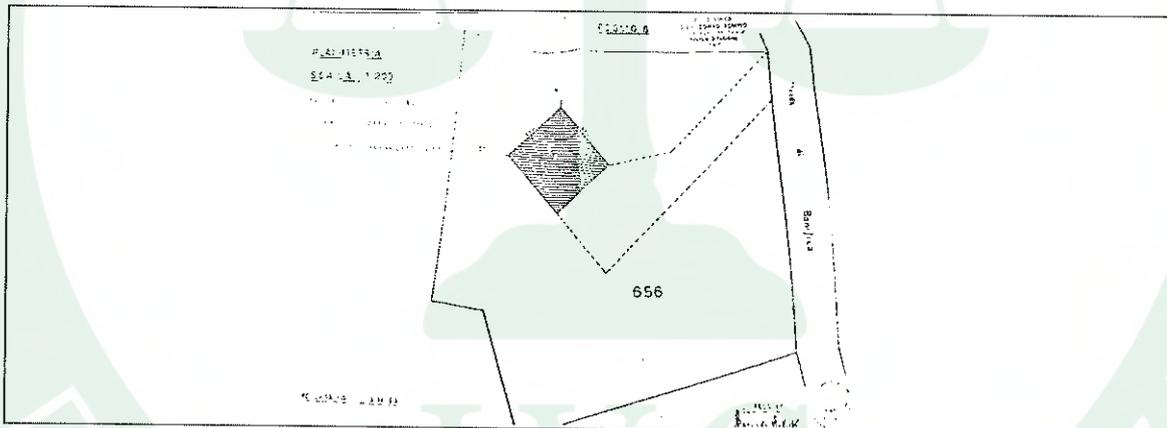




EDILIZIA

Si è provveduto ad accedere nuovamente all'archivio edilizio del comune di Bore, per ripetere le consultazioni con ulteriori nominativi reperiti durante le ricerche effettuate presso l'ufficio del territorio:

è stata rintracciata una pratica di costruzione n.268 per "nuova costruzione di abitazione rurale" in frazione Pozzolo via Marazzi, sul foglio 8 mappale 656, intestata a Moruzzi Giovanni, respinta il 1 marzo 1969 x art.17.



Successivamente alle ricerche catastali, sono state effettuate richieste d'archivio edilizio con altri nominativi reperiti:

comunicazioni intercorse.

senza alcun esito, come da

CATASTO TERRENI

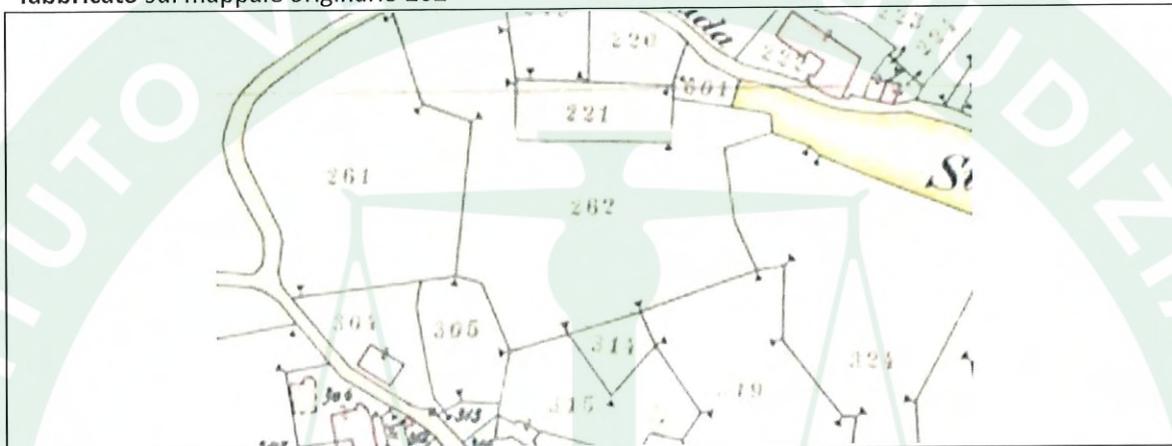
Le ricerche catastali erano finalizzate a determinare il periodo di inserimento in mappa del fabbricato, corrispondente al passaggio da "terreno agricolo" a "fabbricato rurale", ed alla ricerca del nominativo di precedenti proprietari, onde incrociare i dati per ulteriori ricerche urbanistiche ed ipotecarie.

