

Geometra Gianni Baisi

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati  
della Provincia di Reggio Emilia al n. 1703  
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici  
del Tribunale di Reggio Emilia al n. 1247

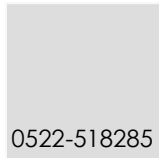
**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**CAUSA CIVILE n. 6391-2019 R.G.**  
GIUDICE DOTT.SSA FRANCESCA MALGONI

ATTRICE: - Avv.ti e  
CONVENUTI: Contumace  
Contumace

**ELABORATO PERITALE - CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**OGGETTO: FABBRICATO IN VIALE GIOVANNI XXIII n. 1 BORETTO -RE-**



## SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
1 - INCARICO.....	3
2 - QUESITO .....	3
3 – PREMESSE .....	4
4 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	5
5 – RISPOSTA AL QUESITO .....	6
5.1 DIA COMPIUTA DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI CAUSA.....	6
5.2 NE DETERMINI IL VALORE VENALE ALLA DATA ODIERNA .....	17
5.3 DICA SE GLI IMMOBILI SONO COMODAMENTE DIVISIBILI SECONDO LE QUOTE DI COMPROPRIETÀ DEI CONDIVIDENTI SENZA CHE LA DIVISIONE COMPORTE SPESE ECCESSIVE, RILEVANTI OPERE DI MODIFICA, ONEROSE SERVITÙ RECIPROCHE O LIMITI DI GODIMENTO, OVVERO INCIDA SENSIBILMENTE SUL VALORE DEGLI STESSI .....	20
5.4 DICA SE GLI IMMOBILI SONO IN REGOLA CON LA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA E PRESENTANO I REQUISITI CHE NE CONSENTONO LA COMMERCIALIZZAZIONE, 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. 29 COMMA 1 BIS LEGGE 27.2.1985 N. 52;.....	21
5.5 TENUTO CONTO DELLE QUOTE SPETTANTI A CIASCUN COMPROPRIETARIO E DEL DIRITTO REALE PARZIARIO IN CAPO A , PREDISPONGA UN PROGETTO DIVISIONALE DETERMINANDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI SPETTANTI AI CONDIVIDENTI, SECONDO LE RISPETTIVE QUOTE DI COMPROPRIETÀ.....	22
5.6 TENTI LA CONCILIAZIONE .....	23
6 – OSSERVAZIONI DELLE PARTI E CONTRODEDUZIONI.....	23
7 – CONCLUSIONI DEL CTU.....	25
8 – ALLEGATI .....	29
- 8.1 FASCICOLO VERBALI DAL N.1 AL N. 2 .....	29
- 8.2 VISURE CATASTALI .....	29
- 8.3 MAPPA CATASTALE .....	29
- 8.4 PLANIMETRIE CATASTALI .....	29
- 8.5 ESTRATTO PRG E NORME TECNICHE .....	29
- 8.6 TITOLI EDILIZI RILASCIATI.....	29
- 8.7 COPIA RACCOMANDATE INVIATE AI CONTUMACI.....	29
- 8.8 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	29
- 8.9 OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DA PARTE DEL LEGALE DI PARTE ATTRICE .....	29

## 1 - INCARICO

Il sottoscritto geom. Gianni Baisi, domiciliato a Reggio Emilia in via Paolo Borsellino n. 2 iscritto al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n°1703 è stato nominato dal Giudice Dott.ssa Francesca Malgoni, nell'udienza del 07-10-2021; con il giuramento e l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'udienza del 14-10-2021 al fine di redigere una perizia e rispondere al quesito posto.

Veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 29-10-2021 alle ore 15,30 presso lo studio del CTU e concesso termine di 120 giorni per la redazione della relazione, da trasmettere in copia, entro la scadenza del medesimo termine, alle parti costituite, le quali avevano termine di ulteriori 15 giorni per eventuali loro osservazioni, da trasmettere al CTU.

Il C.T.U. doveva depositare, entro l'ulteriore termine di 15 giorni, la propria relazione definitiva con le osservazioni delle parti ed una sua sintetica valutazione delle stesse.

## 2 - QUESITO

Si riporta il quesito formulato dal Giudice allo scrivente CTU:

*“ Il CTU, letti gli atti e i documenti di causa, acquisiti ove ritenuto opportuno e necessario ulteriori documenti presso pubblici uffici:*

- 1. dia compiuta descrizione dei beni oggetto di causa;*
- 2. ne determini il valore venale alla data odierna;*
- 3. dica se gli immobili sono comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condidenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore degli stessi;*
- 4. dica se gli immobili sono in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentano 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. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;*
- 5. tenuto conto delle quote spettanti a ciascun comproprietario e del diritto reale parziario in capo a , predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti ai condidenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- 6. tenti la conciliazione”.*

### 3 – PREMESSE

Nel presente capitolo si riassumono succintamente gli eventi e gli atti della vertenza.

L'Attrice , nata a il , C.F. , è  
comproprietaria, con , nata a , il , C.F.  
, della quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, dei seguenti beni immobili, siti  
in Comune di Boretto, così censiti:

1) Catasto dei Fabbricati del Comune di Boretto, Fg. 8, Part. 371, Cat. A/8, CL. U, consistenza vani 17, rendita € 2.107,14 e Fg. 8, Part. 372, Sub. 1;

2) Catasto dei Fabbricati del Comune di Boretto, Fg. 8, Part. 372, Sub 2, Cat. C/6, CL. U, consistenza 26 mq, rendita € 122,19.

3) Catasto dei Terreni del Comune di Boretto, Fg. 8, Part. 694, Qualità Seminativo Arborato, CL. 1, della superficie di 32 are e 14 ca, Reddito Dominicale € 29,59, Reddito Agrario € 33,20.

La quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà di , degli immobili di cui ai nn. 1 e 2 è gravata da diritto di abitazione in favore di nato a il , C.F.

.

