

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DOTT. ROBERTO SERENI LUCARELLI

CAUSA CIVILE N. 3336/2015 R.G.

PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

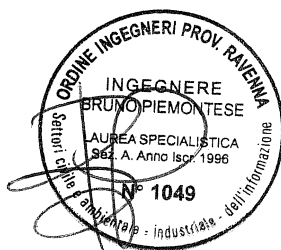
ING. BRUNO PIEMONTESE

Via Bovini, 41 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 – Fax. 0544/467182

Email info@studiopiemontese.it

Ravenna, agosto 2023



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

1/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

Indice generale

1. PREMESSA.....	5
2.RELAZIONE TECNICA.....	6
2.1DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	6
2.1.1 Incontro del 08/11/2016 presso lo studio del C.T.U. (inizio operazioni peritali).....	6
2.1.2Sopralluogo del 22/11/2016 presso i luoghi oggetto di accertamento.....	8
2.1.3Sopralluogo del 21/12/2016 presso i luoghi oggetto di accertamento.....	8
2.1.4Incontro del 30/12/2016 presso lo studio del CTU.....	9
2.1.5 Incontro del 13/01/2017 presso lo studio del CTU.....	10
2.1.6Sopralluogo del 20/01/2017 presso i luoghi oggetto di accertamento.....	11
2.1.7Incontro del 03/02/2017 presso lo studio del CTU.....	12
2.1.8Tentativo di conciliazione.....	13
2.1.9Ulteriore corrispondenza	13
2.1.10 Memorie peritali dei C.T.P.....	15
2.1.11 Trasmissione bozza di relazione peritale.....	15
2.1.12 Trasmissione osservazioni dei C.T.P. alla bozza di relazione peritale.....	15
2.1.13 Redazione relazione peritale.....	16
3.RISPOSTE AL QUESITO.....	17
3.1IL QUESITO FORMULATO IN UDIENZA DEL 27/10/2016.....	17
3.2 IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA DIVISIONE.....	17
3.2.1 Ubicazione.....	17
3.2.2 Identificazione catastale.....	18
3.2.3 Confini.....	18
3.2.4 Esistenza di parti comuni e servitù.....	19
3.2.5 Situazione occupazionale.....	19
3.2.6 Vincoli.....	20
3.2.7 Provenienza del bene.....	21
3.2.8 Indagine amministrativa e idoneità all'uso.....	21
3.2.9 Descrizione del bene.....	23
3.2.10 Riepilogo.....	31
3.2.11 Considerazioni sulla modalità di vendita.....	31
3.3 LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	32
3.3.1Premessa.....	32
3.3.2 I progetti divisionali elaborati.....	33
3.3.3Gli aspetti impiantistici.....	36

3.3.4 Gli interventi di mitigazione acustica.....	39
3.3.5 Il progetto divisionale soluzione 1 (nuova scala interna).....	41
3.3.6 Il progetto divisionale soluzione 2 (nuova scala esterna).....	42
3.3.7 I costi delle opere necessarie alla divisione.....	43
3.3.7.1 Progetto divisionale soluzione 1.....	43
3.3.7.2 Progetto divisionale soluzione 2.....	45
3.3.8 Le opere indifferibili e i relativi costi.....	47
3.3.9 Gli adempimenti amministrativi ed i relativi costi.....	48
3.3.9.1 Soluzione divisionale 1.....	48
3.3.9.2 Soluzione divisionale 2.....	50
3.3.10 Il valore degli immobili a seguito della divisione.....	51
3.3.10.1 Progetto divisionale soluzione 1.....	51
3.3.10.1.1 Premessa.....	51
3.3.10.1.2 Unità immobiliare n.1 (piano terra).....	52
3.3.10.1.3 Unità immobiliare n.2 (piano terra/primo).....	55
3.3.10.1.4 Unità immobiliare n.3 (piano primo).....	57
3.3.10.2 Progetto divisionale soluzione 2.....	60
3.3.10.2.1 Premessa.....	60
3.3.10.2.2 Unità immobiliare n.1 (piano terra).....	60
3.3.10.2.3 Unità immobiliare n.2 (piano terra/primo).....	63
3.3.10.2.4 Unità immobiliare n.3 (piano primo).....	63
3.4 I LAVORI DI MIGLIORIA O NECESSARI INDICATI NEI DOCC. DA 2 A 13 DI PARTE CONVENUTA E RELATIVA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE A PRESCINDERE DAGLI ESBORSI EFFETTIVAMENTE SOSTENUTI.....	66
3.5 I CONGUAGLI NELLE SOLUZIONI DIVISIONALI PROPOSTE.....	71
3.5.1 Valori commerciali delle costituenti unità immobiliari.....	71
3.5.2 I costi necessari alla divisione.....	72
3.5.3 Soluzione 1.....	72
3.5.4 Soluzione 2.....	74
3.5.5 Le spese necessarie ed indifferibili.....	75
3.5.6 I conguagli.....	76
3.5.6.1 Soluzione divisionale 1.....	76
3.5.6.2 Soluzione divisionale 2.....	78
4. RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP.....	81
4.1 LE OSSERVAZIONI DEL CTP DI PARTE ATTRICE GEOM. ANDREA RAVAIOLI.....	81
4.1.1 Punto 3.2.9 Descrizione del bene.....	81
4.1.2 Punto 3.2.10 Riepilogo.....	88
4.1.3 Punto 3.3.1 Comoda divisibilità dell'immobile - Premessa.....	88

4.1.4 Punto 3.3.2 I progetti divisionali elaborati.....	91
4.1.5 Punto 3.3.5 Il progetto divisionale soluzione 1 (nuova scala interna).....	93
4.1.6 Punto 3.3.6 Il progetto divisionale soluzione 2 (nuova scala esterna).....	95
4.1.7 Punto 3.3.7.1 Progetto divisionale soluzione 1.....	97
4.1.8 Punto 3.3.7.2 Progetto divisionale soluzione 2.....	98
4.1.9 Punto 3.3.8 Le opere indifferibili e i relativi costi.....	99
4.1.10 Punto 3.3.9.1 Gli adempimenti amministrativi e relativi costo – soluzione 1.....	99
4.1.11 Punto 3.3.9.2 Gli adempimenti amministrativi e relativi costo – soluzione 2.....	101
4.1.12 Punto 3.3.10.1 Il valore degli immobili a seguito della divisione – soluzione 1.....	104
4.1.13 Punto 3.3.10.2 Il valore degli immobili a seguito della divisione – soluzione 2.....	106
4.1.14 Punto 3.4 I lavori di miglioria o necessari indicati nei docc. da 2 a 13 di parte convenuta.....	107
4.1.15 Punto 3.5 I conguagli nelle soluzioni divisionali proposte.....	110
4.1.16 Conclusioni.....	111
4.2 LE OSSERVAZIONI DEL CTP DI PARTI CONVENUTE ING. LEONARDO IMBROGLINI.....	113
4.2.1 Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare.....	113
4.2.2 Determinazione delle quote dare e avere a seguito della divisione immobiliare.....	114
4.2.3 Conclusioni.....	115
5.CONCLUSIONI.....	117
6.ELENCO ALLEGATI.....	123

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

4/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 27/06/2016, notificato via PEC in data 27/06/2016, il Giudice dott. ROBERTO SERENI LUCARELLI nominava il sottoscritto ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'albo dei periti e consulenti tecnici di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa civile n. 3336/2015 R.G. promossa da _____ (avv. _____) contro i signori _____ (avv. _____).

In data 27/10/2016 lo scrivente compariva davanti al Giudice dott. ROBERTO SERENI LUCARELLI, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito impegnandosi a rispondere al quesito formulato nel verbale di udienza in pari data (*Allegato 1*), che viene di seguito riportato:

“Esaminati gli atti di causa e la documentazione prodotta allegata ai fascicoli di parte, eseguiti gli accertamenti necessari richiesti dal caso specifico, anche accedendo - al bisogno - presso Pubblici Uffici,

1) Indichi il Consulente Tecnico d'Ufficio il valore dell'immobile oggetto della divisione ed eventualmente la sua comoda divisibilità;

2) salva e impregiudicata l'eccezione d'inammissibilità della riconvenzionale descriva, ove possibile, i lavori di miglioria o necessari indicati nei docc. da 2 a 13 di parte convenuta e ne quantifichi il valore a prescindere dagli esborsi effettivamente sostenuti.”

Lo scrivente dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere a quanto disposto dal Giudice. Contestualmente procedeva al ritiro del fascicolo e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/11/2016 alle ore 17.00 presso il proprio studio in Ravenna (*Allegato 1*).

Nella medesima sede i procuratori delle parti nominavano rispettivamente il geom. _____ come CT per conto di parte _____ (attrice) e l'ing. _____ come CT per conto di parti _____ (convenuti).

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

5/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

Acquisito ogni altro documento e informazione utile a portare a compimento l'incarico ricevuto e non sussistendo i presupposti per un tentativo di conciliazione, il sottoscritto redige e rassegna la seguente relazione tecnica, in risposta al quesito formulato in verbale di udienza del 26/10/2016 (*Allegato 1*).

Si premette che tutte le considerazioni svolte dello scrivente nella presente relazione, hanno carattere esclusivamente tecnico, prescindendo da ogni considerazione di carattere giuridico o legale, su cui lo scrivente si rimette ad ogni valutazione e conseguente decisione dell'Illustrissimo Giudice.

2.RELAZIONE TECNICA

2.1DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si premette che la documentazione richiamata nei successivi paragrafi risulta prodotta in allegato alla presente relazione, nello specifico al numero d'ordine:

- 1) Verbali di udienza e verbali operazioni peritali;
- 2) Corrispondenza tramite PEC del CTU;
- 3) Corrispondenza inviata tramite e-mail/PEC (o consegnata in sede di operazioni peritali) da parte attrice;
- 4) Corrispondenza inviata tramite e-mail/PEC (o consegnata in sede di operazioni peritali) da parte convenuta.

2.1.1 Incontro del 08/11/2016 presso lo studio del C.T.U. (inizio operazioni peritali)

In sede di verbale di udienza del 27/10/2016, l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato in data 08/11/2016 alle ore 17.00 presso lo studio del C.T.U., alla presenza di entrambi i CTP.

Nel corso dell'incontro venivano condotte le seguenti operazioni peritali:

- lettura del verbale di udienza del 27/10/2016;
- lettura dei quesiti posti al CTU, formulati dal Giudice in sede di udienza del 27/10/2016;
- analisi dei quesiti posti allo scrivente, secondo le disposizioni di cui sopra;
- osservazioni e considerazioni preliminari in merito alle tematiche oggetto dei quesiti;

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

6/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- il CTU precisava che il termine concesso per il deposito della relazione peritale era di 120 gg a partire dalla data dell'inizio operazioni peritali, comprensivo del termine per l'invio della bozza, eventuali osservazioni alla medesima da parte dei CTP e conseguenti riscontri alle osservazioni, rispettivamente fissati dal Giudice al giorno 08/02/2017 per l'invio della bozza ai CTP e al giorno 25/02/2017 per l'invio delle osservazioni al CTU;
- il CTU ed i CTP concordavano sulla necessità di procedere con un accesso agli atti e documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di accertamento, depositati presso il Comune di Ravenna; conseguentemente il CTU avrebbe proceduto in tal senso e avrebbe proceduto ad estrarre copia completa della documentazione inerente gli immobili oggetto di accertamento;
- a tal proposito il geom. _____ consegnava al CTU copia della documentazione già estratta precedentemente di proprio pugno da Comune di Ravenna, al solo fine di accelerare, ovvero anticipare rispetto alla consegna della documentazione da parte del Comune sulla scorta del nuovo accesso agli atti da parte del CTU, le operazioni peritali da svolgere in sito;
- il CTU richiedeva all'ing. _____ di consegnare copia della documentazione inerente le spese sostenute da parte convenuta per la manutenzione dell'immobile, già depositata agli atti della presente causa, ma non disponibile al CTU;
- il CTU invitava i CTP anche ad attivarsi in ottica di conciliazione della lite sin da subito, nonchè durante lo svolgimento delle prossime operazioni peritali, quando i termini della questione sarebbero divenuti più chiari a tutti;

Veniva infine concordato di dare seguito alle operazioni peritali mediante un primo sopralluogo in sito in data 22/11/2016 alle ore 14.00 per una prima presa visione dello stato dei luoghi oggetto di accertamento e programmare il prosieguo delle operazioni peritali; a tal proposito si invitava l'ing. _____ a farsi parte diligente per garantire l'accesso al complesso edilizio.

Le operazioni peritali terminavano alle 19.30.

2.1.2 Sopralluogo del 22/11/2016 presso i luoghi oggetto di accertamento

Le operazioni peritali proseguivano in data 22/11/2016 alle ore 14.00 presso i luoghi oggetto di accertamento, come da verbale di inizio operazioni peritali del 08/11/2016, alla presenza di entrambi i CTP, nonché di parti convenute _____ e _____ per l'accesso ai luoghi.

Il CTU riteneva tuttavia di dover interrompere le operazioni peritali poco dopo il loro inizio a causa delle continue interferenze del sig. _____, specificatamente in ordine alla consegna della documentazione amministrativa da parte del CTP _____, che non rendevano possibile proseguire la discussione ed il sopralluogo, rinviati ad altra data da stabilirsi.

Le operazioni peritali terminavano alle ore 14.30.

2.1.3 Sopralluogo del 21/12/2016 presso i luoghi oggetto di accertamento

Così come precedentemente programmato, in data 21/12/2016 alle ore 8.30 veniva dato seguito alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di accertamento alla presenza di tutti i C.T.P., nonché di parti convenute _____ e _____ per l'accesso ai luoghi, ove venivano condotte le seguenti operazioni peritali:

- veniva data nuova lettura ai quesiti posti dal Giudice;
- il CTU dava atto di avere già ritirato dal Comune di Ravenna le copie dei precedenti amministrativi dell'immobile, sulla base dei quali veniva dunque svolto il rilievo;
- veniva svolto il rilievo metrico strumentale del complesso immobiliare, sia internamente che esternamente agli immobili, annotando eventuali scostamenti rispetto allo stato autorizzato risultante dai precedenti amministrativi;
- venivano passate in rassegna una ad una le copie delle fatture relative alle spese sostenute da parte convenuta nel corso degli anni, prodotte agli atti di causa da parti convenute come allegati da n.3 a n.121;
- venivano raccolte tutte le necessarie informazioni relative agli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico-sanitario, ecc...) in ottica di verifica dei presupposti per la comoda divisibilità del compendio;

- veniva svolta ispezione visiva a tutti i locali del compendio, con particolare riferimento allo stato di manutenzione e ad eventuali problematiche di ordine strutturale, sia internamente che esternamente;
- venivano raccolte, più in generale, tutte le informazioni e dati necessari ai fini delle valutazioni da eseguirsi in risposta ai quesiti, anche tramite opportuni scatti fotografici;
- parte convenuta _____, in relazione alla fattura N.182 del 29/09/2008 (documento n.3 di parte convenuta), consegnava al CTU il relativo contratto d'appalto e la relazione fotografica dell'intervento eseguito, garantito 10 anni, nonché la scheda tecnica descrittiva dell'intervento eseguito;
- parte convenuta _____ segnalava ulteriori spese di ricarica per stabilizzato dello stradello poderale di accesso al lotto, eseguite nel 2015, per un importo complessivo di circa 500,00 IVA compresa, per un totale di 10 mc circa, solo fornitura materiale, esclusa posa in opera;
- si conveniva di proseguire le operazioni peritali il giorno 30/12/2016 alle ore 15.00 presso lo studio del CTU in Ravenna.

Le operazioni peritali termineranno alle ore 11.30.

2.1.4 Incontro del 30/12/2016 presso lo studio del CTU

Le operazioni peritali proseguivano in data 30/12/2016 alle ore 15.00 presso lo studio del CTU in Ravenna, alla presenza di tutti i C.T.P..

Nel corso del sopralluogo venivano condotte le seguenti operazioni peritali:

- veniva data nuovamente lettura ai quesiti posti dal giudice in udienza del 27/10/2016;
- venivano discusse in contraddittorio le risultanze del sopralluogo del 21/12/2016 in ordine a:
 - conformità edilizio - urbanistica dell'immobile;
 - comoda divisibilità dell'immobile;
 - calcolo delle superfici commerciali e stima dell'immobile.
- sulla scorta delle prime valutazioni svolte il CTU invitava i CTP di attivarsi in ottica di conciliazione, con riferimento alla liquidazione del valore della quota di proprietà di _____ e _____, rappresentati dalla mamma _____ in sede di odierna causa;

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

_____ contro _____

9/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- specificatamente si assegnava alle parti, per mezzo dei propri CT e Legali, termine sino al giorno 13/01/2017 per la formulazione di una proposta transattiva in tal senso da discutere in sede di operazioni peritali che si sarebbero tenute in pari data alle ore 17.00 presso lo studio del CTU;
- il CTU invitava le parti convenute, _____ e _____, alla produzione di eventuale documentazione relativa alla segnalazione di sinistro (e relativa richiesta di intervento) alla ditta _____, già intervenuta per le opere di consolidamento parziale dell'edificio con resine consolidanti (cfr fattura n.182/2008 di cui al doc. 3 in atti prodotto da parti convenute), state la garanzia di anni 10 come da medesimo documento ed il riproporsi delle medesime problematiche ante intervento;
- nel frattempo il CTU avrebbe proceduto con i necessari approfondimenti dal punto di vista edilizio - urbanistico in ordine alla divisibilità dell'immobile in n. 3 unità immobiliari;

Non avendo i CTP specifiche osservazioni da mettere a verbale, le operazioni peritali terminavano alle ore 18.00.

2.1.5 Incontro del 13/01/2017 presso lo studio del CTU

Le operazioni peritali proseguivano, come programmato, in data 13/01/2017 alle ore 17.00 presso lo studio del CTU in Ravenna, alla presenza di tutti i C.T.P..

Nel corso dell'incontro venivano condotte le seguenti operazioni peritali:

- facendo riferimento alle precedenti operazioni peritali del 30/12/2016 il CTU chiedeva alle parti, per mezzo dei propri CT presenti, se fossero sussistiti i presupposti per un tentativo di conciliazione, consistente essenzialmente nella liquidazione della quota di _____ e _____, rappresentati dalla mamma _____, da parte dei convenuti _____ e _____;
- sentiti i CTP in merito, non risultava loro possibile avanzare proposte in tal senso;
- il CTU comunicava che avrebbe proseguito dunque con le operazioni peritali necessarie allo svolgimento e compimento dell'incarico ricevuto;
- il CTU invitava il CTP, in ogni caso, a valutare anche in corso di successive operazioni peritali la sussistenza dei presupposti per una eventuale e successivo tentativo di conciliazione;

- il CTU illustrava ai CTP i primi esiti delle verifiche comunali in ordine alle istanze di regolarizzazione amministrativa dell'immobile e di divisione in n. 3 u.i.;
- il CTU rinnovava l'invito a parti convenute _____ e _____ a produrre eventuali comunicazioni di segnalazione di nuovo sinistro già inviate a _____ in relazione alle opere di consolidamento già eseguite nel 2008;
- il CTU, in ordine al ricavo di un terzo accesso carrabile al lotto in esame, chiedeva a parte _____ e _____ copia degli atti di provenienza dell'immobile;
- il CTU si riservava, ai fini della valutazione della comoda divisibilità dell'immobile, di eseguire un nuovo sopralluogo al compendio immobiliare per ulteriori approfondimenti, coadiuvato dalla assistenza di personale specializzato in impianti elettrici e meccanici, nonché in opere edili;
- al fine si programmavano le successive operazioni peritali per il giorno 20/01/2017 in loco, ore 8.30/8.45.

Le operazioni peritali terminavano alle ore 19.00.

2.1.6 Sopralluogo del 20/01/2017 presso i luoghi oggetto di accertamento

Le operazioni peritali proseguivano, come programmato, in data 20/01/2017 alle ore 8.30 presso il compendio immobiliare oggetto di accertamento, alla presenza di tutti i C.T.P., nonché dei sig.ri _____ e _____ per l'accesso ai luoghi, nonché del sig. _____ della ditta _____ di Ravenna e del sig. _____ della ditta _____, questi ultimi due quali coadiutori del CTU rispettivamente per gli impianti termofluidici e per gli impianti elettrici e speciali.

Nel corso dell'incontro venivano condotte le seguenti operazioni peritali:

- il CTU illustrava ai coadiutori le ipotesi divisionali in fase in studio ed approfondimento;
- i coadiutori del CTU svolgevano tutte le verifiche ed approfondimenti necessari ai fini computistici ed estimativi;
- il CTP ing. _____, per conto dei convenuti, precisava che non era ancora stata data comunicazione di avvenuto sinistro alla ditta _____, già intervenuta con opere di consolidamento nell'anno 2008, in relazione al manifestarsi id ulteriori problematiche coperte da garanzia decennale;

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

_____ contro _____

11/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- il CTP ing. _____, per conto dei convenuti, precisava altresì che entro e non oltre il 23/01/2017 avrebbe provveduto ad inviare al CTU copia dell'atto di provenienza dell'immobile ai fini della verifica della servitù di passo carraio in relazione alla necessità di realizzazione del terzo accesso (ai fini divisionali);
- i CTP comunicavano, anzi confermavano, al CTU che non sussistevano ancora i presupposti per un tentativo di conciliazione.

CTU e CTP programmavano infine di proseguire le operazioni peritali in data 03/02/2017 alle ore 9.00, presso lo studio del CTU in Ravenna, al fine di esaminare e discutere le risultanze del sopralluogo.

Le operazioni peritali terminavano alle ore 10.15.

2.1.7 Incontro del 03/02/2017 presso lo studio del CTU

Le operazioni peritali proseguivano, come programmato, in data 03/02/2017 presso lo studio del CTU in Ravenna, alla presenza di tutti i C.T.P.

Nel corso dell'incontro venivano condotte le seguenti operazioni peritali:

- veniva svolto il punto della situazione sul progetto preliminare di divisione redatto dal CTU e sulle preventivazioni delle opere necessarie alla divisione;
- in ordine ai vari progetti preliminari di divisione redatti dal CTU i CTP convenivano che la soluzione (con scala esterna) che consente comunque di dare, per quanto possibile, aria e luce alle finestre dei locali bagno e studio a piano terra della porzione di immobile attualmente non utilizzata, sarebbe stata la più idonea tra quelle visionate;
- venivano analizzate in contraddittorio le preventivazioni delle opere impiantistiche necessarie alla divisione e vengono stimati in via sommaria i costi necessari alla realizzazione delle altre opere edili;
- venivano condotte in contraddittorio anche valutazioni estimative sull'immobile, sia allo stato attuale che in ipotesi di divisione con il conseguente ricavo di n. 3 u.i.;
- stante il tempo necessario ai restanti approfondimenti da parte del CTU per giungere alla redazione della bozza di consulenza, onde evitare di incorrere in una richiesta di proroga ai termini fissati in udienza del 27/10/2017 per il deposito della consulenza definitiva, i CTP convenivano di derogare alle specifiche date verbalizzate dal Giudice in udienza del 27/10/2017, fermo restando il termine ultimo per il deposito della

consulenza definitiva (08/03/2017) e 10 giorni di tempo utile da assegnare ai CTP per la redazione delle eventuali osservazioni alla bozza ricevuta.

Le operazioni peritali terminavano alle ore 11.15.



2.1.8 Tentativo di conciliazione

Lo scrivente in sede di operazioni peritali invitava i CTP a più riprese, specificatamente in data 08/11/2016, 30/12/2016, 13/01/2017 e 20/01/2017, ad attivarsi per la verifica dei necessari presupposti per un tentativo di conciliazione.

Nessun riscontro in tal senso è tuttavia mai pervenuto al CTU, che ha dovuto prendere atto, al contrario, della netta contrapposizione delle posizioni delle parti specificatamente alla ipotesi di liquidazione della quota (1/3) di proprietà indivisa dell'immobile di _____ e _____ da parte di _____ e _____.

Al CTU non restava pertanto che procedere con le restanti operazioni peritali e alla trasmissione della bozza di relazione peritale.

2.1.9 Ulteriore corrispondenza

In data 22/11/2016 il CT di parti convenute _____ e _____ inviava comunicazione e-mail al CTU (**Allegato 4**) cui risultavano allegati i documenti da n. 3 a n. 13 già prodotti da parti convenute in atti di causa.

In data 27/01/2017 il CT di parti convenute _____ e _____ inviava comunicazione e-mail al CTU (**Allegato 4**) cui risultava allegata la richiesta di sopralluogo inviata da _____ alla ditta _____ per la verifica del dissesto statico nuovamente attivatosi nonostante i lavori eseguiti nel 2008; sarebbe stata premura del CTP informare il CTU circa l'esito.

In data 03/02/2017 il CT di parti convenute _____ e _____ inviava comunicazione e-mail al CTU (**Allegato 4**) cui risultava allegata la relazione della ditta _____ a seguito del sopralluogo eseguito in data 27/01/2017.



Causa civile n. 3336/2015 R.G.

_____ contro _____

13/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

In data 09/02/2017 il CTU inviava PEC ai CTP ove, cogliendo l'occasione dell'invio del verbale delle operazioni peritali del 03/02/2017, allegava gli elaborati grafici preliminari in formato pdf relativi alle n. 2 ipotesi di divisione già discusse in sede di operazioni peritali, sia con riferimento allo stato di progetto che allo stato comparato rispetto a quanto rilevato in sede di campagna di rilievi dell'immobile.

Specificava altresì il CTU nella PEC inviata, che:

- la soluzione n. 1 prevedeva il ricavo del vano scala di accesso alla u.i. n. 3 a piano primo (attualmente in uso al sig. _____ internamente alla sagoma del fabbricato, specificatamente nel locale a piano terra attualmente riservato a "zona studio" nell'appartamento n. 1 (attualmente non utilizzato);
- la soluzione n. 2 prevedeva invece il ricavo del vano scala di accesso alla u.i. n. 3 (attualmente in uso al sig. _____) esternamente alla sagoma del fabbricato, in corpo adiacente opportunamente giuntato sismicamente;
- della soluzione n. 2 si era ampiamente discusso in sede di operazioni peritali ed era stata già condivisa tra CTU E CTP.;
- la soluzione n. 1, invece, era stata inizialmente scartata dai CTP in sede di operazioni peritali, a giudizio dello scrivente forse un pò troppo frettolosamente; infatti, a fronte della rinuncia al locale "zona studio" di mq 10 circa a piano terra dell'appartamento n. 1 e di una modesta porzione di 6 mq della zona giorno dell'appartamento n. 3 a piano primo, rappresentava in realtà, rispetto alla soluzione n. 2, una soluzione che:
 - non risultava per nulla impattante a livello architettonico esterno;
 - non risultava certamente impattante a livello dei requisiti igienico sanitari dei locali "zona studio" e "bagno" posti a piano terra nell'appartamento n. 1 (illuminazione ed areazione);
 - non risultava particolarmente impattante a livello distributivo interno;
 - risultava comportare costi necessari alla divisione certamente inferiori, sia dal punto di vista delle opere edili ed impiantistiche necessarie, che dal punto di vista degli oneri comunali;
- la soluzione n. 1, in una ipotesi di divisione che rispetti, come sarebbe stato ragionevole che fosse, lo stato di occupazione attuale degli immobili, avrebbe reso certamente più "comoda" la divisione, in quanto, oltre ad un abbattimento dei costi complessivi, avrebbe condotto ad una leggera diminuzione del valore commerciale

dell' u.i. n. 1 e conseguentemente un abbattimento dell'esborso per gli assegnatari di tale unità (ragionevolmente _____ e _____) in termini di congruaggio a favore degli assegnatari delle altre 2 u.i.;

Il CTU rimaneva in attesa di eventuali riscontri in merito.



In data 10/02/2017 il CT di parte attrice _____ inviava comunicazione PEC al CTU (**Allegato 3**) in riscontro alla PEC del CTU del 09/02/2017, in cui riferiva che, a seguito di colloquio intercorso con i clienti, si era deciso di procedere esclusivamente con la soluzione della scala esterna, in quanto tale soluzione anche se esteticamente impattante, renderebbe l'ingresso all'appartamento n°3 più riservato nei confronti dell'appartamento n°1.

2.1.10 Memorie peritali dei C.T.P.

Non sono pervenute al CTU memorie di parte entro il termine fissato per l'invio della bozza di relazione peritale, se non quanto precisato al precedente paragrafo.

2.1.11 Trasmissione bozza di relazione peritale

In data 23/02/2017, lo scrivente trasmetteva PEC ai C.T.P. bozza della relazione peritale (**Allegato 17**), assegnando ai C.T.P. il termine improcrastinabile di 10 giorni per trasmettere al C.T.U. le rispettive osservazioni, ovvero entro e non oltre il 05/03/2017.

2.1.12 Trasmissione osservazioni dei C.T.P. alla bozza di relazione peritale

In data 04/03/2017, lo scrivente riceveva tramite PEC (**Allegato n. 18**) le osservazioni alla bozza da parte del CTP geom. _____ per conto di parte attrice, composte da una relazione di n. 19 pagine, senza allegati.

In data 05/03/2017, lo scrivente riceveva tramite PEC (**Allegato n. 19**) le osservazioni alla bozza da parte del CTP ing. _____ per conto di parti convenute attrice, composte da una relazione di n. 8 pagine, senza allegati.



Causa civile n. 3336/2015 R.G.

_____ contro

15/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

2.1.13 Redazione relazione peritale

Conseguentemente, esaminati gli atti, la documentazione acquisita in sede di accertamento presso il Pubblici Uffici, la documentazione prodotta dalle parti durante le operazioni peritali, il C.T.U., nel pieno rispetto del contraddittorio tra le parti, procedeva alla redazione della presente relazione peritale in versione bozza.



Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

16/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

3.RISPOSTE AL QUESITO

3.1IL QUESITO FORMULATO IN UDIENZA DEL 27/10/2016

Si riporta di seguito nuovamente il quesito nella sua formulazione originale.

