

Arch. Paola Mutti

*Via Borghetto, 70
29121 PIACENZA
Tel. 347 6549078*

TRIBUNALE DI PIACENZA

Causa Civile: n. 1310/ 2015 R.G.

Giudice Dott.ssa Fiammetta Modica

promossa da

██████████
Avvocato Loretta Groppi



Contro

██████████
CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA SPA
CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOP. SOC. COOP. A R.L.
BANCA MONTE DI PARMA SPA
BANCA PASSADORE E C. SPA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Indice.

1. Conferimento incarico e quesiti posti dal giudice;
2. Operazioni peritali;
3. risposta ai singoli quesiti;
4. conclusioni;
5. elenco allegati.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Numero di ruolo generale: n. 1055 / 2015 R.G.

1. Conferimento incarico e quesiti posti dal giudice.

Con ordinanza emessa in data 03/10/2017 il Giudice Istruttore, Dott.sa Fiammetta Modica, ha provveduto a nominare la sottoscritta Mutti Paola, architetto iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n. 470 Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto.

All'udienza del 17/10/2017 il Tribunale ha sottoposto alla sottoscritta, dopo la prestazione del giuramento di rito, il seguente

Quesito:

“ il CTU, letti gli atti, considerati gli atti di intervento degli istituti di credito, e i documenti del processo, sentite le parti e i loro consulenti, compiuta ogni opportuna indagine e accesso presso uffici pubblici, catastali e immobiliari, ai quali si ordina sin d'ora ex art.213 c.p.c. di mettere a disposizione dell'esperto le informazioni e i documenti che richiederà loro,

1. descriva i beni in comunione ossia l'immobile sito in ALSENO, [REDACTED]

[REDACTED] oggetto di causa, in comproprietà tra l'attrice e [REDACTED] (convenuto contumace), come indicato in citazione, avuto anche riguardo all'esistenza di:

- diritti reali vantati da terzi sui medesimi;*
 - eventuali rapporti di locazione o affitto di qualunque tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento dei beni in divisione;*
 - alla presenza delle prescritte autorizzazione o licenze amministrative ed al regolare accatastamento dell'immobile stesso;*
- 2. dica se i beni in divisione siano comodamente divisibili in natura in due lotti uguali e corrispondenti alle quote di 1/2 di ciascuna delle parti, il più possibile omogenei dal punto di vista quantitativo e qualitativo senza che la divisione provochi un rilevante deprezzamento dei beni e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù;*
- 3. proceda in caso di risposta affermativa al quesito n.2, alla formazione di progetto divisionale in lotti corrispondenti all'entità delle quote delle parti:*
- rispettando ove possibile le loro motivate preferenze;*

- includendo in ciascuna porzione, per quanto possibile, beni equivalenti dal punto di vista qualitativo;

4. indichi gli eventuali conguagli in denaro da porsi, ove necessario, a carico di qualcuno dei condividenti per il pareggio del valore delle rispettive quote, tenuto anche conto delle passività documentate;

5. riferisca al giudice ogni altro elemento utile ai fini della decisione della controversia, individuando eventuali soluzioni transattive.”

Nella stessa udienza il Tribunale ha assegnato alla scrivente C.T.U., il termine di novanta giorni a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali (fissate per il giorno 08/11/2017) per la trasmissione della relazione a tutte le parti costituite, successivo termine di giorni quindici entro il quale ogni parte potrà inviare al CTU le proprie osservazioni, ed assegnando al CTU successivo termine di giorni quindici per il deposito in cancelleria della relazione scritta delle osservazioni delle parti e della propria sintetica valutazione delle stesse. Dalla sottoscritta CTU veniva chiesta una proroga di 30 giorni del termine di invio della relazione, sentite le parti, per la necessità di approfondimento di aspetti tecnici, che veniva concessa.

2. Operazioni Peritali.

La sottoscritta fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 08/11/2017 e convocava le Parti alle ore 10,00 in loco a Alseno provincia di Piacenza località Crocetta n. 99. In tale data di inizio delle operazioni erano presenti la sig.ra [REDACTED], ing. Giulio Magnani CTP di parte [REDACTED] e la sottoscritta. Si procedeva con la presa visione degli immobili oggetto di causa siti in Comune di Alseno località Crocetta n. 99. In data seguente il 06/02/2018 proseguivano le operazioni peritali con la presenza del geometra Udeschini, CTP di CASSA Padana e dell'ing. Magnani CTP di Gennari per analizzare le consistenze dell'immobile oggetto di divisione.