Lo stradello di accesso al terreno di cui al n. 3, censito al Fg. 8, mapp 694 del Catasto Terreni del Comune di Boretto (RE), è gravato da servitù di passaggio con ogni mezzo, a favore dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Boretto (RE), censito al Fg. 8, mapp. 375, sub. 6, cat. A/2, cl U, vani 9,5, RC € 809,55 – Via Roma piani T e 1, di proprietà di , nato a il , C.F. , e  
nata a il , C.F. , coniugi in regime di  
comunione dei beni, residenti a Boretto.

intende addivenire allo scioglimento delle comunioni immobiliari nei confronti della sig.ra , la quale tuttavia non si è finora resa disponibile a procedervi bonariamente.

Chiede pertanto di procedere allo scioglimento delle comunioni immobiliari relativamente agli immobili identificati e sopra descritti, secondo i diritti e le quote rispettivamente spettanti alla attrice ed ai convenuti.

In caso di non comoda divisibilità degli immobili, di procedere allo scioglimento delle comunioni immobiliari con le modalità di cui agli artt. 720-721 e 730 cod. civ., attribuendosi a ciascun condividente la quota al medesimo spettante, in denaro, utilizzando, a tal fine, le somme ricavate dalla vendita.

Per tutto quanto qui non riportato, si fa comunque riferimento alla lettura integrale degli atti ed allegati.

#### 4 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti e i documenti di causa, lo scrivente CTU ha inviato comunicazione scritta ai Convenuti contumaci per informarli dell'incarico ricevuto e dell'inizio operazioni peritali, che hanno avuto inizio alla data fissata del 29-10-2021, la parte costituita non si è presentata e non ha nominato alcun consulente di parte, come risulta dal **verbale n.1** sottoscritto dai presenti nel quale viene riportato: il quesito posto, le tempistiche previste nell'incarico, e la verbalizzazione che si riporta:

*“Si procede quindi alla disamina degli atti di causa depositati, per poter rispondere al quesito posto.*

*Preso atto che nel fascicolo di causa non sono presenti elaborati grafici e titoli abilitativi indispensabili per la prosecuzione delle operazioni peritali, il CTU procederà alla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boretto.*

*Il prossimo incontro peritale verrà fissato, non appena i funzionari dell' Ufficio Tecnico del Comune di Boretto comunicheranno data e ora per l'accesso agli atti autorizzativi edilizi”.*

Il 02-11-2021 lo scrivente ha fatto richiesta a mezzo PEC al Comune di Boretto di accesso agli atti edilizia privata, al fine di reperire tutta la documentazione inerente il fabbricato oggetto di perizia.

In data 19-11-2021 il Comune di Boretto invia la documentazione richiesta.

Il sopralluogo all'immobile sito in Boretto in Via Giovanni XXIII n.1 è avvenuto in data 24-01-2022 alla presenza dell'Attrice accompagnata dal proprio legale Avvocato che assistono al sopralluogo.

Del sopralluogo è stato redatto il **verbale n. 2** sottoscritto che si riporta:

“Si procede all’ispezione dei luoghi, a scattare diverse fotografie ad effettuare le opportune misurazioni e verificare le varie situazioni relative agli immobili oggetto di causa”.

Considerato che le operazioni peritali sono concluse, si procede alla redazione della presente Perizia in risposta al quesito posto, inviando bozza alle parti costituite entro la data concessa.

In data 21-02-2022 veniva inviata bozza dell’elaborato peritale e dei relativi allegati, dando termine alle parti costituite fino al 08-03-2022 per l’invio di eventuali osservazioni in merito.

## 5 – RISPOSTA AL QUESITO

Si procedere quindi alla risposta al quesito posto, per punti così come è suddiviso.

### 5.1 DIA COMPIUTA DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI CAUSA

I beni oggetto di causa sono identificati catastalmente come segue:

#### CATASTO FABBRICATI

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali							
			Fg.	Particella	Sub.	Categoria <sup>1</sup>	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Boretto. Via Giovanni XXIII 1 T-1-2	Abitazione  In villa	8	371 372	- 1	A/8	U	17 vani	466 mq.	€ 2.107,14
2	Comune di Boretto. Via Giovanni XXIII 1 T	Autorimessa	8	372	1	C/6	U	26 mq.	30 mq.	€ 122,19

I suddetti beni risultano intestati a:

<sup>1</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - **A/8: abitazioni in ville** - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all’esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell’azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l’orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all’esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

- , nata a il , C.F. proprietaria

per la quota di ½.

- , nata a , il , C.F. proprietaria per

la quota di ½.

Si precisa che la quota di ½ di proprietà di , degli immobili di cui ai nn. 1 e 2

è gravata da diritto di abitazione in favore di nato a il ,

C.F.

#### CATASTO TERRENI

	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	Comune di Boretto. Via Giovanni XXIII	8	694	SEMINATIVO ARBORATO	1	3.214 mq..	€ 29,59	€ 33,20

I suddetti beni risultano intestati a:

- , nata a il C.F. proprietaria

per la quota di 1/2.

- , nata a , il , C.F. proprietaria per

la quota di ½. Come da visure catastali allegate (**allegato 8.2**)

Si precisa che la strada di accesso al terreno di cui sopra, è gravato da servitù di passaggio con ogni mezzo, a favore dell'adiacente dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Boretto (RE), censito al Fg. 8, mapp. 375, sub. 6, cat. A/2, cl U, vani 9,5, RC € 809,55 – Via Roma piani T e 1, di proprietà di , nato a il , C.F. , e nata a il

C.F. , coniugi in regime di comunione dei beni, residenti a Boretto.

#### DESCRIZIONE DEI BENI:

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è composto da: un fabbricato ad uso residenziale con annesso piccolo fabbricato accessorio il tutto inserito in un ampio parco che circonda i fabbricati.