“Esaminati gli atti di causa e la documentazione prodotta allegata ai fascicoli di parte, eseguiti gli accertamenti necessari richiesti dal caso specifico, anche accedendo - al bisogno - presso Pubblici Uffici,

1) Indichi il Consulente Tecnico d’Ufficio il valore dell’immobile oggetto della divisione ed eventualmente la sua comoda divisibilità;

2) salva e impregiudicata l’eccezione d’inammissibilità della riconvenzionale descriva, ove possibile, i lavori di miglioria o necessari indicati nei docc. da 2 a 13 di parte convenuta e ne quantifichi il valore a prescindere dagli esborsi effettivamente sostenuti.”

3.2 IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA DIVISIONE

3.2.1 Ubicazione

Unità immobiliare ad uso abitazione con relativa corte pertinenziale sita in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in via del Sale, n. 13, in zona periferica, alle estreme propaggini del centro abitato e in territorio già in parte destinato ad uso agricolo.

L'unità immobiliare, dotata di finiture prevalentemente risalenti al periodo di costruzione, è composta di n. 2 piani complessivi, n. 13 vani utili ed accessori (quali bagni e ripostigli con relativi disimpegni) oltre ad annessa area cortilizia di pertinenza e servizi in corpo staccato.

L'unità immobiliare si articola in due appartamenti a piano terra, primo e relativi servizi in corpo staccato, ed è composto da: a piano terra ingresso con scala, studio, pranzo, cucina; dal locale pranzo si accede ad una zona articolata in soggiorno, n. 2 bagni, zona studio e n. 2 camere da letto; dalla zona soggiorno si accede al portico e a piano primo disimpegno, n. 2 camere da letto e relativo bagno (facenti parte di un primo appartamento).

Il secondo appartamento è articolato tutto a piano primo, accessibile dall'ingresso comune a piano terra ed è costituito da un soggiorno con cottura/tinello, n. 2 camere da letto, ripostiglio e relativo bagno.

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

17/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

L'intero fabbricato ad uso civile abitazione e relativi servizi in corpo staccato autorizzato (n. 2 cantine e deposito) insistono e sono circondati da un'ampia area cortilizia di pertinenza.

3.2.2 Identificazione catastale

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna:

- beni intestati a:
 - _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ –
in proprietà per 1/6;
 - _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ –
in proprietà per 1/6;
 - _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ –
in proprietà per 1/3;
 - _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ –
in proprietà per 1/3;
- dei seguenti beni:
 - Sezione Urbana RA, Foglio 247, Particella 11, Sub. 3, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 15 vani, Superficie catastale: Totale: 512 m², Totale escluse aree scoperte: 419 m², Rendita € 1.433,17, in via del Sale n. 13, piano T-1;
 - Sezione Urbana RA, Foglio 247, Particella 11, Sub. 4, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 67 m², Superficie catastale: Totale: 68 m², Rendita € 224,92, in via del Sale n. 13, piano T-1.

Le unità immobiliari insistono, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Sezione Ravenna, Foglio 247, Particella 11, Qualità Ente Urbano, Superficie 00 ha. 32 are 20 ca.

3.2.3 Confini

_____ (Part. 30), _____ (Part. 32 - 34),
_____ (Part. 37), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto
Terreni o Fabbricati.

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

_____ contro

18/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

3.2.4 Esistenza di parti comuni e servitù

Dall'atto di vendita a rogito Notaio Gian Paolo Toscano Rivalta, Rep. n. 62424 del 01/09/1998 si evince che:

“PATTI E CONDIZIONI – L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come compete alla Parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o molestia, libero da censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri, nonché da ipoteche [...].

La compravendita viene convenuta a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accensioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle espressamente convenute con il presente atto.[...]

L'ing. _____ costituisce fin da ora idonea servitù per il passaggio, anche interrato, lungo la carraia di accesso delle condotte che allacceranno l'immobile venduto alle linee di luce, acqua, gas e telefono, riservandosi peraltro il diritto di esaminare il relativo progetto che potrà, a sua richiesta, essere modificato.”

3.2.5 Situazione occupazionale

Alla data dei sopralluoghi condotti in corso di operazioni peritali, l'immobile risultava sostanzialmente (ma non formalmente) diviso in n. 3 unità abitative, pur tra loro collegate, due delle quali stabilmente occupate dagli odierni convenuti, la terza apparentemente non utilizzata.

Una prima unità abitativa (identificabile con la costituenda u.i. n.1 nei progetti divisionali che seguiranno), apparentemente non utilizzata stabilmente, collegata al locale pranzo della seconda mediante vano porta nella zona giorno, presente accesso indipendente dal portico esterno lato nord-ovest ed è composta da portico esterno, ampio soggiorno, studio, due camere da letto (una matrimoniale e una singola) e doppi servizi igienici.

Una seconda unità abitativa (identificabile con la costituenda u.i. n.2 nei progetti divisionali che seguiranno), occupata stabilmente da _____ e dalla consorte _____, risultava accessibile dall'ingresso principale comune lato sud-ovest e composta da i locali studio, pranzo e cucina e piano terra, nonché, mediante accesso al piano primo dal vano scala comune posto nell'ingresso, da disimpegno comune, due camere da letto matrimoniali, locali bagno e antibagno.

Una terza unità abitativa (identificabile con la costituenda u.i. n.13 nei progetti divisionali che seguiranno), occupata stabilmente da _____ e relativa famiglia, è servita dal medesimo ingresso comune, ma si articola su unico livello (piano primo) con “porta d'ingresso” nel disimpegno a piano primo ed è composto da un ampio soggiorno con annesso angolo cottura/tinello, disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere da letto matrimoniali e locale bagno.

L'ampia corte esterna pertinenziale e relativo corpo servizi non presentano evidenti divisioni a servizio esclusivo delle varie unità abitative sopra individuate, quanto piuttosto paiono essere di utilizzo comune.

3.2.6 Vincoli

Pur non avendo proceduto a più specifico accertamento di carattere ipotecario, non paiono in essere vincoli apparenti o oneri gravanti sul bene salvo quelli derivanti dalla normativa edilizio-urbanistica.

In particolare, il R.U.E. inserisce l'area:

- RUE 2 – Componente Perimetrale
 - *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali – 5.1 La Centuriazione (Art. IV.1.4.c 2)*, questi sono ambiti omogenei riportati nell'elaborato gestionale RUE 7 caratterizzati da elementi peculiari da assumere a riferimento per nuovi interventi;
- RUE 2 – Componente di Zona
 - *Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, SR1 – Zona di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola (Art. VI. 2.3.)*, zone agricole caratterizzate in prevalenza da aziende di piccola e media dimensione per le quali il RUE intende favorire l'attività dell'impresa agricola atta a promuovere filiere di beni e servizi con la logica della multifunzionalità di cui al D.Lgs 227/2001 e 228/2001, nel rispetto degli elementi storico-documentari architettonici del paesaggio.

3.2.7 Provenienza del bene

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, pervenne a _____, nato a _____, il _____, C.F. _____,

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

20/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

_____, nato a _____, il _____, C.F. _____ (fino al 2008), _____, nato a _____, il _____, C.F. _____ e _____, nata a _____, il _____, C.F. _____ da _____, nato a _____, il _____, C.F. _____ con atto di vendita Notaio Gian Paolo Toscano Rivalta con sede in Ravenna, Rep. n. 62424 del 01/09/1998.

Pervenne poi a _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ e _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ in proprietà di 1/6 ciascuno in seguito ad atto di denuncia nei passaggi per causa di morte n. 48831/2013 del 16/02/2008, successione _____.

3.2.8 Indagine amministrativa e idoneità all'uso

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi depositati presso il Comune di Ravenna e delle successive indagini svolte, l'immobile risulta essere stato edificato e modificato nel tempo sulla scorta dei seguenti titoli autorizzativi (*Allegato 7*):

- **Permesso n. 2060, pratica N. 19002 del 25/09/1956** per la costruzione di un fabbricato colonico e pertinenze rustiche in Filetto, via Roncalceci n. 10;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 1298/98 P.G. 20053/98 del 31/07/1998** intestata a _____ per l'esecuzione delle opere in variante alla costruzione abitazione colonica e servizi agricoli in difformità al permesso n. 2060 del 25/09/56 P.G. 19002/56 per la costruzione di una tettoia in Filetto (RA), via Roncalceci n. 238;
- **Cambio d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione PG 28319 del 30/06/1998**, avendo perso il fabbricato i requisiti di ruralità;
- **D.I.A. P.G. 45374/98 del 10/11/1998** intestata a _____ per l'esecuzione delle opere di:
 - costruzione di recinzione con pali in ferro e rete metallica, esecuzione di due cancelli carrai e un cancello pedonale, il tutto verso fossi di confine di proprietà privata e strade poderali;
 - lavori di manutenzione straordinaria nell'edificio di civile abitazione;
 - lavori di manutenzione straordinaria al corpo staccato adibito a servizio;per il fabbricato colonico in Filetto (RA), via del Sale n. 13;

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

_____ contro _____

21/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- **D.I.A. P.G. 6032/06 del 03/02/2003** intestata a _____ per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria al fabbricato di civile abitazione in Filetto (RA), via del Sale n. 13;
- **D.I.A. P.G. 17573/06 del 02/03/2006** intestata a _____ per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria al fabbricato di civile abitazione e servizio in corpo staccato, in Filetto (RA), via del Sale n. 13, in variante in corso d'opera alla D.I.A. P.G. 6032/06 del 03/02/2003;
- **Dichiarazione di Fine Lavori P.G. 68855/06 del 28/07/2006 con scheda tecnica descrittiva e allegazione delle certificazioni e collaudi previsti**, per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria al fabbricato di civile abitazione e servizio in corpo staccato, in Filetto (RA), via del Sale n. 13.

Rispetto ai precedenti edilizi sopra citati, alla luce del rilievo metrico svolto in sede di operazioni peritali del 21/12/2016, sussistono le seguenti difformità:

- a piano terra corpo principale:
 - errore grafico di scrittura di quota dello sviluppo planimetrico del portico lato nord-est, indicata nel grafico delle dimensioni di 11,30 m ma correttamente rappresentata delle dimensioni di 12,20 m;
 - difformità nella rappresentazione grafica del portico, sia come sagoma di ingombro generale che come rappresentazione e posizione delle colonne di sostegno;
- a piano primo corpo principale:
 - errore grafico di scrittura della superficie di una camera dal letto al piano primo;
 - lievi difformità distributive;
- prospetti e piante corpo principale:
 - nei prospetti e nelle piante sono rappresentati alcuni preesistenti vani finestra successivamente tamponati che non risultano essere presenti in loco;
 - n. 2 finestre del locale soggiorno a piano terra, sotto il portico, non risultano rappresentati nei prospetti;
- prospetti e piante corpo servizi:
 - errore grafico nella indicazione della larghezza della finestra di una cantina;
 - lievi difformità distributive.

A parere dello scrivente e salvo ogni ulteriore approfondimento che dovrà svolgere il tecnico che sarà a tutti gli effetti incaricato, allo stato attuale possono considerarsi le seguenti pratiche/adempimenti finalizzate alla regolarizzazione amministrativa del bene:

- presentazione di pratica SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004, in relazione alle difformità riscontrate, stante le variazioni di sagoma di posizionamento delle colonne del portico;
- a seguito della pratica SCIA di cui al punto precedente, dovrà procedersi anche all'aggiornamento della planimetrie catastali.

3.2.9 Descrizione del bene

Caratteristiche estrinseche

Il compendio immobiliare in oggetto risulta ubicato in zona periferica, località Filetto di Ravenna, alle estreme propaggini del centro abitato e in territorio già in parte agricolo, racchiuso tra l'infrastruttura viaria SP 41 e la SP 40, nei pressi delle località di San Pietro in Trento (RA) e Villafranca di Forlì (FC).

Il lotto è raggiungibile dalla via del Sale, rispetto alla quale risulta arretrato di alcune centinaia di metri e dalla quale è raggiungibile mediante una strada podereale non asfaltata.

Caratteristiche intrinseche

Il compendio è composto da un fabbricato ad uso civile abitazione su due piani fuori terra e servizi in corpo staccato, oltre ad un'ampia area cortilizia esclusiva.

All'interno del bene già allo stato attuale paiono identificarsi le n. 3 differenti unità abitative già descritte in precedenza.

Tuttavia il grado di autonomia solo parziale, distributivo, funzionale ed impiantistico, ne rende disagiata l'autonomo e libero godimento.

Lo stato manutentivo del fabbricato principale, così come le caratteristiche delle finiture, non risulta omogeneo per tutti i locali, essendo stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria dal 1998 sino al 2006; specificatamente appaiono sufficienti nei locali a piano terra/primo della unità abitativa n. 2 attualmente occupata stabilmente da _____ e consorte, discrete nei locali a piano primo della unità abitativa n. 3 attualmente occupata stabilmente da _____ e famiglia, buone nei locali a piano terra della unità abitativa n. 1 attualmente non stabilmente occupata da alcuno.

L'unità immobiliare si presenta come di seguito descritta:

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

_____ contro

23/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

Unità abitativa n.1 a piano terra:

- *pavimentazioni e rivestimenti interni:*
 - in piastrelle di gres porcellanato lucido di grande formato a due diverse colorazioni;
 - rivestimento angolo cottura del soggiorno in materiale ceramico dimensioni 20x20 e greca decorativa;
- *porte interne:*
 - in legno laccato di colore chiaro con telai di colore scuro a contrasto;
- *infissi esterni (finestre e porte finestre):*
 - in alluminio anodizzato di colore nero con vetro camera e oscuramento a mezzo di persiane di legno di colore verde;
 - aperture (luci) tamponate con vetrocemento ai lati del camino nella zona soggiorno e nel sopraluce di alcune porte-finestre esterne della porta di ingresso;
- *impianto termico e idrico:*
 - sostanzialmente autonomo, con caldaia interna alimentata a GPL per il riscaldamento (radiator/termoarredi in alluminio) e la produzione di acqua calda;
- *impianto elettrico:*
 - sottotraccia, alimentato da unico contatore ENEL esterno ma dotato di centralino interno dedicato.

Unità abitativa n.2 a piano terra/primo:

- *pavimentazioni e rivestimenti interni:*
 - in piastrelle di materiale ceramico di colorazione chiara/verde a creare motivi di decoro nella zona a piano terra;
 - in piastrelle in gres porcellanato di colore rosa nella zona disimpegno al piano primo e nei restanti locali ad uso camere da letto;
 - rivestimento e pavimentazione del bagno a piano primo in piastrelle di ceramica di colore grigio alternati a motivi decorativi geometrici di colore giallo;
- *porte interne:*
 - in legno tamburato di color noce chiaro;
 - portoncino di ingresso blindato con sopraluce a piano terra;
- *infissi esterni (finestre e porte finestre):*

- in alluminio anodizzato di colore nero con vetro camera e oscuramento a mezzo di persiane di legno di colore verde;
- *scala con alzate e pedate in pietra, ringhiera metallica e corrimano di materiale ligneo;*
- *impianto termico e idrico:*
 - sostanzialmente autonomo, con stufa a pellet interna per il riscaldamento (radiator/termoarredi in alluminio); la produzione di acqua calda risulta allo stato garantita dalla caldaia dell'unità abitativa n. 3, cui è collegato l'impianto idrico della cucina a piano terra e del bagno a piano primo;
- *impianto elettrico:*
 - sottotraccia, alimentato da unico contatore ENEL esterno ma dotato di centralino interno dedicato.

Unità abitativa n.3 a piano primo:

- *pavimentazioni e rivestimenti interni:*
 - in piastrelle di gres porcellanato di colore rosa nella zona disimpegno e nei restanti locali ad uso camere da letto;
 - in piastrelle di gres porcellanato lucido di grande formato materiale di due diverse colorazioni alternate a costituire un motivo a “scacchi” nella zona del soggiorno/cucina/tinello;
 - in piastrelle di materiale ceramico dimensione 10x15 cm di colore alternato bianco/rosa nel bagno;
- *porte interne:*
 - in legno tamburato di color noce chiaro;
 - porta di ingresso in legno tamburato di color noce chiaro;
- *infissi esterni (finestre e porte finestre):*
 - in alluminio anodizzato di colore nero con vetro camera e oscuramento a mezzo di persiane di legno di colore verde.
- *impianto termico e idrico:*
 - sostanzialmente autonomo, con caldaia interna alimentata a GPL per il riscaldamento (radiator/termoarredi in alluminio) e la produzione di acqua calda (anche per l'unità abitativa n. 2);
- *impianto elettrico:*

- sottotraccia, alimentato da unico contatore ENEL esterno ma dotato di centralino interno dedicato.

Fabbricato servizi (cantine/deposito):

- *pavimentazione interna:*
 - in piastrelle di materiale ceramico di colore chiaro a piano terra;
 - nella parte soppalcata sopra i n. 2 locali ad uso cantine la pavimentazione risulta in tavolato metallico;
- *scala interna di accesso alla zona soppalcata rifinita al grezzo senza alcun tipo di parapetto;*
- *porte interne:*
 - solo per n. 1 dei due locali cantina mentre l'altro ne è sprovvisto;
 - nel locale soppalco sopra le dette cantine, non vi sono chiusure interne;
- *infissi esterni:*
 - in alluminio di colore nero con vetro camera e assenza di oscuramento;
 - portone con anta basculante per accesso carrabile e porta per accesso pedonale.

La sistemazione esterna, sostanzialmente indivisa allo stato attuale, è caratterizzata da:

- marciapiede con finitura a cemento a perimetro del fabbricato;
- recinzione esterna con cordolo in cemento, paletti metallici e rete;
- n. 2 accessi carrabili (non automatizzati) di cui il primo (in ordine di accesso al lotto) è in ferro di più recente realizzazione e dotato anche di accesso pedonale;
- n. 1 accesso pedonale posizionato in angolo nord-est, attualmente in disuso;
- impianto a GPL con serbatoio interrato per l'alimentazione delle n. 2 caldaie interne.

La struttura del fabbricato principale e del corpo secondario ad uso servizi, ricostruiti nel 1956 e successivamente oggetto di interventi di manutenzione straordinaria dal 1998 al 2006, per quanto è stato possibile verificare risulta costruita in muratura di mattoni e solai in laterizio armati, compresi quelli di copertura.

La finitura delle pareti, interne ed esterne, risulta realizzata ad intonaco civile.

A piano terra le pareti esterne risultano più o meno diffusamente interessate da fenomeni di umidità per risalita capillare, anche se solo sino ad una altezza massima di 30/40 cm dal pavimento.

A piano primo le pareti esterne risultano più o meno diffusamente interessate da fenomeni di formazione di muffe e condense per risalita capillare, allo stato difficilmente attribuibili in via esclusiva alle modalità di conduzione dei locali piuttosto che a carenze di isolamento termico.

Come sarà relazionato più nel dettaglio successivamente, le murature esterne ed interne a piano terra sono interessate da alcuni fenomeni di cedimento fondazionale, che hanno interessato specificatamente le pareti nord-est e nord- ovest del fabbricato, che è già stato oggetto di intervento di consolidamento nel 2008 ma che richiede ulteriori interventi nel breve-medio periodo.

Il piano sottotetto del corpo principale, che insiste sull'intera sagoma di piano, fatta eccezione per l'ampiezza della zona giorno dell'unità abitativa n. 3, dalla quale peraltro unicamente vi si accede tramite botola, non risulta calpestabile (per ragioni di portanza del solaio), pur tuttavia una modesta porzione viene attualmente utilizzata (a proprio rischio e pericolo) ad uso sgombero da Marchini Luca mediante posa in opera di assito per consentirne il calpestio.

In ogni caso il locale, pur dotato di discrete altezze al colmo, risulta lasciato completamente allo stato grezzo e caratterizzato dalla presenza di una serie di tiranti in acciaio posti a poche decine di centimetri dal solaio, che proseguono a vista anche nella zona giorno dell'unità abitativa n. 3.

Tale piano non sarà considerato a fini estimativi nelle seguenti valutazioni in quanto un eventuale valore commerciale che ne deriverebbe sarebbe ampiamente compensato, ove non addirittura superato, dai costi complessivi necessari a renderlo agibile, a partire dal consolidamento statico del solaio.

Si prevede pertanto di interdirne in via definitiva l'accesso anche in sede di proposte divisionali avanzate.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare ad uso residenziale, al lordo delle murature e così come desunta dai grafici allegati alle pratiche edilizie, è la seguente:

- **Unità abitativa n.1 (piano terra):** circa mq 133,23 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata;

- **Unità abitativa n.2 (piano terra e primo):** circa mq 148,41 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata;
 - **Unità abitativa n. 3 (piano primo):** circa mq 133,94 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata;
 - **Servizi comuni in corpo distaccato (piano terra e soppalco):** circa mq 93,76 di superficie, pari a mq 35,25 di superficie ragguagliata;
 - **Portico annesso all'unità abitativa n.1 (piano terra):** circa mq 62,68 di superficie, pari a mq 18,80 di superficie ragguagliata;
 - **Corte esterna esclusiva comune:** circa mq 3110,35 di superficie, pari a mq 107,97 di superficie ragguagliata;
- Complessivamente si ha una superficie ragguagliata pari a **mq 577,60**.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie lorda dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto, il 30% della superficie del portico direttamente comunicante con i vani principali del piano terra, il 25% dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine e simili, non direttamente comunicanti con i vani principali, il 50% dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali depositi e simili, non direttamente comunicanti ai vani principali, il 10% (sino alla concorrenza della superficie complessiva dei vani principali) ed il 2% (oltre alla superficie complessiva dei vani principali) della superficie delle aree scoperte.

STIMA DEL BENE

Come già descritto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di compendio immobiliare ad uso residenziale posta in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in zona periferica, alle estreme propaggini del centro abitato e in territorio già in parte destinato ad uso agricolo.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i seguenti valori:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, I° Semestre 2016; Provincia di Ravenna, Comune di Ravenna, Fascia Extraurbana/Zona rurale e frazioni minori, codice zona R1, Microzona 0,
 - abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 1.000,00/1.500,00
 - abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 850,00/1.250,00
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, I° Semestre 2016; Provincia di Forlì, Comune di Forlì, Fascia/Zona Suburbana/Villafranca, San Martino di Villafranca, codice zona E3, Microzona 5,
 - abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 1.300,00/1.600,00

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di finiture e la qualità delle dotazioni:

- Unità abitativa n.1 (piano terra) e portico annesso: **€/mq 1.200,00**
- Unità abitativa n. 2 (piano terra e primo), corpo servizi e corte: **€/mq 1.000,00**
- Unità abitativa n. 3 (piano primo): **€/mq 1.100,00**

DETRAZIONI

Al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, ove pertinenti.

Relativamente alle spese tecniche e diritti per regolarizzazioni amministrative (edilizio-urbanistica e catastale), si ritiene di poter applicare una detrazione di € 3'000,00 (compresi accessori) per spese tecniche, oltre ad € 2000,00 per oblazione ed € 170,00 per diritti comunali, per un totale pari ad € 5'170,00.

Relativamente alla vetustà/obsolescenze/caratteristiche specifiche/stato d'uso e manutenzione del bene, occorre osservare che non tutte le caratteristiche possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento differentemente assunti per ciascuna unità abitativa di cui è composto l'immobile principale; a tal fine si ritiene dunque di applicare un deprezzamento del 10% per la notevole dimensione del compendio indiviso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, che rende certamente difficoltosa la vendita unitamente ai costi di una molto probabile ristrutturazione.

Relativamente allo stato di possesso/vincolo locativo, con riferimento specifico al paragrafo “Situazione occupazionale”, non si ritiene di operare detrazioni specifiche.

Relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, non si ritiene di dover operare alcun deprezzamento ai valori di stima.

Relativamente alle detrazioni per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla luce di quanto precedentemente esposto, non si ritiene opportuno operare detrazioni al valore di stima.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base delle superfici commerciali determinate, dei prezzi unitari assunti e delle detrazioni da operare, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, viene dunque determinato come segue:

Unità abitativa n. 1 + portico annesso

mq	152,03	x €/mq	1.200,00	€ 182.436,00
----	--------	--------	----------	--------------

sommano

€ 182.436,00

Unità abitativa n. 2 + corpo servizi

mq	183,66	x €/mq	1.000,00	€ 183.660,00
----	--------	--------	----------	--------------

sommano

€ 183.660,00

Unità abitativa n. 3

mq	133,94	x €/mq	1.100,00	€ 147.334,00
----	--------	--------	----------	--------------

sommano

€ 147.334,00

Corte di pertinenza

mq	107,97	x €/mq	1.000,00	€ 107.970,00
----	--------	--------	----------	--------------

sommano

€ 107.970,00

sommano

€ 621.400,00

detrazione per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile

10,00%	€ 62.140,00
--------	-------------

restano

€ 623.044,00

detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale

€ 5.170,00	€ 554.090,00
------------	--------------

restano

€ 554.090,00

detrazione per possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili

0,00%	€ 0,00
-------	--------

restano

€ 554.090,00

detrazione per assenza di garanzia per vizi

0,00%	€ 0,00
-------	--------

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

30/124

**Relazione di accertamento
peritale definitiva**

restano	€ 554.090,00
valore di mercato dell'immobile	€ 554.090,00

3.2.10 Riepilogo

Il più probabile valore di mercato del bene alla data attuale viene quindi determinato come segue:

Compendio immobiliare ad uso civile abitazione con relativa corte pertinenziale sita in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, via del Sale n. 13	Valore del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in via del Sale n. 13, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Foglio 247, Particella 11, sub. 3, sub.4 e relativa corte pertinenziale distinta al Catasto Terreni, Comune di Ravenna, Foglio 247, Particella 11.	€ 550.000,00
--	---	---------------------

3.2.11 Considerazioni sulla modalità di vendita

La valutazione di stima è stata svolta prescindendo da considerazioni riguardo alle modalità con cui il compendio potrà essere eventualmente messo in vendita. A tal proposito, qualora la vendita vorrà essere informata al più pronto realizzo degli immobili, potrà essere considerata l'applicazione di un coefficiente di detrazione, la cui entità può attestarsi al 15% del valore di stima.

Il più probabile valore di pronto realizzo del bene alla data attuale viene quindi determinato come segue:

Compendio immobiliare ad uso civile abitazione con relativa corte pertinenziale sita in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, via del Sale n. 13	Valore del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in via del Sale n. 13, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Foglio 247, Particella 11, sub. 3, sub.4 e relativa corte pertinenziale distinta al Catasto Terreni, Comune di Ravenna, Foglio 247, Particella 11.	€ 470.000,00
--	---	---------------------

3.3 LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

3.3.1 Premessa

Secondo i criteri generali dettati dall'art. 720 del Codice Civile, il principio della comoda divisibilità di un bene deve tener conto dei seguenti requisiti:

- possibilità di procedere alla divisione senza spese rilevanti, imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote;
- il frazionamento dell'immobile, considerandone l'aspetto economico e funzionale, non deve produrre un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del bene indiviso;
- il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

Sulla scorta dei requisiti funzionali ed economici appena enunciati, si riportano di seguito alcune importanti considerazioni sulla applicabilità del principio della comoda divisibilità al caso in esame:

- il compendio immobiliare in oggetto, come precedentemente precisato, si presenta articolato in corpo di fabbrica principale adibito a residenza, corpo secondario adibito ad uso servizi, ampia corte esclusiva di proprietà;
- il fabbricato principale adibito a residenza si presenta allo stato attuale già articolato in n. 3 differenti unità abitative sostanzialmente autonome funzionalmente, fatta eccezione per la indivisa corte esterna ed alcune componenti impiantistiche (termofluidiche ed elettriche) ed edili:
 - una prima unità abitativa (che sarà identificata come u.i. n. 1 nei progetti di divisione che seguiranno) ubicata al piano terra, già dotata di ingresso indipendente dalle restanti due, più recentemente ristrutturata, che avrebbe dovuto essere abitata dal defunto _____ e relativa famiglia;
 - una seconda unità abitativa (che sarà identificata come u.i. n. 2 nei progetti di divisione che seguiranno), articolata tra piano terra e piano primo, dotata di ingresso e vano scala di accesso al piano primo in comune con la terza unità abitativa di cui al punto successivo, attualmente occupata da _____ e dalla consorte _____;

- una terza unità abitativa (che sarà identificata come u.i. n. 3 nei progetti di divisione che seguiranno), ubicata essenzialmente al piano primo e avente accesso dall'ingresso a piano terra e dal vano scala di accesso al piano primo comuni alla seconda unità abitativa, attualmente occupata da _____ e relativa famiglia;
- come precisato al punto precedente due delle tre unità abitative in cui risulta già sostanzialmente articolato l'immobile alla data attuale, pur con le riserve di cui sopra, sono già da tempo occupate rispettivamente da _____ e consorte (seconda unità abitativa a piano terra/primo) e _____ e famiglia (terza unità abitativa a piano primo); la prima unità abitativa a piano terra, invece, era stata più recentemente ristrutturata rispetto alle altre per ospitare il defunto _____ e famiglia; tale circostanza, a quanto risulta allo scrivente, non si è mai verificata a causa della prematura scomparsa di _____ in data 16/02/2008;
- a più riprese in corso di operazioni peritali le parti convenute, a mezzo del proprio CT, hanno confermato la volontà di rispettare, in sede di redazione di uno o più eventuali progetti di divisione l'attuale stato di occupazione dell'immobile, come sopra descritto; nessuna opposizione al riguardo è stata espressa dal CT di parte attrice;
- a più riprese in corso di operazioni peritali parte attrice, a mezzo del proprio CT, ha confermato la necessità di redigere uno o più eventuali progetti di divisione che comportassero il minor conguaglio possibile, evidenziando le limitate disponibilità economiche dei minori, come peraltro appare chiaro anche dalla lettura degli atti di causa; nessuna opposizione al riguardo è stata espressa dal CT di parti convenute.

3.3.2 I progetti divisionali elaborati

Tutto ciò premesso e considerato, allo scrivente CTU è stato possibile, anche con la collaborazione dei CTP, redigere i n. 2 progetti di divisione del compendio immobiliare in esame (***Allegati 12 e 13***) in n. 3 unità immobiliari e relative pertinenze, tutte funzionalmente autonome, distinte numericamente negli elaborati come n. 1, n. 2 e n. 3.

