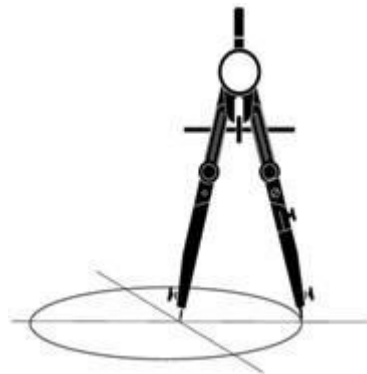


**Geom. NICOLA COLELLA**

*STUDIO TECNICO*



**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

**Ruolo generale 1366/2022**



# RELAZIONE

## INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E OPERAZIONI EFFETTUATE
3. QUESITI
4. RISPOSTA AI QUESITI
5. TRASMISSIONE DI BOZZA DELL'ELABORATO PERITALE



## 1 - Premessa

Con decreto di fissazione di udienza, il Giudice Dott.ssa Anna Orlandi nominava lo scrivente Geom. Nicola Colella, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n. x, e con studio tecnico sito a x, al fine di rispondere ai quesiti nel procedimento civile RG 1366/2022, avente ad oggetto divisione di beni caduti in successione

Promossa da

assistita dall'Avv. x il quale non nominava nessun perito di parte

Contro

assistito dall'Avv. x il quale non nominava alcun perito di parte.

## 2 - Svolgimento dell'incarico e operazioni effettuate

L'inizio operazioni, stabilito per il 21/02/2024 ore 9:00 è regolarmente avvenuto presso il luogo per cui è causa, sito in Cesena Via Colombo Barducci 209. Le operazioni hanno avuto seguito con un preliminare sopralluogo onde poter prendere visione del luogo e per poter procedere ai rilievi necessari. Sono stati esaminati i quesiti con riferimento agli atti di causa.

Per la conclusione dello svolgimento delle operazioni peritali è stata fissato il termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali. Si è tentato in data 29/04/2024, previa convocazione mediante PEC ai rispettivi difensori, di instaurare una conciliazione, proponendo alla parte convenuta nella persona del sig. x di acquistare la porzione dell'immobile della parte attrice. Il giorno 06/05/2024 l'Avv. x, mediante PEC ha comunicato che non vi è l'intenzione di acquistare. Si allega pec e verbale di tentativo di riconciliazione (ALLEGATO A)

## 3 - Quesiti

Nell'udienza del 15/02/2024 lo scrivente prestava giuramento innanzi al Giudice medesimo, prendendo cognizione del mandato affidatogli. Il Giudice poneva, nel verbale di udienza del 28/12/2023 allo scrivente i seguenti quesiti:



- 1) *descriva dettagliatamente i beni immobili ricompresi nell'asse ereditario della defunta Sig.ra x e oggetto di domanda di divisione - ovvero appartamento con cantina distinto al Catasto immobili del Comune di Cesena al foglio 110 part. 3240 sub. 4 cat A/3, due garage distinti al catasto immobili del medesimo Comune al foglio 110 part. 3240 sub. c e 7 cat. C/c, deposito distinto al catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 110 part. 3240 sub. 8 cat. C/2 e corte, compresa nel sub 4 del foglio 110 part. 3240, il tutto ubicato in Cesena (FC), via Colombo Barducci - dandone rappresentazione grafica e fotografica;*
- 2) *stimi quindi, con riferimento al tempo dell'apertura della successione e all'attualità, il valore dei beni immobili;*
- 3) *in relazione ai beni immobili provveda a verificare:*
  - a. *Intestazione all'attualità e continuità delle trascrizioni;*
  - b. *iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;*
  - c. *valore di mercato, tenuto conto dell'eventuale legittima occupazione di terzi nonché, previo sopralluogo, dello stato di consistenza attuale del terreno e fabbricati rilevando eventuali criticità strutturali e funzionali e dell'esistenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali, avendo cura di individuare quali lavorazioni risultino improcrastinabili e siano necessarie per la divisione o vendita, e quale sia il loro complessivo costo;*
  - d. *comoda divisibilità, intendendo per comoda la divisione che lascia inalterata la funzione del bene anche nelle singole quote, non deprezza il valore delle quote medesime e non comporta spese eccessive, che vorrà quantificare;*
- 4) *predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- 5) *ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
- 6) *rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif. e quantifichi i costi per le eventuali opere di emenda;*

#### **4 - Risposta ai quesiti**

*QUESITO 1) descriva dettagliatamente i beni immobili ricompresi nell'asse ereditario della defunta Sig.ra x e oggetto di domanda di divisione - ovvero appartamento con cantina distinto al Catasto immobili del Comune di Cesena al foglio 110 part. 3240 sub. 4 cat A/3, due garage distinti al catasto immobili del medesimo*



*Comune al foglio 110 part. 3240 sub. c e 7 cat. C/c, deposito distinto al catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 110 part. 3240 sub. 8 cat. C/2 e corte, compresa nel sub 4 del foglio 110 part. 3240, il tutto ubicato in Cesena (FC), via Colombo Barducci - dandone rappresentazione grafica e fotografica;*

## **1.1 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione facente parte di complesso immobiliare e porzione di corpo ad uso servizi sul retro.