Il tutto come evidenziato nell'estratto della mappa catastale (**allegato 8.3**) sotto riportato:





Estratto planimetria catastale

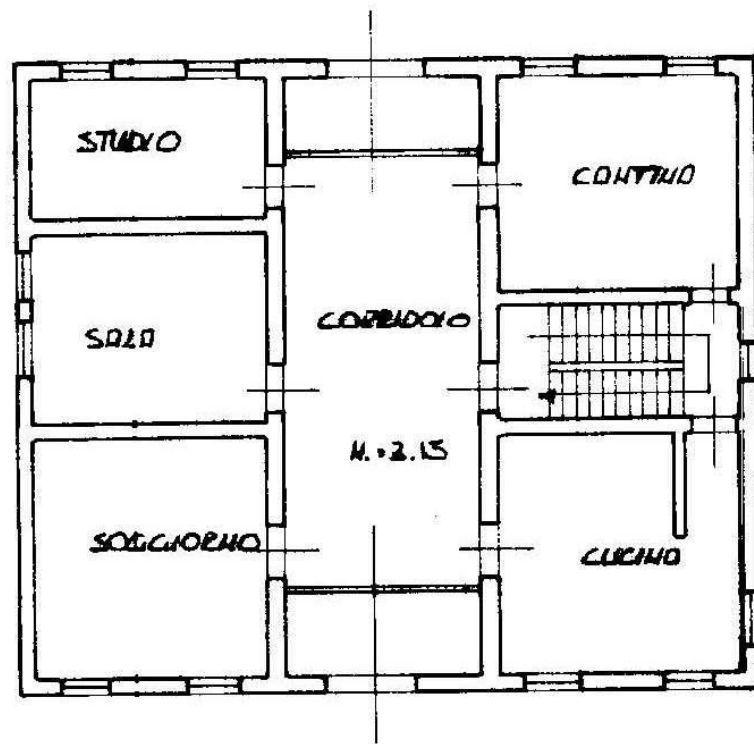
L'immobile ad uso residenziale è un fabbricato storico sito in via Giovanni XXIII n. 1 a Boretto, denominato fu costruito a metà del XVIII secolo nel centro di Boretto.

Risultano interventi di ampliamento risalenti al 1818, da allora non ha più subito trasformazioni di rilievo. Il corpo principale è un edificio, a pianta rettangolare, organizzato su due piani e un sottotetto. Mentre il fabbricato accessorio (un tempo adibito a stalla per cavalli) è anch'esso di forma regolare composto da un piano terra e da un piano sottotetto, sul fabbricato sono state effettuate modifiche nel corso degli anni 1980-81.

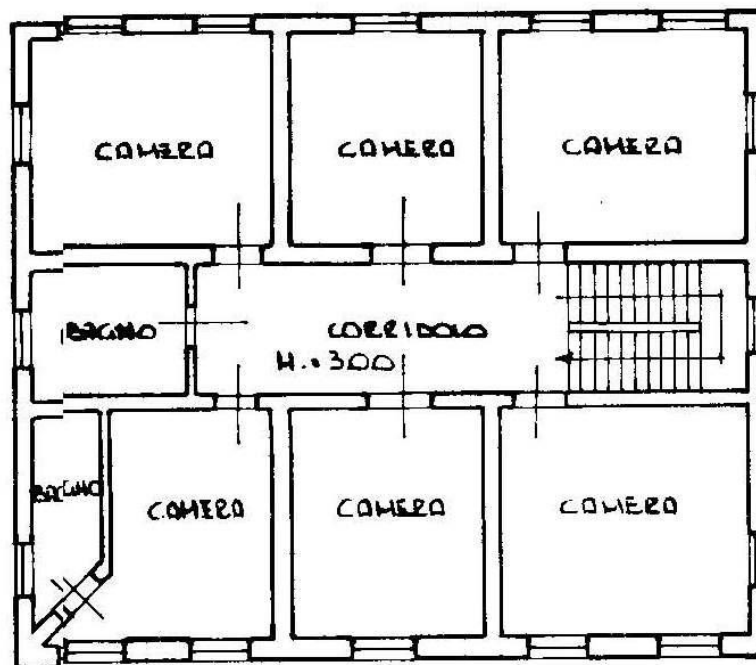
Il fabbricato principale è composto da: al piano terra ampio corridoio centrale su cui affacciano i locali soggiorno, sala, studio da un lato e cucina, cantina e vano scala di collegamento con il piano primo sull'altro lato. Al piano primo la scala di collegamento porta su un ampio corridoio su cui prospettano tre camera da un alto ed altre tre dall'altro lato, in fondo al corridoio si trova un bagno mentre una camera è dotata di bagno esclusivo. Al piano sottotetto, a cui si accede sempre tramite il vano scala, si trovano sei ampi locali soffitta e in fondo al corridoio un altro piccolo locale soffitta.

Il tutto come meglio evidenziato dalle planimetrie catastali (**allegato 8.4**) che si riportano:

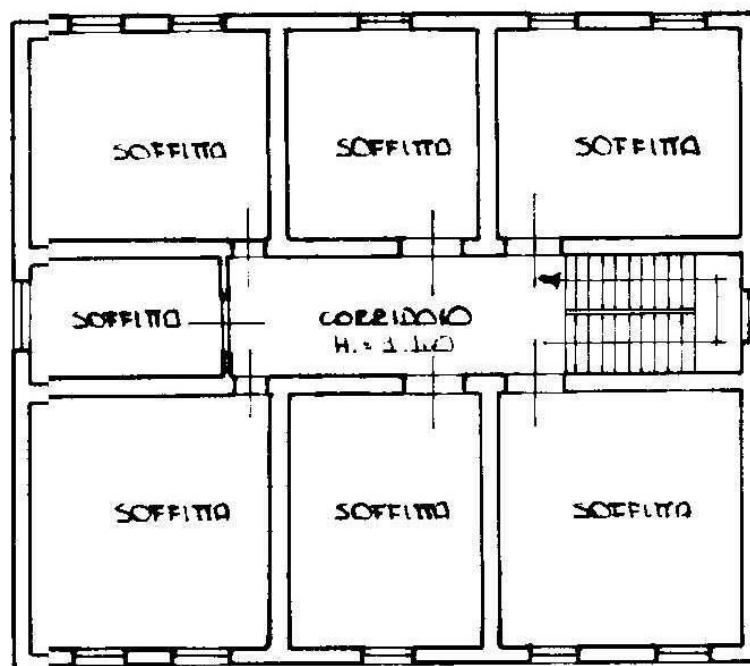




Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta piano sottotetto

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con solai in legno controsoffittati, le facciate sono in muratura a intonacata e tinteggiata.