Le due soluzioni divisionali individuate, denominate *soluzione 1* e *soluzione 2*, successivamente meglio illustrate, differiscono tra loro:

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

_____ contro

33/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- dal punto di vista funzionale, essenzialmente per la differente ubicazione del nuovo vano scala di accesso al piano primo, la cui realizzazione risulta necessaria per rendere funzionalmente autonoma anche la terza unità immobiliare a piano primo (u.i. n. 3);
- dal punto di vista economico:
 - sia per i differenti valori di mercato delle n. 3 u.i. risultanti dalla divisione, tutto sommato specificatamente delle u.i. n. 1 a piano terra e n. 3 a piano primo, conseguenza della variata ubicazione del nuovo vano scala, che genera una diversa distribuzione delle superfici commerciali tra le 2 u.i. indicate nelle due soluzioni di divisione;
 - che per i differenti costi delle opere edili (strutturali e di finitura) necessari alla attuazione della divisione nelle due ipotesi.

Entrambe le soluzioni, tuttavia, rispondono, come si vedrà approfonditamente di seguito:

- ai requisiti precedentemente enunciati, anche in quanto la somma dei valori commerciali delle u.i. a seguito della divisione (652'000,00 euro nella soluzione 1 e 687'000,00 nella soluzione 2) è sensibilmente superiore al valore commerciale del compendio indiviso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente (550'000,00 euro ovvero 470'000,00 in ipotesi di pronto realizzo), compensando in gran parte l'ammontare dei costi necessari alla divisione medesima;
- al rispetto dello stato di occupazione attuale dell'immobile, anche in termini di consistenza, così come desiderato da parti convenute (e non opposto da parte attrice) e come è ragionevole che sia in senso generale; entrambi i progetti di divisione prevedono infatti, senza alcuna difficoltà, che _____ e consorte e _____ e famiglia possano risultare assegnatari delle generande unità immobiliari, rispettivamente n. 2 e n.3, del tutto corrispondenti (fatti salvi gli spazi e pertinenze esterne, necessariamente da frazionare), anche in termini sostanziali di consistenza, alle unità abitative attualmente occupate;
- posto il rispetto dello stato di occupazione attuale, all'esigenza (non opposta da parti convenute) di minimizzare anche l'eventuale conguaglio risultante a carico di parte attrice _____, in nome e per conto dei figli minori _____ e _____, che potrebbe dunque vedersi assegnata l'unità immobiliare n. 1 piano terra, già oggetto di più recente ristrutturazione al fine di ospitare il defunto

_____ e la relativa famiglia (composta anche dalla compagna _____ e dai due figli minori, appunto).

La soluzione n. 1, a fronte di una minor superficie commerciale delle u.i. n. 1 (piano terra) e n. 3 (piano primo), dovuta alla realizzazione del vano scala all'interno del fabbricato, risulta tuttavia comportare costi necessari alla divisione sensibilmente più contenuti di quelli generati dalla soluzione n. 2, oltre che una ulteriore riduzione del conguaglio risultante a carico di parte attrice _____ nell'ipotesi di vedersi assegnata l'unità immobiliare n. 1 a piano terra, come sopra precisato.

Inoltre, come già puntualizzato nella PEC inviata ai CTP in data 09/02/2017:

- la soluzione n. 1 prevede il ricavo del vano scala di accesso alla u.i. n. 3 a piano primo (attualmente in uso al sig. _____) internamente alla sagoma del fabbricato, specificatamente nel locale a piano terra attualmente riservato a "zona studio" nella porzione di immobile attualmente non utilizzato e corrispondente alla unità immobiliare n. 1 nei progetti divisionali;
- la soluzione n. 2 prevede, invece, il ricavo del vano scala di accesso alla unità immobiliare n. 3 (i cui locali risultano attualmente in uso al sig. _____) esternamente alla sagoma del fabbricato, in corpo adiacente opportunamente giuntato sismicamente;
- la soluzione n. 2 è stata ampiamente discussa in sede di operazioni peritali e condivisa dai CTP;
- la soluzione n. 1, invece, è stata inizialmente accantonata dai CTP in sede di operazioni peritali, a giudizio dello scrivente forse troppo frettolosamente, senza considerarne appieno i benefici; infatti, a fronte della rinuncia all'attuale locale "zona studio" di mq 10 circa della porzione di fabbricato identificata nei progetti divisionali come u.i. n. 1 a piano terra e di una modesta porzione di 6 mq della zona giorno della porzione di fabbricato identificata nei progetti divisionali come u.i. n. 3 a piano primo, tale soluzione presenta gli ulteriori e seguenti vantaggi rispetto alla soluzione n.2:
 - non risulta impattante a livello architettonico esterno, stante il ricavo del nuovo scala all'interno della sagoma del fabbricato; il fabbricato ex colonico continua

infatti a mantenere la propria sagoma originaria senza creazione di corpi esterni sostanzialmente incongrui;

- non risulta impattante a livello dei requisiti igienico sanitari dei locali "zona studio" e "bagno" posti a piano terra della individuanda u.i. n. 1 (illuminazione ed areazione); la soluzione n. 2, infatti, pur prevedendo uno spazio antistante libero davanti alle aperture finestrate di tali locali, di fatto arreca parzialmente pregiudizio ai requisiti di illuminazione ed areazione naturale degli stessi, stante, di fatto, un solo lato libero, peraltro "filtrato" dalla ingombrante presenza del portico esterno.

Il CT di parte attrice _____ nella comunicazione PEC inviata al CTU in data 10/02/2017, in riscontro alla PEC del CTU del 09/02/2017, riferiva che, a seguito di colloquio intercorso con i clienti, si era deciso di procedere esclusivamente con la soluzione della scala esterna, in quanto tale soluzione anche se esteticamente impattante, renderebbe l'ingresso all'appartamento n°3 più riservato nei confronti dell'appartamento n. 1.

Si osserva tuttavia che l'ipotesi divisionale degli spazi esterni della soluzione n. 1 garantisce a tutti gli effetti un adeguato grado di riservatezza dell'ingresso della u.i. n. 3 nei confronti della u.i. n. 1, stante la realizzazione di idonee recinzioni di delimitazione (che possono essere opportunamente corredate di opportune siepi o altro materiale con funzione di ulteriore filtro); certamente garantisce lo stesso grado di riservatezza dell'ingresso della u.i. n. 3 nei confronti della porzione di corte esterna a servizio delle camere da letto della u.i. n. 1 prevista dalla medesima soluzione n.2.

3.3.3 Gli aspetti impiantistici

Sotto il profilo strettamente impiantistico, le opere elettriche e termo-idrauliche a fini strettamente divisionali non si configurano come "ristrutturazione d'impianto" ai sensi della DGR 967 del 20/7/2015 e successive modificazioni, come da verifiche ed approfondimenti condotti anche presso il competente ufficio impianti del Comune di Ravenna.

Allo stato attuale, infatti:

- i locali corrispondenti alla costituenda u.i. 1 sono già provvisti di caldaia dedicata per la produzione di calore (attraverso idoneo impianto di distribuzione e terminali/radiatori) e di acqua calda sanitaria;

- i locali corrispondenti alla costituenda u.i. 2 sono già provvisti di stufa a pellet dedicata per la produzione di calore (attraverso idoneo impianto di distribuzione e terminali/radiatori); la produzione di acqua calda sanitaria è attualmente garantita, invece, dalla caldaia di cui al punto successivo (bagno a piano primo e cucina a piano terra); nelle ipotesi divisionali previste la produzione di acqua calda sarà garantita dalla installazione di uno scaldabagno elettrico;
- i locali corrispondenti alla costituenda u.i. 3 sono già provvisti di caldaia dedicata per la produzione di calore (attraverso idoneo impianto di distribuzione e terminali/radiatori) e di acqua calda sanitaria (anche per i locali di cui al punto precedente).

Ai sensi e per gli effetti della DGR sopra citata, gli interventi di ristrutturazione di un impianto termico consistono in un insieme di opere che comportano la modifica *sostanziale* sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari, o parti di edificio, in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato.

Non riguardando sia il generatore che il sistema di distribuzione ed emissione del calore, l'intervento divisionale sugli impianti non è dunque classificabile come ristrutturazione di impianto e non consegue l'obbligo di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), quali ad esempio pannelli solari (per la produzione di acqua calda sanitaria) oppure impianto fotovoltaico (per la produzione di energia elettrica).

Si precisa a tal proposito che, prudenzialmente, prima di aver sciolto le riserve di cui sopra, il sottoscritto aveva richiesto alle ditte _____ (e conseguentemente anche la ditta _____ per le opere di assistenza edile) di quantificare economicamente anche tali opere, che, pertanto, non saranno conteggiate dallo scrivente nella quantificazione dei costi strettamente necessari alla divisione, se non a fini meramente informativi per le parti.

Sotto il profilo della fornitura ed allaccio utenze energia elettrica, gas e acqua, si precisa che:

- attualmente risulta la presenza di un solo allaccio con relativo contatore acqua posto su via del Sale all'ingresso della strada poderale che conduce al lotto, nonché un pozzetto all'interno del lotto da cui si derivano due linee di adduzione, una per la costituenda

- u.i. n.1 e l'altra per la n. 3; si è pertanto prevista l'installazione, nel medesimo pozzetto, di n. 2 contatori ausiliari/divisionali per la ripartizione dei singoli consumi delle costituenti n. 3 unità immobiliari (la terza lettura si può ottenere per differenza tra quelle del contatore Hera e i due divisionali), oltre alle necessarie modifiche alle linee di adduzione per le singole unità e la realizzazione della terza linea mancante (per la u.i. n.2);
- attualmente risulta la presenza di un solo allaccio e relativo contatore energia elettrica posto sulla recinzione del lotto in prossimità dello spigolo nord; si è pertanto prevista l'installazione di n. 3 contatori ausiliari/divisionali, nel medesimo vano contatori, per la ripartizione dei singoli consumi delle costituenti n. 3 unità immobiliari, oltre alle necessarie modifiche alle linee di alimentazione per le singole unità;
 - di un solo impianto GPL a serbatoio interrato (posto nell'area cortilizia a ridosso dell'angolo a nord) a servizio delle caldaie presenti nelle porzioni di immobile identificate con il n. 1 ed il n. 3 nei progetti divisionali e della produzione di acqua calda sanitaria per le medesime porzioni di immobile (la seconda porzione di immobile risulta attualmente allacciata alla terza per la produzione di acqua calda sanitaria nel bagno e nella cucina); si è pertanto prevista l'installazione di un secondo impianto a GPL a servizio della sola u.i. n.3, come da offerta di AUTOGAS NORD SRL che propone il comodato d'uso gratuito e tutti gli adempimenti amministrativi a proprio carico, salvo ovviamente i rifornimenti a carico del proprietario (*Allegato V*), lasciando l'attuale impianto a servizio della sola u.i. n. 1; tale impianto dovrà tuttavia essere spostato rispetto alla collocazione attuale nel rispetto delle ipotesi divisionali della sistemazione esterna, in quanto esige un'area di rispetto non carrabile avente raggio di mt 3 dalla superficie esterna del serbatoio interrato; _____ ha proposto allo scrivente di farsi carico anche di tale spostamento nell'ambito dei contratti di comodato d'uso gratuito degli impianti esistente e nuovo (la cui posizione viene indicata negli elaborati grafici di progetto, specificatamente nella planimetria della sistemazione esterna).

Sotto il profilo delle reti di scarico e delle reti fognarie, invece, non vi sono particolari necessità di interventi finalizzati alla divisione, in quanto sostanzialmente invariata resta la posizione dei punti di utenza (servizi igienici vari, ecc..) nonché, anche conseguentemente, le

modalità e i punti di recapito attuali, salvo l'imprescindibile costituzione di tutte le servitù necessarie al passaggio di tubazioni ed impianti in sede di atto formale di divisione.

In relazione alla richiesta di autorizzazione allo scarico che sarà necessario presentare all'organo competente in sede di richiesta di CCEA, non è possibile, allo stato attuale, prevedere o meno eventuali opere di adeguamento della rete fognaria, che tuttavia risulta essere stata realizzata in epoca tutto sommato recente ed oggetto di successivi interventi dal 1998 al 2006.

3.3.4 Gli interventi di mitigazione acustica

Sotto il profilo degli interventi di mitigazione acustica connessi ai progetti divisionali in essere, invece, si precisa che la materia risulta essere alquanto controversa.

Il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (***Allegato 14***) in sede di adunanza del 26/06/2014 ha espresso un parere a seguito della richiesta avanzata dal Direttore Generale dell'Area Gestione Edilizia dell'Università di Roma Sapienza il quale chiedeva “*il parere in merito ai limiti di legge per il rispetto dei requisiti acustici passivi in caso di ristrutturazione di edifici esistenti e quali limiti applicare nel caso di edifici a destinazione d'uso promiscua.*”

Il Consiglio dei Lavori Pubblici, dopo una fase istruttoria, ha ribadito che le disposizioni del DPCM 5/12/97 risultano direttamente attuative. Conseguentemente “*il rispetto ed il soddisfacimento dei requisiti acustici passivi, devono essere applicate anche in caso di ristrutturazioni di edifici esistenti che prevedano il rifacimento anche parziale di impianti tecnologici e/o di partizioni orizzontali o verticali (solai, coperture, pareti divisorie, ecc.) e/o delle chiusure esterne dell'edificio (esclusa la sola tinteggiatura delle facciate), oppure la suddivisione di unità immobiliari interne all'edificio, cioè in definitiva tutti gli interventi di ristrutturazione che interessino le parti dell'edificio soggette al rispetto dei requisiti acustici passivi regolamentati dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, come desumibile dal decreto stesso.*”

A supporto di tale interpretazione vengono richiamati anche i numerosi pareri resi su tale materia dal Ministero dell'Ambiente, reperibili anche sul web, tra cui il parere reso con Circolare prot. n. 3632/SIAR/98 del 01/09/1998, nel quale si afferma: “*(...) Il D.P.C.M. 5 dicembre 1997 è sicuramente da applicare per gli edifici di nuova costruzione e per la ristrutturazione di edifici esistenti. Per ristrutturazione di edifici esistenti si intende il rifacimento anche parziale di impianti tecnologici, delle partizioni orizzontali e verticali degli edifici, il rifacimento delle facciate esterne, verniciatura esclusa.*”

La Circolare del Ministero dell'Ambiente prot. n. 880/SIAR/99 del 03.03.1999 in merito all'applicabilità del DPCM '97 (***Allegato 14***), ha chiarito, invece, che “*non sono soggetti all'adeguamento delle caratteristiche passive delle pareti e dei solai gli edifici che non siano oggetto di totale ristrutturazione....*”, come nel caso in esame.

Parrebbe in ogni caso di prossima approvazione, anche se se ne parla ormai da anni, una norma specifica che disciplini questi casi "border line".

Ciò premesso, considerando che, in ogni caso, i progetti divisionali:

- non prevedono interventi sulle pareti esterne, se non limitatamente alla trasformazione della finestra del locale “studio” a piano terra in porta d'ingresso (nella soluzione 1) e trasformazione (con spostamento) della finestra della cucina a piano primo in porta d'ingresso (nella soluzione 2);
- non prevedono interventi sulle partizioni orizzontali (solai), se non limitatamente alla porzione di primo solaio da demolire per fare posto alle nuove rampe scala;
- prevedono interventi limitati e localizzati sulle pareti verticali divisorie a piano terra (tamponamento del vano porta che attualmente mette in comunicazione le individuande u.i. 1 e 2) e primo (tamponamento del vano porta che attualmente mette in comunicazione il vano scala della individuanda u.i. n. 2 con il soggiorno della individuanda u.i. n. 3 e realizzazione di porzione di muratura di divisione dell'attuale disimpegno);
- prevedono interventi molto limitati agli impianti tecnologici (elettrici e termofluidici), finalizzati strettamente a conseguire una autonomia funzionale che le tre porzioni di immobile, tutto sommato, già sostanzialmente posseggono allo stato attuale, salvo quanto già precisato in precedenza;

lo scrivente ha ritenuto di individuare e quantificare a titolo prudenziale tutti gli interventi di mitigazione del caso in ottica del *rispetto ed il soddisfacimento dei requisiti acustici passivi*, ovvero sulle partizioni orizzontali e verticali di divisione tra costituenti e differenti unità immobiliari, sia a piano terra che a piano primo, fermo restando che ritiene, a meri fini divisionali oggetto di consulenza e salvo modifiche dello scenario normativo anticipatamente rispetto ai tempi effettivi di attuazione della divisione di cui trattasi, strettamente necessari i soli interventi di mitigazione su quelle pareti di divisione interne tra unità attualmente costituite da semplici tramezzature da 11 cm di spessore (mattone forato da 8 cm + intonaco

da 2x1,5 cm), che sono anche stati indicati graficamente negli elaborati di progetto di entrambe le soluzioni predisposte, stante anche:

- la consistente invasività degli interventi di mitigazione completi da prevedersi e l'esorbitanza dei relativi costi, in relazione alla consistenza effettiva dei lavori di divisione da eseguire;
- il fatto che le prestazioni inerenti l'isolamento dal rumore impattivo (partizioni orizzontali) potrebbero non essere pienamente in linea con i valori massimi prescritti dalla norma anche nell'ipotesi di esecuzione degli interventi di mitigazione completa.

3.3.5 Il progetto divisionale soluzione 1 (nuova scala interna)

La soluzione divisionale 1, che viene articolata nei seguenti elaborati grafici (**Allegato 12**):

- Tavola 01 – Stato rilevato – Piante, Prospetti, Sezione e Sistemazione esterna;
- Tavola 02 – Progetto – Piante, Prospetti, Sezione e Sistemazione esterna;
- Tavola 01 – Comparato – Piante, Prospetti, Sezione e Sistemazione esterna;

prevede il ricavo di n. 3 unità immobiliari funzionalmente autonome sostanzialmente mediante:

- la realizzazione di un nuovo vano scala necessario a garantire l'accesso indipendente alla u.i. n.3 a piano primo, nonché ulteriori e modeste opere edili strettamente necessarie alla divisione; il vano scala viene ricavato all'interno del locale da 10 mq circa posto a piano terra ed attualmente destinato a “studio”, con realizzazione di accesso diretto dall'esterno e sbarco diretto nella zona giorno posta a piano primo; per maggiori dettagli si rimanda al computo metrico estimativo quotato dall'Impresa Edile _____ di Ravenna (**Allegato 15**), ove sono elencate le opere ritenute necessarie, le relative quantità e la relativa quantificazione economica;
- una opportuna divisione degli spazi esterni, con utilizzo dei n. 2 accessi carrabili/pedonali già esistenti a servizio delle u.i. n. 2 e n. 1 e la realizzazione di un nuovo accesso carrabile/pedonale a servizio dell'u.i. n. 3, in prossimità dell'accesso già riservato alla u.i. n.1, nonché con la realizzazione delle opere necessarie alla divisione della corte esterna in tre porzioni nel rispetto della posizione delle 3 u.i. all'interno del lotto e dei requisiti e criteri per la divisione di cui al paragrafo 3.3.1; anche queste

opere sono ricomprese nel computo metrico estimativo quotato dall'Impresa Edile _____ di Ravenna (**Allegato 15**);

- posto quanto precisato al punto precedente, l'assegnazione del corpo secondario ad uso servizi come pertinenza della u.i. n.2 per ovvie esigenze di logistica;
- le modifiche agli impianti tecnologici termo-idraulici ed elettrici/speciali strettamente necessarie alla divisione; per maggiori dettagli si rimanda all'elenco delle opere ritenute necessarie e relativa quantificazioni redatte dalla ditta _____ di Ravenna per gli impianti termo-idraulici e dalla ditta _____ di Ravenna (**Allegato 15**).

3.3.6 Il progetto divisionale soluzione 2 (nuova scala esterna)

La soluzione divisionale 2, che viene articolata nei seguenti elaborati grafici (**Allegato 13**):

- Tavola 01 – Stato rilevato – Piante, Prospetti, Sezione e Sistemazione esterna;
- Tavola 02 – Progetto – Piante, Prospetti, Sezione e Sistemazione esterna;
- Tavola 01 – Comparato – Piante, Prospetti, Sezione e Sistemazione esterna;

prevede il ricavo di n. 3 unità immobiliari funzionalmente autonome sostanzialmente mediante:

- la realizzazione di un nuovo vano scala necessario a garantire l'accesso indipendente alla u.i. n.3 a piano primo, nonché ulteriori e modeste opere edili strettamente necessarie alla divisione; il vano scala viene ricavato in corpo esterno sismicamente giuntato dal fabbricato sul lato nord e consente l'accesso diretto dall'esterno e sbarco diretto nella zona giorno posta a piano primo; per maggiori dettagli si rimanda al computo metrico estimativo quotato dall'Impresa Edile _____ di Ravenna (**Allegato 15**), ove sono elencate le opere ritenute necessarie, le relative quantità e la relativa quantificazione economica;
- le modifiche agli impianti tecnologici termo-idraulici ed elettrici/speciali strettamente necessarie alla divisione; per maggiori dettagli si rimanda all'elenco delle opere ritenute necessarie e relativa quantificazioni redatte dalla ditta _____ di Ravenna per gli impianti termo-idraulici e dalla ditta _____ di Ravenna (**Allegato 15**);
- una opportuna divisione degli spazi esterni, con utilizzo dei n. 2 accessi carrabili/pedonali già esistenti a servizio delle u.i. n. 2 e n. 1 e la realizzazione di un

nuovo accesso carrabile/pedonale a servizio dell'u.i. n. 3, in prossimità dell'accesso già riservato alla u.i. n.1, nonché con la realizzazione delle opere necessarie alla divisione della corte esterna in tre porzioni nel rispetto della posizione delle 3 u.i. all'interno del lotto e dei requisiti e criteri per la divisione di cui al paragrafo 3.3.1;

- posto quanto precisato al punto precedente, l'assegnazione del corpo secondario ad uso servizi come pertinenza della u.i. n.2 per ovvie esigenze di logistica.

3.3.7 I costi delle opere necessarie alla divisione

3.3.7.1 Progetto divisionale soluzione 1

Come precedentemente anticipato la *soluzione divisionale 1* prevede il ricavo di n. 3 unità immobiliari funzionalmente autonome sostanzialmente mediante:

- la realizzazione di un nuovo vano scala necessario a garantire l'accesso indipendente alla u.i. n.3 a piano primo, nonché ulteriori e modeste opere edili strettamente necessarie alla divisione; il vano scala viene ricavato all'interno del locale da 10 mq circa posto a piano terra ed attualmente destinato a “studio”, con realizzazione di accesso diretto dall'esterno e sbarco diretto nella zona giorno posta a piano primo; le relative opere ritenute necessarie, relative quantità e relativa quantificazione economica sono oggetto del computo metrico estimativo quotato dall'Impresa Edile _____ di Ravenna (*Allegato 15 – soluzione 1*);
- una opportuna divisione degli spazi esterni, le cui opere sono analogamente ricomprese nel computo metrico estimativo quotato dall'Impresa Edile _____ di Ravenna (*Allegato 15 – soluzione 1*);
- le modifiche agli impianti tecnologici termo-idraulici ed elettrici/speciali strettamente necessarie alla divisione; l'elenco delle opere ritenute necessarie e relative quantificazioni sono state redatte con l'ausilio della ditta _____ di Ravenna per gli impianti termo-idraulici e dalla ditta _____ di Ravenna (*Allegato 15*);
- l'installazione di un secondo impianto a GPL a servizio della sola u.i. n.3, come da offerta di _____ che propone il comodato d'uso gratuito e tutti gli adempimenti amministrativi a proprio carico, salvo ovviamente i rifornimenti a carico del proprietario (*Allegato 15*), lasciando l'attuale impianto a servizio della sola u.i. n.

1; tale impianto dovrà tuttavia essere spostato rispetto alla collocazione attuale nel rispetto delle ipotesi divisionali della sistemazione esterna, in quanto esige un'area di rispetto non carrabile avente raggio di mt 3 dalla superficie esterna del serbatoio interrato; _____ ha proposto allo scrivente di farsi carico anche di tale spostamento nell'ambito dei contratti di comodato d'uso gratuito degli impianti esistente e nuovo (la cui posizione viene indicata negli elaborati grafici di progetto, specificatamente nella planimetria della sistemazione esterna).

Tutto ciò premesso e con espresso riferimento ai computi metrici estimativi riportati in **Allegato 15** (soluzione 1), si riepilogano di seguito gli importi degli interventi per categoria di opere:

- OPERE EDILI ED ASSISTENZE AGLI IMPIANTI (con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari, escluso dunque voci di computo da n. 14 a n. 19 comprese, relative all'isolamento delle partizioni orizzontali e delle partizioni verticali già di spessore cm 30, nonché voce n. 22) – euro 40'388,15 + iva 10% = euro 44'426,96 iva compresa;
- OPERE EDILI ED ASSISTENZE AGLI IMPIANTI (con interventi di mitigazione acustica completi, comprese dunque voci di computo da n. 14 a n. 19 comprese, relative all'isolamento delle partizioni orizzontali e delle partizioni verticali già di spessore cm 30, esclusa sempre voce n. 22) – euro 56'901,05 + iva 10% = euro 62'591,15 iva compresa;
- OPERE IMPIANTISTICHE ELETTRICHE – euro 4'770,00 + iva = 5'247,00 euro iva compresa;
- OPERE IMPIANTISTICHE TERMO-IDRAULICHE (strettamente necessarie, dunque senza opere per realizzazione di FER ovvero escluse voci n. 1, 2, 5, 7, 8, 9 ma inclusa fornitura e posa in opera di scaldacqua elettrico per u.i. n. 2 del valore di 1'500,00 euro oltre a modifica attacchi acqua fredda, calda e scarico a servizio della cucina u.i. n. 3 e Modifica attacchi caldaia u.i. n. 3 e riposizionamento della stessa su nuova controparete) – euro 10'660,00 + iva = 11'726,00 euro iva compresa;
- NUOVO IMPIANTO GPL a serbatoio interrato + spostamento impianto esistente – in comodato d'uso gratuito compreso scavo e posa in opera, salvo allacci già ricompresi nella voce n. 10 delle opere di cui al punto precedente;

- SMONTAGGIO E RIMONTAGGIO ARREDI in locale studio a piano terra (nuovo vano scala u.i. n. 3), locale cucina e locale sala a piano primo u.i. n.3 per consentire la realizzazione degli interventi necessari - euro 1'000,00 + iva = euro 1'100,00 iva compresa;
- TOTALE GENERALE (con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari)
– euro 56'818,15 + iva = euro 62'499,96 iva compresa;
- TOTALE GENERALE (con interventi di mitigazione acustica completi)
– euro 73'331,05 + iva = euro 80'664,15 iva compresa.

3.3.7.2 Progetto divisionale soluzione 2

Come precedentemente anticipato anche la *soluzione divisionale 2* prevede il ricavo di n. 3 unità immobiliari funzionalmente autonome sostanzialmente mediante:

- la realizzazione di un nuovo vano scala necessario a garantire l'accesso indipendente alla u.i. n.3 a piano primo, nonché ulteriori e modeste opere edili strettamente necessarie alla divisione; il vano scala viene ricavato in corpo esterno sismicamente giuntato dal fabbricato sul lato nord e consente l'accesso diretto dall'esterno e sbarco diretto nella zona giorno posta a piano primo; le relative opere ritenute necessarie, relative quantità e relativa quantificazione economica sono oggetto del computo metrico estimativo quotato dall'Impresa Edile _____ di Ravenna (*Allegato 15 – soluzione 2*);
- una opportuna divisione degli spazi esterni, le cui opere sono analogamente ricomprese nel computo metrico estimativo quotato dall'Impresa Edile _____ di Ravenna (*Allegato 15– soluzione 2*);
- le modifiche agli impianti tecnologici termo-idraulici ed elettrici/speciali strettamente necessarie alla divisione; l'elenco delle opere ritenute necessarie e relative quantificazioni sono state redatte con l'ausilio dalla ditta _____ di Ravenna per gli impianti termo-idraulici e dalla ditta _____ di Ravenna (*Allegato 15*);
- l'installazione di un secondo impianto a GPL a servizio della sola u.i. n.3, come da offerta di _____ che propone il comodato d'uso gratuito e tutti gli

adempimenti amministrativi a proprio carico, salvo ovviamente i rifornimenti a carico del proprietario (**Allegato 15**), lasciando l'attuale impianto a servizio della sola u.i. n. 1; tale impianto dovrà tuttavia essere spostato rispetto alla collocazione attuale nel rispetto delle ipotesi divisionali della sistemazione esterna, in quanto esige un'area di rispetto non carrabile avente raggio di mt 3 dalla superficie esterna del serbatoio interrato; _____ ha proposto allo scrivente di farsi carico anche di tale spostamento nell'ambito dei contratti di comodato d'uso gratuito degli impianti esistente e nuovo (la cui posizione viene indicata negli elaborati grafici di progetto, specificatamente nella planimetria della sistemazione esterna).