Gli immobili sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio dell'Ufficio provinciale di Forlì Comune di Cesena e precisamente:

- **CATASTO FABBRICATI:**
  - Foglio 110, Particella 3240, Subalterno 4, Categoria A/3, classe 2, Consistenza 6,0 vani, rendita catastale € 433,82
  - Foglio 110, Particella 3240, Subalterno 6, Categoria C/6, classe 3, Consistenza 11 mq, rendita catastale € 56,81
  - Foglio 110, Particella 3240, Subalterno 7, Categoria C/6, classe 3, Consistenza 11 mq, rendita catastale € 56,81
  - Foglio 110, Particella 3240, Subalterno 8, Categoria C/2, classe 3, Consistenza 11 mq, rendita catastale € 38,06

Si allegano estratto di mappa catastale, visura catastale aggiornata al catasto terreni, visura catastale aggiornata al catasto fabbricati e planimetrie catastali (ALLEGATO B).

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Cesena, all'interno di una zona densamente popolata, facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati e servita da tutti i servizi di primaria e secondaria necessità. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da complessi condominiali di medio-grandi dimensioni, attività commerciali e ricreative oltre a edifici per l'istruzione. La zona a livello commerciale è appetibile per via della sua vicinanza dal centro cittadino e per il fatto che dispone di diverse zone verdi.

## **1.2 - DESCRIZIONE UNITA' ABITATIVA (SUB. 4)**

Trattasi di fabbricato di civile abitazione al piano rialzato e cantina al piano seminterrato. Il fabbricato è ubicato in Via Colombo Barducci 209 a Cesena e si accede da cancello pedonale e carrabile sulla pubblica. Nella corte trovano spazio alcune alberature ad alto fusto.



La porzione abitativa si sviluppa al piano rialzato, accessibile tramite scala esterna e ballatoio. Varcata la porta principale in alluminio e vetro, un corridoio baricentrico collega i vani abitativi. Nella fattispecie vi è una cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno.

I pavimenti in ceramica sono dell'epoca così come gli impianti e gli infissi interni, non in linea con le attuali esigenze abitative. Non appaiono migliorie di recente attuazione. Anche il bagno, ubicato in un sottoscala, risale all'epoca di costruzione. Sono presenti corpi scaldanti a radiatori

Il fabbricato, di vecchia costruzione, versa in pessimo stato di conservazione e **non presenta requisiti di salubrità** e sanitari da poter essere adibito a residenza. In particolare, il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria. Nei vani ad uso cucina e letto sono presenti vistose infiltrazioni dal tetto che hanno portato ad un distacco dell'intonaco e alla formazione di bolle di muffa. Sono da prevedere urgenti opere di manutenzione straordinaria per non compromettere ulteriormente il bene, già compromesso. Al piano seminterrato sono ubicati i servizi, raggiungibili sia dall'esterno sia da una ripida scala dal corridoio principale dell'abitazione. I vani sono adibiti a cantina e/o ripostigli e anche questi versano in pessimo stato di uso e conservazione. In particolare, sono presenti vistose macchie di umidità di risalita che hanno portato al distacco dell'intonaco. L'impianto elettrico è fuori traccia e i pavimenti sono in battuto di cemento. Le porte sono in legno.

Il lotto è parzialmente recintato.

Il fabbricato non risponde alle norme attuali di risparmio energetico né alla normativa sismica.