La copertura con tetto a due acque con struttura in travi di legno e sovrastante tavellonato in laterizio tinteggiato con manto in coppi.

I portoni d'ingresso sono in legno massiccio verniciato con retrostanti bussole in legno vetrate di buona fattura .

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, molte di queste riportano pitture e scritte realizzate dal Pietro Ghizzardi noto come esponente della pittura naïf (1906 – 1986) pittore e scrittore irregolare ad oggi annoverato tra i maggiori del panorama italiano ed europeo; le cui opere sono state esposte in alcune mostre d'arte contemporanea in Italia e all'estero. Le opere all'interno del fabbricato sono riportate nel Volume "Pietro Ghizzardi a casa ..." edizioni La Coccinella.

I pavimenti e i gradini della scala sono realizzati in cotto.

I serramenti esterni sono in legno smaltato con vetro semplice e scuri in legno sempre smaltato, la serramentistica si presenta in scarso stato manutentivo, le finestre al piano terra sono dotate di inferiate in ferro. Il grado di finitura interno è quello dell'epoca , infatti i pavimenti sono in cotto, mentre i rivestimenti del bagno e di una piccola porzione della cucina sono in ceramica, le porte interne in legno massiccio verniciato con pannellature.

Gli impianti di energia elettrica, riscaldamento e idrico sanitario anch'essi sono in scarse condizioni ma apparentemente funzionanti.

I locali sono allacciati alle reti di gas, luce, fognatura e acqua; dotati di riscaldamento con due caldaie a gas di cui una con produzione di acqua calda sanitaria con termoconvettori ad aria; il bagno è accessoriato con sanitari in porcellana bianca in particolare: water, bidet, lavabo e vasca da bagno, il servizio esclusivo di una camera è invece in pessimo stato. Il tutto in scarso di manutenzione e conduzione.

Il tutto come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica:



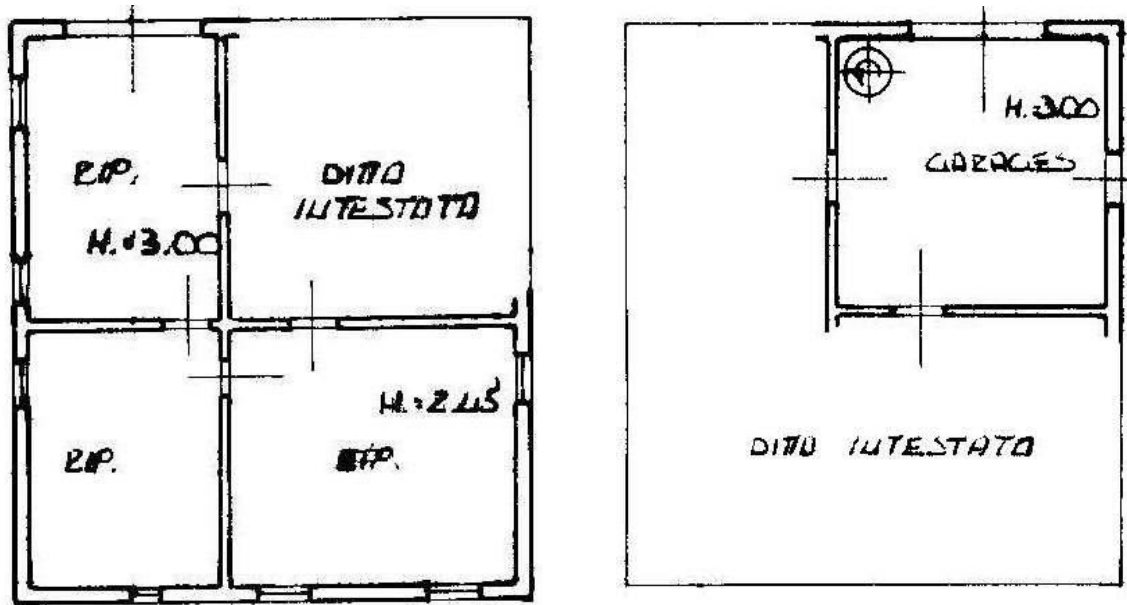




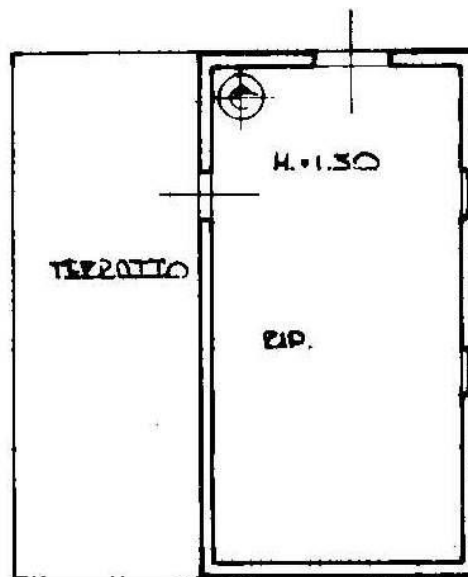


Il fabbricato accessorio posto nelle vicinanze del fabbricato principale è composto da: al piano terra tre locali ad uso ripostiglio ed uno adibito ad autorimessa dal quale tramite una piccola scala a chiocciola si accede al piano sottotetto dove è presente un locale ripostiglio ed un'ampia terrazza.

Il tutto come meglio evidenziato dalle planimetrie catastali che si riportano:



Pianta piano terra



Pianta piano sottotetto

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con solai in parte in legno ed in parte a volto ribassato, le facciate sono in muratura a intonacata e tinteggiata oramai fatiscente . La copertura è realizzata in parte con tetto a due acque con struttura in travi di legno con manto in coppi ed in parte a terrazza. Le murature interne sono in laterizio a vista e in parte intonacate con l'intonaco oramai fatiscente. Il pavimento è realizzato con battuto di cemento e con pavimento in tavelle di laterizio, i serramenti presenti sono in legno, mentre il portone dell'autorimessa in ferro e vetro, la scala a chiocciola che collega al



paino sottotetto è in ferro in condizioni precarie; è presente un impianto elettrico fatiscente non a norma. Il fabbricato nel suo complesso è in completo stato di abbandono, le facciate sono oramai ricoperte da vegetazione spontanea.