Tutto ciò premesso e con espresso riferimento ai computi metrici estimativi riportati in **Allegato 15** (soluzione 2), si riepilogano di seguito gli importi degli interventi per categoria di opere:

- OPERE EDILI ED ASSISTENZE AGLI IMPIANTI (con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari, escluso dunque voci di computo da n. 25 a n. 29 comprese, relative all'isolamento delle partizioni orizzontali e delle partizioni verticali già di spessore cm 30, nonché voce n. 32) – euro 71'247,86 + iva 10% = euro 78'372,64 iva compresa;
- OPERE EDILI ED ASSISTENZE AGLI IMPIANTI (con interventi di mitigazione acustica completi, comprese dunque voci di computo da n. 25 a n. 29 comprese, relative all'isolamento delle partizioni orizzontali e delle partizioni verticali già di spessore cm 30, esclusa voce n. 32) – euro 88'926,76 + iva 10% = euro 97'819,44 iva compresa;
- OPERE IMPIANTISTICHE ELETTRICHE – euro 4'770,00 + iva = 5'247,00 euro iva compresa;
- OPERE IMPIANTISTICHE TERMO-IDRAULICHE (strettamente necessarie, dunque senza opere per realizzazione di FER ovvero escluse voci n. 1, 2, 5, 7, 8, 9 ma inclusa fornitura e posa in opera di scaldacqua elettrico per u.i. n. 2 del valore di 1'500,00 euro oltre a modifica attacchi acqua fredda, calda e scarico a servizio della cucina u.i. n. 3 e Modifica attacchi caldaia u.i. n. 3 e riposizionamento della stessa su nuova controparete) – euro 10'660,00 + iva = 11'726,00 euro iva compresa;

- NUOVO IMPIANTO GPL a serbatoio interrato + spostamento impianto esistente – in comodato d'uso gratuito compreso scavo e posa in opera, salvo allacci già ricompresi nella voce n. 10 delle opere di cui al punto precedente;
- SMONTAGGIO E RIMONTAGGIO ARREDI in locale cucina e locale sala a piano primo u.i. n.3 per consentire la realizzazione degli interventi necessari - euro 800,00 + iva = euro 880,00 iva compresa;
- TOTALE GENERALE (con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari) – euro 87'477,86 + iva = euro 96'225,65 iva compresa;
- TOTALE GENERALE (con interventi di mitigazione acustica completi,) – euro 105'156,76 + iva = euro 115'672,44 iva compresa;

3.3.8 Le opere indifferibili e i relativi costi

Anticipando le risultanze della successiva risposta al quesito n. 2, i costi rappresentati da parti convenute nell'allegazione delle fatture di cui ai documenti prodotti da n. 3 a n. 13 agli atti di causa, con le opportune rettifiche del caso, sono così classificabili, a termini di quesito, in relazione alla tipologia di lavori:

- lavori necessari ed indifferibili (euro 37'958,64 iva inclusa), così articolati:
 - euro 35'000,00 iva inclusa, per opere di consolidamento strutturale, di cui euro 24'000,00 iva inclusa corrisposti da _____ e _____ al 50% ciascuno, nonché euro 11'000,00 iva inclusa ancora da sostenere da parte della comunione;
 - euro 2'958,64 iva inclusa, per opere di ricarica della strada podereale di accesso al lotto, corrisposti da _____;
- lavori di miglioria (euro 3'557,24 iva inclusa), così articolati:
 - euro 2'571,12 iva inclusa, per pavimentazione del corpo secondario ad uso servizi, corrisposti da _____ e _____ al 50% ciascuno;
 - euro 986,36 iva inclusa, per realizzazione di caminetto da esterno, corrisposti da Marchini Luca;
- altri lavori non meglio identificabili (euro 845,10 iva inclusa):
 - euro 845,10 iva inclusa, corrisposti da _____.

3.3.9 Gli adempimenti amministrativi ed i relativi costi

3.3.9.1 Soluzione divisionale 1

Come precedentemente anticipato la *soluzione divisionale 1* prevede il ricavo di n. 3 unità immobiliari funzionalmente autonome, sostanzialmente mediante:

- la realizzazione di un nuovo vano scala interno, necessario a garantire l'accesso indipendente alla u.i. n.3 a piano primo, nonché ulteriori e modeste opere edili strettamente necessarie alla divisione;
- una opportuna divisione degli spazi esterni, con la realizzazione delle opere necessarie alla divisione della corte esterna in tre porzioni nel rispetto della posizione delle 3 u.i. all'interno del lotto e dei requisiti e criteri per la divisione di cui al paragrafo 3.3.1;
- le modifiche agli impianti tecnologici termo-idraulici ed elettrici/speciali strettamente necessarie alla divisione;
- l'installazione di un secondo impianto a GPL a servizio della sola u.i. n.3, lasciando l'attuale impianto a servizio della sola u.i. n. 1.

Dal punto di vista amministrativo possono conseguentemente individuarsi i seguenti adempimenti strettamente connessi:

- adempimenti sismici:
 - pratica sismica di deposito per “intervento locale”, rappresentato essenzialmente dalle opere necessarie strutturali per la realizzazione del nuovo vano scala interno mediante demolizione della corrispondente porzione di solaio e realizzazione di nuove rampe scala di accesso al piano primo, nonché alcune altre modeste opere strettamente necessarie alla divisione di valenza sismica;
 - con riferimento al punto precedente, occorrerà anche prevedere la prestazione professionale di direzione lavori delle opere strutturali;
- adempimenti edilizio-urbanistici e catastali:
 - istanza SCIA ai sensi dell'art 13, 14, 15, 16 della L.R. 15/2013, per opere di ristrutturazione edilizia (RE); si precisa, tuttavia, che l'intervento potrebbe anche essere riconducibile alla manutenzione straordinaria (MS), alla luce della modifiche introdotte dal D.L. 133/14, sempre e comunque da attuarsi mediante istanza SCIA da data la rilevanza sismica delle opere, ma la valutazione viene fatta dagli uffici preposti del Comune di Ravenna in relazione alla consistenza

globale delle opere oggetto di intervento, che, allo stato attuale, paiono configurare una RE; dovranno essere ricomprese in tale istanza tutte le opere interne ed esterne da eseguirsi, edili ed impiantistiche;

- relazione preliminare e verifiche in opera dei requisiti acustici passivi, ai sensi del DPCM 05/12/1997 “*Determinazione dei requisiti acustici degli edifici*” e delle specifiche norme tecniche in materia, con le precisazioni di cui al paragrafo 3.3.4;
- relazione tecnica ai sensi della Legge n. 10/1991 (impianto termico), così come modificata dalla D.G.R. Emilia Romagna n. 967/2015, con le precisazioni di cui al paragrafo 3.3.3.;
- direzione lavori generale delle opere di divisione, nonché di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dell'opera, ai sensi del D.M. 81/2008;
- pratiche di aggiornamento catastale (tipo mappale e di frazionamento + docfa per singola u.i.) a seguito di tutte le modifiche da eseguire, precedentemente e successivamente descritte e graficamente rappresentate nella presente relazione;
- richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità (CCEA), e comunicazione di fine lavori, ai sensi degli artt. 23 e 25 della L.R. 15/2013;
- relazione tecnica di asseverazione della richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità (CCEA), ai sensi dell'art. 23, comma 2, lettera b) della L.R. 15/2013, a firma del direttore dei lavori.

Con riserva per eventuali mutazioni del quadro legislativo e normativo in relazione alle effettive tempistiche di attuazione della divisione.

Vengono di seguito stimati anche i costi connessi agli adempimenti amministrativi, per un totale pari ad euro 20'520,00, di cui euro 12'000,00 (compreso accessori) per prestazioni professionali ed euro 8'520,00 per oneri e diritti vari:

- adempimenti sismici:
 - euro 2'500,00 per prestazioni professionali (compreso accessori);
 - euro 160,00 per diritti vari
- adempimenti edilizio-urbanistici e catastali:

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

49/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- euro 9'500,00 per prestazioni professionali (compreso accessori);
- euro 8'000,00 per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione;
- euro 360,00 per diritti comunali e catastali.

3.3.9.2 Soluzione divisionale 2

Come precedentemente anticipato la *soluzione divisionale 2* prevede il ricavo di n. 3 unità immobiliari funzionalmente autonome, sostanzialmente mediante:

- la realizzazione di un nuovo vano scala esterno in corpo distaccato, necessario a garantire l'accesso indipendente alla u.i. n.3 a piano primo, nonché ulteriori e modeste opere edili strettamente necessarie alla divisione;
- una opportuna divisione degli spazi esterni, con la realizzazione delle opere necessarie alla divisione della corte esterna in tre porzioni nel rispetto della posizione delle 3 u.i. all'interno del lotto e dei requisiti e criteri per la divisione di cui al paragrafo 3.3.1;
- le modifiche agli impianti tecnologici termo-idraulici ed elettrici/speciali strettamente necessarie alla divisione;
- l'installazione di un secondo impianto a GPL a servizio della sola u.i. n.3, lasciando l'attuale impianto a servizio della sola u.i. n. 1.

Dal punto di vista amministrativo possono conseguentemente individuarsi i seguenti adempimenti strettamente connessi:

- adempimenti sismici:
 - pratica sismica di deposito per “nuova costruzione”, rappresentata essenzialmente dalle opere necessarie strutturali per la realizzazione del nuovo vano scala esterno, nonché alcune altre modeste opere strettamente necessarie alla divisione di valenza sismica;
 - con riferimento al punto precedente, occorrerà anche prevedere la prestazione professionale di direzione lavori lavori delle opere strutturali;
 - con riferimento alla pratica sismica di cui al primo punto, occorrerà prevedere anche la prestazione professionale di collaudo delle strutture mediante deposito di apposito certificato (ai sensi dell’art. 19, comma 3, della L.R. 19 del 2008 – modulo MUR A.18/ D.12 – Deposito del certificato di collaudo);
- adempimenti edilizio-urbanistici e catastali:

- medesimi elencati per la soluzione divisionale 1.

Con riserva per eventuali mutazioni del quadro legislativo e normativo in relazione alle effettive tempistiche di attuazione della divisione.

Vengono di seguito stimati anche i costi connessi agli adempimenti amministrativi, per un totale pari ad euro 21'570,00, di cui euro 12'500,00 (compreso accessori) per prestazioni professionali ed euro 9'070,00 per oneri e diritti vari:

- adempimenti sismici:
 - euro 3'000,00 per prestazioni professionali (compreso accessori);
 - euro 210,00 per diritti vari;
- adempimenti edilizio-urbanistici e catastali:
 - euro 9'500,00 per prestazioni professionali (compreso accessori);
 - euro 8'500,00 per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione;
 - euro 360,00 per diritti comunali e catastali.

3.3.10 Il valore degli immobili a seguito della divisione

3.3.10.1 Progetto divisionale soluzione 1

3.3.10.1.1 Premessa

Come precedentemente anticipato la *soluzione divisionale 1* prevede il ricavo di n. 3 unità immobiliari funzionalmente autonome, sostanzialmente mediante:

- la realizzazione di un nuovo vano scala necessario a garantire l'accesso indipendente alla u.i. n.3 a piano primo, nonché ulteriori e modeste opere edili strettamente necessarie alla divisione; il vano scala viene ricavato all'interno del locale da 10 mq circa posto a piano terra ed attualmente destinato a “studio”, con realizzazione di accesso diretto dall'esterno e sbarco diretto nella zona giorno posta a piano primo;
- una opportuna divisione degli spazi esterni, con utilizzo dei n. 2 accessi carrabili/pedonali già esistenti a servizio delle u.i. n. 2 e n. 1 e la realizzazione di un nuovo accesso carrabile/pedonale a servizio dell'u.i. n. 3, in prossimità dell'accesso già riservato alla u.i. n.1, nonché con la realizzazione delle opere necessarie alla divisione

della corte esterna in tre porzioni nel rispetto della posizione delle 3 u.i. all'interno del lotto e dei requisiti e criteri per la divisione di cui al paragrafo 3.3.1

- le modifiche agli impianti tecnologici termo-idraulici ed elettrici/speciali strettamente necessarie alla divisione;
- l'installazione di un secondo impianto a GPL a servizio della sola u.i. n.3, lasciando l'attuale impianto a servizio della sola u.i. n. 1; tale impianto dovrà tuttavia essere spostato rispetto alla collocazione attuale nel rispetto delle ipotesi divisionali della sistemazione esterna, in quanto esige un'area di rispetto non carrabile avente raggio di mt 3 dalla superficie esterna del serbatoio interrato;
- l'assegnazione del corpo secondario ad uso servizi come pertinenza della u.i. n.2 per ovvie esigenze di logistica.

3.3.10.1.2 Unità immobiliare n.1 (piano terra)

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare ad uso residenziale, al lordo delle murature e così come desunta dai grafici di progetto divisionale allegati, è la seguente:

- **Appartamento a piano terra:** circa mq 121,53 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata;
- **Portico:** circa mq 62,68 di superficie, pari a mq 18,80 di superficie ragguagliata;
- **Corte esclusiva:** circa mq 474,00 di superficie, pari a mq 24,22 di superficie ragguagliata.

Complessivamente si ha una superficie ragguagliata pari a **mq 164,55**.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie lorda dei vani principali, il 30% della superficie del portico, il 10% (sino alla concorrenza della superficie complessiva dei vani principali) e il 2% (oltre alla superficie complessiva dei vani principali) della superficie dell'area scoperta di uso esclusivo.

STIMA DEL BENE

Trattasi di piena proprietà di costituenda unità immobiliare ad uso residenziale posta in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in zona estremamente periferica, alle estreme propaggini del centro abitato e in territorio già in parte destinato ad uso agricolo.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori OMI già riportati in occasione della stima del compendio indiviso.

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di finiture e la qualità delle dotazioni:

- Unità immobiliare n. 1, portico e relativa corte esclusiva: **€/mq 1.300,00**

DETRAZIONI

Delle spese tecniche per pratiche amministrative di divisione (edilizio-urbanistica e catastale), si terrà conto nei costi complessivi necessari alla divisione.

Relativamente alla vetustà/obsolescenze/caratteristiche specifiche/stato d'uso e manutenzione del bene, occorre osservare che tutte le caratteristiche possono sostanzialmente ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento differentemente assunti per ciascuna unità immobiliare in cui sarà suddiviso il compendio, fatta eccezione per la impossibilità di adeguamento, se non con interventi invasivi e corrispondenti costi elevati, delle caratteristiche acustiche passive del solo solaio di calpestio posto tra le costituenti u.i. n 1 (a piano terra) e u.i. n. 3 interamente sovrastante. In tale ottica si ritiene opportuno operare una detrazione del 10% al valore di stima.

Relativamente allo stato di possesso/vincolo locativo, non sussistono i presupposti per operare detrazioni specifiche.

Relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, non si ritiene di dover operare alcun deprezzamento ai valori di stima.

Relativamente alle detrazioni per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla luce di quanto precedentemente esposto, non si ritiene opportuno operare detrazioni al valore di stima.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base delle superfici commerciali determinate, del prezzo unitario assunto e delle detrazioni da operare, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, viene pertanto determinato come segue:

valore dell'unità immobiliare n.1 e relative pertinenze esclusive

mq	164,55	x €/mq	1.300,00	€ 213.915,00
sommano				€ 213.915,00
detrazione per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			10,00%	€ 21.391,50
restano				€ 192.523,50
detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			€ 0,00	€ 0,00
restano				€ 192.523,50
detrazione per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili			0,00%	€ 0,00
restano				€ 192.523,50
detrazione per assenza di garanzia per vizi			0,00%	€ 0,00
restano				€ 192.523,50
valore dell'immobile				€ 192.524,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del bene viene quindi determinato come segue:

SOLUZIONE 1:	Valore dell'unità immobiliare n. 1 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in via del Sale n. 13, da identificare catastalmente a seguito del frazionamento	
Unità immobiliare n.1 ad uso civile abitazione con portico e relativa corte pertinenziale sita in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, via del Sale n. 13		€ 193.000,00

3.3.10.1.3 Unità immobiliare n.2 (piano terra/primo)**CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare ad uso residenziale, al lordo delle murature e così come desunta dai grafici di progetto divisionale allegati, è la seguente:

- **Unità immobiliare n. 2 a piano terra e primo:** circa mq 148,86 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata;
- **Cantine + soppalco:** circa mq 93,76 di superficie, pari a mq 35,25 di superficie ragguagliata;
- **Deposito:** circa mq 47,21 di superficie, pari a mq 23,61 di superficie ragguagliata;
- **Corte esclusiva:** circa mq 1014,00 di superficie, pari a mq 39,69 di superficie ragguagliata.

Complessivamente si ha una superficie ragguagliata pari a **mq 247,41**.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie lorda dei vani principali, il 25% della superficie dei locali ad uso servizi indiretti (cantine), il 50% della superficie del locale ad uso servizio indiretto (deposito) e il 10% (sino alla concorrenza della superficie complessiva dei vani principali) e il 2% (oltre alla superficie complessiva dei vani principali) della superficie dell'area scoperta di uso esclusivo.

STIMA DEL BENE

Trattasi di piena proprietà di costituenda unità immobiliare ad uso residenziale posta in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in zona estremamente periferica, alle estreme propaggini del centro abitato e in territorio già in parte destinato ad uso agricolo.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori OMI già riportati in occasione della stima del compendio indiviso.

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di finiture e la qualità delle dotazioni:

- Unità immobiliare n. 2 a piano terra/primo, fabbricato ad uso servizi e relativa corte esclusiva:

€/mq 1.100,00

DETRAZIONI

Al valore così ottenuto non si ritiene di operare detrazioni di sorta.

Delle spese tecniche per pratiche amministrative di divisione (edilizio-urbanistica e catastale), si terrà conto, infatti, nei costi complessivi necessari alla divisione.

Relativamente alla vetustà/obsolescenze/caratteristiche specifiche/stato d'uso e manutenzione del bene, occorre osservare che tutte le caratteristiche possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento differentemente assunti per ciascuna unità immobiliare in cui sarà suddiviso il compendio.

Relativamente allo stato di possesso/vincolo locativo, non sussistono i presupposti per operare detrazioni specifiche.

Relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, non si ritiene di dover operare alcun deprezzamento ai valori di stima.

Relativamente alle detrazioni per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla luce di quanto precedentemente esposto, non si ritiene opportuno operare una detrazione al valore di stima.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base delle superfici commerciali determinate, del prezzo unitario assunto e delle detrazioni da operare, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, viene pertanto determinato come segue:

valore dell'unità immobiliare n. 2 a piano terra e primo e relative pertinenze esclusive

mq 247,41 x €/mq 1100 € 272.151,00

sommano

€ 272.151,00

detrazione per stato d'uso e di manutenzione e particolari
caratteristiche dell'immobile

0,00%

€ 0,00

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

56/124

**Relazione di accertamento
peritale definitiva**

restano		€ 272.151,00
detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale	€ 0,00	€ 0,00
restano		€ 272.151,00
detrazione per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
restano		€ 272.151,00
detrazione per assenza di garanzia per vizi	0,00%	€ 0,00
restano		€ 272.151,00
valore dell'immobile		€ 272.151,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del bene viene quindi determinato come segue:

SOLUZIONE 1:	Valore dell'unità immobiliare n. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in via del Sale n. 13, da identificare catastalmente a seguito del frazionamento	
Unità immobiliare n. 2 ad uso civile abitazione con corpo staccato ad uso servizi e relativa corte pertinenziale sita in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, via del Sale n. 13		€ 272.000,00

3.3.10.1.4 Unità immobiliare n.3 (piano primo)

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare ad uso residenziale, al lordo delle murature e così come desunta dai grafici di progetto divisionale allegati, è la seguente:

- **Appartamento a piano primo:** circa mq 139,07 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata;
- **Corte esclusiva:** circa mq 1345,00 di superficie, pari a mq 38,03 di superficie ragguagliata;

Complessivamente si ha una superficie ragguagliata pari a **mq 177,10**.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie lorda dei vani principali e il 10% (sino alla concorrenza della superficie

complessiva dei vani principali) e il 2% (oltre alla superficie complessiva dei vani principali) della superficie dell'area scoperta di uso esclusivo.

STIMA DEL BENE

Trattasi di piena proprietà di costituenda unità immobiliare ad uso residenziale posta in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in zona estremamente periferica, alle estreme propaggini del centro abitato e in territorio già in parte destinato ad uso agricolo.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori OMI già riportati in occasione della stima del compendio indiviso.

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di finiture e la qualità delle dotazioni:

- Appartamento piano terra, portico e relativa corte esclusiva: **€/mq 1.200,00**

DETRAZIONI

Al valore così ottenuto non si ritiene di operare detrazioni di sorta.

Delle spese tecniche per pratiche amministrative di divisione (edilizio-urbanistica e catastale), si terrà conto, infatti, nei costi complessivi necessari alla divisione.

Relativamente alla vetustà/obsolescenze/caratteristiche specifiche/stato d'uso e manutenzione del bene, occorre osservare che tutte le caratteristiche possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento diversamente assunti per ciascuna unità immobiliare in cui sarà suddiviso il compendio.

Relativamente allo stato di possesso/vincolo locativo, non sussistono i presupposti per operare detrazioni specifiche.

Relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, non si ritiene di dover operare alcun deprezzamento ai valori di stima.

Relativamente alle detrazioni per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla luce di quanto precedentemente esposto, non si ritiene opportuno operare una detrazione al valore di stima.

CONTEGGI DI STIMA



Sulla base delle superfici commerciali determinate, del prezzo unitario assunto e delle detrazioni da operare, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, viene pertanto determinato come segue:

valore dell'unità immobiliare n. 3 a piano primo e relative pertinenze esclusive				
	mq	177,1	x €/mq	1200
				€ 212.520,00
sommano				€ 212.520,00
detrazione per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			0,00%	€ 0,00
restano				€ 212.520,00
detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			€ 0,00	€ 0,00
restano				€ 212.520,00
detrazione per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili			0,00%	€ 0,00
restano				€ 212.520,00
detrazione per assenza di garanzia per vizi			0,00%	€ 0,00
restano				€ 212.520,00
valore dell'immobile				€ 212.520,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del bene viene quindi determinato come segue:

SOLUZIONE 1:	Valore dell'unità immobiliare n. 3 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in via del Sale n. 13, da identificare catastalmente a seguito del frazionamento
Unità immobiliare n. 3 ad uso civile abitazione e relativa corte pertinenziale sita in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, via del Sale n. 13	€ 213.000,00



Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

59/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

3.3.10.2 Progetto divisionale soluzione 2

3.3.10.2.1 Premessa

Come precedentemente anticipato la *soluzione divisionale 2* prevede il ricavo di n. 3 unità immobiliari funzionalmente autonome, sostanzialmente mediante:

- la realizzazione di un nuovo vano scala necessario a garantire l'accesso indipendente alla u.i. n.3 a piano primo, nonché ulteriori e modeste opere edili strettamente necessarie alla divisione; il vano scala viene ricavato in corpo esterno sismicamente giuntato dal fabbricato sul lato nord e consente l'accesso diretto dall'esterno e sbarco diretto nella zona giorno posta a piano primo;
- una opportuna divisione degli spazi esterni, con utilizzo dei n. 2 accessi carrabili/pedonali già esistenti a servizio delle u.i. n. 2 e n. 1 e la realizzazione di un nuovo accesso carrabile/pedonale a servizio dell'u.i. n. 3, in prossimità dell'accesso già riservato alla u.i. n.1, nonché con la realizzazione delle opere necessarie alla divisione della corte esterna in tre porzioni nel rispetto della posizione delle 3 u.i. all'interno del lotto e dei requisiti e criteri per la divisione di cui al paragrafo 3.3.1
- le modifiche agli impianti tecnologici termo-idraulici ed elettrici/speciali strettamente necessarie alla divisione;
- l'installazione di un secondo impianto a GPL a servizio della sola u.i. n.3, lasciando l'attuale impianto a servizio della sola u.i. n. 1; tale impianto dovrà tuttavia essere spostato rispetto alla collocazione attuale nel rispetto delle ipotesi divisionali della sistemazione esterna, in quanto esige un'area di rispetto non carrabile avente raggio di mt 3 dalla superficie esterna del serbatoio interrato;
- l'assegnazione del corpo secondario ad uso servizi come pertinenza della u.i. n.2 per ovvie esigenze di logistica.

3.3.10.2.2 Unità immobiliare n.1 (piano terra)

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare ad uso residenziale, al lordo delle murature e così come desunta dai grafici di progetto divisionale allegati, è la seguente:

- **Appartamento a piano terra:** circa mq 133,22 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata;

- **Portico:** circa mq 62,68 di superficie, pari a mq 18,80 di superficie ragguagliata;
- **Corte esclusiva:** circa mq 439,00 di superficie, pari a mq 24,45 di superficie ragguagliata;
- Complessivamente si ha una superficie ragguagliata pari a **mq 176,48**.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie lorda dei vani principali, il 30% della superficie del portico, il 10% (sino alla concorrenza della superficie complessiva dei vani principali) e il 2% (oltre alla superficie complessiva dei vani principali) della superficie dell'area scoperta di uso esclusivo.

STIMA DEL BENE

Trattasi di piena proprietà di costituenda unità immobiliare ad uso residenziale posta in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in zona estremamente periferica, alle estreme propaggini del centro abitato e in territorio già in parte destinato ad uso agricolo.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i seguenti OMI già riportati in occasione della stima del compendio indiviso.

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di finiture e la qualità delle dotazioni:

- Unità immobiliare n. 1, portico e relativa corte esclusiva: **€/mq 1.300,00**

DETRAZIONI

Delle spese tecniche per pratiche amministrative di divisione (edilizio-urbanistica e catastale), si terrà conto nei costi complessivi necessari alla divisione.

Relativamente alla vetustà/obsolescenze/caratteristiche specifiche/stato d'uso e manutenzione del bene, occorre osservare che tutte le caratteristiche possono sostanzialmente ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento differentemente assunti per ciascuna unità immobiliare in cui sarà suddiviso il compendio, fatta eccezione per la impossibilità di adeguamento, se non con interventi invasivi e

corrispondenti costi elevati, delle caratteristiche acustiche passive del solo solaio di calpestio posto tra le costituenti u.i. n 1 (a piano terra) e u.i. n. 3 interamente sovrastante. In tale ottica si ritiene opportuno operare una detrazione del 10% al valore di stima.

Relativamente allo stato di possesso/vincolo locativo, non sussistono i presupposti per operare detrazioni specifiche.

Relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, non si ritiene di dover operare alcun deprezzamento ai valori di stima.

Relativamente alle detrazioni per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla luce di quanto precedentemente esposto, non si ritiene opportuno operare detrazioni al valore di stima.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base delle superfici commerciali determinate, del prezzo unitario assunto e delle detrazioni da operare, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, viene pertanto determinato come segue:

valore dell'unità immobiliare n. 1 a piano terra e relative pertinenze esclusive

	mq	176,48	x €/mq	1.300,00	€ 229.424,00
sommano					€ 229.424,00
detrazione per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				10,00%	€ 22.942,40
restano					€ 206.481,60
detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale				€ 0,00	€ 0,00
restano					€ 206.481,60
detrazione per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
restano					€ 206.481,60
detrazione per assenza di garanzia per vizi				0,00%	€ 0,00
restano					€ 206.481,60
valore dell'immobile					€ 206.482,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del bene viene quindi determinato come segue:

SOLUZIONE 2:	Valore dell'unità immobiliare n. 1 nello stato
Unità immobiliare n. 1	di fatto e di diritto in cui si trova, sita in
ad uso civile abitazione	Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in via
con portico e relativa	del Sale n. 13, da identificare catastalmente a
corte pertinenziale sita	seguito del frazionamento
in Comune di Ravenna,	
Frazione Filetto, via del	
Sale n. 13	

ASTE
GIUDIZIARIE.it
€ 206.000,00

3.3.10.2.3 Unità immobiliare n.2 (piano terra/primo)

L'unità immobiliare n. 2 resta invariata come consistenza e caratteristiche rispetto alla soluzione divisionale 1.

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del bene viene quindi determinato come segue:

SOLUZIONE 2:	Valore dell'unità immobiliare n. 2 nello stato
Unità immobiliare n. 2	di fatto e di diritto in cui si trova, sita in
ad uso civile abitazione	Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in via
con corpo staccato ad	del Sale n. 13, da identificare catastalmente a
uso servizi e relativa	seguito del frazionamento
corte pertinenziale sita	
in Comune di Ravenna,	
Frazione Filetto, via del	
Sale n. 13	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€ 246.000,00

3.3.10.2.4 Unità immobiliare n.3 (piano primo)

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare ad uso residenziale, al lordo delle murature e così come desunta dai grafici di progetto divisionale allegati, è la seguente:

- **Appartamento a piano primo:** circa mq 156,21 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata;
- **Corte esclusiva:** circa mq 1356,00 di superficie, pari a mq 39,62 di superficie ragguagliata;
- Complessivamente si ha una superficie ragguagliata pari a **mq 195,83**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

63/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie lorda dei vani principali e il 10% (sino alla concorrenza della superficie complessiva dei vani principali) e il 2% (oltre alla superficie complessiva dei vani principali) della superficie dell'area scoperta di uso esclusivo.

STIMA DEL BENE

Trattasi di piena proprietà di costituenda unità immobiliare ad uso residenziale posta in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in zona estremamente periferica, alle estreme propaggini del centro abitato e in territorio già in parte destinato ad uso agricolo.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori OMI già riportati in occasione della stima del compendio indiviso.

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di finiture e la qualità delle dotazioni:

- Appartamento piano terra, portico e relativa corte esclusiva: **€/mq 1.200,00**

DETRAZIONI

Al valore così ottenuto non si ritiene di operare detrazioni di sorta.

Delle spese tecniche per pratiche amministrative di divisione (edilizio-urbanistica e catastale), si terrà conto, infatti, nei costi complessivi necessari alla divisione.

Relativamente alla vetustà/obsolescenze/caratteristiche specifiche/stato d'uso e manutenzione del bene, occorre osservare che tutte le caratteristiche possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento differentemente assunti per ciascuna unità immobiliare in cui sarà suddiviso il compendio.

Relativamente allo stato di possesso/vincolo locativo, non sussistono i presupposti per operare detrazioni specifiche.

Relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, non si ritiene di dover operare alcun deprezzamento ai valori di stima.