Si premette che anteriormente al 1969 i fabbricati erano inseriti in mappa a seguito di verifiche periodiche e, successivamente solo i fabbricati urbani con redazione di tipo mappale; la denuncia di un fabbricato rurale di nuova costruzione, trattandosi di una variazione nello stato dei terreni, andava presentata in catasto compilando lo stampato mod. 26, allegando un disegno comprendente una corografia della mappa catastale con l'indicazione della posizione del fabbricato nell'ambito della particella.



Dalle consultazioni di atti cartacei del catasto terreni, effettuate in data 16 giugno e 7 luglio scorsi, si è rilevato che:

- nella mappa di impianto del nuovo Catasto Terreni di Bore (anno 1956) **non esisteva alcun fabbricato sul mappale originario 262**



- dall'esame dei registri di partita n.988 il frazionamento del mappale 262 di mq 4230 in mappale 262 di mq 1050 (partita 838)

risulta nel 1956

- dall'esame dei registri di partita n.838 risulta la vendita nel 1956 del mappale 262 di mq 1050, da (partita 988) a (partita 838); nel 1960 risulta effettuata una verifica periodica di cambiamento del mappale 262 di mq 1050 in: mappale 262 di mq 960 seminativo e **mappale 675 di mq 90 fabbricato rurale;**



- dall'esame dei registri di partita n. 2272 «
(partita 988) a dei mappali:
691 sup. 600 fabbricato rurale e 656 sup. 1590 seminativo

risulta la vendita nel 1972 da

PROVENIENZA

A seguito delle ricerche catastali, si è provveduto alla consultazione ipotecaria di note e dei titoli cartacei del 15 luglio scorso: è stato rintracciato un atto di compravendita con il quale in data 16 febbraio 1972 del 1908 - a del 1926 - del 1928 – proprietarie e del 1892 usufruttuaria, vendevano a un "appezzamento di terreno "la vigna" su cui sta sorgendo un fabbricato colonico la cui costruzione e' da poco tempo iniziata", posto in comune di Bore mappale 691 sup. 600 fabbricato rurale, e mappale 656 sup. 1590 seminativo, pervenuto per successione a deceduto nel 1965.



CONSIDERAZIONI

Confermando la difficoltà di accedere ed interagire con facilità all'ufficio del territorio per le consultazioni cartacee, se non con appuntamenti dilazionati, si è provveduto a formalizzare all'agenzia delle entrate una richiesta di informazioni onde avere un riscontro scritto; mentre si sottolinea, diversamente al periodo di redazione della relazione peritale iniziale, la completa disponibilità di accesso e collaborazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bore.

Dalle ricerche catastali non è stato possibile stabilire la data di inserimento in mappa del fabbricato principale, se non che nel 1960 esisteva un fabbricato rurale sul mappale 675 derivato dal mappale 262 d'impianto, e che nel 1972 esisteva un fabbricato sul mappale 691, che nell'atto di vendita risultava come "*fabbricato colonico la cui costruzione e' da poco tempo iniziata*". Nulla risulta per la costruzione del fabbricatello accessorio.

Dalle ricerche presso l'archivio edilizia del comune di Bore non è stata rintracciata alcuna ulteriore documentazione edilizia, oltre alla pratica di costruzione del 1969 respinta, nulla per quanto inerente il fabbricatello accessorio.

CONCLUSIONI

Dalla documentazione rintracciata risulterebbe che il fabbricato principale sia stato **costruito in data successiva al 01/09/1967, senza alcun titolo edilizio**; mentre per il fabbricatello accessorio non è stato rintracciato alcun documento, indicazione o altro che ne possa stabilire il periodo di costruzione.

** * * * *

A disposizione per ulteriori ricerche ed incontri con l'amministrazione di Bore per valutare la fattibilità ed i costi di una sanatoria edilizia.