Il tutto come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica:



Il parco che circonda i fabbricati è di forma regolare con conformazione pianeggiante, sono presenti diverse essenze arboree il terreno è tenuto a prato. Sono presenti due accessi uno, il principale, che prospetta su via Giovanni XXIII che tramite un vialetto porta



al fabbricato principale, il secondo affaccia su via Roma dove è presente lo stradello d'accesso gravato dalla servitù di passaggio richiamata in premessa.

Gli accessi sono dotati di cancelli in ferro verniciato, tutto il terreno risulta recintato con rete metallica ad eccezione del fronte su via Giovanni XXIII dove è presente una cancellata in ferro su muretto

Il tutto come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica:



## 5.2 NE DETERMINI IL VALORE VENALE ALLA DATA ODIERNA

Lo scrivente ha effettuato accurate indagini di mercato per assumere quegli elementi comparativi che, in sede di libera compravendita in zona e/o in zone assimilabili concorrono a determinare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame. Dalle indagini effettuate, vista la particolarità dell'immobile non sono emersi elementi comparabili significativi vista la sua specificità precedentemente descritta. Si è quindi proceduto ad una ricerca sul mercato della provincia di Reggio Emilia di ville storiche con parco privato in vendita. In particolare vengono presi in esame valori reperiti dalla vetrina delle agenzie immobiliari, apportando poi quei correttivi ritenuti applicabili al caso in esame.

Si riporta sinteticamente quanto emerso dalla ricerca effettuata:

N.	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	PREZZO A MQ.
1	CAVRIAGO	VILLA CON PARCO DA RISTRUTTURARE	800,00	410 000,00 €	512,50 €
2	REGGIOLO	VILLA CON PARCO RISTRUTTURATA	546,00	429 000,00 €	785,71 €
3	GATTATICO	VILLA CON PARCO	350,00	500 000,00 €	1 428,57 €
4	SAN MARTINO IN RIO	VILLA CON PARCO DA RISTRUTTURARE	603,00	330 000,00 €	547,26 €
5	QUATTRO CASTELLA	VILLA CON PARCO RISTRUTTURATA	400,00	600 000,00 €	1 500,00 €
6	VIANO	VILLA CON PARCO RISTRUTTURATA	650,00	900 000,00 €	1 384,62 €

L'esame degli elementi di raffronto ed il loro aggiornamento, alla data attuale, viene effettuato con opportuni correttivi atti a tener conto di tutti gli elementi caratterizzanti il bene in esame ed in precedenza dettagliati: anno di costruzione, caratteristiche delle strutture, tipologia delle finiture, tipologia impiantistica, dimensioni dei vani e loro distribuzione interna; oltre che l'ubicazione, gli spazi comuni e comunque tutte le caratteristiche che possano incidere sulla valutazione, in particolare lo stato di manutenzione e conduzione precedentemente descritto, nonché la particolarità delle pitture presenti all'interno del fabbricato. Il valore unitario delle varie zone è stato contenuto considerando una scarsa appetibilità dell'immobile nel suo insieme, stante le caratteristiche dello stesso, nonché le necessarie opere di restauro e di adeguamento impiantistico, che lo rendono interessante solo per una fascia di particolari acquirenti

dotati di grandi disponibilità economiche, che possano apprezzare il valore storico e tipologico dei beni.

L'esame degli elementi di riferimento, applicato allo specifico caso in esame, considerato il tipo d'immobile, consente di ricavare i seguenti valori unitari:

- villa	=€ /mq.	900,00
- fabbricato accessorio	=€ /mq.	300,00
- autorimessa	=€ /mq.	400,00
- parco alberato	=€ /mq.	30,00

### Superfici

Le superfici degli immobili, sono state desunte dai dati catastali quali superfici nominali e minimamente verificate sulle planimetrie catastali e urbanistiche a disposizione e minimamente verificata nella consistenza totale.

Tutte le superfici commerciali come calcolate sono riportate in dettaglio nell'allegata tabella di calcolo, utile ai calcoli per la stima.

Fg	Part	Sub	DESCRIZIONE	LUNG.	LARG.	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
250	456		<b>VILLA</b>					
			PIANO TERRA	16,70	14,30	238,81	100,00	238,81
			a dedurre cantina	-6,00	5,60	-33,60	100,00	-33,60
			cantina	6,00	5,60	33,60	25,00	8,40
			PIANO PRIMO	16,70	14,30	238,81	100,00	238,81
			a dedurre scala	-6,00	3,00	-18,00	100,00	-18,00
			PIANO SOTTOTETTO	16,70	14,30	238,81	25,00	59,70
				-6,00	3,00	-18,00	25,00	-4,50
			<b>SOMMANO</b>			<b>680,43</b>		<b>489,62</b>
			<b>SI ARROTONDA</b>					<b>490,00</b>
250	708	3	<b>LOCALE ACCESSORIO</b>					
			PIANO TERRA	9,30	10,65	99,05	100,00	99,05
			a dedurre autorimessa	-5,50	5,50	-30,25	100,00	-30,25
			terrazza piano primo	3,50	10,65	37,28	30,00	11,18
			<b>SOMMANO</b>			<b>106,07</b>		<b>79,98</b>
			<b>SI ARROTONDA</b>					<b>80,00</b>
250	458		<b>AUTORIMESSA</b>					
				5,50	5,50	30,25	100,00	30,25
			<b>SOMMANO</b>			<b>30,25</b>		<b>30,25</b>
			<b>SI ARROTONDA</b>					<b>30,00</b>

Fg	Part	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE
250	694	PARCO	MQ. 3 214,00

**La valorizzazione finale del bene è espressa a corpo e non a misura.**

Da cui si ricava la seguente valutazione degli immobili:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC.	PREZZO MQ.	IMPORTO
Villa	490,00	€ 900,00	€ 441.000,00
Fabbricato accessorio	80,00	€ 300,00	€ 24.000,00
Autorimessa	30,00	€ 400,00	€ 12.000,00
Area cortiliva Parco	3.214,00	€ 30,00	€ 96.420,00
<b>SOMMANO</b>			<b>€ 573.420,00</b>

**A dedurre costo rimozione parete nel locale cantina - € 1.420,00**

**Pertanto il valore venale alla data del 14-10-2021 è di € 572.000,00**

Considerato che, relativamente al fabbricato principale e relativo locale accessorio, la quota di  $\frac{1}{2}$  di , è gravata da diritto di abitazione in favore di .