La sottoscritta analizzati i dati e le informazioni necessarie studiava il progetto di divisione oggetto della presente relazione.

Per la corretta esecuzione dell'incarico, la sottoscritta ha chiesto ed ottenuto dal Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Piacenza al Catasto Terreni Fabbricati il rilascio delle planimetrie catastali delle unità immobiliari e dei terreni accatastati.

Presso l'Agenzia delle entrate ha verificato l'esistenza o meno di contratti di affitto in essere.

Ha verificato altresì la regolarità edilizia degli immobili mediante l'ottenimento della copia degli atti abilitativi presso il Servizio Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Alseno.

Ha infine verificato presso Ufficio Provinciale di Piacenza -Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) gli eventuali pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e gli annotamenti nel ventennio anteriore relativi al compendio.

Sulla scorta delle indagini e degli accertamenti effettuati, nonché sulla base della documentazione agli atti e della documentazione acquisita nel corso della consulenza d'ufficio, la scrivente può redigere la seguente relazione.

3 RISPOSTA AI QUESITI

3-1" 1. descriva i beni in comunione ossia l'immobile sito in ALSENO, f. [REDACTED] [REDACTED], oggetto di causa, in comproprietà tra l'attrice e [REDACTED] (convenuto contumace), come indicato in citazione, avuto anche riguardo all'esistenza di:

- **diritti reali vantati da terzi sui medesimi;**
- **eventuali rapporti di locazione o affitto di qualunque tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento dei beni in divisione;**
- **alla presenza delle prescritte autorizzazione o licenze amministrative ed al regolare accatastamento dell'immobile stesso";**

Il compendio oggetto della domanda di divisione è composto da beni di natura immobiliare, edifici e terreno, siti nel Comune di Alseno (Piacenza) località Crocetta n. 99.

I signori [REDACTED] avevano demolito e ricostruito dei fabbricati esistenti negli anni ottanta con un susseguirsi nel tempo di modifiche e ampliamenti realizzati per adattarli alle esigenze della loro famiglia.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.

Il compendio immobiliare di cui si chiede lo scioglimento della comunione, è sito nel comune di Alseno in località Crocetta in una zona residenziale-agricola. Trattasi di una villa con un'ampia area pertinenziale a verde e piscina con locali accessori. E' composta da due abitazioni contigue e indipendenti di cui una con altana, un edificio in corpo staccato composto anch'esso da una altana di pregio, locali vari al rustico, cantina e al piano sottostante, il locale tecnico della piscina e un ampio locale autorimesse con due rampe di accesso distinte.

Il compendio immobiliare è costituito inoltre da un ampio porticato che circonda la piscina sui lati nord e ovest e si collega con i locali palestra e i servizi connessi.

L'edificio è stato realizzato con diversi interventi intersorsi negli anni '80 e '90, come descritto nelle relazioni tecniche degli atti abilitativi ed è il risultato di una edificazione di nuova

abitazione in aderenza ad una già esistente e allineata lungo la strada di lottizzazione. La realizzazione ha previsto lavori di restauro dell'esistente e una nuova costruzione in muratura portante per le strutture di elevazione, in calcestruzzo armato per le strutture seminterrate e in cemento armato per le travi in spessore a correre. Esternamente l'edificio risulta intonacato al civile e tinteggiato; il manto di copertura risulta in tegole. Gli impianti idrico sanitari ed elettrici risultano essere datati ma apparentemente in buona manutenzione. Non sono state reperite le conformità. Le finiture esterne sono in cotto per il porticato e padiglione all'aperto, il parterre della piscina in lastre di porfido e le finiture interne sono molto pregiate, in marmo per le zone di soggiorno, parquet per le camere da letto e piastrelle di ceramica per i locali di servizio, finestre con vetrocamera e legno ed antoni in legno. La recinzione che circonda l'area di pertinenza è in calcestruzzo a vista con cancello automatico.

Ognuna delle due abitazioni ha un ingresso autonomo ed entrambe sono disposte su almeno due livelli (piano terra e primo piano) e ciascuna con una scala di accesso al proprio interno.