Il tecnico
Geom. Catia Bonati



Geom. Catia Bonati

43058 Sorbolo-Mezzani PR – Frazione Sorbolo
Località Bogolese - Via G. Deledda n.4
cell 3395445536 - e-mail catiabon@tin.it – pec catia.bonati@geopec.it
c.f. BNTCTA63E53G337L – p.IVA 02663870349
Albo Geometri Parma n.1852

TRIBUNALE ORDINARIO di PARMA
SEZIONE SECONDA CIVILE
CAUSA CIVILE iscritta al n. r.g. 488/2015
Il Giudice dott. Elena Pisto

RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO ESTIMATORE

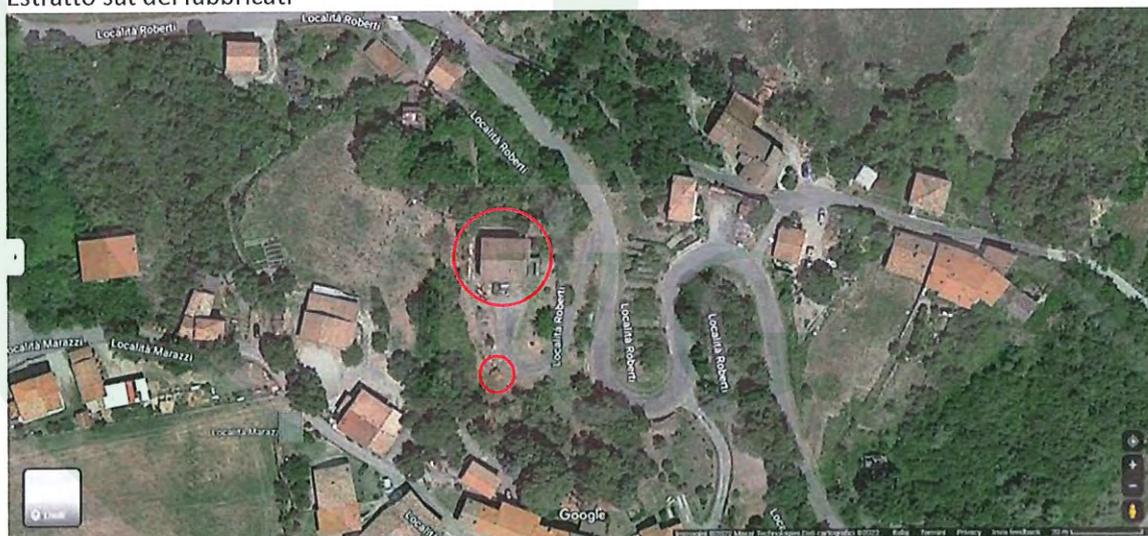
“Il Giudice dott. Elena Pisto, letto il ricorso ex art. 591 ter c.p.c. depositato dal notaio delegato; rilevato che la perizia di stima non riporta i titoli edilizi abilitativi aventi ad oggetto la costruzione del fabbricato e del ripostiglio esterno; ... dispone che il CTU risponda a quanto rilevato in parte motiva concedendo all'uopo termine di 45 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza...”

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Catia Bonati, esperto estimatore, aveva provveduto all'epoca di redazione della relazione peritale iniziale, ad effettuare ricerche e richieste presso il comune di Bore, inerenti i “i titoli edilizi abilitativi aventi ad oggetto la costruzione del fabbricato e del ripostiglio esterno”, in capo , senza alcun esito.

STATO ATTUALE

Estratto sat dei fabbricati



CATASTO TERRENI

Comune di Bore foglio 8, mappale 691, sup 60 ente urbano, partita 1
ex fabbricato rurale deriva da Impianto meccanografico del 02/01/1976, partita 2271.
La variazione geometrica con tipo mappale 1910/92 del 16/06/1992 per passaggio del fabbricato dal catasto terreni al catasto fabbricati, consiste in una “conferma di mappa”, cioè trattasi di fabbricato rurale, già esistente in mappa ed inserito in **data non definita** oggetto di ricerca.