### **1.3 - DESCRIZIONE UNITA' AD USO GARAGE (SUB. 6)**

Esternamente è presente un proservizio dove sono ubicati le autorimesse. Lo stesso è stato oggetto di recenti opere di manutenzione con rifacimento del manto di copertura. L'unità è costituita da due vani ad uso garage che non presentano divisioni materiali (pareti) con l'altra unità immobiliare (non oggetto di stima). Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, infissi in alluminio e porte basculanti. Il locale è pavimentato con mattonelle in ceramica

### **1.4 - DESCRIZIONE UNITA' AD USO CANTINA (SUB. 8)**

All'interno del proservizio trova spazio un piccolo vano ad uso cantina, pavimentato in battuto di cemento ed impianto elettrico fuori traccia



Si allegano tavole con la rappresentazione planimetrica dell'immobile (ALLEGATO C) e documentazione fotografica (ALLEGATO D)

2) stimi quindi, con riferimento al tempo dell'apertura della successione e all'attualità, il valore dei beni immobili;

## 2.1- DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse. La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dal rilievo eseguito presso il luogo di cui è causa ed è da intendersi al lordo dei muri.

SUB	PIANO	DESTINAZIONE	L1	L2	SUP(mq)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (mq)
4	Rialzato	Abitazione	7,46	8,43	62,89	1	62,89
	Rialzato	Ballatoio	5,14	1,25	6,43	0,5	3,21
	Rialzato	Bagno	5,03	1,23	6,19	1	6,19
	Seminerrato	Cantina	7,46	8,43	62,89	0,5	31,44
	Seminerrato	Scala	5,03	1,23	6,19	0,4	2,47
6	Terra	Garage	2,45	4,72	11,56	0,6	6,94
7	Terra	Garage	2,45	4,72	11,56	0,6	6,94
8	Terra	Ripostiglio	1,22	4,72	5,76	0,4	2,30
					<b>173,46</b>		<b>122,39</b>

## 2.2 - CRITERIO DI STIMA

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 97888-6008-075-



2]), corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

## 2.3 - FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

### 2.3.1 - VALORI DI AVVENUTE COMPRAVENDITE

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Cesena è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona. Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

### 2.3.2 - VALORI DI IMMOBILI SIMILI IN VENDITA

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili abitativi simili in un raggio di un chilometro, reperendo i seguenti annunci:

Descrizione	Sup. commerciale	Valore di mercato (€)	Valore unitario (€/mq)
<b>Villa a schiera via Paolo Veronese 5, Sant'Egidio - Vigne, Cesena</b>	160 mq	220.000,00	1.375,00
<b>Terratetto plurifamiliare via Colombo Barducci, Sant'Egidio - Vigne, Cesena</b>	126 mq	180.000,00	1.428,57
<b>Villa unifamiliare via Bertinoro 46, Sant'Egidio - Vigne, Cesena</b>	244 mq	320.000,00	1 311,47

Il mercato immobiliare è in lenta ripresa, seppur ben distante dai livelli ante 2008.



#### 2.3.4 - VALORI IN BASE RICERCHE ESEGUITE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE (VALORI OMI)

Da ricerche eseguite presso l'Agazia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di immobili ad uso residenziale di tipo economico, è emerso che le quotazioni al mq di immobili simili (economici) e per ubicazione sono assestate su un valore che varia da un minimo di €. 1.500,00 al mq. ad un massimo di €. 1.700,00 al mq (ALLEGATO E)

#### 2.3.5 - DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Visto e considerato l'indagine di mercato eseguita, visto la banca dati OMI il valore unitario medio di beni simili è pari a 1.370,00 €/mq

Considerando il **pessimo stato manutentivo** del fabbricato, si applica un coefficiente di riduzione del 20% al valore unitario che pertanto è pari a  $1.370,00 \times 20\% = 1.096,50$  € arrotondato a

**1.090,00 €/mq**

#### 2.3.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA

Per quanto sopra esposto il valore di mercato alla data odierna è pari a  $122,39 \text{ mq} \times 1.090,00 \text{ €/mq} = 133.405,10$ € arrotondato a

**133.000,00 €**

**(CENTOTRENTATREMILA/00 €)**

#### 2.3.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE ALLA DATA DI APERTURA DELLA SUCCESSIONE

Il mercato immobiliare, negli ultimi anni, ha subito una, seppur modesta crescita di pochi punti percentuali. Nella fattispecie il valore di mercato dell'anno 2010 rispetto al valore attuale è inferiore di 5 punti percentuali. Pertanto, il valore di mercato all'anno 2010 è stimabile in  $133.000,00 \text{ €} - 5\% =$

**126.350,00 €**

**(CENTOVENTISEIMILATRECENTOCINQUANTA/00 €)**

Deve considerarsi che tutta la stima abbraccia un arco temporale di diversi anni, ma le variazioni di valore non appaiono eccessivamente significative, sì che non si provvede ad indicazioni specifiche per le singole annualità.