L'immobile individuato catastalmente come sub 3 è composto da ingresso con una scala di pregio architettonico per l'accesso alla zona superiore, cucina, bagno sala da pranzo, soggiorno e altri due locali; al piano primo si trovano locali disimpegno, tre bagni e quattro camere da letto. Al piano seminterrato corrispondono per la stessa metratura le cantine.

L'immobile individuato catastalmente come sub 2, disposto su tre livelli, ha l'ingresso sotto l'androne ed è composto da soggiorno, cucina con scala di accesso al piano cantina sottostante, piccolo bagno e vano scala di accesso al piano superiore che si compone di due bagni e tre camere da letto. Al primo piano si trova una scala di accesso ad un unico locale situato al piano secondo, all'interno dell'altana visibile frontalmente all'edificio.

Esiste inoltre un terzo edificio con locali ad usi vari a servizio della piscina che sono in parte al rustico e comprendono un'altana di pregio in cui vi è un locale living con terrazzo sovrastante. Il locale autorimesse, il locale caldaia e il locale tecnico piscina sono situati nel piano seminterrato.

Catastalmente sono così identificati

Immobili siti in comune di Alseno(PC) Censiti al Catasto fabbricati come segue:

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Mq	Rendita	Indirizzo
						113	€	Via Crocetta,99

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Mq	Rendita	Indirizzo
					7,5	159	€	Via Crocetta,99

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Mq	Rendita	Indirizzo
					22	646-623	€	0 Via crocetta,99

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Mq	Rendita	Indirizzo
								Via Crocetta,99
Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Mq	Rendita	Indirizzo
								Via Crocetta,99

Si precisa che catastalmente per tutti e e tre i mappali è indicata la seguente intestazione:

- 1 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ciascuno per i propri diritti;
- 2 ditta intestata a seguito di dichiarazione non convalidata da titolo reso pubblico ai soli fini della conservazione del catasto;
- 3 [redacted] ciascuno per i propri diritti.

Come risulta dalle ispezioni ipotecarie dell'Agenzia delle Entrate (ex conservatoria di Piacenza), nel Atto pubblico notaio Micheli Marco, repertorio 6143 del 10/11/1987 al Reg. Gen. 10243 e Reg. Partc. N. 7572 atto di compravendita **tali beni sono intestati a:**

- per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$, a [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
- per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$, a [redacted]

in regime di separazione dei beni, come riportato nell'atto, in forza di convenzione matrimoniale stipulata con atto notaio Ferruccio Micheli in Parma, data 20 maggio 1980, n. 31027 di repertorio.

Per descrivere e stimare il compendio immobiliare, nel corso dei sopralluoghi di cui si è riferito nelle premesse, sono state accertate le caratteristiche determinanti dei singoli immobili e relative pertinenze.

In particolare, si è rilevata l'ubicazione, la destinazione d'uso, l'estensione, la viabilità, la vicinanza ai servizi pubblici, la consistenza, le caratteristiche strutturali e di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, la conformità edilizia, potenzialità edificatoria.

Nella relazione è stato descritto il compendio immobiliare riportandone le caratteristiche essenziali, nella misura in cui è stato possibile rilevarle nel corso dei sopralluoghi.

Per quanto concerne i fabbricati e il terreno, la consistenza geometrica è stata determinata per misura diretta e sulla base dei riferimenti catastali.

Analizzata la localizzazione complessiva rispetto all'abitato di Alseno, si rileva che il sito

interessato, è relativamente vicino al capoluogo comunale, pur essendo parte di aggregazioni residenziali fuori abitato.

PROVENIENZA

TRASCRIZIONE a favore del 04/12/1987 al n. 7572 del R.P. e n. 10243 del R.G. relativa all'atto di compravendita notaio Micheli Marco in data 10/11/1987- Rep. 6143.

TRASCRIZIONE a favore del 01/04/1981 al n. 4027 del R.P. e n. 3245 del R.G. relativa all'atto di compravendita notaio Bellini trascritto a Piacenza in data 17/04/1981.

DIRITTI REALI VANTATI DA TERZI SUI MEDESIMI.