CONSIDERAZIONI

Confermando la difficoltà di accedere ed interagire con facilità all'ufficio del territorio per le consultazioni cartacee, se non con appuntamenti dilazionati, si è provveduto a formalizzare all'agenzia delle entrate una richiesta di informazioni onde avere un riscontro scritto; mentre si sottolinea, diversamente al periodo di redazione della relazione peritale iniziale, la completa disponibilità di accesso e collaborazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bore.

Dalle ricerche catastali non è stato possibile stabilire la data di inserimento in mappa del fabbricato principale, se non che nel 1960 esisteva un fabbricato rurale sul mappale 675 derivato dal mappale 262 d'impianto, e che nel 1972 esisteva un fabbricato sul mappale 691, che nell'atto di vendita risultava come "*fabbricato colonico la cui costruzione e' da poco tempo iniziata*". Nulla risulta per la costruzione del fabbricatello accessorio.

Dalle ricerche presso l'archivio edilizia del comune di Bore non è stata rintracciata alcuna ulteriore documentazione edilizia, oltre alla pratica di costruzione del 1969 respinta, nulla per quanto inerente il fabbricatello accessorio.

CONCLUSIONI

Dalla documentazione rintracciata risulterebbe che il fabbricato principale sia stato **costruito in data successiva al 01/09/1967, senza alcun titolo edilizio**; mentre per il fabbricatello accessorio non è stato rintracciato alcun documento, indicazione o altro che ne possa stabilire il periodo di costruzione.

** ** ** **

A disposizione per ulteriori ricerche ed incontri con l'amministrazione di Bore per valutare la fattibilità ed i costi di una sanatoria edilizia.

Il tecnico
Geom. Catia Bonati



Geom. Catia Bonati
Via G. Deledda 4 loc. Bogolese
43058 Sorbolo-Mezzani PR - cell 3395445536
e-mail catiabon@tin.it – pec catia.bonati@geopec.it
c.f. BNTCTA63E53G337L – p.IVA 02663870349
Albo Geometri Parma n.1852

TRIBUNALE DI PARMA

R.G. 488/2015 – GIUDICE DOTT. ELENA PISTO GIUDIZIO DI DIVISIONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.260/2013 R.G. ES. IMM.

promossa da
contro
intervenuto

RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE
RELAZIONE INTEGRATIVA 10-10-2021

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Catia Bonati, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Parma al n.1852, era stata nominata in data **13/03/2014** esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe;

successivamente il G.E. nell'ordinanza di divisione del **07/10/2014** al punto V disponeva che il perito estimatore "*provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni sopra indicati; verifichi altresì l'esistenza di vincoli ed oneri opponibili all'acquirente*" "*invii ... copia aggiornata della relazione di stima dell'intero bene*";

in data **30/04/2015** il CTU depositava "RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE AGGIORNAMENTO LOTTO2", nella quale evidenziava che

"La provenienza ventennale degli immobili deriva da atti di successione e, come indicato anche nella relazione notarile, alla data del 07/04/2015 non risultano trascritte le accettazioni da parte degli eredi.";

in data **2 agosto 2021** il Giudice dott. Elena Pisto, comunicava:

"Nella causa civile iscritta al n. r.g. 488/2015

rilevato che con deposito del 30.07.21 l'avv. ARTUSI per

ha

rinunciato alla vendita dei seguenti beni:



1) foglio 2 mappale 149 (terreno-seminativi e prevalentemente boschi cedui- il che vale anche per la maggior parte dei beni di seguito descritti);

2) foglio 2 mappale 150 (terreno);

3) foglio 2 mappale 219 (terreno);

4) foglio 3 mappale 134 (terreno);

5) foglio 5 mappale 20 (terreno);

6) foglio 8 mappale 398 (deposito);

7) foglio 8 mappale 642 (deposito);

8) foglio 9 mappale 105 (terreno);

9) foglio 9 mappale 136 (terreno);

10) foglio 9 mappale 137 (terreno);

11) foglio 9 mappale 173 (terreno);

12) foglio 2 mappale 107 (terreno);

13) foglio 2 mappale 122 (terreno);