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

64/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

Relativamente alle detrazioni per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla luce di quanto precedentemente esposto, non si ritiene opportuno operare una detrazione al valore di stima.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base delle superfici commerciali determinate, del prezzo unitario assunto e delle detrazioni da operare, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, viene pertanto determinato come segue:

valore dell'unità immobiliare n. 3 e relative pertinenze esclusive				
	mq	195,83	x €/mq	1.200,00
sommano				€ 234.996,00
detrazione per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			0,00%	€ 0,00
restano				€ 234.996,00
detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			€ 0,00	€ 0,00
restano				€ 234.996,00
detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili			0,00%	€ 0,00
restano				€ 234.996,00
detrazione per assenza di garanzia per vizi			0,00%	€ 0,00
restano				€ 234.996,00
valore dell'immobile				€ 234.996,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del bene viene quindi determinato come segue:

SOLUZIONE 2:	Valore dell'unità immobiliare n. 3 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, in via del Sale n. 13, da identificare catastalmente a seguito del frazionamento
Unità immobiliare n. 3 ad uso civile abitazione e relativa corte pertinenziale sita in Comune di Ravenna, Frazione Filetto, via del Sale n. 13	€ 235.000,00

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

65/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

3.4 I LAVORI DI MIGLIORIA O NECESSARI INDICATI NEI DOCC. DA 2 A 13 DI PARTE CONVENUTA E RELATIVA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE A PRESCINDERE DAGLI ESBORSI EFFETTIVAMENTE SOSTENUTI

In relazione alle fatture prodotte dalle parti convenute, lo scrivente rileva quanto segue:

- fattura _____ n. 182 del 26/09/2008 (*doc. 3 di parti convenute*), intestata a _____ e _____, via del Sale nri 13-15 Filetto (Ra), importo euro 20'000,00 oltre iva ovvero 24'000,00 iva compresa, per *Consolidamento parziale dell'edificio con n. 42 iniezioni di resine consolidanti MD 50 compreso taglio soletta del portico*; non vi è traccia agli atti dell'avvenuto pagamento se non una nota a mano in calce alla fattura medesima che ne attesterebbe il saldo (a firma non meglio identificabile allo scrivente), né del soggetto che vi abbia provveduto; non avendo ulteriori elementi a supporto viene dato atto dallo scrivente in questa sede dell'avvenuto pagamento (anche in quanto non contestato ed in quanto l'intervento è stato effettivamente eseguito) a carico di _____ e _____ al 50% ciascuno; in ogni caso trattasi senza dubbio di lavori di consolidamento strutturale da considerarsi nessari ed indifferibili; il costo dell'intervento, per quanto è stato possibile verificare, risulta allineato con i prezzi di mercato del periodo praticati da altre ditte del settore, pertanto, a prescindere dall'esborso effettivamente sostenuto, si conferma l'importo della fattura in oggetto; in sede di operazioni peritali il CT di parti convenute _____ e _____ segnalava allo scrivente l'aggravarsi del quadro fessurativo già oggetto di intervento di consolidamento del 2008; lo scrivente pur prendendo atto della presenza del quadro fessurativo non dispone degli indispensabili elementi necessari alle idonee comparazioni nel tempo, ovvero di documentazione che ne attestasse l'entità alla data dell'intervento del 2008 e dunque non è in grado di stabilire se vi sia stato o meno un aggravio nel corso degli anni; al limite sarebbe in grado di verificare se il fenomeno di assestamento si sia arrestato o sia ancora in corso, ma non in tempi compatibili con il presente accertamento tecnico; d'altra parte nella fattura n. 182 del 26/09/2008 è specificato che l'intervento risulta garantito 10 anni, ma parti convenute avrebbero dovuto procedere con il ripristino delle fessurazioni nelle murature “dopo qualche tempo” e con materiali idonei e specifici, con costo da computarsi a parte; tale ripristino non è mai avvenuto e, all'esito

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

66/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

del recente sopralluogo (27/01/2017) condotto dalla ditta _____, di cui alla e-mail del CT di parti convenute del 03/02/2017 (**Allegato 4**), il sig. _____

rendiconta quanto segue:

.....abbiamo provveduto a fotografare le crepe e confrontate con l'anno 2008 e sono rimaste più o meno simili.

Secondo una nostra valutazione, considerando che la zona è sismica era necessario eseguire il lavoro di cucitura delle crepe come da noi specificato in fattura con un costo a parte, mentre il lavoro non è stato eseguito.

Comunichiamo il preventivo per questa tipologia di lavoro:

Esistono tecniche innovative con eliche di acciaio.

Scrostatura muri intorno alla crepa e cucitura con carbonio interno ed esterno della zona angolo portico, finitura intonaco con materiali adatti **Per un costo di € 2.500,00 + IVA**

È consigliabile proseguire con il lavoro di consolidamento al lato destro del portico fino all'ingresso del Sig. _____ con n°11 iniezioni ad un **costo di € 5.500,00 + IVA** e successivamente in questa zona da trattare sarà necessario fare anche qui la cucitura con la stessa tecnica **per un costo di € 2.000,00 + IVA;**

in effetti anche lo scrivente, in sede di operazioni peritali, ha rilevato sia che le fessurazioni non sono state ripristinate successivamente all'intervento del 2008 con le modalità consigliate (e raccomandabili) dalla ditta _____, che la presenza di ulteriori fessurazioni nella zona nord-est del fabbricato, tra la fine del portico e l'ingresso della costituenda u.i. n.3, con tutta probabilità da imputarsi ad ulteriori cedimenti fondazionali del fabbricato, anche se, allo stato, è impossibile verificarne la data di innesco e l'eventuale stabilizzazione; si ritengono pertanto condivisibili le valutazioni effettuate dalla ditta _____, anche dal punto di vista economico per complessivi ed ulteriori euro 10'000,00 oltre iva, ovvero 11'000,00 euro iva compresa, di lavori necessari ed indifferibili, per un **totale generale pari ad euro 30'000,00 iva esclusa ovvero 35'000,00 iva compresa**, di cui **24'000,00 euro iva compresa** per opere già eseguite e saldate da _____ e **11'000,00 euro iva compresa** per opere ancora da eseguire e corrispondere dalla comunione;

- n. 2 fatture ditta _____ (doc. 4 di parti convenute), n. 129 del 31/03/2009 e n. 199 del 30/04/2009, intestata a _____ e _____, via del Sale n. 13 Filetto (Ra), per un importo complessivo pari ad euro 185,20 oltre iva, ovvero 222,24 iva compresa, nonché n.1 fattura ditta _____, n. 5072 del 28/03/2009, intestata a _____ e _____, via del Sale n. 13 Filetto (Ra), importo pari ad euro 842,40 + iva, ovvero ad euro 1'028,88 + iva, relative a sola fornitura di materiale vario (colla, stucco, piastrelle, ecc..) per realizzazione di pavimentazione del corpo secondario ad uso servizi; non vi è traccia agli atti dell'avvenuto pagamento se non una nota a mano in calce alle fatture 129/09 e 5072/2009 che ne attesterebbe il saldo (a firma non meglio identificabile allo scrivente), né del soggetto che vi abbia provveduto; non avendo ulteriori elementi a supporto viene dato atto dallo scrivente in questa sede dell'avvenuto pagamento (anche in quanto non contestato ed in quanto l'intervento è stato effettivamente eseguito) a carico di _____ e _____ al 50% ciascuno; in ogni caso trattasi senza dubbio di lavori di miglioria del corpo servizi; il costo delle forniture, per quanto è stato possibile verificare, risulta allineato con i prezzi di mercato del periodo, pertanto, a prescindere dall'esborso effettivamente sostenuto, si conferma l'importo delle fatture in oggetto per complessivi 1'042,60 iva esclusa, ovvero 1251,12 iva compresa, da integrare con i costi della manodopera, valutabili forfettariamente in euro 1'200,00 iva esclusa, ovvero in euro 1'320,00 iva compresa, per un totale generale pari ad euro 2'242,60 iva esclusa, **ovvero 2'571,12 iva compresa**;
- n. 1 fattura ditta _____ (doc. 5 di parti convenute), n. 137 del 31/03/2012, importo pari ad euro 360,63 oltre iva, ovvero 436,36 iva compresa, intestata a _____, via del Sale n. 13 Filetto (Ra) relativa a sola fornitura di materiale vario per realizzazione di caminetto da esterno; non vi è traccia agli atti dell'avvenuto pagamento se non una nota a mano in calce alla fattura che ne attesterebbe il saldo (a firma non meglio identificabile allo scrivente); in ogni caso trattasi senza dubbio di lavori di miglioria della sistemazione esterna; il costo delle forniture, per quanto è stato possibile verificare, risulta allineato con i prezzi di mercato del periodo, pertanto, a prescindere dall'esborso effettivamente sostenuto, si conferma l'importo della fattura in oggetto, da integrare con i costi della manodopera necessaria alla realizzazione del caminetto, valutabili forfettariamente in euro 500,00 iva esclusa, ovvero in euro

550,00 iva compresa, per un totale generale pari ad euro 860,63 iva esclusa, **ovvero 986'36 iva compresa;**

- n. 3 fatture ditta _____ (*doc. 6 di parti convenute*), n. 297 del 31/05/2008, n. 771 del 30/12/2010, n. 23 del 31/01/11, per un importo complessivo pari ad euro 1'501,50 oltre iva, ovvero 1'801,80 iva compresa, intestata a _____, via del Sale n. 13 Filetto (Ra), relative a sola fornitura e trasporto di materiale stabilizzato necessario al ricarico della strada poderale che dalla via del Sale conduce al lotto in esame; non vi è traccia agli atti dell'avvenuto pagamento se non con note a mano in calce alle fatture che ne attesterebbe il saldo (a firma non meglio identificabile allo scrivente); in ogni caso trattasi senza dubbio di lavori necessari alla transitabilità della strada poderale di accesso; il costo delle forniture, per quanto è stato possibile verificare, risulta allineato con i prezzi di mercato del periodo, pertanto, a prescindere dall'esborso effettivamente sostenuto, si conferma l'importo delle fatture in oggetto, da integrare con i costi della manodopera, valutabili forfettariamente in euro 600,00 iva esclusa, ovvero in euro 660,00 iva compresa, per un totale generale pari ad euro 2'101,50 iva esclusa, **ovvero 2'461,80 iva compresa;**
- n. 2 fatture ditta _____ (*docc. 7 e 8 di parti convenute*), n. 458 del 31/10/2015 e n. 401 del 30/09/2015, per un importo complessivo pari ad euro 272,00 oltre iva, ovvero 331,84 iva compresa, intestate a _____, via del Sale n. 13 Filetto (Ra), relative a sola fornitura e trasporto di materiale stabilizzato necessario al ricarico della strada poderale che dalla via del Sale conduce al lotto in esame; non vi è traccia agli atti dell'avvenuto pagamento se non con note a mano in calce alle fatture che ne attesterebbe il saldo (a firma non meglio identificabile allo scrivente); in ogni caso trattasi senza dubbio di lavori necessari alla transitabilità della strada poderale di accesso; il costo delle forniture, per quanto è stato possibile verificare, risulta allineato con i prezzi di mercato del periodo, pertanto, a prescindere dall'esborso effettivamente sostenuto, si conferma l'importo delle fatture in oggetto, da integrare con i costi della manodopera, valutabili forfettariamente in euro 150,00 iva esclusa, ovvero in euro 165,00 iva compresa, per un totale generale pari ad euro 422,00 iva esclusa, **ovvero 496,84 iva compresa;**
- n. 2 fatture ditta _____ (*docc. 9 e 10 di parti convenute*), n. 1798 del 12/06/2008 e n. 1795 del 11/06/2008, per un importo complessivo pari ad euro 112,78

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

_____ contro

69/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

oltre iva, ovvero 137,60 iva compresa, intestate a _____, via del Sale n. 13 Filetto (Ra), relative a sola fornitura di materiale necessario alla manutenzione ordinaria di superfici metalliche non meglio identificate; non vi è traccia agli atti dell'avvenuto pagamento se non con note a mano in calce ai relativi DDT che ne attesterebbe il saldo (a firma non meglio identificabile allo scrivente); in ogni caso trattasi senza dubbio di lavori di manutenzione ordinaria, probabilmente del cancello carrabile principale di accesso; il costo delle forniture, per quanto è stato possibile verificare, risulta allineato con i prezzi di mercato del periodo, pertanto, a prescindere dall'esborso effettivamente sostenuto, si conferma l'importo delle fatture in oggetto, da integrare con i costi della manodopera, valutabili forfettariamente in euro 100,00 iva esclusa, ovvero in euro 110,00 iva compresa, per un totale generale pari ad euro 212,78 iva esclusa, **ovvero 247,60 iva compresa**;

- n. 3 fatture ditta _____ (docc. 11, 12 e 13 di parti convenute), n. 319 del 30/06/2011, n. 30 del 31/01/2009, n. 176 del 30/04/2012, per un importo complessivo pari ad euro 498,30 oltre iva, **ovvero 597,50 iva compresa**, intestate a _____, via del Sale n. 13 Filetto (Ra), relative a sola fornitura di materiale vario non meglio inquadrabile nell'ambito di eventuali lavori di manutenzione dell'immobile; non vi è comunque traccia agli atti dell'avvenuto pagamento se non con note a mano in calce alle fatture che ne attesterebbe il saldo (a firma non meglio identificabile allo scrivente); il costo delle forniture, per quanto è stato possibile verificare, risulta allineato con i prezzi di mercato del periodo, pertanto, a prescindere dall'esborso effettivamente sostenuto, si conferma l'importo delle fatture in oggetto.

Tutto ciò premesso e rilevato, si può affermare che i costi rappresentati da parti convenute nell'allegazione delle fatture di cui ai documenti prodotti da n. 3 a n. 13, con le opportune rettifiche del caso, sono così classificabili, a termini di quesito, in relazione alla tipologia di lavori:

- lavori necessari ed indifferibili (euro 37'958,64 iva inclusa), così articolati:
 - euro 35'000,00 iva inclusa, per opere di consolidamento strutturale, di cui euro 24'000,00 iva inclusa corrisposti da _____ e _____ al 50% ciascuno, nonché euro 11'000,00 iva inclusa ancora da sostenere da parte della comunione;

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

_____ contro

70/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- euro 2'958,64 iva inclusa, per opere di ricarica della strada podereale di accesso al lotto, corrisposti da _____;
- lavori di miglioria (euro 3'557,24 iva inclusa), così articolati:
 - euro 2'571,12 iva inclusa, per pavimentazione del corpo secondario ad uso servizi, corrisposti da _____ e _____ al 50% ciascuno;
 - euro 986,36 iva inclusa, per realizzazione di caminetto da esterno, corrisposti da _____;
- altri lavori non meglio identificabili (euro 845,10 iva inclusa):
 - euro 845,10 iva inclusa, corrisposti da _____.

3.5 I CONGUAGLI NELLE SOLUZIONI DIVISIONALI PROPOSTE

Si riepilogano di seguito le risultanze degli accertamenti svolti e delle soluzioni progettuali divisionali proposte.

3.5.1 Valori commerciali delle costituende unita' immobiliari

Il valore di mercato di ciascuna costituenda unità immobiliare nella soluzione divisionale 1 risulta pari a:

- unità immobiliare n. 1 a piano terra e relative pertinenze esclusive – 193'000,00 euro
- unità immobiliare n. 2 a piano terra/primo e relative pertinenze esclusive – 246'000,00 euro;
- unità immobiliare n. 3 a piano primo e relative pertinenze esclusive – 213'000,00 euro

Il valore commerciale complessivo del costituendo compendio immobiliare diviso, dunque, ammonta ad euro 652'000,00; la quota spettante a ciascun soggetto della comunione, pari a 1/3 (ove _____ e _____ detengono la quota di 1/6 ciascuno), risulta pari a 217'333,00 euro.

Senza tenere ancora conto dei costi necessari alla divisione e delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, di precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 1:

- l'assegnatario della u.i. n. 1 deve ricevere dalla comunione euro 24'333,00;
- l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 28'666,00;

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

_____ contro

71/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- l'assegnatario della u.i. n. 3 deve ricevere dalla comunione euro 4'333,00

Il valore di mercato di ciascuna costituenda unità immobiliare nella soluzione divisionale 2 risulta pari a:

- unità immobiliare n. 1 a piano terra e relative pertinenze esclusive – 206'000,00 euro
- unità immobiliare n. 2 a piano terra/primo e relative pertinenze esclusive – 246'000,00 euro;
- unità immobiliare n. 3 a piano primo e relative pertinenze esclusive – 235'000,00 euro

Il valore commerciale complessivo del costituendo compendio immobiliare diviso, dunque, ammonta ad euro 687'000,00; la quota spettante a ciascun soggetto della comunione, pari a 1/3 (ove _____ e _____ detengono la quota di 1/6 ciascuno), risulta pari a 229'000,00 euro.

Senza tenere ancora conto dei costi necessari alla divisione e delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, di precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 2:

- l'assegnatario della u.i. n. 1 deve ricevere dalla comunione euro 23'000,00;
- l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 17'000,00;
- l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 6'000,00

3.5.2 I costi necessari alla divisione

3.5.3 Soluzione 1

I costi degli interventi necessari alla soluzione divisionale 1 sono i seguenti, distinti per categoria di opere:

- OPERE EDILI ED ASSISTENZE AGLI IMPIANTI (con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari) – euro 40'388,15 + iva 10% = euro 44'426,96 iva compresa;
- OPERE EDILI ED ASSISTENZE AGLI IMPIANTI (con interventi di mitigazione acustica completi) – euro 56'901,05 + iva 10% = euro 62'591,15 iva compresa;
- OPERE IMPIANTISTICHE ELETTRICHE – euro 4'770,00 + iva = 5'247,00 euro iva compresa;

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

72/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- OPERE IMPIANTISTICHE TERMO-IDRAULICHE) – euro 10'660,00 + iva = 11'726,00 euro iva compresa;
- NUOVO IMPIANTO GPL a serbatoio interrato + spostamento impianto esistente – in comodato d'uso gratuito compreso scavo e posa in opera, salvo allacci già ricompresi nella voce n. 10 delle opere di cui al punto precedente;
- SMONTAGGIO E RIMONTAGGIO ARREDI - euro 1'000,00 + iva = euro 1'100,00 iva compresa;
- TOTALE GENERALE (con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari) – euro 56'818,15 + iva = euro 62'499,96 iva compresa;
- TOTALE GENERALE (con interventi di mitigazione acustica completi) – euro 73'331,05 + iva = euro 80'664,15 iva compresa.

Vengono di seguito riepilogati anche i costi connessi agli adempimenti amministrativi, per un totale pari ad euro 20'520,00, di cui euro 12'000,00 (compreso accessori) per prestazioni professionali ed euro 8'520,00 per oneri e diritti vari, ovvero per la quota pari a 1/3 di euro 6'840,00.

I costi complessivi (opere + adempimenti amministrativi) relativi agli interventi necessari alla soluzione divisionale 1 sono dunque i seguenti:

- TOTALE OPERE + ADEMPIMENTI (con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari) = euro 83'019,96 iva ed accessori compresi;
- TOTALE OPERE + ADEMPIMENTI (con interventi di mitigazione acustica completi) = euro 101'184,15 iva ed accessori compresi.

Le quote dei costi complessivi spettanti a ciascun soggetto, nella soluzione divisionale 1, pari ad 1/3, con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari risultano dunque pari a:

- 27'673,32 euro per _____ e _____ (½ ciascuno, ovvero 1/6 del totale);
- 27'673,32 euro per _____;
- 27'673,32 euro per _____

Le quote dei costi complessivi spettanti a ciascun soggetto, nella soluzione divisionale 1, pari ad 1/3, con interventi di mitigazione acustica completi, risultano dunque pari a:

- 33'728,05 euro per _____ e _____ ($\frac{1}{2}$ ciascuno, ovvero 1/6 del totale);
- 33'728,05 euro per _____;
- 33'728,05 euro per _____

3.5.4 Soluzione 2

I costi degli interventi necessari alla soluzione divisionale 2 sono i seguenti, distinti per categoria di opere:

- OPERE EDILI ED ASSISTENZE AGLI IMPIANTI (con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari) – euro 71'247,86 + iva 10% = euro 78'372,64 iva compresa;
- OPERE EDILI ED ASSISTENZE AGLI IMPIANTI (con interventi di mitigazione acustica completi) – euro 88'926,76 + iva 10% = euro 97'819,44 iva compresa;
- OPERE IMPIANTISTICHE ELETTRICHE – euro 4'770,00 + iva = 5'247,00 euro iva compresa;
- OPERE IMPIANTISTICHE TERMO-IDRAULICHE – euro 10'660,00 + iva = 11'726,00 euro iva compresa;
- NUOVO IMPIANTO GPL a serbatoio interrato + spostamento impianto esistente – in comodato d'uso gratuito compreso scavo e posa in opera, salvo allacci già ricompresi nella voce n. 10 delle opere di cui al punto precedente;
- SMONTAGGIO E RIMONTAGGIO ARREDI - euro 800,00 + iva = euro 880,00 iva compresa;
- TOTALE GENERALE (con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari) – euro 87'477,86 + iva = euro 96'225,65 iva compresa;
- TOTALE GENERALE (con interventi di mitigazione acustica completi,) – euro 105'156,76 + iva = euro 115'672,44 iva compresa;

Vengono di seguito riepilogati anche i costi connessi agli adempimenti amministrativi, per un totale pari ad euro 21'570,00, di cui euro 12'500,00 (compreso accessori) per pre-

stazioni professionali ed euro 9'070,00 per oneri e diritti vari, ovvero per una quota (pari a 1/3) pari ad euro 7'190,00.

I costi complessivi (opere + adempimenti amministrativi) relativi agli interventi necessari alla soluzione divisionale 2 sono dunque i seguenti:

- TOTALE OPERE + ADEMPIMENTI (con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari) = euro 117'795,65 accessori compresi;
- TOTALE OPERE + ADEMPIMENTI (con interventi di mitigazione acustica completi) = euro 137'242,44 iva compresa.

Le quote spettanti a ciascun soggetto, nella soluzione divisionale 2, pari ad 1/3, con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari risultano dunque pari a:

- 39'265,21 euro per _____ e _____ (½ ciascuno, ovvero 1/6 del totale);
- 39'265,21 euro per _____;
- 39'265,21 euro per _____

Le quote spettanti a ciascun soggetto, nella soluzione divisionale 2, pari ad 1/3, con interventi di mitigazione acustica completi, risultano dunque pari a:

- 45'747,48 euro per _____ e _____ (½ ciascuno, ovvero 1/6 del totale);
- 45'747,48 euro per _____;
- 45'747,48 euro per _____

3.5.5 Le spese necessarie ed indifferibili

I lavori necessari ed indifferibili (euro 37'958,64 iva inclusa) risultano così articolati:

- euro 35'000,00 iva inclusa, per opere di consolidamento strutturale, di cui euro 24'000,00 iva inclusa corrisposti da _____ e _____ al 50% ciascuno, nonché euro 11'000,00 iva inclusa ancora da sostenere da parte della comunione;
- euro 2'958,64 iva inclusa, per opere di ricarica della strada poderale di accesso al lotto, corrisposti da _____.

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

75/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

La quota spettante a ciascun soggetto, pari ad 1/3, risulta dunque pari a 12'652,88 euro iva compresa, di cui:

- _____ e _____ devono corrispondere alla comunione 12'652,88 euro (per la quota di 1/6 ciascuno), non avendo sostenuto spese per anticipazioni;
- _____ deve ricevere dalla comunione 2'305,76 euro, avendo sostenuto spese per anticipazioni pari ad euro (12'000,00+2'958,64) = euro 14'958,64;
- _____ deve corrispondere alla comunione 652,88 euro, avendo sostenuto spese per anticipazioni pari ad euro 12'000,00.

3.5.6 I conguagli

3.5.6.1 Soluzione divisionale 1

Senza tenere ancora conto dei costi necessari alla divisione e delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, si precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 1:

- l'assegnatario della u.i. n. 1 deve ricevere dalla comunione euro 24'333,00;
- l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 28'666,00;
- l'assegnatario della u.i. n. 3 deve ricevere dalla comunione euro 4'333,00

Le quote dei costi complessivi necessari alla divisione spettanti a ciascun soggetto (opere + adempimenti amministrativi e spese tecniche), nella soluzione divisionale 1, pari ad 1/3, con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari risultano pari a:

- 27'673,32 euro per _____ e _____ (½ ciascuno, ovvero 1/6 del totale);
- 27'673,32 euro per _____;
- 27'673,32 euro per _____

Le quote dei costi complessivi necessari alla divisione spettanti a ciascun soggetto (opere + adempimenti amministrativi e spese tecniche), nella soluzione divisionale 1, pari ad 1/3, con interventi di mitigazione acustica completi, risultano pari a:

- 33'728,05 euro per _____ e _____ (½ ciascuno, ovvero 1/6 del totale);

- 33'728,05 euro per _____;
- 33'728,05 euro per _____

Conseguentemente, senza tenere ancora conto delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, si precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 1:

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica strettamente necessari:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 3'340,32;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 56'339,32;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 23'340,32
- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica completi:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 9'395,05;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 62'394,05;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 29'395,05

La quota spettante a ciascun soggetto, pari ad 1/3, delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, risulta pari a 12'652,88 euro iva compresa.

Conseguentemente, tenendo conto anche delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, si precisano di seguito le quote spettanti agli assegnatari di ciascuna unità immobiliare, così come risultanti dalla soluzione divisionale 1:

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica strettamente necessari:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 15'993,20;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 68'992,20;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 35'993,20
- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica completi:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 22'047,93;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 75'046,93;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 42'047,93

Tenendo conto, infine, anche delle anticipazioni sostenute da ciascuno, ovvero che:

- _____ e _____ devono corrispondere alla comunione 12'652,88 euro (per la quota di 1/6 ciascuno), non avendo sostenuto spese per anticipazioni;
- _____ deve ricevere dalla comunione 2'305,76 euro, avendo sostenuto spese per anticipazioni pari ad euro 14'958,64;
- _____ deve corrispondere alla comunione 652,88 euro, avendo sostenuto spese per anticipazioni pari ad euro 12'000,00.

si precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 1 nell'ipotesi del rispetto dell'attuale stato di occupazione delle unità abitative in cui di fatto è già suddiviso attualmente l'immobile:

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica strettamente necessari:
 - _____ e _____, assegnatari della u.i. n. 1, devono corrispondere alla comunione euro 15'993,20;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 2, deve corrispondere alla comunione euro 54'033,56;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 3, deve corrispondere alla comunione euro 24'442,35
- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica completi:
 - _____ e _____, assegnatari della u.i. n. 1, devono corrispondere alla comunione euro 22'047,93;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 2, deve corrispondere alla comunione euro 60'088,29;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 3, deve corrispondere alla comunione euro 30'047,93.

Si precisa che tutti i costi a fini divisionali descritti dovrebbero rientrare tra quelli oggetto di bonus per ristrutturazioni edilizie, prorogati sino al 31/12/2017 nella misura della detrazione del 50% sino al tetto di spesa massimo di 96'000,00 euro.

3.5.6.2 Soluzione divisionale 2

Senza tenere ancora conto dei costi necessari alla divisione e delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, di precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 2:

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

_____ contro _____

78/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- l'assegnatario della u.i. n. 1 deve ricevere dalla comunione euro 23'000,00;
- l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 17'000,00;
- l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 6'000,00.

Le quote dei costi complessivi necessari alla divisione spettanti a ciascun soggetto (opere + adempimenti amministrativi e spese tecniche), nella soluzione divisionale 2, pari ad 1/3, con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari risultano pari a:

- 39'265,21 euro per _____ e _____ (½ ciascuno, ovvero 1/6 del totale);
- 39'265,21 euro per _____;
- 39'265,21 euro per _____

Le quote dei costi complessivi necessari alla divisione spettanti a ciascun soggetto (opere + adempimenti amministrativi e spese tecniche), nella soluzione divisionale 2, pari ad 1/3, con interventi di mitigazione acustica completi, risultano pari a:

- 45'747,48 euro per _____ e _____ (½ ciascuno, ovvero 1/6 del totale);
- 45'747,48 euro per _____;
- 45'747,48 euro per _____

Conseguentemente, senza tenere ancora conto delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, si precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 2:

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica strettamente necessari:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 16'265,21;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 56'265,21;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere dalla comunione euro 45'265,21
- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica completi:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 22'747,48;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 62'747,48;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere dalla comunione euro 51'747,48.

La quota spettante a ciascun soggetto, pari ad 1/3, delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, risulta pari a 12'652,88 euro iva compresa.

Conseguentemente, tenendo conto anche delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, si precisano di seguito le quote spettanti agli assegnatari di ciascuna unità immobiliare, così come risultanti dalla soluzione divisionale 2:

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica strettamente necessari:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 28'918,09;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 68'918,09;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 57'918,09
- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica completi:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 35'400,36;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 75'400,36;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 64'400,36

Tenendo conto, infine, anche delle anticipazioni sostenute da ciascuno, ovvero che:

- _____ e _____ devono corrispondere alla comunione 12'652,88 euro (per la quota di 1/6 ciascuno), non avendo sostenuto spese per anticipazioni;
- _____ deve ricevere dalla comunione 2'305,76 euro, avendo sostenuto spese per anticipazioni pari ad euro 14'958,64;
- _____ deve corrispondere alla comunione 652,88 euro, avendo sostenuto spese per anticipazioni pari ad euro 12'000,00.

si precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 2 nell'ipotesi del rispetto dell'attuale stato di occupazione delle porzioni in cui di fatto è già suddiviso attualmente l'immobile:

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica strettamente necessari:
 - _____ e _____, assegnatari della u.i. n. 1, devono corrispondere alla comunione euro 28'918,09;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 2, deve corrispondere alla comunione euro 53'959,45;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 3, deve corrispondere alla comunione euro 45'918,09

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica completi:
 - _____ e _____, assegnatari della u.i. n. 1, devono corrispondere alla comunione euro 35'400,36;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 2, deve corrispondere alla comunione euro 60'441,72;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 3, deve corrispondere alla comunione euro 52'400,36.

Si precisa che tutti i costi a fini divisionali descritti dovrebbero rientrare tra quelli oggetto di bonus per ristrutturazioni edilizie, prorogati sino al 31/12/2017 nella misura della detrazione del 50% sino al tetto di spesa massimo di 96'000,00 euro.

4. RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP

4.1 LE OSSERVAZIONI DEL CTP DI PARTE ATTRICE GEOM. ANDREA RAVAIOLI

Il geom. Andrea Ravaioli, dopo una brevissima premessa espone quanto segue (*Allegato 18*).

4.1.1 Punto 3.2.9 Descrizione del bene

1) A pagina 25/80 viene riepilogata la consistenza commerciale con la relativa superficie commerciale che verrà utilizzata nei successivi calcoli. Si evidenzia che nei servizi comuni in corpo distaccato non è stato considerato il soppalco accessibile da scala interna e comunque utilizzato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla bozza peritale. Tale soppalco non è mai rappresentato nelle planimetrie dello stato rilevato e anche nelle planimetrie relative alle due soluzioni divisionali.

Si accoglie l'osservazione proposta.

Conseguentemente la superficie del soppalco del corpo secondario ad uso servizi:

- viene considerata ai fini della determinazione della superficie commerciale dell'immobile, debitamente ragguagliata;

- viene inserita anche nelle rappresentazioni grafiche.