Si procede quindi ad una riduzione del valore del bene in considerazione del diritto reale parziario che grava sull'immobile. Il suddetto diritto di abitazione viene, ai soli fini del calcolo, parificato al diritto di usufrutto e calcolato in base alla nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto approvata con decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021 (GU n.309 del 30-12-2021).

Considerata quindi l'età del (nato il ) si ricava che il valore dell'usufrutto è pari al 25% del valore del bene.

Pur essendo gravata dal diritto di abitazione solo il 50% dell'intera proprietà, a parere dello scrivente la riduzione fa fatta comunque sul valore dell'intero, in quanto il bene gravato dal suddetto diritto non risulta appetibile.

Da cui si ricava:

<b>- Valore venale del bene:</b>	<b>€ 572.000,00</b>
<b>- Riduzione a causa del diritto di abitazione presente -25%</b>	<b>-€ 143.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 429.000,00</b>

In caso di vendita forzosa, al valore sopra definito, si dovrà attribuire un abbattimento stimato nel 20% del valore di mercato del bene immobile per mancanza di garanzie per vizi occulti, da cui si ricava:

valore € 429.000,00 x 20% =	€ - <u>85.000,00</u>
<b>Valore a base d'asta</b>	<b>€ 344.000,00</b>

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.

<b>Valore minimo dell'offerta</b>	<b>€ <u>258.000,00</u></b>
-----------------------------------	----------------------------

### **5.3 DICA SE GLI IMMOBILI SONO 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 DEGLI STESSI**

In base alle caratteristiche dell'immobile, come precedentemente descritte, nonché i vincoli edilizi che il PRG vigente impone, non è possibile dividere il fabbricato in due unità abitative autonome, né svolgere le opere edilizie necessarie alla loro suddivisione; in quanto gli interventi edilizi consentiti sono regolati dalle Norme tecniche di attuazione e disciplina particolareggiata per la "zona territoriale omogenea A" art. 8 punto 3 "Restauro scientifico" (**allegato 8.5**) che prevedono:

a) *Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:*

- *il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;*
- *il restauro o il ripristino degli ambienti interni;*
- *la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;*
- *la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;*
- *la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.*

b) *Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili o fatiscenti senza modificarne la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:*

- *murature portanti sia esterne che interne;*
- *solai e volte;*
- *scale;*
- *tetto, con ripristino del manto di copertura originale.*



c) *L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario o agli ampliamenti organici del medesimo.*

d) *L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.*

Pertanto il compendio immobiliare non risulta comodamente divisibile.

In quanto le norme prevedono espressamente *“la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;”*

**5.4 DICA SE GLI IMMOBILI SONO IN REGOLA CON LA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA E PRESENTANO I REQUISITI CHE NE CONSENTONO LA COMMERCIALIZZAZIONE, 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. 29 COMMA 1 BIS LEGGE 27.2.1985 N. 52;**

Per poter rispondere al quesito posto lo scrivente ha estratto copia delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio ed ha inviato richiesta di accesso agli atti al Comune di Boretto in data 02-11-2021 e in data 19-11-2021 mi sono stati inviati gli atti autorizzativi rilasciati dal Comune. **(allegato 8.6)**

I titoli edilizi rilasciati consistono in:

PRAT. N.	Data	Oggetto	Descrizione Opera	Concessionari
77/71	06-12-1971	Autorizzazione Edilizia	APERTURA DI DUE FINESTRE	SOLIANI ENA E LEA
77/80	12-11-1980	CONCESSIONE EDILIZIA	MODIFICA PARZIALE ALLA COPERTURA DEL FABBRICATO USO RIPOSTIGLIO CON TERRAZZO NON PRATICABILE	SOLIANI ENA

In data 24-01-2022 si è proceduto al sopralluogo presso gli immobili, sulla scorta degli elaborati grafici reperiti, si sono verificate le dimensioni dei locali la loro destinazione e la conformità ai titoli edilizi per quanto concerne il fabbricato accessorio; mentre per quanto riguarda il fabbricato principale le verifiche sono state effettuate sulla scorta delle planimetrie catastale reperite, in quanto il fabbricato è stato realizzato nel XVIII secolo e quindi non esistono titoli edilizi in merito, salvo l'autorizzazione per l'apertura di due finestre al piano terra sul lato est.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici reperiti, non sono emerse particolari difformità, salvo differenze minime delle misure interne dei locali rientranti nell'ambito della tolleranza costruttiva, oltre alla realizzazione di una parete divisoria all'interno del locale cantina nel fabbricato principale e l'apertura di una porta interna nel fabbricato accessorio peraltro correttamente riportata nella planimetria catastale.

Le modeste difformità rilevate, rientrano nell'ambito dell'articolo 19 bis Tolleranza della Legge Regionale n. 23 del 2004 e successive modifiche e integrazioni.

L'immobile non ha subito interventi tali da richiedere ulteriori atti autorizzativi oltre a quelli già presentati, né è stato assoggettato ad alcun provvedimento sanzionatorio che possa limitarne la commerciabilità.

Si può quindi concludere che i beni oggetto della presente perizia sono commerciabili, previa rimozione della parete divisoria nel locale cantina non sanabile in quanto in contrasto con la normativa che regola gli interventi sul suddetto fabbricato.

Il costo della suddetta rimozione è stato valutato nel capitolo 5.2 relativo alla valutazione dell'immobile.