14) foglio 2 mappale 195 (terreno);

15) foglio 2 mappale 196 (terreno);

16) foglio 3 mappale 4 (terreno);

17) foglio 2 mappale 23 (terreno);

18) foglio 2 mappale 153 (terreno);

19) foglio 4 mappale 8 (terreno);

20) foglio 4 mappale 165 (terreno);

21) foglio 4 mappale 166 (terreno);

22) foglio 4 mappale 210 (terreno);

rilevato che, con riferimento agli stessi, l'avv. Artusi ha quindi chiesto dichiararsi la cessazione della materia del contendere chiedendo la prosecuzione del processo di divisione con esclusivo riferimento ai beni 1) foglio 8, mappale 691, subalterno 1, abitazione;

2) foglio 8, mappale 691, subalterno 2, autorimessa; 3) foglio 8, mappale 656 terreno;

rilevato che la CTU non ha proceduto ad accertare le trascrizioni ed iscrizioni nei confronti dei comproprietari dei beni foglio 8 part. 691 subb. 1 e 2 e part. 656 sino alla integrazione per gli stessi della trascrizione della domanda giudiziale (reg. generale n. 11462, reg. particolare n. 8883, presentazione n. 1 del 22.06.2015).

P.Q.M.

Dispone che la CTU accerti le trascrizioni ed iscrizioni nei confronti dei comproprietari dei beni foglio 8 part. 691 subb. 1 e 2 e part. 656 sino alla integrazione per gli stessi della trascrizione della domanda giudiziale (reg. generale n. 11462, reg. particolare n. 8883, presentazione n. 1 del 22.06.2015) depositando relazione integrativa entro il 11.10.2021."

Premesso quanto sopra la sottoscritta procede agli accertamenti richiesti



BENI OGGETTO DI PROSECUZIONE DEL PROCESSO DI DIVISIONE

Immobili siti nel comune di Bore (PR):

- foglio 8 mappale 691 subalterno 1 abitazione;
- foglio 8 mappale 691 subalterno 2 autorimessa;
- foglio 8 mappale 656 terreno.

DESCRIZIONE

Comune di Bore, località Roberti n.5.

Casa unifamiliare con area di pertinenza ed altra area adiacente sui lati nord ed est, descritti della relazione peritale del 28/05/2014 - LOTTO 2 - capitolo B.

DITTA PROPRIETARIA

per quota proprietà 1/2;

per quota proprietà 1/2.

CATASTO FABBRICATI

A seguito delle verifiche catastali del 08/10/2021, si conferma che l'edificio risulta al catasto fabbricati del Comune di Bore, come segue:

- abitazione: foglio 8, particella 691, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, rendita euro 445,44, indirizzo località Roberti n. 5, piano T-1;
- autorimessa: foglio 8, particella 691, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 42, rendita euro 78,09, indirizzo località Roberti n. 5, piano T.

CATASTO TERRENI

A seguito delle verifiche catastali del 08/10/2021, si conferma che l'area di sedime del fabbricato e l'intera area di pertinenza risultano al catasto terreni del Comune di Bore, come segue:

- area di sedime fabbricato con area di pertinenza: foglio 8, particella 691, qualità Ente Urbano, superficie mq 600;
- area di pertinenza adiacente: foglio 8, particella 656, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 1590, reddito dominicale euro 2,46, reddito agrario euro 4,93.

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti a

come segue:



Per successione al padre deceduto il 05/02/1984,
trascrizione del 09/02/1985 – registro particolare 1295 registro generale 1629
successione registrata a Fidenza n.95 vol 363 il 04/08/1984 -
della quota 1/1 di proprietà,
eredi:

coniuge per 1/3,
figlio per 1/3,
figlia per 1/3;

Per successione alla madre deceduta il 10/05/2010
trascrizione del 09/06/2011 – registro particolare 7928 registro generale 12002
successione registrata a Fidenza 355/9990/11 del 21/04/2011
della quota di 1/3 di quanto pervenuto per successione dal marito -
eredi:

figlio per 1/6,
figlia per 1/6;

Per accettazione dell'eredità della madre
trascrizione del 27/04/2020 - registro particolare 4548 registro generale 6235
atto giudiziario Tribunale di Parma repertorio 488 del 21/11/2019.