2) A pagina 26/80 vengono eseguite le considerazioni in base ai valori da utilizzarsi nella stima del bene. Si evidenzia che i valori riportati nelle considerazioni si riferiscono erroneamente alla zona rurale di Faenza – Mezzano e non a quelli della zona suburbana di Forlì – Villafranca (le tabelle OMI si riferiscono a Faenza, mentre nella bozza si parla di Forlì). Si precisa che la zona rurale di Faenza è molto più distante dall'immobile oggetto di perizia rispetto la zona suburbana di Forlì - Villafranca che dista solo 200/300 mt. La zona rurale di Faenza ha valori molto più bassi che deprezzano l'immobile in modo sostanziale. Pertanto si chiede di rettificare tali valori con quelli corrispondenti alla zona suburbana di Forlì – Villafranca (min. 1300 €/mq. e max. 1600 €/mq.) ed eventualmente correggere i valori utilizzati nella valutazione delle tre unità.

Si accoglie l'osservazione proposta.

Vengono pertanto rettificati i valori indicati in bozza con quelli corrispondenti alla zona suburbana di Forlì – Villafranca – San Martino di Villafranca (min. 1300 €/mq. e max. 1600 €/mq per abitazioni civili e stato conservativo normale).

Non saranno rettificati, invece, i valori assunti nella determinazione del valore commerciale degli immobili, in quanto lo scrivente ha tenuto come riferimento unicamente i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, I° Semestre 2016; Provincia di Ravenna, Comune di Ravenna, Fascia Extraurbana/Zona rurale e frazioni minori, codice zona R1, Microzona 0,

- abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 1.000,00/1.500,00

- abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 850,00/1.250,00

3) A pagina 27/80 vengono stabiliti i valori distinti per le tre unità abitative in oggetto. A seguito del sopralluogo eseguito su tutto il fabbricato ho potuto constatare l'effettivo stato dei luoghi in riferimento alle varie pratiche edilizie di manutenzione straordinaria presentate presso il Comune di Ravenna.

Premessa: prima dell'acquisto dell'immobile da parte della parte convenuta lo stato del fabbricato in data 1998 risultava come da documentazione fotografica allegata alla sanatoria del 1998 e riportata qui di seguito Abitazione Principale Servizio Agricolo. Come si evince dalle fotografie allegate risulta chiaramente che l'immobile principale e il servizio agricolo alla data del 1998 erano in completo stato di abbandono e privi di ogni requisito di abitabilità.

A seguito dell'acquisto da parte della parte convenuta nell'anno 1998, si sono susseguite una serie di pratiche edilizie atte a ristrutturare completamente l'immobile oggetto di causa. Tali pratiche edilizie si sono svolte a partire dal 1998 sino alla dichiarazione di fine lavori del 2006.

Il cambiamento dello stato attuale dell'immobile, rispetto lo stato risultante nel 1998, lo si evince dalla documentazione fotografica allegata alla bozza peritale in cui si individuano il fabbricato principale, il Portico e il Servizio distaccato in uno stato completamente differente rispetto la documentazione fotografica allegata alla Sanatoria del 1998.

Leggendo la documentazione allegata alle varie pratiche edilizie si può stabilire anche i periodi di ristrutturazione delle tre unità immobiliari:

- l'unità immobiliare n.2, il portico esterno e il servizio distaccato, come si evince da relazione tecnica allegata alla DIA del 1998 sono stati completamente ristrutturati dal 1998 sino al 2003 (anno di presentazione della 1°DIA). Risulta anche molto evidente che il portico è stato demolito e ricostruito ex-novo.

- le restanti unità immobiliari n°1 e n°3, come si evince da relazione tecnica e relativo elaborato grafico, vengono completamente ristrutturati a partire dalla presentazione della DIA del 2003 ove si cambia l'uso degli ambienti e vengono realizzate le nuove partizioni interne.

Nelle tre unità immobiliari individuate come indicato nelle relazioni sono stati eseguite le seguenti opere sia interne che esterne: nuove tramezzature per una diversa distribuzione interna, impiantistica completamente nuova (imp. elettrico, idro-sanitario-riscaldamento) e predisposta per la suddivisione delle tre unità, nuovi pavimenti/rivestimenti, n°4 bagni nuovi e n°3 cucine/angoli cottura nuovi, rifacimento degli intonaci interni con relativa tinteggiatura, installazione di nuove porte interne, realizzazioni di controsoffitti in cartongesso, esternamente è stata eseguita la riorganizzazione delle aperture finestrate con sostituzione di tutti gli infissi, rifacimento dei manti di copertura e relative lattonerie,

realizzazione di marciapiedi, rifacimento degli intonaci con relativa tinteggiatura, installazione di nuove recinzioni e realizzazione della viabilità interna.

Tutte le suddette opere, come già detto, si sono concluse nell'anno 2006.

A seguito di tale ragionamento si può stabilire che l'abitazione n°2 è datata 1998/2003 mentre le unità abitative n°1 e n°3 sono state ristrutturate dal 2003 al 2006.

Si controdeduce quanto segue.

Dall'esame dei precedenti amministrativi, in realtà, si evince quanto segue:

- i locali dell'attuale unità abitativa n. 3 (u.i. n. 3 nei progetti divisionali), sono stati oggetto di parziale ristrutturazione già a partire dal 1998, sia dal punto di vista edile che delle dotazioni impiantistiche, unitamente ai locali dell'attuale unità abitativa n. 2 (u.i. n. 2 nei progetti divisionali), fatta eccezione per la sola zona magazzino inizialmente non abitabile (ora zona giorno), il cui cambio d'uso (con sole opere di realizzazione di rivestimento della zona angolo cottura) è avvenuto a partire dal 2003;
- i locali dell'attuale unità abitativa n. 1 (u.i. n. 1 nei progetti divisionali), invece, sono stati oggetto di completa ristrutturazione solo a partire dal 2003, con ricavo dell'attuale configurazione (a partire dalla ex stalla del 1956 poi deposito lavanderia del 1998) dell'unità abitativa non stabilmente occupata, sia dal punto di vista edile che delle dotazioni impiantistiche.

Si conferma dunque che l'epoca delle ristrutturazioni delle attuali unità abitative non può che risalire, almeno come data di inizio, al 1998 per l'intera unità n. 2 e parzialmente per l'unità n. 3, al 2003 per l'unità n. 1 e parzialmente per l'unità n. 3.

Il tutto, peraltro, risulta confermato anche dalle caratteristiche delle finiture presenti alla data attuale, anche senza fare ricorso alla ricostruzione degli interventi edilizi ed impiantistici succedutisi nel tempo sulla scorta dei soli precedenti amministrativi.

Considerazioni sui valori di mercato utilizzati nella valutazione (senza tener conto dei valori della zona Villafranca di Forlì che risultano più alti):

- per quanto riguarda il valore utilizzato per l'unità abitativa n°2, corpi servizio e corte (€/mq. 1000) a parere dello scrivente tale valore è leggermente inferiore alla realtà, in quanto è stato preso il valore minimo riferito ai prezzi indicati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Zona rurale di Ravenna (min. 1000 €/mq. e max.

1500 €/mq.) e i valori indicati erroneamente per la zona rurale di Faenza (min. 800 €/mq. e max. 1200 €/mq.), senza tener conto dei valori indicati dalla stessa Agenzia per quanto riguarda la Zona Suburbana di Forlì – Villafranca (min. 1300 €/mq. e max. 1600 €/mq.). Ragionando su tali valori e ipotizzando che l'unità n°2 fosse appena ristrutturata si potrebbe prendere come riferimento il valore max. della zona rurale di Ravenna di abitazioni esistenti con uno stato conservativo normale €/mq. 1.500 (valore inferiore rispetto una ristrutturazione appena eseguita). Sottraendo a tale valore un vetustà pari al 18% (anno di inizio della ristrutturazione totale dell'unità 1998) si avrà un valore di mercato pari a €/mq. 1.230,00. Sottraendo a tale valore un ulteriore 10% dovuto al periodo storico di crisi e alla difficoltà di vendita di un immobile di tale tipologia si avrà un valore finale pari a €/mq. 1.100,00 (arrotondato). A seguito di tale ragionamento che considera l'anno di ristrutturazione totale dell'unità n°2, il grado di commerciabilità e lo stato di conservazione, si chiede al CTU di prendere in considerazione un valore di mercato leggermente superiore a quello indicato in bozza peritale.

Per quanto riguarda il fabbricato di servizio distaccato, faccio osservare che è stato completato nel 2009, con la realizzazione della pavimentazione, come lo si evince dalle fatture di "Catenelli Aldo" e "Del Conca" allegate agli atti e pertanto il valore di €/mq. 1.000,00 è un valore non congruo per un immobile i cui lavori sono stati completati nell'anno 2009 (appena 8 anni addietro).

Per quanto riguarda la valutazione della corte, in cui è stato considerato il più basso valore di mercato riferito alle tre unità immobiliari oggetto di valutazione, non risulta congrua. A parere dello scrivente sarebbe giusto considerare un valore medio tra le tre unità immobiliari $(V1+V2+V3/3=€/mq.)$, in quanto la corte allo stato dei luoghi è comunque comune alle tre unità e pertanto non è congruo attribuirgli il valore di mercato più basso.

Infine per quanto riguarda i valori presi l'unità n°1 (€/mq. 1.200,00) e l'unità n°2 (€/mq. 1.100,00) si osserva che a parere dello scrivente tali valori siano da rivedere. Come già detto l'epoca di ristrutturazione totale delle due unità è da considerarsi dal 2003 al 2006, come si legge nella bozza peritale a pag. 22 e 23 le due unità sono praticamente identiche sia a livello impiantistico che di finitura interna, entrambe hanno esclusivamente problemi di umidità e muffe risolvibili con il rifacimento localizzato degli intonaci e la ritinteggiatura delle unità, e pertanto si chiede di uguagliare i valori come da ragionamento:

ipotizzando che le due unità fossero appena ristrutturate si potrebbe prendere come riferimento il valore max. della zona rurale di Ravenna di abitazioni esistenti con uno stato conservativo normale €/mq. 1.500 (valore inferiore rispetto una ristrutturazione appena eseguita). Sottraendo a tale valore un vetustà pari al 10% (anno di conclusione della ristrutturazione totale delle due unità 2006) si avrà un valore di mercato pari a €/mq. 1.350,00. Sottraendo a tale valore un ulteriore 10% dovuto al periodo storico di crisi e alla difficoltà di vendita di un immobile di tale tipologia si avrà un valore finale pari a €/mq. 1.215,00 (arrotondato). A seguito di tale ragionamento che considera l'anno di ristrutturazione totale delle due unità, il grado di commerciabilità e lo stato di conservazione, si chiede al CTU di prendere in considerazione un valore di mercato leggermente superiore a quello indicato in bozza peritale.

Si controdeduce quanto segue, posto che il CTP pare fare confusione sulla numerazione delle attuali unità abitative, corrispondente anche alla numerazione delle u.i. nei progetti divisionali.

Sulla scorta della prima osservazione il CTU ha rettificato i valori indicati in bozza con quelli corrispondenti alla zona suburbana di Forlì – Villafranca – San Martino di Villafranca (min. 1300 €/mq. e max. 1600 €/mq per stato conservativo normale), tuttavia il richiamo a tali valori è stato richiesto espressamente dal CT di parti convenute in sede di operazioni peritali mentre il CTU ha fatto essenzialmente riferimento ai valori OMI della Fascia Extraurbana/Zona rurale e frazioni minori di Ravenna, codice zona R1, Microzona 0, ove a tutti gli effetti l'immobile ricade:

- abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 1.000,00/1.500,00
- abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 850,00/1.250,00

nonché alle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

In ordine alle quotazioni immobiliari semestrali OMI, si ritiene inoltre di precisare quanto segue:

- individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato (e locazione) per tipologia immobiliare e stato di conservazione;

- per stato di conservazione (e manutenzione) OMI, in relazione al quale vengono individuati i livelli ottimo, normale e scadente, si intende la condizione dell'unità immobiliare relativa al livello delle finiture interne e all'efficienza degli impianti tecnologici presenti;
- non possono intendersi sostitutive della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; solo la stima effettuata dal tecnico può rappresentare in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile ed il valore da attribuirgli;
- sono riferite all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;
- i valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Tutto ciò premesso, richiamando le controdeduzioni alla precedente osservazione, nonché considerando che il CT di parte attrice pare impropriamente applicare un deprezzamento per vetustà ed obsolescenza funzionale al valore massimo OMI relativo allo stato di conservazione normale assimilandolo ad uno stato di immobile ristrutturato, si ritiene di confermare le assunzioni e valutazioni già espresse in sede di bozza per tutte le unità abitative. Si precisa altresì che il corpo secondario ad uso servizi è stato oggetto di parziale ristrutturazione già a partire dal 1998 (anche con realizzazione di nuova pavimentazione interna), completata con la pratica edilizia del 2003. La realizzazione di una nuova pavimentazione interna nel 2009 non può giustificare quanto sostenuto dal CT. Si precisa infine che il parametro assunto per la determinazione del valore commerciale attuale della corte può essere senz'altro considerato assolutamente congruo in relazione alla notevole dimensione della medesima.

4) A pagina 28/80 vengono indicate le detrazioni da applicare alla valutazione finale del bene oggetto di causa e non sembra congrua la detrazione del 10%, pari a € 62.458,00 per assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Nell'elencare le detrazioni da applicarsi vengono sottratti € 5.170,00 per le spese tecniche e diritti per la regolarizzazione urbanistica, per vetustà/obsolenze/caratteristiche specifiche/ stato d'uso e manutenzione del bene vengono sottratti € 0,00 in quanto lo stato conservativo risulta normale e già applicato nei valori presi

in precedenza, per lo stato di possesso/vincolo locativo vengono sottratti € 0,00 in quanto non si è ritenuto opportuna tale detrazione, per detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura vengono sottratti € 0,00 in quanto non si è ritenuto opportuna tale detrazione e pertanto sembra esagerata l'applicazione di un'ulteriore detrazione del 10%, pari a € 62.458,00 per un immobile che ha la regolarità urbanistica con uno stato conservativo normale i valori presi in considerazione (bassi a parere dello scrivente) tengo già in considerazione di vetustà/obsolescenze/caratteristiche specifiche/ stato d'uso e manutenzione del bene oggetto di causa.

Pertanto si chiede di rivedere tale valore di detrazione in quanto già considerato nei valori di mercato diversamente assunti per ciascuna unità abitativa o perlomeno di applicare una riduzione minima e giustificativa.

Si accoglie l'osservazione proposta.

Trattasi in realtà di un mero rifiuto. Tale detrazione non è da intendersi come tale, bensì come detrazione per caratteristiche specifiche dell'immobile, nel caso in esame la notevole dimensione del compendio indiviso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

4.1.2 Punto 3.2.10 Riepilogo

In base a quanto esposto e ragionato nei precedenti punti si chiede al CTU di rivalutare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di causa alla data attuale.

Si accoglie parzialmente l'osservazione proposta, nella misura in cui sono state accolte alcune delle osservazioni del CT.

4.1.3 Punto 3.3.1 Comoda divisibilità dell'immobile - Premessa

A pagina 31/80 si cita: a più riprese in corso di operazioni peritali parte attrice, a mezzo del proprio CT, ha confermato la necessità di redigere uno o più eventuali progetto di divisione che comportasse il minor conguaglio possibile, stante le limitate disponibilità economiche, come peraltro appare chiaro anche dalla lettura degli atti di causa; nessuna opposizione al riguardo è stata espressa dal CT di parti convenute.

Lo scrivente conferma solo in parte quanto scritto, in quanto confermo che è sempre stato chiesto di sviluppare soluzioni di divisione il più economicamente basse e convenienti per

tutti, ma invece non confermo la richiesta di realizzare una unità abitativa avente in minor esborso possibile per la mia assistita. Si è sempre chiesto che le tre unità da realizzarsi a seguito della divisione, in linea di massima avessero il più possibile le stesse caratteristiche sia a livello di valori di mercato, a livello di superficie commerciale e a livello di appetibilità e gradevolezza del bene da utilizzarsi. Come meglio verrà descritto successivamente, le due soluzioni di divisione sono state affrontate in modo tale che la parte attrice avesse il minor esborso possibile nei confronti della parte convenuta (vedi capitolo congruagli), proponendo a prescindere da qualsiasi altro ragionamento l'unità abitativa n°1 (unità immobiliare più piccola, di meno valore e meno appetibile) quale possibile unità da attribuirgli.

Si precisa che per quanto riguarda le soluzioni di divisione interna agli immobili non vi sia alcun problema, invece per quanto riguarda la corte e i percorsi carrai/pedonali delle tre unità risultanti dalla divisione, la cui progettazione è stata presentata solo all'invio della bozza peritale del 23/07/2017, vi sia una differenza sostanziale nelle metrature e nell'appetibilità e gradevolezza del bene da utilizzarsi.

Si controdeduce quanto segue.

Non corrisponde del tutto al vero quanto affermato dal CT.

Allo scrivente CTU non risulta alcuna richiesta, tantomeno formalizzata per iscritto, di individuazione di tre unità da realizzarsi a seguito della divisione, in linea di massima aventi il più possibile le stesse caratteristiche sia a livello di valori di mercato, a livello di superficie commerciale e a livello di appetibilità e gradevolezza del bene da utilizzarsi.

L'attuale configurazione dell'immobile, già sostanzialmente diviso in n. 3 unità abitative autonome (pur con le riserve già descritte in relazione) non consente infatti il ricavo di n. 3 unità immobiliari del medesimo valore, nel rispetto dei requisiti della comoda divisibilità, a prescindere da qualsiasi altra considerazione.

Il CT dimentica, probabilmente, che in sede di contraddittorio esplicito in sede di operazioni peritali si è sempre convenuto sul presupposto che una opportuna divisione della corte esterna (dunque non certamente in tre parti uguali) avrebbe consentito allo scrivente di operare al fine di minimizzare i congruagli derivanti dalla divisione, con particolare riferimento a parte attrice nel rispetto dello stato di occupazione attuale delle unità abitative già individuate.

Pertanto, nella PEC del 09/02/2017 inviata ai CTP, ove, cogliendo l'occasione dell'invio del verbale delle operazioni peritali del 03/02/2017, venivano allegati gli elaborati grafici preliminari in formato pdf relativi alle n. 2 ipotesi di divisione già discusse in sede di

operazioni peritali, sia con riferimento allo stato di progetto che allo stato comparato rispetto a quanto rilevato in sede di campagna di rilievi dell'immobile, specificava il CTU, tra le varie, che la soluzione n. 1, in una ipotesi di divisione che rispetti, come sarebbe stato ragionevole che fosse, lo stato di occupazione attuale degli immobili, avrebbe reso certamente più "comoda" la divisione, in quanto, oltre ad un abbattimento dei costi complessivi, avrebbe condotto ad una leggera diminuzione del valore commerciale dell' u.i. n. 1 e conseguentemente un abbattimento dell'esborso per gli assegnatari di tale unità (ragionevolmente _____ e _____) in termini di congruaggio a favore degli assegnatari delle altre 2 u.i..

In data 10/02/2017 Il CT di parte attrice con conseguente PEC del 10/02/2017 riferiva che, a seguito di colloquio intercorso con i clienti, si era deciso di procedere esclusivamente con la soluzione della scala esterna, in quanto tale soluzione anche se esteticamente impattante, renderebbe l'ingresso all'appartamento n°3 più riservato nei confronti dell'appartamento n°1.

Nessuna considerazione, invece, veniva espressa in opposizione all'abbattimento dell'esborso per gli assegnatari di tale unità (ragionevolmente _____ e _____) in termini di congruaggio a favore degli assegnatari delle altre 2 u.i..

A prescindere da tutto ciò premesso, richiamando parzialmente quanto già espresso in relazione, secondo i criteri generali dettati dall'art. 720 del Codice Civile, il principio della comoda divisibilità di un bene deve tener conto dei seguenti requisiti:

- possibilità di procedere alla divisione senza spese rilevanti, imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote;
- il frazionamento dell'immobile, considerandone l'aspetto economico e funzionale, non deve produrre un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del bene indiviso;
- il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

Sulla scorta di tali requisiti funzionali ed economici appena enunciati, si precisa ulteriormente quanto segue sulla applicabilità del principio della comoda divisibilità al caso in esame:

- due delle tre unità abitative (la n. 2 e la n. 3) in cui risulta già sostanzialmente articolato l'immobile alla data attuale, sono già da tempo occupate rispettivamente da _____ e consorte (seconda porzione a piano terra/primo) e _____ e famiglia (terza porzione a piano primo);

- l'unità abitativa n. 1 a piano terra, invece, era stata più recentemente ristrutturata rispetto alle altre (dal 2003 al 2006) per ospitare il defunto _____ e famiglia; tale circostanza, a quanto risulta allo scrivente, non si è mai verificata a causa della prematura scomparsa di Giovanni in data 16/02/2008 ;
- a più riprese in corso di operazioni peritali le parti convenute, a mezzo del proprio CT, ha confermato la volontà di rispettare, in sede di redazione di uno o più eventuali progetti di divisione l'attuale stato di occupazione dell'immobile, come sopra descritto; nessuna opposizione al riguardo è mai stata espressa dal CT di parte attrice;
- si ribadisce, infine, contrariamente a quanto affermato in sede di osservazioni dal CT di parte attrice, che a più riprese in corso di operazioni peritali parte attrice, a mezzo del proprio CT, ha confermato la necessità di redigere uno o più eventuali progetto di divisione che comportasse il minor conguaglio possibile, stante le limitate disponibilità economiche, come peraltro appare chiaro anche dalla lettura degli atti di causa; nessuna opposizione al riguardo è stata espressa dal CT di parti convenute.

Concludendo, a termini di soluzioni divisionali proposte nulla impedisce l'assegnazione a parte attrice di una qualsiasi tra le n. 3 unità immobiliari ricavate, anche a prescindere dallo stato di occupazione attuale delle u.i. abitative.

Nel caso di assegnazione di una tra le u.i. n. 2 oppure n.3 ne deriverà tuttavia un maggiore esborso, tale da rendere la divisione certamente meno “comoda”.

Si precisa infine che, contrariamente a quanto affermato dal CT, che la divisione della corte esterna nelle soluzioni divisionali proposte, non arreca alcun pregiudizio all'*appetibilità e gradevolezza del bene da utilizzarsi*; quanto alle differenti metrature lamentate dal CT, ovviamente se ne è tenuto in debito conto della determinazione del valore commerciale e dunque dei conguagli da corrispondere.

4.1.4 Punto 3.3.2 I progetti divisionali elaborati

1) A pagina 32/80 si cita:

Entrambe le soluzioni, tuttavia, rispondono, come si vedrà approfonditamente di seguito:

- Ai requisiti precedentemente enunciati.
- Al rispetto dello stato occupazionale attuale dell'immobile, anche in termini di consistenza, così come desiderato da parti convenute (e non opposto dalla parte attrice)
- Posto il rispetto dello stato di occupazione attuale, all'esigenza (non opposta da parti

convenute) di minimizzare l'eventuale conguaglio risultante a carico di parte attrice _____, in nome e per conto dei figli minori _____ e _____, che potrebbe

dunque vedersi assegnata l'unità immobiliare n.1 piano terra, già oggetto di più recente ristrutturazione al fine di ospitare il defunto _____ e la relativa famiglia (composta anche dalla compagna _____ e dai due figli minori, appunto).

Lo scrivente anche su tali affermazioni si trova in disaccordo, in quanto io o la mia assistita sino alla presentazione definitiva dei progetti divisionali e i relativi valori di spesa di conguaglio, avvenuta il 23/02/2017 e allegati alla bozza peritale, non abbiamo avuto la possibilità di poterli valutare e ragionare in modo concreto su tutti gli aspetti derivati dalla divisione del fabbricato e pertanto sino ad oggi non abbiamo in alcun modo espresso una preferenza sull'unità eventualmente da assegnare a _____ e _____.

Non vi è stata alcuna opposizione dalla parte attrice perché senza dati completi e documenti completi su cui ragionare non vi era motivo di opporsi al lavoro del CTU.

Pertanto si chiede di precisare/correggere nella Relazione di Accertamento Peritale che l'attribuzione dell'unità abitativa n°1 a _____, è stata eseguita dal CTU in fase peritale solo per esclusione e/o eventuale proposta, in quanto le unità n°2 e n°3 sono già occupate dalla parte convenuta e pertanto la rimanente unità libera (in modo apparente in quanto l'immobile non è in stato di abbandono) è stata assegnata alla parte attrice per esclusione rispetto le altre due unità già occupate.

Si controdeduce richiamando integralmente quanto già precisato al punto precedente.

Si ritiene di ribadire, in ogni caso, che a termini di soluzioni divisionali proposte nulla impedisce l'assegnazione a parte attrice di una qualsiasi tra le n. 3 unità immobiliari ricavate, anche a prescindere dallo stato di occupazione attuale delle u.i. abitative. In effetti la determinazioni dei conguagli è stata svolta in prima ipotesi a prescindere dall'assegnazione delle varie u.i., salvo poi dovervi ricorrere in ipotesi di prendere in considerazione anche le spese sostenute per interventi necessari ed indifferibili.

Nel caso di assegnazione di una tra le u.i. n. 2 oppure n.3, invece della u.i. n.1, ne deriverà, tuttavia, un maggiore esborso in termini di conguaglio, tale da rendere la divisione certamente meno "comoda".

2) *A pagina 33/80 si cita:* la soluzione n.1, a fronte di una minor superficie commerciale delle u.i. n.1 piano terra e n.3 piano primo, dovuta alla realizzazione del vano scala all'interno del fabbricato, risulta tuttavia comportante costi necessari alla divisione sensibilmente più contenuti di quelli generati dalla soluzione n.2, oltre che una riduzione del conguaglio risultante a carico di parte attrice _____ nell'ipotesi di vedersi assegnata l'unità immobiliare n.1 a piano terra, come sopra precisato.

Con PEC del 10/02/2017 e riportata nella bozza peritale a pag. 34/80, era stato richiesto di procedere esclusivamente con la soluzione n°2, in quanto la soluzione n°1 come si evince dagli elaborati grafici di progetto allegati alla bozza, l'accesso all'unità immobiliare n°3 avviene attraverso una piccola porzione del portico (circa 2/3 mq.) che però nei ragionamenti e nei calcoli di divisione viene attribuito a uso esclusivo all'unità immobiliare n°1. Tale sovrapposizione (portico intestato a u.i. n.1 ma utilizzato anche da u.i. n.3), potrebbe un domani creare confusione e divergenze. Pertanto anche se la soluzione n.1 così impostata come da progetto allegato, risulterebbe economicamente più conveniente, la meno impattante e la più veloce in fase di esecuzione, un domani potrebbe essere oggetto di divergenze tra gli intestatari dell'u.i. 1 e 3.

Si controdeduce quanto segue.

Non si comprende appieno l'osservazione del CT.

La soluzione divisionale n.1 prevede per l'u.i. n. 3 l'accesso da ingresso autonomo a piano terra adiacente al portico di pertinenza della u.i. n.1, da esso tuttavia opportunamente diviso. Forse il CT si riferisce alla leggera interferenza dell'accesso con la sporgenza del cornicione del portico medesimo, cui si può naturalmente ovviare con una riduzione di tale sporgenza o con un leggero spostamento della porta di accesso alla u.i. n.3, senza tuttavia incremento dei costi significativo ai fini del presente accertamento.

Trattasi tuttavia di dettagli affrontabili tranquillamente in sede esecutiva.

4.1.5 Punto 3.3.5 Il progetto divisionale soluzione 1 (nuova scala interna)

A seguito dello studio e dei ragionamenti eseguiti sulla soluzione n.1 si osserva quanto già detto:

- l'accesso all'unità immobiliare n°3 avviene attraverso una piccola porzione del portico (circa 2/3 mq.) che però nei ragionamenti e nei calcoli di divisione viene attribuito a uso esclusivo all'unità immobiliare n°1 e pertanto potrebbe un domani essere oggetto di divergenze. Si chiede di spostare/modificare l'accesso in modo tale che il portico esterno sia a tutti gli effetti a uso esclusivo dell'u.i. n.1;

- la superficie/area della corte esterna legata all'u.i. n..1 è sproporzionata rispetto le corti delle restanti unità:

unità immobiliare n.1 corte = 474,00 mq.

unità immobiliare n.2 corte = 1014,00 mq.

unità immobiliare n.3 corte = 1345,00 mq.

Come si evince le corti legate alle u.i. n.2 e 3 risultano il doppio di ampiezza rispetto la corte dell'u.i. n.1 e pertanto la richiesta di creare tre unità immobiliari il più uguali e equivalenti possibile non è stata rispettata.

Pertanto si chiede di rivalutare la divisione della corte in riferimento alle tre unità immobiliari, mediante la realizzazione di nuove recinzioni e aiuole di divisione, in modo tale da realizzare le tre corti legate alle unità immobiliari il più uguali possibili.

Si controdeduce richiamando integralmente quanto già precisato in relazione alle precedenti osservazioni del CT.

La divisione della corte esterna nelle soluzioni divisionali proposte non arreca alcun pregiudizio all'appetibilità e gradevolezza del bene da utilizzarsi, per cui non si ritiene di apportare alcuna modifica alle soluzioni divisionali proposte.

- in riferimento all'u.i. n.1 si chiede di verificare se a livello progettuale necessiti della realizzazione di un adeguato antibagno e/o disimpegno, in quanto entrambe i bagni presenti all'interno dell'unità, hanno accesso diretto dal vano soggiorno-angolo cottura.

Si controdeduce quanto segue, pur non comprendendo appieno l'osservazione del CT.

La soluzione divisionale non prevede interventi distributivi sull'immobile n. 1, se non limitatamente al ricavo nel locale studio del nuovo vano scala di accesso all'unità immobiliare n.3, pertanto non si intravede alcuna ragione per cui dovrebbe o potrebbe derivare tale obbligo.

In ogni caso si ritiene che l'accesso ad entrambi i servizi igienici, stante la conformazione distributiva della u.i., sia già sufficientemente disimpegnato anche senza la presenza di pareti e/o porte di separazione.