Si precisa inoltre che il parco circostante la villa è definito nel PRG vigente come: Verde privato con vincolo assoluto di conservazione e inedificazione. Il compendio immobiliare confina nel suo complesso con:

a nord con via Giovanni XXIII

a sud con ragioni mappali: 375-377-381

a est con via Roma e ragioni mappali 375-377

a ovest con ragioni mappale 350

**5.5 TENUTO CONTO DELLE QUOTE SPETTANTI A CIASCUN  
COMPROPRIETARIO E DEL DIRITTO REALE PARZIARIO IN CAPO A  
, PREDISPONGA UN PROGETTO DIVISIONALE  
DETERMINANDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI SPETTANTI AI  
CONDIVIDENTI, SECONDO LE RISPETTIVE QUOTE DI COMPROPRIETÀ**

Per quanto esposto al precedente punto **5.3** essendo il bene non comodamente divisibile non viene redatto il progetto divisionale.

## 5.6 TENTI LA CONCILIAZIONE

Il quesito posto, richiede allo scrivente CTU *“tenti la conciliazione”*.

In merito al tentativo di conciliazione, considerato che i due convenuti sono stati dichiarati contumaci, lo scrivente ha provveduto ad inviagli comunicazione dell'inizio operazioni peritali tramite lettere Raccomandate inviate il 18-10-2021, le suddette comunicazioni sono ritornate allo scrivente con le seguenti diciture: *“al mittente per compiuta giacenza”* per quella inviata a , e *“irreperibile”* per quella inviata a vedi allegato **(Allegato 8.7)**.

Alla luce di questo non è stato possibile procedere ad alcun tentativo di conciliazione.

## 6 – OSSERVAZIONI DELLE PARTI E CONTRODEDUZIONI

In data 07-03-2022, tramite PEC, veniva trasmessa dal legale di Parte Attrice, Avv. , le osservazioni alla Bozza dell'elaborato peritale **(Allegato 8.9)**.

Lo scrivente nel **capitolo 6** del presente elaborato riporta *in corsivo* quanto osservato e le relative controdeduzioni.

Si riporta di seguito di quanto osservato e le relative controdeduzioni del CTU.

Osservazioni di parte dell'Avvocato per Parte Attrice: \_\_\_\_\_

*Quanto al valore venale dell'immobile oggetto di divisione – In particolare sulla riduzione del valore del bene, in considerazione del diritto reale parziario (diritto di abitazione a favore di ), che graverebbe sulla quota di ½ (un mezzo) di proprietà di*

*Come risultante dagli atti e documenti di causa (cfr. doc. 8, prodotto con memoria ex art. 183, 6° co. n. 2 cpc del 31.05.21 – Certificato notarile storico ventennale del Prof. Augusto Chizzini, notaio in Viadana, del 19.05.21, relativo agli immobili oggetto di divisione), e come accertato dallo stesso CTU, soltanto la quota di ½ - un mezzo – della villa con fabbricati accessori e area cortiliva pertinenziali, di pertinenza della sig.ra , risulta gravata dal diritto reale di abitazione, in favore del sig. , dante causa della medesima, con atto 19.04.01, n. 59118 di Rep., n. 16927 di Racc. notaio S. Gardelli di Parma, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia, in data 21.04.01, al n. 7.936 R.G. e al n. 5156 R.P. .*

*Da quanto sopra evidenziato, deve, tuttavia, inferirsi, che il diritto di abitazione, in favore di , non sia mai sorto, in quanto non è possibile soddisfare ed esercitare materialmente, l'esigenza abitativa su una quota di ½ (un mezzo) indivisa di immobile, in comunione (per l'altra quota di ½) con soggetto terzo, rispetto al titolare del diritto di proprietà, gravato dal diritto di abitazione.*

*Il principio in questione è stato ripetutamente affermato dalla Corte di Cassazione (da ultimo Cass. Civ. 20.10.21 n. 29162), a proposito del diritto di abitazione previsto all'art. 540 c.c, in materia di successione al coniuge. Né è possibile la liquidazione di tale diritto, attraverso l'equivalente monetario nei limiti della quota di proprietà su cui grava, giacché si attribuirebbe un contenuto economico ad un diritto che ne è privo.*

*Invero, come lo stesso CTU ha potuto constatare, in occasione del sopralluogo, l'immobile è palesemente disabitato da tempo e, considerato che alla data del rogito di vendita della quota di ½ (un mezzo) di proprietà, da parte di a (19.04.01), il medesimo risiedeva ed abitava a Parma, in (Allegato A), che anche successivamente, ed ancora alla data odierna, risulta risiedere in quel Comune (Allegato B), deve ineluttabilmente concludersi, che il detto diritto sia, comunque, ormai prescritto, atteso il suo mancato esercizio per oltre 20 anni.*

*Per i suesposti motivi, ciascuno di essi, dirimente, la stima del valore di mercato dell'immobile non deve essere abbattuta del 25%, in ragione di un onere reale inesistente.*

Controdeduzione:

Sul punto lo scrivente, essendo una questione prettamente giuridica che esula dalle competenze del CTU, rimette alle determinazioni del Sig. Giudice quanto osservato.

*Parimenti non si ritiene applicabile un abbattimento del valore di mercato dei fabbricati "per mancanza di garanzie per vizi occulti", atteso che la stima "base" è già stata effettuata tenuto conto della vetustà degli stessi e della loro attuale condizione. Si tratterebbe di una ingiustificata "tantologia".*

Controdeduzione:

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto sia della vetustà degli immobili sia della loro condizione di manutenzione e conduzione; l'abbattimento del valore per "mancanza di garanzie per vizi occulti" viene effettuato in quanto le vendite all'asta

non prevedono per l'aggiudicatario, quelle garanzie sul bene acquistato che si hanno in sede di normale compravendita di beni immobili.

*Pertanto, applicandosi il comma 2 dell'art. 571 cpc, in ipotesi di vendita all'asta (ancorché non si tratti di esecuzione forzata), si ritiene che il compendio oggetto di divisione, attesa la sua indivisibilità, possa essere proposto in vendita ad un prezzo base di € 429.000,00 (euro quattrocentoventinovemila) (572.000,00x75%).*

*Si allegano in copia: A) atto 19.04.01 n. 59118 di Rep., n. 16927 di Racc. Notaio Gardelli di Parma; B) certificato di residenza storico di*

#### Controdeduzione:

In merito al prezzo di vendita all'asta, nelle conclusioni saranno evidenziate le due ipotesi, considerando nella prima ipotesi il deprezzamento a causa del diritto di abitazione e nella seconda ipotesi non considerando il deprezzamento relativo al diritto di abitazione. In entrambe comunque, a parere dello scrivente, si dovrà tener conto della mancanza di garanzia per i vizi occulti. Rimettendo comunque alle determinazioni del Sig. Giudice, quali siano gli importi di messa in vendita del compendio immobiliare.