FORMALITA'

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Parma (Conservatoria RR.II.), in data 08-10/10/2021 i beni risultano oggetto di:

ISCRIZIONE del 04/05/2010 - Registro Particolare 2040 Registro Generale 9355
Pubblico ufficiale . Repertorio 101756/78 del 28/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal
d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01,
Annotazione n. 3445 del 05/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 10795 Registro Generale 15191
Pubblico ufficiale Repertorio 4690 del 16/07/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Annotazione n. 3446 del 05/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).



TRASCRIZIONE del 22/06/2015 - Registro Particolare 8883 Registro Generale 11462
Rettifica - Pubblico ufficiale , Repertorio 348 del 20/11/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15689 del 2014

BENI OGGETTO DI RINUNCIA

ALLA PROSECUZIONE DEL PROCESSO DI DIVISIONE

(di cui alla relazione peritale del 28/05/2014 - LOTTO 2 – capitoli C – D)

Si precisa che i terreni oggetto di pignoramento, identificati al
foglio 4 mappale 93 e foglio 5 mappale 31,
non risultano compresi nell'elenco dei beni oggetto di *rinuncia* alla prosecuzione del
processo di divisione, e non risultano indicati nella *prosecuzione* del processo di divisione.

ALLEGATI

- visure catasto fabbricati
- visure catasto terreni
- ispezioni ipotecarie e note

Sorbolo, 28 maggio 2014
aggiornamento 29 aprile 2015
integrazione 10/10/2021

L'esperto estimatore
Geom. Catia Bonati

I.V.G.

DI PARMA



Geom. Catia Bonati

Via G. Deledda 4 loc. Bogolese 43058 Sorbolo PR
tel/fax 0521 604609 cell/sms 3395445536
e-mail catiabon@tin.it – pec catia.bonati@geopec.it
c.f. BNTCTA63E53G337L – p.IVA 02663870349
Albo Geometri di Parma n.1852
Professionista abilitato VOL

TRIBUNALE DI PARMA

R.G. 488/2015 – GIUDICE DR.SSA CAVALLARI

GIUDIZIO DI DIVISIONE - ESECUZIONE IMMOBILIARE N.260/2013 R.G. ES. IMM.

promossa da
contro
interventuti

RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

AGGIORNAMENTO LOTTO2

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Catia Bonati, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Parma al n.1852, con studio in Bogolese di Sorbolo via Deledda n.4, è stata nominata in data 13/03/2014 esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe;
successivamente il G.E. nell'ordinanza di divisione del 07/10/2014 al punto V disponeva che il perito estimatore *"provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni sopra indicati; verifichi altresì l'esistenza di vincoli ed oneri opponibili all'acquirente"* *"invii ... copia aggiornata della relazione di stima dell'intero bene"*.

BENI OGGETTO DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

LOTTO 2 DELLA RELAZIONE PERITALE

dall'atto di pignoramento:

"immobili siti nel comune di Bore (PR) qui di seguito descritti:

per la quota di 1/2 di proprietà di

- foglio 8 mappale 691 subalterno 1 abitazione;
- foglio 8 mappale 691 subalterno 2 autorimessa;
- foglio 8 mappale 656 terreno;

per la quota di 1/6 di proprietà di

al catasto terreni:

- foglio 2 mappale 23;
- foglio 2 mappale 153;



- foglio 2 mappale 107;
 - foglio 2 mappale 122;
 - foglio 2 mappale 149;
 - foglio 2 mappale 150;
 - foglio 2 mappale 195;
 - foglio 2 mappale 196;
 - foglio 2 mappale 219;
 - foglio 4 mappale 8;
 - foglio 4 mappale 93;
 - foglio 4 mappale 165;
 - foglio 4 mappale 166;
 - foglio 4 mappale 210;
 - foglio 3 mappale 4;
 - foglio 3 mappale 134;
 - foglio 5 mappale 20;
 - foglio 5 mappale 31;
 - foglio 8 mappale 398;
 - foglio 9 mappale 105;
 - foglio 9 mappale 136;
 - foglio 9 mappale 137;
 - foglio 9 mappale 173;
- per la quota di 1/6 di proprietà di
- foglio 8 mappale 642 deposito.”