Dalle visure nei Pubblici Uffici effettuate dalla scrivente è emerso che la proprietà gravata dalle seguenti formalità a :

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 29/11/2011 a favore Banca Passadore & C. con sede in Genova per euro 700.000,00 ai nn.ri rg 13849 e rp 2442
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 15/11/2011 a favore di Cassa Padana Credito Cooperativo Soc. Coop. per euro 657.000,00 ai nn.ri rg 15744 e rp2800;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 17/11/2011 a favore di Cassa Padana Credito Cooperativo Soc. Coop. per euro 85.000,00 ai nn.ri rg 15898 e rp 2829;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 27/12/2011 a favore di Banca Monte Parma S.P.A. con sede a Parma per euro 200.000,00 ai nn.ri rg 17707 e rp 3134;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 06/06/2011 a favore di Cassa di Risparmio in Bologna S.P.A. son sede in Bologna, domicilio ipotecario sede di Parma Via Frini,35 per euro 719.057,00 ai nn.ri rg 6246 e rp 814;
- Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Piacenza del 09/04/2014 rg n. 3386 e rp n. 2516, a favore di Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Brescia con atto giudiziario del 18/03/2014 numero di repertorio 1086/2014;

Formalità tutte a carico di [REDACTED] e gravanti sulla quota indivisa di ½ delle unità di cui ai mappali [REDACTED] in Alseno.

Eventuali rapporti di locazione o affitto di qualunque tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento dei beni in divisione:

dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate non risultano affitti in essere.

Conformità edilizia

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alseno la costruzione dell'edificio risale agli anni 80 in aderenza ad un edificio preesistente.

Gli immobili risultano edificati con i seguenti atti abilitativi:

Concessione edilizia n. 21 del 25/02/1982;

Concessione edilizia n. 57 del 17/04/84;

Concessione edilizia n. 5 del 09/01/88;

Concessione edilizia n. 143 del 07/06/88;

Condono n. 60/1996 rilasciato il 22/04/1996.

Abitabilità prot. 3432 del 17/05/96.

Dall'analisi dei documenti descritti e dal rilievo effettuato e dall'analisi della documentazione catastale e degli atti abilitativi riferiti all'immobile, sono state rilevate lievi difformità interne ed esterne sanabili con il pagamento degli oneri per sanatoria per un valore di circa euro 1.000,00 (mille) oltre spese tecniche per ogni pratica edilizia e accatastamento.

Verifica della classificazione urbanistica

Nel vigente strumento urbanistico Comunale PSC, l'area e gli immobili risultano individuati in Zone di completamento residenziale in Piani urbanistici attuativi (art.77) e parte in Zone di Completamento residenziale/ art. 76).

Il compendio è stato computato facendo riferimento ai dati catastali e al rilievo in loco.

Superfici lorde

Superficie vani	mq. 631,02
Dependance	mq. 91,86
Portici	mq. 105,35
Terrazzi	mq. 98,30
Cantine	mq. 212,29
Autorimessa	mq. 232,00
Area esterna	mq. 1853,00
Area di progetto comune (ingresso carraio)	mq. 17,00
Piscina	mq. 90,00

Superfici commerciali

Superficie vani principali	mq. 631,02
Dependance (50%)	mq. 45,93
Portici e terrazzi(203,65 -25 al 10% e 25 al 30%)	mq. 25,36
Cantine (50%)	mq. 106,14
Area esterna (10%)	mq. 185,30
Autorimessa (50%)	mq. 116,00

3-2 RISPOSTA AI QUESITI

2. dica se i beni in divisione siano comodamente divisibili in natura in due lotti uguali e corrispondenti alle quote di $\frac{1}{2}$ di ciascuna delle parti, il più possibile omogenei dal punto di vista quantitativo e qualitativo senza che la divisione provochi un rilevante deprezzamento dei beni e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù;

Il compendio immobiliare come precedentemente descritto e catastalmente individuato, risulta già diviso in diverse unità indipendenti, pertanto si risponde positivamente al quesito e si individuano lotti omogenei dal punto di vista quantitativo e qualitativo che consentono il godimento di ciascuno in modo indipendente.

3. proceda in caso di risposta affermativa al quesito n.2, alla formazione di progetto divisionale in lotti corrispondenti all'entità delle quote delle parti:

- rispettando ove possibile le loro motivate preferenze;*
- includendo in ciascuna porzione, per quanto possibile, beni equivalenti dal punto di vista qualitativo;*

Divisibilità del compendio immobiliare.