- Infine in riferimento all'area soppalcata/soffitta avente l'accesso esclusivamente da una botola interna all'u.i. n°3 si chiede di specificare a chi rimarrà l'uso di tale porzione di immobile e regolamentare il suo utilizzo. E più precisamente: come indicato a pag. 25/80 tale sottotetto a livello tecnico non viene contabilizzato nella valutazione finale dell'immobile in quanto non calpestabile, ma però per una modesta porzione viene comunque utilizzata quale sgombero da _____. Il ragionamento a questo punto è il seguente: visto che tale soppalco attualmente non ha alcun valore economico, a oggi è utilizzato solo in parte dall'u.i. n.3 (in quanto unica u.i. con possibilità di accesso), un domani tale soppalco potrebbe essere utilizzato esclusivamente dall'u.i. n.3, anche se in modo improprio, nella sua totalità e senza alcun impedimento da parte degli intestatari delle u.i. n.1 e n.2. Nel caso si verifichi un dissesto sismico e/o la semplice rottura di una trave varese a causa dell'uso improprio che ne potrebbe essere fatto, chi risponderà per le riparazioni edili da eseguirsi? Pertanto si richiede di verificare soluzioni progettuali in merito e/o regolamentare tale soppalco.

Si controdeduce quanto segue.

Si propone, come già la relazione in versione bozza lasciava intuire, di interdire totalmente ed in via definitiva l'uso del locale "sottotetto" (perchè di locale sottotetto trattasi e non di soppalco), anche per ragioni di sicurezza in quanto strutturalmente ed urbanisticamente non praticabile. Peraltro tale locale non risulta mai rappresentato in pianta nei precedenti amministrativi, ma solo in sezione del fabbricato senza alcun tipo di altra qualificazione. Nella DIA del 2003 era stata prevista la realizzazione di una scala di accesso da ubicarsi nel locale oggi ad uso cucina, cui si è rinunciato con DIA del 2006.

Quanto alla regolamentazione in termini di futuri interventi manutentivi si rinvia a quanto previsto dall'art. 1117 del Codice Civile in tema di *Parti comuni dell'edificio*.

4.1.6 Punto 3.3.6 Il progetto divisionale soluzione 2 (nuova scala esterna)

Anche in questo caso si ribadisce quanto già detto al punto precedente:

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

95/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- la superficie/area della corte esterna legata all'u.i. n.1 è sproporzionata rispetto le corti delle restanti unità:

unità immobiliare n.1 corte = 474,00 mq.

unità immobiliare n.2 corte = 1014,00 mq.

unità immobiliare n.3 corte = 1345,00 mq.

Come si evince le corti legate alle u.i. n.2 e 3 risultano il doppio di ampiezza rispetto la corte dell'u.i. n.1 e pertanto la richiesta di creare tre unità immobiliari il più uguali e equivalenti possibile non è stata rispettata.

Pertanto si chiede di rivalutare la divisione della corte in riferimento alle tre unità immobiliari, mediante la realizzazione di nuove recinzioni e aiuole di divisione, in modo tale da realizzare le tre corti legate alle unità immobiliari il più uguali possibili.

Si controdeduce richiamando integralmente quanto già precisato in relazione alle precedenti osservazioni del CT.

La divisione della corte esterna nelle soluzioni divisionali proposte non arreca alcun pregiudizio all'appetibilità e gradevolezza del bene da utilizzarsi, per cui non si ritiene di apportare alcuna modifica alle soluzioni divisionali proposte.

- in riferimento all'u.i. n.1 si chiede di verificare se a livello progettuale necessita della realizzazione di un adeguato antibagno e/o disimpegno, in quanto entrambe i bagni presenti all'interno dell'unità, hanno accesso diretto dal vano soggiorno-angolo cottura.

Si controdeduce quanto segue, pur non comprendendo appieno l'osservazione del CT.

La soluzione divisionale non prevede interventi distributivi sull'immobile n. 1, pertanto non si intravede alcuna ragione per cui dovrebbe o potrebbe derivare tale obbligo.

In ogni caso si ritiene che l'accesso ad entrambi i servizi igienici, stante la conformazione distributiva della u.i., sia già sufficientemente disimpegnato anche senza la presenza di pareti e/o porte di separazione.

- Infine in riferimento all'area soppalcata/soffitta avente l'accesso esclusivamente da una botola interna all'u.i. n°3 si chiede di specificare a chi rimarrà l'uso di tale porzione di immobile e regolamentare il suo utilizzo. E più precisamente: come indicato a pag. 25/80 tale

sottotetto a livello tecnico non viene contabilizzato nella valutazione finale dell'immobile in quanto non calpestabile, ma però per una modesta porzione viene comunque utilizzata quale sgombero da _____. Il ragionamento a questo punto è il seguente: visto che tale soppalco attualmente non ha alcun valore economico, a oggi è utilizzato solo in parte dall'u.i. n.3 (in quanto unica u.i. con possibilità di accesso), un domani tale soppalco potrebbe essere utilizzato esclusivamente dall'u.i. n.3, anche se in modo improprio, nella sua totalità e senza alcun impedimento da parte degli intestatari delle u.i. n.1 e n.2. Nel caso si verifichi un dissesto sismico e/o la semplice rottura di una trave varesa a causa dell'uso improprio che ne potrebbe essere fatto, chi risponderà per le riparazioni edili da eseguirsi? Pertanto si richiede di verificare soluzioni progettuali in merito e/o regolamentare tale soppalco.

Si controdeduce quanto segue, richiamando integralmente le precisazioni già rese precedentemente.

Si propone, come già la relazione in versione bozza lasciava intuire, di interdire totalmente ed in via definitiva l'uso del locale "sottotetto" (perché di locale sottotetto trattasi e non di soppalco), anche per ragioni di sicurezza in quanto strutturalmente ed urbanisticamente non praticabile. Peraltro tale locale non risulta mai rappresentato in pianta nei precedenti amministrativi, ma solo in sezione del fabbricato senza alcun tipo di altra qualificazione. Nella DIA del 2003 era stata prevista la realizzazione di una scala di accesso da ubicarsi nel locale oggi ad uso cucina, cui si è rinunciato con DIA del 2006.

Quanto alla regolamentazione in termini di futuri interventi manutentivi si rinvia a quanto previsto dall'art. 1117 del Codice Civile in tema di *Parti comuni dell'edificio*.

4.1.7 Punto 3.3.7.1 Progetto divisionale soluzione 1

Per quanto di seguito elencato si chiede di verificare e eventuale integrare le mancanze riscontrate nei preventivi per la soluzione divisionale n.1:

- 1) Aggiungere nei preventivi un importo forfettario stimato per lo smontaggio e il rimontaggio degli arredi in corrispondenza dei lavori da eseguire;
- 2) Alla voce 1 impianto cantiere verificare se il rilascio dei certificati del cls e ferro è compreso;
- 3) Alla voce 10 verificare la F.p.o. di nuovo parapetto per la nuova scala di collegamento;

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

97/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- 4) Alla voce 10 verificare la F.p.o. di pavimento e battiscopa per la nuova zona ingresso, in quanto sembrerebbe considerata la sola posa di marmo in corrispondenza dei gradini della scala;
- 5) Aggiungere se mancasse, il battiscopa in corrispondenza di tutte le nuove pareti divisorie;
- 6) Aggiungere se mancasse, la tinteggiatura in corrispondenza di tutte le nuove pareti divisorie;
- 7) Verificare se nella scala e soppalco del locale deposito necessitano di parapetto di protezione in riferimento alla nuova richiesta di abitabilità da presentare;
- 8) Verificare se nel preventivo dell'allaccio delle nuove tubazioni per l'imp. GPL, nel tratto ricompreso tra il bombolone e il fabbricato, è compreso lo scavo a sezione obbligata, la stesura di sabbietta e la chiusura dello scavo con ripristino del terreno;
- 9) Nell'abitazione n°2 a seguito delle opere divisionali per la realizzazione della nuova scala e controparete divisionale posta tra le unità, dovranno essere modificate le posizioni impiantistiche di cucina e caldaia.

Si chiede di aggiornare i preventivi impiantistici per la modifica dell'imp. idro-sanitario, scarichi ed elettrico per la cucina. Anche per quanto riguarda la caldaia si chiede l'aggiornamento dei preventivi considerando lo smontaggio, le modifiche necessarie ed il relativo rimontaggio.

Per quanto sopra elencato si chiede la verifica di quanto esposto e l'eventuale modifica/aggiornamento dei preventivi onde evitare sgradevoli inconvenienti economici in caso di divisione dell'immobile.

Si accoglie parzialmente l'osservazione in relazione a tutti i punti, fatta eccezione per i punti n. 5 e n. 9 le cui lavorazioni sono da considerarsi già ricomprese nelle preventivazioni già svolte.

4.1.8 Punto 3.3.7.2 Progetto divisionale soluzione 2

Per quanto di seguito elencato si chiede di verificare e eventuale integrare le mancanze riscontrate nei preventivi per la soluzione divisionale n.2:

- 1) Aggiungere nei preventivi un importo forfettario stimato per lo smontaggio e il rimontaggio degli arredi in corrispondenza dei lavori da eseguire;
- 2) Alla voce 1 impianto cantiere verificare se il rilascio dei certificati del cls e ferro è compreso;

- 3) Alla voce 10 verificare la F.p.o. di nuovo parapetto per la nuova scala di collegamento;
- 4) Alla voce 10 verificare la F.p.o. di pavimento e battiscopa per la nuova zona ingresso, in quanto sembrerebbe considerata la sola posa di marmo in corrispondenza dei gradini della scala;
- 5) Aggiungere se mancasse, il battiscopa in corrispondenza di tutte le nuove pareti divisorie;
- 6) Aggiungere se mancasse, la tinteggiatura in corrispondenza di tutte le nuove pareti divisorie;
- 7) Aggiungere se necessitasse, la Linea Vita in corrispondenza della nuova copertura in virtù dell'attuale Normativa Vigente;
- 8) Verificare se l'impianto fognario a seguito dell'ampliamento in adiacenza al fabbricato esistente e in corrispondenza di un bagno PT, una cucina al 1°P e un pluviale esterno necessiti di modifica ed eventualmente si richiede di quantificare i costi necessari;
- 9) Verificare se nella scala e soppalco del locale deposito necessitano di parapetto di protezione in riferimento alla nuova richiesta di abitabilità da presentare;
- 10) Verificare se nel preventivo dell'allaccio delle nuove tubazioni per l'imp. GPL, nel tratto ricompreso tra il bombolone e il fabbricato, è compreso lo scavo a sezione obbligata, la stesura di sabbietta e la chiusura dello scavo con ripristino del terreno;
- 11) Nell'abitazione n°2 a seguito delle opere divisionali per la realizzazione della nuova scala e controparete divisionale tra le unità, dovranno essere modificate le posizioni impiantistiche di cucina e caldaia.

Si chiede di aggiornare i preventivi impiantistici per la modifica dell'imp. idro-sanitario, scarichi ed elettrico per la cucina. Anche per quanto riguarda la caldaia si chiede l'aggiornamento dei preventivi considerando lo smontaggio, le modifiche necessarie ed il relativo rimontaggio.

Per quanto sopra elencato si chiede la verifica di quanto esposto e l'eventuale modifica/aggiornamento dei preventivi onde evitare sgradevoli inconvenienti economici in caso di divisione dell'immobile.

Si accoglie parzialmente l'osservazione in relazione a tutti i punti, fatta eccezione per i punti n. 5, 7, 8 e 11, le cui lavorazioni sono da considerarsi già ricomprese nelle preventivazioni già svolte.

4.1.9 Punto 3.3.8 Le opere indifferibili e i relativi costi

Fare riferimento a quanto osservato per il Punto 3.4 nelle successive pagine di osservazioni.

Si controdeduce quanto successivamente precisato in risposta alle osservazioni sul punto 3.4..

4.1.10 Punto 3.3.9.1 Gli adempimenti amministrativi e relativi costi – soluzione 1

Per quanto riguarda gli adempimenti amministrativi si chiede la verifica di:

- Per la nuova scala realizzata in c.a. in opera si chiede la verifica di necessità di collaudo statico;

Si controdeduce quanto segue.

Il collaudo statico non necessita in quanto trattasi di pratica sismica di deposito per “intervento locale”.

- Per la realizzazione dei nuovi posti auto e spazi di manovra, realizzati in stabilizzato, si chiede la verifica di necessità di progetto per invarianza idraulica;

Si controdeduce quanto segue.

Per la realizzazione di nuovi posti auto e spazi di manovra si può tranquillamente ricorrere all'impiego di strato di sottofondo in ghiaia, materiale che presenta indice di permeabilità pari al 100% e dunque non rilevante ai fini del principio dell'invarianza idraulica.

- Per la SCIA di Ristrutturazione Edilizia da presentarsi si chiede la verifica se tale pratica è soggetta agli adempimenti della Normativa del Piano di Stralcio per il Rischio Idrogeologico – Parere PAI.

Ai sensi dell'art. IV.1.14 comma 7 del RUE 5 di Ravenna (Norme Tecniche di Attuazione) per la parte di territorio interessata dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, gli interventi edilizi ed urbanistici devono rispettare le disposizioni indicate all'art. 6 del Piano Stralcio, specificatamente, nel caso in esame, quelle relative alle “Aree di potenziale allagamento” e tenuto conto del tirante idrico pari a 50 cm.

Tuttavia, come precisato al comma 1 dell'art. 6 del Piano Stralcio, la riduzione del rischio nelle aree di potenziale allagamento è relativa alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia, subordinata all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità. L'intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione in esame non pare dunque rientrare nella casistica sopra indicata, anche l'intervento consiste essenzialmente nel solo ricavo di n. 3

u.i. mediante realizzazione di scala interna ed opere accessorie di divisione impianti tecnologici.

- Per quanto riguarda la nuova richiesta di Agibilità del fabbricato diviso, si chiede la verifica della necessità di rilascio di Autorizzazione allo Scarico, in quanto nella nuova domanda di Agibilità che si dovrà richiedere, necessita allegare una Autorizzazione allo Scarico rilasciata dall'Ente Gestore. Si ricorda che già ai tempi della ristrutturazione avvenuta dal 1998 al 2006, in fase di chiusura lavori, era necessario ottenere tale Autorizzazione, ma nei documenti di fine lavori allegati agli atti comunali tale documento non è presente.

Si controdeduce quanto segue.

Trattasi di adempimento amministrativo obbligatorio, tuttavia già ricompreso nei costi per adempimenti amministrativi, sia per spese tecniche per diritti (marche da bollo per istanza e diritti per istruttoria pratica ARPA).

Allo stato risulta impossibile allo scrivente prevedere se tale adempimento possa comportare opere di adeguamento della rete fognaria esistente, che presupporrebbe verifiche ed approfondimenti che non possono essere svolti in questa sede, sia per esigenze di costi che di tempistiche, e che possono essere rimandati alla fase di progettazione esecutiva.

Si ritiene tuttavia, data la relativamente recente epoca di realizzazione delle reti fognarie, integrate con gli interventi che si sono via via succeduti dal 1998 al 2006, ragionevole supporre che l'impianto non necessiti di particolari adeguamenti.

In ogni caso, anche considerando che l'autorizzazione allo scarico necessita di rinnovo ogni quattro anni, si ritiene che eventuali interventi di adeguamento che dovessero risultare necessari non possano essere considerabili strettamente connessi alla divisione del compendio immobiliare.

- Infine trattandosi di realizzazione di tre unità immobiliari con la presenza di una serie di servitù per l'impiantistica esistente in comunione e non modificabile, il fabbricato risulterebbe un "mini-condominio", si chiede di indicare anche i costi gestionali annuali per il successivo incarico di un Rappresentante Amministrativo che gestirà in modo imparziale le spese per le varie operazioni gestionali che si hanno in comune annualmente.

A seguito di quanto detto se da verifiche eseguite necessitasse solo uno degli adempimenti suddetti si chiede di aggiornare il progetto e i relativi costi di divisione.

Si controdeduce quanto segue.

Nello spirito della “comoda” divisione del compendio si ritiene tale eventuale onere (e relativo costo) non imprescindibile, potendo anche gli assegnatari delle varie u.i., ed eventuali aventi causa, gestire direttamente l'aspetto sollevato dal CT, eventualmente a rotazione, anche in considerazione che trattasi davvero di poche e modeste voci di costo, legate essenzialmente ai consumi di acqua ed energia elettrica da ripartire in base ai consumi individuali.

4.1.11 Punto 3.3.9.2 Gli adempimenti amministrativi e relativi costo – soluzione 2

Per quanto riguarda gli adempimenti amministrativi si chiede la verifica di:

- Per la realizzazione dell'ampliamento, dei nuovi posti auto e spazi di manovra, realizzati in stabilizzato, si chiede la verifica di necessità di progetto per invarianza idraulica;

Si controdeduce quanto segue.

Per la realizzazione di nuovi posti auto e spazi di manovra si può tranquillamente ricorrere all'impiego di strato di sottofondo in ghiaia, materiale che presenta indice di permeabilità pari al 100% e dunque non rilevante ai fini del principio dell'invarianza idraulica.

- Per la SCIA di Ristrutturazione Edilizia da presentarsi si chiede la verifica se tale pratica è soggetta agli adempimenti della Normativa del Piano di Stralcio per il Rischio

Idrogeologico – Parere PAI.

Ai sensi dell'art. IV.1.14 comma 7 del RUE 5 di Ravenna (Norme Tecniche di Attuazione) per la parte di territorio interessata dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, gli interventi edilizi ed urbanistici devono rispettare le disposizioni indicate all'art. 6 del Piano Stralcio, specificatamente, nel caso in esame, quelle relative alle “Aree di potenziale allagamento” e tenuto conto del tirante idrico pari a 50 cm.

Tuttavia come precisato al comma 1 dell'art. 6 del Piano Stralcio, la riduzione del rischio nelle aree di potenziale allagamento, subordinata all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità, è relativa alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia.

L'intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione in esame non pare dunque rientrare nella casistica sopra indicata, anche in quanto, oggettivamente, l'intervento consiste

essenzialmente nel solo ricavo di n. 3 u.i. mediante realizzazione di scala esterna ed opere accessorie di divisione impianti tecnologici.

Non si configurerebbe, inoltre, a giudizio dello scrivente, un aumento del livello di rischio per esposizione di beni e persone ad eventi di alluvione rispetto alla situazione esistente alla data del 15/03/2012, a termini delle norme sopra richiamate.

In ogni caso, sentiti anche gli uffici comunali in proposito, potrebbe necessitare il ricorso ad eventuali protezioni mobili da installarsi alla bisogna ovvero in caso di allerta meteo; tutto ciò prescinde comunque da quanto strettamente necessario alla divisione di cui all'oggetto del presente accertamento.

- Per quanto riguarda la nuova richiesta di Agibilità del fabbricato diviso, si chiede la verifica della necessità di rilascio di Autorizzazione allo Scarico, in quanto nella nuova domanda di Agibilità che si dovrà richiedere, necessita allegare una Autorizzazione allo Scarico rilasciata dall'Ente Gestore. Si ricorda che già ai tempi della ristrutturazione avvenuta dal 1998 al 2006, in fase di chiusura lavori, era già necessario ottenere tale Autorizzazione, ma nei documenti di fine lavori allegati agli atti comunali tale documento non è presente.

Si controdeduce quanto segue.

Trattasi di adempimento amministrativo obbligatorio, tuttavia già ricompreso nei costi per adempimenti amministrativi, sia per spese tecniche per diritti (marche da bollo per istanza e diritti per istruttoria pratica ARPA).

Allo stato risulta impossibile allo scrivente prevedere se tale adempimento possa comportare opere di adeguamento della rete fognaria esistente, che presupporrebbe verifiche ed approfondimenti che non possono essere svolti in questa sede, sia per esigenze di costi che di tempistiche, e che possono essere rimandati alla fase di progettazione esecutiva.

Si ritiene tuttavia, data la relativamente recente epoca di realizzazione delle reti fognarie, integrate con gli interventi che si sono via via succeduti dal 1998 al 2006, ragionevole supporre che l'impianto non necessiti di particolari adeguamenti.

In ogni caso, anche considerando che l'autorizzazione allo scarico necessita di rinnovo ogni quattro anni, si ritiene che eventuali interventi di adeguamento che dovessero risultare

necessari non possano essere considerabili strettamente connessi alla divisione del compendio immobiliare.

- Infine trattandosi di realizzazione di tre unità immobiliari con la presenza di una serie di servitù per l'impiantistica esistente in comunione e non modificabile, il fabbricato risulterebbe un "mini-condominio", si chiede di indicare anche i costi gestionali annuali per il successivo incarico di un Rappresentante Amministrativo che gestirà in modo imparziale le spese per le varie operazioni gestionali che si hanno in comune annualmente.

A seguito di quanto detto se da verifiche eseguite necessitasse solo uno degli adempimenti suddetti si chiede di aggiornare il progetto e i relativi costi di divisione.

Si controdeduce quanto segue.

Nello spirito della "comoda" divisione del compendio si ritiene tale eventuale onere (e relativo costo) non imprescindibile, potendo anche gli assegnatari delle varie u.i., ed eventuali aventi causa, gestire direttamente l'aspetto sollevato dal CT, eventualmente a rotazione, anche in considerazione che trattasi davvero di poche e modeste voci di costo, legate essenzialmente ai consumi di acqua ed energia elettrica da ripartire in base ai consumi individuali.

4.1.12 Punto 3.3.10.1 Il valore degli immobili a seguito della divisione – soluzione 1

A seguito dello studio eseguito sulla stima dei tre beni suddivisi in base alla soluzione 1 risulta quanto segue:

u.i. n.1 sup. comm. = 164,55 mq. valore al mq. 1.300 € valore immobile € 193.000

u.i. n.2 sup. comm. = 216,67 mq. valore al mq. 1.100 € valore immobile € 238.000

u.i. n.3 sup. comm. = 177,35 mq. valore al mq. 1.200 € valore immobile € 213.000

Senza ribadire quanto già detto in precedenza, rispetto la scelta progettuale della corte esterna legata all'u.i. n.1 che risulta essere sproporzionata rispetto le altre due e che i valori al mq. riferiti alle singole unità immobiliari sono leggermente bassi e pertanto da aumentare lievemente, si osserva quanto segue:

- per quanto riguarda l'u.i. n.1 oltre ad essere l'unità con il minor valore, l'unità avente la sup. commerciale inferiore, l'unità che in base alla soluzione n.1 perde un vano stanza per alloggiare la nuova scala per l'u.i. n.3 e infine è l'unità ove al suo interno/esterno, durante le lavorazioni di divisione, beneficerà esclusivamente di un nuovo contatore divisionale per la

contabilizzazione dell'acqua (valore di preventivo € 210), non si riesce a capire come il suo valore rispetto la precedente valutazione di cui al punto 3.2.9 – pag. 27/80 dai 1.200 €/mq., passi a un valore di 1.300 €/mq. A parere dello scrivente tale aumento di valore pari a 100 €/mq. dovrà essere adeguatamente giustificato e dimostrato.

Si controdeduce quanto segue, non prima di avere richiamato quanto già precisato in riscontro alle precedenti osservazioni del CT.

La prima valutazione estimativa cui fa riferimento il CT è relativa al compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi attualmente, come richiesto dal quesito posto dal Giudice.

Il compendio risulta catastalmente identificato come descritto al paragrafo 3.2.2 della presente relazione, di proprietà dei signori _____ pro quota indivisa.

In buona sostanza la valutazione estimativa è riferita al compendio immobiliare nel suo complesso, lotto unico.

Le valutazioni estimative successive sono riferite alle n. 2 soluzioni divisionali proposte, ove il compendio viene ovviamente supposto frazionato in n. 3 unità immobiliari autonome e relative pertinenze.

E' persino superfluo sottolineare che l'appetibilità e dunque la somma dei valori commerciali delle n. 3 distinte u.i. è certamente superiore all'appetibilità e dunque al valore commerciale del compendio complessivo indiviso nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi attualmente. Peraltro anche di tali valutazioni si era già discusso in contraddittorio in sede di operazioni peritali, senza che il CT avanzasse particolari obiezioni.

- sempre a riguardo dell'u.i. n.1 nei confronti delle due unità immobiliari n.2 e n.3 nel conteggio finale di stima è l'unica u.i. a subire una detrazione pari al 10% (€ 21.391,50) per lo stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile. Tale detrazione è incomprensibile, in quanto nella bozza di perizia a pag. 21/80 si scriveva che era l'unità immobiliare in buone condizioni, mentre l'unità n.2 era in sufficienti condizioni e l'unità n.3 era in discrete condizioni.

Invece in questo caso a seguito dei lavori, l'u.i. n.1 è l'unica unità immobiliare a subire una detrazione di valore. Sicuramente per i ragionamenti fatti in riferimento agli eventuali conguagli economici che Selene Michelacci dovrebbe versare nei confronti della parte

convenuta, tale osservazione è controproducente, ma come è sempre stato chiarito durante le operazioni peritali e ancora oggi lo si ribadisce, l'eventuale divisione dell'immobile deve avvenire equamente nel rispetto dei minori _____

Si controdeduce quanto segue, richiamando quanto già dedotto in relazione al paragrafo 3.3.10.1.2 della presente relazione, a proposito delle detrazioni relative all'u.i. n.1 nella soluzione divisionale n. 1.

Relativamente alla vetustà/obsolescenze/caratteristiche specifiche/stato d'uso e manutenzione del bene, infatti, occorre osservare che tutte le caratteristiche possono sostanzialmente ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento differentemente assunti per ciascuna unità immobiliare in cui sarà suddiviso il compendio, fatta eccezione per la impossibilità di adeguamento, se non con interventi invasivi e corrispondenti costi elevati, delle caratteristiche acustiche passive del solo solaio di calpestio posto tra le costituenti u.i. n 1 (a piano terra) e u.i. n. 3 interamente sovrastante. In tale ottica si ritiene opportuno operare una detrazione del 10% al valore di stima.

- Anche per quanto riguarda l'u.i. n.3 il valore finale dell'immobile è la superficie commerciale risultante dalla soluzione n°1 differiscono dall'u.i. n.2 in maniera sostanziale (sup. comm. – 39 mq., valore immobile - € 25.000).

Pertanto come accordato durante le operazioni peritali che grazie alla modifica degli spazi della corte si sarebbe arrivati ad avere unità immobiliari il più simile possibile, si chiede di eliminare una porzione di corte all'u.i. n.2 (essendo l'unità con più sup. e con più valore) in modo tale da allineare le superfici commerciali e i valori delle restanti due unità immobiliari che hanno minor superficie commerciale e minor valore economico.

Si controdeduce quanto segue, richiamando, in ogni caso, quanto già precisato in riscontro alle precedenti osservazioni del CT.

A termini di soluzioni divisionali proposte nulla impedisce l'assegnazione a parte attrice di una qualsiasi tra le n. 3 unità immobiliari ricavate, anche a prescindere dallo stato di occupazione attuale delle u.i. abitative.

In effetti la determinazioni dei conguagli è stata svolta in prima ipotesi a prescindere dall'assegnazione delle varie u.i., salvo poi dovervi ricorrere in ipotesi di prendere in considerazione anche le spese sostenute per interventi necessari ed indifferibili.

L'assegnazione delle u.i. nel rispetto dello stato di occupazione attuale delle unità abitative risponde ai criteri di “comoda” divisibilità già citati in precedenza, senza dimenticare che l'u.i. n. 1 era già stata destinata ad abitazione del defunto _____ con la ristrutturazione eseguita negli anni 2003-2008.

Nel caso di assegnazione di una tra le u.i. n. 2 oppure n.3, invece della u.i. n.1, ne deriverà, tuttavia, un maggiore esborso in termini di congruaggio, tale da rendere la divisione certamente meno “comoda”. Per tale ragione non si ritiene di apportare alcuna modifica alle soluzioni divisionali già redatte.

Si precisa infine che la divisione della corte esterna nelle soluzioni divisionali proposte non arreca alcun pregiudizio all'appetibilità e gradevolezza del bene da utilizzarsi.

4.1.13 Punto 3.3.10.2 Il valore degli immobili a seguito della divisione – soluzione 2

A seguito dello studio eseguito sulla stima dei tre beni suddivisi in base alla soluzione 2 risulta quanto segue:

u.i. n.1 sup. comm. = 176,48 mq. valore al mq. 1.300 € valore immobile € 206.000

u.i. n.2 sup. comm. = 216,67 mq. valore al mq. 1.100 € valore immobile € 238.000

u.i. n.3 sup. comm. = 195,83 mq. valore al mq. 1.200 € valore immobile € 235.000

A seguito dello studio eseguito sulla stima dei tre beni suddivisi in base alla soluzione 2 si ribadisce quanto già detto nel precedente punto, ad eccezione che in questo caso l'u.i. n.2 e l'u.i. n.3 risultano avere un valore finale molto allineato, ma comunque rimane un sostanziale divario con i valori riferiti all'u.i. n.1.

Si controdeduce richiamando i precedenti riscontri alle osservazioni del CT.

4.1.14 Punto 3.4 I lavori di miglioria o necessari indicati nei docc. da 2 a 13 di parte convenuta

1) Per quanto riguarda la fattura emessa da _____ nel 2008, su incarico dalla parte convenuta, per il consolidamento parziale dell'edificio con n.42 iniezioni di resine consolidanti MD 50 compreso taglio soletta del portico, si osserva quanto segue: come si evince dalla comunicazione della ditta _____ del 31/01/2017 a seguito del sopralluogo del 27/01/2017 cita: abbiamo provveduto a fotografare le crepe e confrontarle con l'anno 2008 e sono rimaste più o meno simili.

Tale affermazione da parte della ditta _____ cosa significa? Che le opere eseguite nel 2008 per l'importo di € 24.000 non hanno avuto alcun beneficio e pertanto inutili o non efficaci? Oppure che a seguito delle opere eseguite nel 2008 per l'importo di € 24.000 hanno risolto il problema in quanto le crepe confrontate con quelle presenti nel 2008 sono rimaste più o meno simili e pertanto il fabbricato non ha avuto ulteriori dissesti e/o movimenti? Se non ha avuto ulteriori dissesti e/o movimenti necessita eseguire ulteriori € 11.000 di opere di consolidamento?

Si chiede la verifica di quanto richiesto.

Si controdeduce quanto segue.

Evidentemente al CT sono sfuggiti alcuni dettagli ed approfondimenti già presenti in sede di bozza.