SOPRALLUOGO

Sono stati effettuati sopralluoghi, con accesso agli immobile pignorati, per rilievi ed assunzione di informazioni. È stata esaminata la consistenza e l'identificazione dei beni in oggetto e la corrispondenza alla documentazione urbanistica ed alla scheda catastale; è stato accertato lo stato di conservazione ed acquisiti gli elementi necessari per la descrizione e scattata idonea documentazione fotografica. *Successivamente sono stati ripetuti i sopralluoghi per la verifica ed aggiornamento di quanto sopra. ALLEGATO 4*

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di complesso di beni immobili ubicati in varie località del comune di Bore, in diverse quote e varia provenienza, corrispondenti a:

- B – casa unifamiliare con area, ubicati in località Roberti;
- C – deposito (ex rurale) con area, ubicati in frazione Pozzolo;
- D - vari appezzamenti di terreno ubicati nel territorio comunale.

Il tutto come descritto nella relazione peritale del 28/05/2014.



DITTA INTESTATARIA

Soggetti intestatari degli immobili, per le quote indicate nei capitoli successivi,
a seguito della verifica e aggiornamento dei dati:

ALLEGATO 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati nel comune di Bore, in varie frazioni e località, come meglio specificato nei capitoli successivi. Il comune di Bore è ubicato sulle colline parmensi, nella parte nord della valle del Ceno, al confine con la provincia di Piacenza; dista 57 km da Parma, 55 km da Piacenza; la viabilità comprende strade provinciali e comunali; a circa 35 km si raggiungono i caselli autostradali di Fornovo di Taro (PR) e Fiorenzuola d'Arda (PC); nel capoluogo sono presenti servizi di pubblica utilità, strutture sportive, esercizi commerciali, ed è servito da linee extraurbane di bus. Il territorio è caratterizzato da un ambiente ricco di boschi e corsi d'acqua e per la moderazione del clima nella bella stagione.

STRUMENTI URBANISTICI

Strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bore: PSC – RUE approvati in data 26/06/2010 con delibera C.C. n.46 e POC approvato il 27/07/2013 con delibera C.C. n.31. I certificati di destinazione urbanistica datati 07/10/2013, allegati alla relazione notarile del 19/11/2013, risultano da rinnovare.

B – CASA UNIFAMILIARE

OGGETTO

Casa unifamiliare con area di pertinenza ed altra area adiacente sui lati nord ed est.



UBICAZIONE

Comune di Bore, località Roberti n.5, distante circa 5 km dal paese di Bore. La zona risulta di fatto priva di mercato immobiliare, ma potrebbe rispondere a richieste seconda casa per la villeggiatura estiva.

DITTA INTESTATARIA

debitore esecutato, per quota proprietà 1/2;
comproprietario non esecutato, per quota proprietà 1/2.

CATASTO FABBRICATI

A seguito delle verifiche catastali del 07/04/2015, si conferma che

l'edificio risulta al catasto fabbricati del Comune di Bore, come segue: **ALLEGATO 2**

- abitazione: foglio 8, particella 691, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, rendita euro 445,44, indirizzo località Roberti n. 5, piano T-1;
- autorimessa: foglio 8, particella 691, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 42, rendita euro 78,09, indirizzo località Roberti n. 5, piano T.

CATASTO TERRENI

A seguito delle verifiche catastali del 07/04/2015, si conferma che

l'area di sedime del fabbricato e l'intera area di pertinenza risultano al catasto terreni del Comune di Bore, come segue: **ALLEGATO 3**

- area di sedime fabbricato con area di pertinenza: foglio 8, particella 691, qualità Ente Urbano, superficie ha 00.06.00;
- area di pertinenza adiacente: foglio 8, particella 656, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.15.90, reddito dominicale euro 2,46, reddito agrario euro 4,93.