In merito agli allegati inviati, il CTU ne prende atto e saranno allegati alla presente perizia con le osservazioni pervenute (**Allegato 8.9**).

## 7 – CONCLUSIONI DEL CTU

A conclusione dell'incarico affidatomi, al termine delle operazioni peritali, riassumo le risposte al quesito posto:

### *1. dia compiuta descrizione dei beni oggetto di causa;*

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è composto da: un fabbricato ad uso residenziale con annesso piccolo fabbricato accessorio il tutto inserito in un ampio parco che circonda i fabbricati.

L'immobile ad uso residenziale è un fabbricato storico sito in via Giovanni XXIII n. 1 a Boretto, denominato fu costruito a metà del XVIII secolo nel centro di Boretto.

Il fabbricato principale è composto da: al piano terra ampio corridoio centrale su cui affacciano i locali soggiorno, sala, studio da un lato e cucina, cantina e vano scala di

collegamento con il piano primo sull'altro lato. Al piano primo la scala di collegamento porta su un ampio corridoio su cui prospettano tre camera da un alto ed altre tre dall'altro lato, in fondo al corridoio si trova un bagno mentre una camera è dotata di bagno esclusivo. Al piano sottotetto, a cui si accede sempre tramite il vano scala, si trovano sei ampi locali soffitta e in fondo al corridoio un altro piccolo locale soffitta.

Il fabbricato accessorio posto nelle vicinanze del fabbricato principale è composto da: al piano terra tre locali ad uso ripostiglio ed uno adibito ad autorimessa dal quale tramite una piccola scala a chiocciola si accede al piano sottotetto dove è presente un locale ripostiglio ed un'ampia terrazza.

Il parco che circonda i fabbricati è di forma regolare con conformazione pianeggiante, sono presenti diverse essenze arboree il terreno è tenuto a prato. Sono presenti due accessi uno, il principale, che prospetta su via Giovanni XXIII che tramite un vialetto porta al fabbricato principale, il secondo affaccia su via Roma dove è presente lo stradello d'accesso gravato dalla servitù di passaggio richiamata in premessa.

*2. ne determini il valore venale alla data odierna;*

Come dettagliato al capitolo 5.2 il valore del compendio immobiliare

alla data del **14-10-2021** è di

**€ 572.000,00**

**I° IPOTESI** - Considerato il gravame del diritto di abitazione che riduce il valore del bene. si ricava:

<b>- Valore venale del bene:</b>	<b>€ 572.000,00</b>
<b>- Riduzione a causa del diritto di abitazione presente -25%</b>	<b>-€ 143.000,00</b>
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>€ 429.000,00</b>

In caso di vendita forzata, al valore sopra definito, si dovrà attribuire un abbattimento stimato nel 20% del valore di mercato del bene immobile per mancanza di garanzie per vizi occulti, da cui si ricava:

valore € 429.000,00 x 20% =	<b>€ - 85.000,00</b>
<b>Valore a base d'asta</b>	<b>€ 344.000,00</b>

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.

**Valore minimo dell'offerta** **€ 258.000,00**



**II° IPOTESI** – Non considerando il gravame del diritto di abitazione.

si ricava:

**- Valore venale del bene:** € **572.000,00**

In caso di vendita forzosa, al valore sopra definito, si dovrà attribuire un abbattimento stimato nel 20% del valore di mercato del bene immobile per mancanza di garanzie per vizi occulti, da cui si ricava:

valore € 572.000,00 x 20% = € -114.400,00

**Valore a base d'asta** € **457.600,00**

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.

**Valore minimo dell'offerta** € **343.200,00**

Si rimette alle determinazioni del Sig. Giudice quale delle due ipotesi utilizzare per la vendita all'asta del compendio immobiliare.

*3. dica se gli immobili sono 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 degli stessi;*

In base alle caratteristiche dell'immobile, così come descritte al capitolo 5.3, nonché i vincoli edilizi che il PRG vigente impone, non è possibile dividere il fabbricato in due unità abitative autonome, né svolgere le opere edilizie necessarie alla loro suddivisione.

Pertanto il compendio immobiliare non risulta comodamente divisibile.

*4. dica se gli immobili sono in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentano 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. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;*

Come dettagliato al capitolo 5.4 si può affermare che i beni oggetto della presente perizia

sono commerciabili, previa rimozione della parete divisoria nel locale cantina non sanabile in quanto in contrasto con la normativa che regola gli interventi sul suddetto fabbricato. Il costo della suddetta rimozione è stato valutato nel capitolo 5.2 relativo alla valutazione dell'immobile.

*5. tenuto conto delle quote spettanti a ciascun comproprietario e del diritto reale parziario in capo a , predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti ai dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà;*

Per quanto esposto precedentemente essendo il bene non comodamente divisibile non viene redatto il progetto divisionale.

*6. tenti la conciliazione”.*

Per quanto concerne il tentativo di conciliazione, considerato che i due convenuti sono stati dichiarati contumaci e non si sono resi reperibili.

Non è stato possibile procedere ad alcun tentativo di conciliazione.

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico affidatomi, e a disposizione del Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

## 8 – ALLEGATI

- 8.1 Fascicolo verbali dal n.1 al n. 2
- 8.2 Visure Catastali
- 8.3 Mappa Catastale
- 8.4 Planimetrie Catastali
- 8.5 Estratto PRG e Norme Tecniche
- 8.6 Titoli Edilizi Rilasciati
- 8.7 Copia Raccomandate inviate ai contumaci
- 8.8 Documentazione fotografica
- 8.9 Osservazioni alla Bozza da parte del Legale di Parte Attrice

Reggio Emilia li 08-03-2022

Il CTU

Geom. Gianni Baisi