Il compendio immobiliare risulta già catastalmente suddiviso in diverse unità, inoltre nell'attuale compendio sono già esistenti di fatto due distinte unità immobiliari.

La sottoscritta ritiene pertanto il compendio immobiliare divisibile e propone un progetto di divisione che individua due lotti, indicati rispettivamente con lotto A e lotto B.

Progetto di divisione

Nel progetto di divisione si è cercato, per quanto possibile, di rendere autonomi e indipendenti i due lotti.

Il criterio di base è stato quello di cercare di mantenere blocchi corrispondenti in senso verticale cioè dal piano seminterrato al piano primo, in modo che in senso verticale siano assegnati ad uno stesso proprietario. E' stato inoltre tenuta il più compatta possibile l'area in modo da poter considerare la possibilità edificatoria che, da informazioni ottenute presso l'ufficio tecnico del comune di Alseno, compatibilmente al piano di lottizzazione può eventualmente essere sfruttata. Per ridurre al minimo opere e lavori per la divisione dei lotti, si è mantenuta la divisione che esiste attualmente tra le due unità immobiliari ritenendo che lo scorporo di locali dell'uno a vantaggio dell'altro avrebbe comportato una spesa notevole di rifacimento impiantistico a carico di entrambi.

Nel progetto di divisione sono proposti due lotti indipendenti denominati rispettivamente lotto A e lotto B, quest'ultimo nelle planimetrie di progetto allegate è individuato con un tratteggio di colore blu. Le aree non tratteggiate rappresentano il lotto A. Sono state rispettate le motivate preferenze della parte Gennari che risiede nel lotto A da diversi anni.

La divisione prevede per entrambi i lotti la disponibilità di accesso carrabile e pedonale dalla strada provinciale, individuando per entrambi un'area pertinenziale di area verde verso strada che segue l'andamento delle proprietà. Si prevede di mantenere l'attuale cancello di accesso carrabile e pedonale dalla strada provinciale, lasciando un'area comune adiacente al cancello stesso, sufficiente per consentire l'ingresso nelle rispettive proprietà.

Alla base della divisione dei lotti è opportuno chiedere gli atti abilitativi per i piccoli interventi progettuali di divisione e predisporre la redazione delle variazioni delle schede catastali per adeguarle alle modifiche conseguenti. Nella divisione proposta, occorre provvedere a separare le utenze per rendere indipendenti gli impianti per ciascun lotto. L'onere per gli interventi tecnici viene posto a carico delle parti nella misura della propria competenza.

Tali interventi consistono nella divisione come da planimetria allegata dell'area prospiciente la strada provinciale e nell'individuazione di una piccola area comune limitrofa al cancello di accesso che permetta lo svincolo pedonale e carrabile a ciascuna proprietà. Inoltre è prevista la realizzazione di un tamponamento di chiusura tra il soggiorno ottagonale e la sala da pranzo e in quest'ultima l'apertura di una nuova finestra. Analogamente al piano primo, nella camera da letto, viene realizzato un tamponamento verso il terrazzo ottagonale e aperta una nuova finestra.

Lotto A

Il lotto A è composto dalla parte dell'edificio principale, attualmente abitata dalla sig. ██████████ ██████████ ad esclusione del locale soggiorno a forma ottagonale e del sovrastante terrazzo e da una frazione dell'area pertinenziale, come riportato nella planimetria di progetto allegata.

L'unità è costituita al piano terra da due ingressi, uno verso la strada provinciale l'altro verso la strada di lottizzazione con scalinata di pregio, cucina, due bagni, sala da pranzo, soggiorno, ripostiglio, stireria e scala di accesso alle cantine sottostanti. Al primo piano si compone di quattro camere da letto e tre bagni.

A. Porzione lotto A - superfici commerciali

Superficie vani	mq. 434,57
Cantine	mq. 62,50
Posto auto	mq. 6,25
Area esterna	mq. 54,59

Totale generale	mq. 557,71
------------------------	-------------------

Lotto B

Il lotto B è composto dalla parte dell'edificio principale, sottostante l'altana con accesso pedonale e carrabile dalla strada provinciale. Il lotto comprende inoltre un articolato compendio che si sviluppa intorno alla piscina ed è costituito dal soggiorno ottagonale con sovrastante terrazzo collegato da un porticato con copertura a terrazzo che conduce ad un edificio comprendente un'altana di pregio costituita da un ampio locale con sovrastante terrazzo e vari locali e servizi al rustico. Al piano interrato sottostante sono presenti una grande cantina, locale caldaia, locale tecnico piscina e grande locale autorimesse con due rampe indipendenti di accesso. Il lotto, come individuato nella planimetria di progetto allegata, comprende una vasta area verde a giardino.