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare in cattivo stato di manutenzione e conservazione, costituito da casa unifamiliare, che risulta edificata agli inizi degli anni 70 (casa colonica), di due piani fuori terra, con abitazione al piano primo, accessori ed autorimessa al piano terra; area circostante destinata a cortile e verde con piccolo fabbricato esterno a ripostiglio.

Vedasi relazione peritale del 28/05/2014

ALLEGATO 4

COERENZE

L'intero complesso immobiliare confina:

a nord, ovest e sud con ragioni di terzi, ad est con strada comunale di accesso.

STATO DI POSSESSO

A seguito della verifica e controllo effettuato presso i pubblici uffici,



si conferma che nell'immobile non risulta alcun residente, quindi nella disponibilità dei comproprietari

ALLEGATO 1

al sopralluogo di verifica risultava occupato dai medesimi ospiti del

SERVITU' E VINCOLI

Come da atti di provenienza, acquisite o costituite.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche della documentazione urbanistica effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Bore, risulta una DIA del 07/04/2001 prot.850 per "demolizione e ricostruzione di muro di sostegno e ricostruzione muratura portante";
a seguito di successive ricerche e verifiche presso l'ufficio tecnico comunale,
non sono stati rintracciate le pratiche di costruzione dell'immobile.

REGOLARITA' URBANISTICA-CATASTALE

Premesso quanto sopra, si fa quindi riferimento alla planimetria catastale datata 22/07/1992, che presenta difformità rispetto allo stato di fatto, in particolare: al piano terra diversa ubicazione dell'autorimessa, altezza interna, scala interna, diversa posizione delle finestre, e diversa distribuzione interna; costruzione del fabbricatello esterno (ex pollaio).

PRATICHE E SANATORIA

Si renderebbe opportuno effettuare l'aggiornamento al catasto fabbricati e la regolarizzazione edilizia, onde allineare lo stato di fatto con la documentazione urbanistica/catastale; si ritiene che i costi diretti ed indiretti possano essere quantificati presumibilmente come segue:

- spese tecniche per rilievo completo dell'immobile euro 500,00
- aggiornamento catasto terreni e diritti presentazione euro 500,00
- aggiornamento catasto fabbricati e diritti presentazione euro 900,00
- spese tecniche per eventuale sanatoria o pratica di comunicazione di opere interne eseguite, studio e predisposizione della pratica, presentazione, compreso spese di eventuali sanzioni, diritti, oneri euro 900,00

Per un costo totale presunto di euro 2.800,00.

APE

Dalle verifiche effettuate risulta che la casa unifamiliare risulta priva di APE - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Negli strumenti urbanistici del comune di Bore, il fabbricato (identificato al catasto terreni, foglio 8, particella 691), risulta in "ambito urbano consolidato".

Relativamente al terreno adiacente, identificato al catasto terreni, foglio 8, mappale 656, risulta in "ambito compatibile per modesti interventi edilizi di tipo residenziale".

SUPERFICI

Superficie commerciale di massima, al lordo delle murature:

abitazione – piano primo	mq	118,00
balconata – piano primo	mq	6,00
locali accessori - piano terra	mq	69,00
autorimessa – piano terra	mq	46,00
ripostiglio esterno – piano terra	mq	6,00



VALUTAZIONE

A seguito della verifica delle attuali condizioni di mercato, si ritiene invariata la valutazione della relazione peritale del 28/05/2014:

B – casa unifamiliare	a corpo	euro	108.000,00
	abbattimento forfettario 20%	euro	- 21.600,00
	dedurre costo presunto		
	aggiornamento catastale/sanatoria	euro	- 2.800,00
	restano	euro	83.600,00



ALLEGATI:

- 1) documentazione anagrafica, civile e di residenza
- 2) catasto fabbricati: planimetrie
- 3) catasto fabbricati e terreni: visure
- 4) documentazione fotografica
- 5) ispezioni ipotecarie e note
- 6) schema riepilogativo successioni

Sorbolo, 28 maggio 2014

aggiornamento 29 aprile 2015

L'esperto estimatore

Geom. Catia Bonati