Nella fattura n. 182 del 26/09/2008 è specificato che l'intervento risulta garantito 10 anni, ma parti convenute avrebbero dovuto procedere con il ripristino delle fessurazioni nelle murature "dopo qualche tempo" e con materiali idonei e specifici, con costo da computarsi a parte; tale ripristino non è mai avvenuto e, all'esito del recente sopralluogo (27/01/2017) condotto dalla ditta _____, di cui alla e-mail del CT di parti convenute del 03/02/2017 (*Allegato 4*), il sig. _____ rendiconta quanto segue:

.....abbiamo provveduto a fotografare le crepe e confrontate con l'anno 2008 e sono rimaste più o meno simili.

Secondo una nostra valutazione, considerando che la zona è sismica era necessario eseguire il lavoro di cucitura delle crepe come da noi specificato in fattura con un costo a parte, mentre il lavoro non è stato eseguito.

Comunichiamo il preventivo per questa tipologia di lavoro:

Esistono tecniche innovative con eliche di acciaio.

Scrostatura muri intorno alla crepa e cucitura con carbonio interno ed esterno della zona angolo portico, finitura intonaco con materiali adatti **Per un costo di € 2.500,00 + IVA**

È consigliabile proseguire con il lavoro di consolidamento al lato destro del portico fino all'ingresso del Sig. _____ con n°11 iniezioni ad un **costo di € 5.500,00 + IVA** e successivamente in questa zona da trattare sarà necessario fare anche qui la cucitura con la stessa tecnica **per un costo di € 2.000,00 + IVA.**

In effetti anche lo scrivente, in sede di operazioni peritali, ha rilevato sia che le fessurazioni non sono state ripristinate successivamente all'intervento del 2008 con le modalità consigliate (e raccomandabili) dalla ditta _____, che la presenza di ulteriori fessurazioni nella zona nord-est del fabbricato, tra la fine del portico e l'ingresso della costituenda u.i. n.3, con tutta probabilità da imputarsi ad ulteriori cedimenti fondazionali del fabbricato, anche se, allo stato, è impossibile verificarne la data di innesco e l'eventuale stabilizzazione; si ritengono pertanto condivisibili le valutazioni effettuate dalla ditta _____, anche dal punto di vista economico per complessivi ed ulteriori euro 10'000,00 oltre iva, ovvero 11'000,00 euro iva compresa, di lavori necessari ed indifferibili.

2) In riferimento a quanto suddetto, per quanto riguarda gli ulteriori € 11.000 richiesti per ulteriori lavori ancora da eseguire, si osserva che tale preventivo fatto pervenire dalla parte convenuta e non richiesto dal CTU a una ditta esterna, non sia giusto tenerlo in considerazione, in quanto trattasi documento di parte, redatto da una ditta che ha eseguito i lavori già nel 2008 e a quanto pare senza risolvere i problemi statici e senza un adeguato studio del caso statico in questione.

Pertanto si chiede eventualmente di redigere un ulteriore preventivo da ditta specializzata per verificare soluzioni tecniche anche differenti ed eventualmente più economiche che possano risolvere definitivamente i problemi statici del fabbricato.

Si controdeduce quanto segue, richiamando parzialmente quanto appena sopra precisato.

Lo scrivente, in sede di operazioni peritali, ha rilevato sia che le fessurazioni non sono state ripristinate successivamente all'intervento del 2008 con le modalità consigliate (e raccomandabili) dalla ditta _____, che la presenza di ulteriori fessurazioni nella zona nord-est del fabbricato, tra la fine del portico e l'ingresso della costituenda u.i. n.3, con tutta probabilità da imputarsi ad ulteriori cedimenti fondazionali del fabbricato, anche se, allo stato, è impossibile verificarne la data di innesco e l'eventuale stabilizzazione; si ritengono pertanto condivisibili le valutazioni effettuate dalla ditta _____, anche dal punto di vista economico per complessivi ed ulteriori euro 10'000,00 oltre iva, ovvero 11'000,00 euro iva compresa, di lavori necessari ed indifferibili.

3) Per quanto riguarda la manutenzione della strada poderale di accesso al lotto si chiede di

verificare se tale strada, di proprietà della ditta _____ e sulla quale i proprietari dell'immobile oggetto di causa, hanno esclusivamente il diritto di servitù di passaggio, vi sia da applicare la stessa normativa delle strade vicinali. Ovvero i proprietari dei terreni su cui sorge la strada e gli utilizzatori della strada, compongono un "bacino di utenza" che è la base su cui si elabora il Piano di Riparto spese (Tabella Millesimale), sulla quale saranno ripartite le spese di gestione e manutenzione della strada.

Pertanto si chiede la verifica se la manutenzione di tale strada sia a carico esclusivo della ditta proprietaria dell'immobile oggetto di causa, oppure debbano partecipare a tali spese anche la ditta _____ proprietaria del terreno su cui è avvenuta la stesura dello stabilizzato/ghiaia.

Si controdeduce quanto segue.

L'articolo PATTI SPECIALI dell'atto di provenienza (**Allegato 6**), sancisce in maniera chiara ed inequivocabile che la sistemazione della esistente carraia di accesso sarà eseguita a cura e spese della Parte acquirente mentre la successiva manutenzione sarà a carico delle parti che ne usufruiranno in proporzione all'uso fattone.

Risulta di tutta evidenza da un esame dello stato dei luoghi che la strada poderale, almeno sino agli accessi carrabili al compendio in esame già presenti in loco, sia utilizzata sostanzialmente in via esclusiva dagli attuali occupanti il compendio medesimo.

2) Per quanto riguarda i costi di manodopera considerati nelle varie voci del presente punto (posa pavimento, posa caminetto, posa stabilizzato ecc.), riconducibili a manutenzione ordinaria di immobile residenziale, si allega alla presente stralcio della guida rilasciata dall'Agenzia Entrate in merito alle agevolazioni fiscali: Nei primi righe si evince da subito che le prestazioni (manodopera) per lavori di manutenzione ordinaria di immobile residenziale si deve applicare l'iva ridotta al 10%. Pertanto si chiede di verificare tale affermazione e eventualmente di correggere i conteggi di manodopera indicati con iva al 22%.

Si accoglie l'osservazione proposta dal CT.

3) Infine come già indicato dal CTU nelle varie voci del presente punto, tengo a sottolineare che di tutte le fatture presentate che vanno dal docc. 2 al 13 non vi è traccia dell'avvenuto pagamento ad eccezione di una serie di note in calce alle varie fatture eseguite a mano e a

firma non meglio identificabile. Sarebbe giusto accertare l'effettivo pagamento delle fatture presentate per il rimborso della parte convenuta.

Si controdeduce quanto segue.

Posto quanto già rilevato in sede di bozza riguardo le prove di avvenuto pagamento, non spetta al CTU compiere gli accertamenti richiesti dal CT, rispetto ai quali si lascia all'Illustrissimo Giudice ogni decisione in merito.

4.1.15 Punto 3.5 I congruagli nelle soluzioni divisionali proposte

Per quanto riguarda tale punto non vi è nulla da osservare in quanto trattasi di calcolo matematico per accertare le risultanze economiche divisionali e i rispettivi congruagli proposti dal CTU. Si chiede esclusivamente di aggiornare il calcolo in base alle verifiche richieste in precedenza con i nuovi valori che ne risulteranno.

Si accoglie l'osservazione proposta nella misura in cui sono state parzialmente accolte le singole precedenti osservazioni.

4.1.16 Conclusioni

- Si chiede al CTU, nel caso non vengano allineati i valori delle soluzioni divisionali, di redigere nella Relazione di Accertamento Peritale un capitolo finale di riepilogo divisionale, ove vengano evidenziate in modo chiaro i valori riferiti alle tre unità immobiliari risultanti dalla divisione, indicando: Sup. commerciale risultante, Valore economico dell'u.i. risultante e l'esborso da sostenere per l'esecuzione delle opere (senza tener conto dei lavori di miglioria e necessari già eseguiti/sostenuti). Tale capitolo necessita quale riepilogo semplice/chiaro e non tecnico per capire le differenze risultanti tra le tre unità immobiliari a seguito della divisione.

Si accoglie l'osservazione proposta, inserendo un riepilogo nelle conclusioni.

- Infine a conclusione di quanto osservato, si chiede al CTU di chiarire/precisare se le due divisioni proposte n.1 e n.2, siano realmente di comoda e/o conveniente divisibilità, oppure tali divisioni visti gli oneri per pratiche edilizie, i costi di costruzione e le modifiche importanti da apportare all'u.i. n.3, siano scomode e/o economicamente svenvenienti.

Richiamando quanto già dedotto in relazione nonché in riscontro alle numerose osservazioni del CT, si ribadisce che, secondo i criteri generali dettati dall'art. 720 del Codice Civile, il principio della comoda divisibilità di un bene deve tener conto dei seguenti requisiti:

- possibilità di procedere alla divisione senza spese rilevanti, imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote;
- il frazionamento dell'immobile, considerandone l'aspetto economico e funzionale, non deve produrre un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del bene indiviso;
- il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

Ciò premesso e considerato, allo scrivente CTU è stato possibile, anche con la collaborazione dei CTP, redigere n. 2 progetti di divisione del compendio immobiliare in esame (**Allegati 12 e 13**), denominati soluzione divisionali 1 e 2, in n. 3 unità immobiliari e relative pertinenze, tutte funzionalmente autonome, distinte numericamente negli elaborati come n. 1, n. 2 e n. 3.

Entrambe le soluzioni rispondono, come si è visto:

- ai requisiti precedentemente enunciati, anche in quanto la somma dei valori commerciali delle u.i. a seguito della divisione (652'000,00 euro nella soluzione 1 e 687'000,00 nella soluzione 2) è sensibilmente superiore al valore commerciale del compendio indiviso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente (550'000,00 euro ovvero 470'000,00 in ipotesi di pronto realizzo), compensando in gran parte l'ammontare dei costi necessari alla divisione medesima;
- al rispetto dello stato di occupazione attuale dell'immobile, anche in termini di consistenza, così come desiderato da parti convenute (e non opposto da parte attrice) e come è ragionevole che sia in senso generale; entrambi i progetti di divisione prevedono infatti, senza alcuna difficoltà, che _____ e consorte e _____ e famiglia possano risultare assegnatari delle generande unità immobiliari, rispettivamente n. 2 e n.3, del tutto corrispondenti (fatti salvi gli spazi e pertinenze esterne, necessariamente da frazionare), anche in termini sostanziali di consistenza, alle porzioni di fabbricato attualmente abitate;
- posto il rispetto dello stato di occupazione attuale, all'esigenza (non opposta da parti convenute) di minimizzare anche l'eventuale congruaggio risultante a carico di parte attrice Selene Michelacci, in nome e per conto dei figli minori _____ che

potrebbe dunque vedersi assegnata l'unità immobiliare n. 1 piano terra, già oggetto di più recente ristrutturazione al fine di ospitare il defunto _____ e la relativa famiglia (composta anche dalla compagna _____ e dai due figli minori, appunto).

La soluzione n. 1, a fronte di una minor superficie commerciale delle u.i. n. 1 (piano terra) e n. 3 (piano primo), dovuta alla realizzazione del vano scala all'interno del fabbricato, risulta tuttavia comportare costi necessari alla divisione sensibilmente più contenuti di quelli generati dalla soluzione n. 2, oltre che una ulteriore riduzione del conguaglio risultante a carico di parte attrice _____ nell'ipotesi di vedersi assegnata l'unità immobiliare n. 1 a piano terra, come sopra precisato.

Tutto considerato, la soluzione divisionale n. 1 risponde maggiormente, a giudizio dello scrivente, ai criteri generali dettati dall'art. 720 del C.C. in ordine alla “comoda” divisibilità del compendio immobiliare in oggetto.

4.2 LE OSSERVAZIONI DEL CTP DI PARTI CONVENUTE ING. LEONARDO IMBROGLINI

L'ing. _____ dopo una breve premessa ed alcune considerazioni generale di apprezzamento per l'operato del CTU, espone quanto segue (*Allegato 18*).

4.2.1 Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare

Dalla descrizione fatta dallo stesso CTU, che rispetta il reale stato dei luoghi, è evidente come l'intera proprietà non possa essere inserita nelle categorie delle abitazioni “recenti”, ne tantomeno “nuove”: l'immobile abitabile, anche se ristrutturato da poco più di un decennio, si presenta “stanco”, con i difetti tipici dei lavori eseguiti in economia e/o spesso dalla proprietà stessa senza l'intervento di ditte specializzate.

Procedendo con le considerazioni, appare evidente come, dall'analisi delle offerte di vendita nei siti specializzati per compravendite immobiliari, risulta che la vendita dell'intero compendio immobiliare diverrebbe assolutamente svantaggioso ed antieconomico;

I valori sopra riportati evidenziano come gli immobili utilizzati come ville, sia nuove che da ristrutturare, presentino valori unitari ben al di sotto di quelli indicati dall'OMI; ciò trova spiegazione nel fatto che il bacino dei potenziali acquirenti pronti ad esporsi con cifre importanti (come quelle necessarie per l'acquisto e la ristrutturazione dell'immobile oggetto di valutazione) è assolutamente più ristretto rispetto a quello che può essere interessato alle u.i. ricavate a seguito della divisione.

Tutto ciò premesso, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato per il bene in oggetto, tenuto conto dello stato di manutenzione dello stesso e delle consistenze, è riconducibile a valori ben al di sotto di quelli minimi riportati nelle pubblicazioni OMI e cioè globalmente di €/mq 900.

Pertanto, il valore complessivo del bene oggetto di stima è:

*mq 582,39 x €/mq 900 = € 524.151,00 in c.t. **€525.000 (euro cinquecentoveticinquemila/00)***

non si tengono conto delle spese di regolarizzazione poiché pari all'1% del valore determinato e, quindi, assolutamente ricomprensibile sia nell'alea della stima, sia in una scontistica che in fase di contrattazione il venditore si potrebbe vedere costretto ad applicare.

Si condivide quanto espresso dal CTU al paragrafo 3.2.11 Considerazioni sulla modalità di vendita, secondo le quali, in caso di pronto realizzo, si debba applicare un coefficiente di detrazione del 15%; da cui

*€ 525.000 - 15% = € 446.250 in c.t. **€ 445.000 (euro quattrocentoquarantacinquemila/00)***

Si controdeduce precisando che, in realtà, il CT, pur assumendo differenti parametri di riferimento per la stima, giunge ad un valore commerciale molto simile a quello determinato dal CTU per il compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Si richiamano, in ogni caso, i riscontri già formulati alle osservazioni del CT di parte attrice in merito all'assunzione dei valori OMI e alle indagini condotte presso gli operatori settoriali.

4.2.2 Determinazione delle quote dare e avere a seguito della divisione immobiliare

Altre considerazioni sono necessarie in merito alle ipotesi di divisibilità proposte dal CTU: nello specifico, i valori unitari riportati nella bozza risultano, come detto, viziati dal refuso relativo alle quote indicate dall'OMI per le zone periferiche del territorio di Forlì.

Alla luce dei valori corretti, lo scrivente ritiene che si possano applicare i valori unitari di €/mq 1.300 per la porzione relativa alle u.i. individuate dal CTU con i numeri 2 e 3, e di €/mq 1.450 per l'u.i. posta al piano terra ed individuata in bozza con il numero 1.

Come ampiamente spiegato dal CTU, la differenza dei valori indicati è relativa al diverso stato manutentivo delle singole unità immobiliari individuate.

Ciò premesso, facendo comunque riferimento alle due ipotesi di suddivisione studiate e proposte dal CTU, peraltro ampiamente dibattute durante i numerosi incontri in contraddittorio con i CT di Parte, i valori indicati portano ad una inevitabile rideterminazione dei valori delle singole u.i. e quindi ad un ricalcolo delle singole posizioni dare ed avere.

Tenuti fissi i conteggi che hanno portato il CTU a quantificare il costo delle opere edili, dei costi di progettazione, e degli oneri necessarie per la realizzazione della divisione, oltre a quelli relativi alle opere necessarie ed indispensabili sostenuti dai Sig.ri _____ e _____ per le opere di straordinaria manutenzione e di consolidamento strutturale, si procede al ricalcolo, seguendo lo stesso schema utilizzato in bozza di relazione al fine di un più facile e diretto confronto.

Si controdeduce richiamando le ampie precisazioni già svolte sia in relazione che in riscontro alle osservazioni di CT di parte attrice sull'argomento.

4.2.3 Conclusioni

L'immobile oggetto di valutazione risulta comodamente divisibile in n.3 unità immobiliari indipendenti con semplici opere, sia nella prima che nella seconda ipotesi divisionale proposta dal CTU.

La divisione, come dimostrato dall'analisi di mercato, ha come conseguenza diretta, oltre all'immediata fruibilità dei beni da parte dei rispettivi assegnatari, anche un incremento sostanziale del valore di mercato che risulta quasi raddoppiato, a fronte di una spesa procapite che va da un minimo circa di € 25.500 ad un massimo di circa € 42.000.

Va da se che tali valori siano stati ottenuti dal CTU sulla scorta di un progetto di massima, se pur dettagliato, e non esecutivo e senza alcun sondaggio sui materiali e sul terreno; pertanto è facilmente comprensibile come detti importi possano risultare anche eccessivi (come di fatto appaiono al sottoscritto) ed assolutamente prudentziali: in fase di esecuzione, anche

solamente mettendo in gara più imprese per la realizzazione delle opere sarà possibile avere sconti e quindi ricevere offerte più basse con cospicui risparmi.

Inoltre, nella attribuzione delle unità immobiliari evidenziate sia nella prima che nella seconda ipotesi divisionale, ritengo sia assolutamente rilevante e che quindi non si possa prescindere dal tener conto dello stato occupazione dei luoghi alla data odierna.

Si concorda con le considerazioni del CT, fatta eccezione per la sola e mera quantificazione numerica dei conguagli, che, pur differente, non pregiudica comunque la sostanza delle valutazioni.

Inoltre è il caso di rimarcare come le prima ipotesi fosse stata inizialmente scarta sia dalla parte attrice, sia da quella convenuta, perché ritenuta assolutamente più invasiva sia in relazione allo stato d'uso attuale dei locali, sia per la fruizione delle persone che vivono parte del complesso immobiliare, e che comunque ne riceverebbero un danno: i locali che andrebbero a comporre l'appartamento identificato con il n.3 in entrambe le soluzioni, sono oggi occupati dal Sig. _____ e dalla sua famiglia. Durante e per tutta la durata dei lavori previsti nella prima ipotesi divisionale proposta, quest'ultima si vedrebbe costretta a trasferirsi in un'altra u.i. con costi e disagi che devono essere quantificati e di cui non è stato tenuto conto in relazione.

Di fatto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, la soluzione meno invasiva ed economicamente più vantaggiosa risulta essere la seconda ipotesi divisionale che vede la realizzazione di una scala esterna per l'accesso all'u.i. definita appartamento n.3.

Si controdeduce richiamando le ampie precisazioni già svolte sia in relazione che in riscontro alle osservazioni di CT di parte attrice sull'argomento.

La soluzione divisionale resta, a giudizio dello scrivente, la più “comoda” tra quelle individuate per tutte le ragioni già esaurientemente esposte.

5.CONCLUSIONI

La presente relazione peritale è stata redatta a conclusione delle operazioni peritali, condotte collegialmente dal C.T.U. e dai C.T.P..

Preliminarmente, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere, nella prima parte della relazione, alla descrizione delle operazioni peritali svolte presso lo studio del C.T.U. e presso il luoghi oggetto di accertamento. Si precisa a tal proposito che quanto riportato nei paragrafi relativi è stato verbalizzato durante il corso delle operazioni e sottoscritto dai C.T.P..

La relativa documentazione, compreso ogni altro eventuale documento fornito dai C.T.P. durante le operazioni peritali e non, è sempre stato condiviso con i C.T.P. e comunque risulta allegato alla presente relazione.

Gli incontri tra C.T.U. e C.T.P. sono stati dedicati essenzialmente all'analisi della documentazione agli atti, alla descrizione dei fatti di causa e alla valutazione e all'esame delle varie problematiche, nonché alla condivisa programmazione delle operazioni peritali.

La seconda parte della relazione è stata dedicata all'analisi e alla risposta al quesito posto dal Giudice allo scrivente, cui si è inteso di dare risposta puntuale e specifica, riassumibile come segue.

SOLUZIONE DIVISIONALE 1

Il valore di mercato di ciascuna costituenda unità immobiliare nella soluzione divisionale 1 risulta pari a:

- u. i. n. 1 a piano terra e pertinenze (sup. comm. 164,55 mq) – 193'000,00 euro
- u. i. n. 2 a piano terra/primo e pertinenze (sup. comm. 223,79 mq) – 246'000,00 euro;
- u. i. n. 3 a piano primo e pertinenze (sup. comm. 177,10 mq) – 213'000,00 euro

Senza tenere ancora conto dei costi necessari alla divisione e delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, si precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 1:

- l'assegnatario della u.i. n. 1 deve ricevere dalla comunione euro 24'333,00;

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

117/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

- l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 28'666,00;
- l'assegnatario della u.i. n. 3 deve ricevere dalla comunione euro 4'333,00

Le quote dei costi complessivi necessari alla divisione spettanti a ciascun soggetto (opere + adempimenti amministrativi e spese tecniche – totale 83'019,96 euro iva compresa), nella soluzione divisionale 1, pari ad 1/3, con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari risultano pari a:

- 27'673,32 euro per _____ (½ ciascuno, ovvero 1/6 del totale);
- 27'673,32 euro per _____;
- 27'673,32 euro per _____

Le quote dei costi complessivi necessari alla divisione spettanti a ciascun soggetto (opere + adempimenti amministrativi e spese tecniche – totale 101'184,15 euro iva compresa), nella soluzione divisionale 1, pari ad 1/3, con interventi di mitigazione acustica completi, risultano pari a:

- 33'728,05 euro per _____ (½ ciascuno, ovvero 1/6 del totale);
- 33'728,05 euro per _____;
- 33'728,05 euro per _____

Conseguentemente, senza tenere ancora conto delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, si precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 1:

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica strettamente necessari:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 3'340,32;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 56'339,32;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 23'340,32
- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica completi:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 9'395,05;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 62'394,05;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere dalla comunione euro 29'395,05

La quota spettante a ciascun soggetto, pari ad 1/3, delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, risulta pari a 12'652,88 euro iva compresa.

Conseguentemente, tenendo conto anche delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, si precisano di seguito le quote spettanti agli assegnatari di ciascuna unità immobiliare, così come risultanti dalla soluzione divisionale 1:

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica strettamente necessari:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 15'993,20;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 68'992,20;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 35'993,20
- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica completi:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 22'047,93;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 75'046,93;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 42'047,93

Tenendo conto, infine, anche delle anticipazioni sostenute da ciascuno, ovvero che:

- _____ – euro 0,00;
- _____ - euro 14'958,64;
- _____ - euro 12'000,00.

si precisano di seguito i congruagli risultanti dalla soluzione divisionale 1 nell'ipotesi del rispetto dell'attuale stato di occupazione delle unità abitative in cui di fatto è già suddiviso attualmente l'immobile:

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica strettamente necessari:
 - _____ e _____, assegnatari della u.i. n. 1, devono corrispondere alla comunione euro 15'993,20;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 2, deve corrispondere alla comunione euro 54'033,56;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 3, deve corrispondere alla comunione euro 24'442,35
- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica completi:
 - _____, assegnatari della u.i. n. 1, devono corrispondere alla comunione euro 22'047,93;

- _____, assegnatario della u.i. n. 2, deve corrispondere alla comunione euro 60'088,29;
- _____, assegnatario della u.i. n. 3, deve corrispondere alla comunione euro 30'047,93.

SOLUZIONE DIVISIONALE 2

Il valore di mercato di ciascuna costituenda unità immobiliare nella soluzione divisionale 2 risulta pari a:

- u. i. n. 1 a piano terra e pertinenze (sup. comm. 176,48 mq) – 206'000,00 euro
- u. i. n. 2 a piano terra/primo e pertinenze (sup. comm. 223,79 mq) – 246'000,00 euro;
- u. i. n. 3 a piano primo e pertinenze (sup. comm. 195,83 mq) – 235'000,00 euro

Senza tenere ancora conto dei costi necessari alla divisione e delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, di precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 2:

- l'assegnatario della u.i. n. 1 deve ricevere dalla comunione euro 23'000,00;
- l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 17'000,00;
- l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 6'000,00.

Le quote dei costi complessivi necessari alla divisione spettanti a ciascun soggetto (opere + adempimenti amministrativi e spese tecniche - totale 117'795,65 euro iva compresa), nella soluzione divisionale 2, pari ad 1/3, con interventi di mitigazione acustica strettamente necessari risultano pari a:

- 39'265,21 euro per _____ (½ ciascuno, ovvero 1/6 del totale);
- 39'265,21 euro per _____;
- 39'265,21 euro per _____

Le quote dei costi complessivi necessari alla divisione spettanti a ciascun soggetto (opere + adempimenti amministrativi e spese tecniche - totale 137'242,44 euro iva compresa), nella soluzione divisionale 2, pari ad 1/3, con interventi di mitigazione acustica completi, risultano pari a:

- 45'747,48 euro per _____ e _____ (½ ciascuno, ovvero 1/6 del totale);
- 45'747,48 euro per _____;
- 45'747,48 euro per _____



Conseguentemente, senza tenere ancora conto delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, si precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 2:

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica strettamente necessari:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 16'265,21;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 56'265,21;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere dalla comunione euro 45'265,21
- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica completi:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 22'747,48;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 62'747,48;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere dalla comunione euro 51'747,48.

La quota spettante a ciascun soggetto, pari ad 1/3, delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, risulta pari a 12'652,88 euro iva compresa.

Conseguentemente, tenendo conto anche delle spese sostenute e da sostenere per lavori necessari ed indifferibili, si precisano di seguito le quote spettanti agli assegnatari di ciascuna unità immobiliare, così come risultanti dalla soluzione divisionale 2:

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica strettamente necessari:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 28'918,09;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 68'918,09;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere dalla comunione euro 57'918,09
- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica completi:
 - l'assegnatario della u.i. n. 1 deve corrispondere alla comunione euro 35'400,36;
 - l'assegnatario della u.i. n. 2 deve corrispondere alla comunione euro 75'400,36;
 - l'assegnatario della u.i. n. 3 deve corrispondere alla comunione euro 64'400,36



Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

121/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

Tenendo conto, infine, anche delle anticipazioni sostenute da ciascuno:

- _____ e _____ – euro 0,00;
- _____ - euro 14'958,64;
- _____ - euro 12'000,00.

si precisano di seguito i conguagli risultanti dalla soluzione divisionale 2 nell'ipotesi del rispetto dell'attuale stato di occupazione delle unità abitative in cui di fatto è già suddiviso attualmente l'immobile:

- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica strettamente necessari:
 - _____ e _____, assegnatari della u.i. n. 1, devono corrispondere alla comunione euro 28'918,09;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 2, deve corrispondere alla comunione euro 53'959,45;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 3, deve corrispondere alla comunione euro 45'918,09
- nell'ipotesi di esecuzione di interventi di mitigazione acustica completi:
 - _____ e _____ assegnatari della u.i. n. 1, devono corrispondere alla comunione euro 35'400,36;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 2, deve corrispondere alla comunione euro 60'441,72;
 - _____, assegnatario della u.i. n. 3, deve corrispondere alla comunione euro 52'400,36.

Si precisa che tutte le valutazioni dello scrivente hanno carattere esclusivamente tecnico, prescindendo da ogni considerazione di carattere giuridico o legale, su cui lo scrivente si rimette ad ogni decisione dell'Illustrissimo Giudice.

Si precisa, infine, che tutte le valutazioni e le considerazioni svolte sono state rese a meno di eventuali altri danni, interessi, rivalutazioni, oneri finanziari, spese legali (compresi eventuali oneri per assistenza tecnica) e quant'altro non di competenza della presente consulenza tecnica.

Tanto si doveva a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

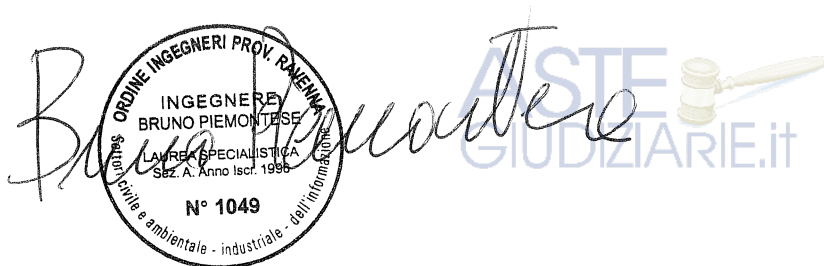
_____ contro _____

122/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

Con ossequio

Il C.T.U. Ing. Bruno Piemontese



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Causa civile n. 3336/2015 R.G.

contro

123/124

Relazione di accertamento
peritale definitiva

6. ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbali di udienza, verbali operazioni peritali;
- 2) Corrispondenza e-mail/PEC del CTU;
- 3) Corrispondenza tramite PEC/e-mail del CTP di parte attrice;
- 4) Corrispondenza tramite PEC/e-mail del CTP di parte convenuta;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Atti di provenienza;
- 7) Stralci della documentazione amministrativa;
- 8) Stralci della normativa edilizio-urbanistica;
- 9) Tabelle dei valori di riferimento OMI;
- 10) Documentazione planimetrica;
- 11) Elaborati grafici per regolarizzazione edilizio-urbanistica
 - a) Tavola 1 – Stato autorizzato
 - b) Tavola 2 – Stato rilevato
 - c) Tavola 3 – Stato comparato;
- 12) Progetto divisionale *Soluzione 1*
 - a) Tavola 1 – Stato rilevato
 - b) Tavola 2 – Progetto
 - c) Tavola 3 – Comparazione;
- 13) Progetto divisionale *Soluzione 2*
 - a) Tavola 1 – Stato rilevato
 - b) Tavola 2 – Progetto
 - c) Tavola 3 – Comparazione;
- 14) Riferimenti normativi per interventi di mitigazione acustica;
- 15) Computi metrici estimativi per interventi divisionali (edili e impiantistici);
- 16) Documentazione fotografica;
 - a) Documentazione fotografica – Unità abitativa n.1;
 - b) Documentazione fotografica – Unità abitativa n. 2;
 - c) Documentazione fotografica – Unità abitativa n. 3;
- 17) Consulenza in versione bozza
- 18) Osservazioni di parte attrice
- 19) Osservazioni di parti convenute