La parte sita nell'edificio principale ha l'accesso sotto l'androne e si compone al piano terra di soggiorno, cucina, bagno, scala di accesso al piano cantina e scala di accesso al primo piano. Quest'ultimo è composto da due bagni, tre camere da letto e la scala di accesso al secondo piano nell'altana, composto da un locale.



B. Porzione lotto B - superfici commerciali

Superficie vani	mq. 242,38
Portici e terrazzi	mq. 25,36
Cantine	mq. 43,64
Autorimessa	mq. 116,00
Area esterna e piscina	mq. 131,29

Totale	mq. 558,67
---------------	-------------------

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

Trattandosi di stimare il più probabile valore di mercato di beni immobili, la scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato sia quello sintetico comparativo mediante il quale, dopo aver valutato le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei singoli beni, se ne determina il più probabile valore per confronto, sulla base dell'andamento dei prezzi di mercato degli immobili di tipologia analoga a quelli da stimare.

Nel caso di cui si tratta, si deve stimare il più probabile valore di mercato di fabbricati residenziali con le relative pertinenze.

La sottoscritta ritiene congruo un deprezzamento dovuto alla divisione da praticarsi, alla valutazione della gestione di zone comuni e alla vetustà degli impianti pertanto applica un abbattimento forfettario del 5% .

Nella valutazione la sottoscritta C.T.U. ha tenuto conto di tutto quanto sopra ed in particolare dei seguenti elementi di stima :

- **destinazione d'uso**
- **consistenza commerciale**
- **ubicazione degli immobili**
- **grado di finitura**
- **stato di manutenzione**
- **impianti tecnologici da rivedere**
- **potenzialità edificatoria.**

A seguito delle considerazioni sopra riportata, la scrivente attribuisce al bene di cui trattasi il seguente valore di stima.

Valutazione dei lotti

Porzione lotto A

Totale generale mq. 558,00 x € 1100,00 = € 613.800,00
approssimato **TOTALE= € 613.000,00**

Porzione lotto B

Totale generale mq. 558,00x € 1100,00 = € 613.800,00
approssimato **TOTALE= € 613.000,00**

Valore dei lotti euro 613.000,00; previsto un abbattimento del 5% come sopra riportato per entrambi i lotti risultano i seguenti valori.

$$€ 613.000,00 \times 0,05 = € 30.650$$

$$€ 613.000,00 - 30.650 = € 582.350$$

<u>Valore totale</u>	<u>lotto A</u>	€ 582.000,00
----------------------	----------------	---------------------

<u>Valore totale</u>	<u>lotto B</u>	€ 582.000,00
----------------------	----------------	---------------------

4 CONCLUSIONI

Si ritiene pertanto, a completamento dell'incarico, di confermare la possibilità di suddividere il compendio immobiliare in due lotti (A e B); proponendo l'assegnazione del lotto (A) alla sig.ra [REDACTED] che ivi risiede e l'assegnazione del lotto (B) a [REDACTED] così come individuato nelle planimetrie allegate.

Con osservanza

Piacenza, 9 Marzo 2018

Arch. Paola Mutti

[REDACTED]



Sintesi conclusiva

In seguito all'invio della bozza di relazione, sono pervenute osservazioni solamente dalla parte Gennari che sono riportate in allegato.

La sottoscritta CTU ritiene di dover brevemente osservare quanto segue:

Risposta alle osservazioni di parte [REDACTED]

La CTU in merito alla stima del valore di mercato degli immobili ritiene le proprie conclusioni congrue. L'immobile infatti possiede alcune caratteristiche di pregio non riscontrabili negli immobili mediamente presenti sul mercato.

La sottoscritta CTU per tanto conferma tutto ciò precedentemente espresso nella propria perizia.

Con osservanza

Piacenza, 5 aprile 2018

arch. Paola Mutti