3) in relazione ai beni immobili provveda a verificare:

- a. Intestazione all'attualità e continuità delle trascrizioni;
- b. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- c. valore di mercato, tenuto conto dell'eventuale legittima occupazione di terzi nonché, previo sopralluogo, dello stato di consistenza attuale del terreno e fabbricati rilevando eventuali criticità strutturali e funzionali e dell'esistenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali, avendo cura di individuare quali lavorazioni risultino improcrastinabili e siano necessarie per la divisione o vendita, e quale sia il loro complessivo costo;
- d. comoda divisibilità, intendendo per comoda la divisione che lascia inalterata la funzione del bene anche nelle singole quote, non deprezza il valore delle quote medesime e non comporta spese eccessive, che vorrà quantificare;

### 3.1 - a) INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Gli interi immobili sopra identificati sono attualmente intestati a:

<b>Intestati</b>	<b>Luogo e data di nascita</b>	<b>Codice Fiscale</b>	<b>Quota</b>
X			2/18
X			4/18
X			3/18
X			3/18
X			3/18
X			3/18

Non si rilevano non continuità delle trascrizioni.

### 3.2 - b) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui subalterni 4-6-7-8- sono iscritti:

- TRASCRIZIONE del 16/12/2011 - Registro Particolare 12978 Registro Generale 20722 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1010/9990 del 02/11/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 15/06/2022 - Registro Particolare 7987 Registro Generale 11382 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 2498/2022 del 25/05/2022 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

### 3.3 - c) VALORE DI MERCATO (...OMISSIS...)



Per il calcolo del valore di mercato si veda quanto già riportato al punto 2. Il valore di mercato alla data odierna è pari ad € 133.000,00 €

Si precisa che l'immobile è stato costruito in data antecedente il 1967 pertanto lo stesso risulta conforme urbanisticamente.

Il proserivizio è stato legittimato in virtù della concessione in sanatoria n. 6855/1988

L'immobile ad uso appartamento, non risulta correttamente rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali depositate. Saranno quindi da aggiornare mediante procedura ministeriale DOCFA, per un costo per le competenze tecniche professionali di € 800 + oneri di fatturazione

Attualmente l'immobile è occupato dalla sig.ra x senza titolo.

### 3.4 - d) COMODA DIVISIBILITA' (...OMISSIS...)

Un appartamento come quello oggetto della presente relazione non è comodamente divisibile per vari motivi organici e pratici:

- Distribuzione degli spazi: Gli appartamenti sono progettati con una specifica disposizione degli spazi, come il soggiorno, la cucina, le camere da letto e i bagni. Dividere l'appartamento porterebbe a creare stanze di dimensioni e forme irregolari, rendendo difficoltosa l'organizzazione interna.
- Impianti e infrastrutture: Gli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento sono progettati per servire l'intero appartamento come un'unità unica. Dividere l'appartamento richiederebbe modifiche costose e complesse agli impianti esistenti.
- Comfort abitativo: La divisione di un appartamento potrebbe ridurre la qualità della vita, ad esempio creando spazi troppo piccoli, scarsa ventilazione o illuminazione naturale insufficiente.
- Valore dell'immobile: La divisione di un appartamento riduce il valore dell'immobile, rendendolo meno attraente per potenziali acquirenti o inquilini.

L'unità immobiliare sarebbe da dividere in sei parti uguali (quote ereditarie) il che porterebbe a creare distinte unità immobiliari che **non rispetterebbero i requisiti igienici sanitari** per la civile abitazione e la normativa di settore. Inoltre, sarebbero da eseguirsi opere edili ed impiantistiche che snaturerebbero il bene stesso, deprezzandolo.



4) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

#### 4.1 - PREDISPONDA UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare **non è comodamente divisibile** in quanto si andrebbe a snaturare il bene ed un deprezzamento, oltre a non essere possibile sotto il carattere normativo.

5) *ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

#### 5.1 - OVE I BENI NON SIANO DIVISIBILI DIA ADEGUATA SPIEGAZIONE (...OMISSIS...)

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare **non è comodamente divisibile** in quanto si andrebbe a snaturare il bene ed un deprezzamento, oltre a non essere possibile sotto il carattere normativo.

*c) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif. e quantifichi i costi per le eventuali opere di emenda;*

L'immobile è stato costruito in data antecedente il 1967 pertanto lo stesso risulta conforme urbanisticamente.

L'immobile ad uso appartamento non risulta correttamente rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali depositate. Saranno quindi da aggiornare mediante procedura ministeriale DOCFA, per un costo per le competenze tecniche professionali di **€ 800 + oneri di fatturazione**

Attualmente l'immobile è occupato dalla sig.ra x senza titolo.

#### 6 - CONCLUSIONI

- a. Il **valore di mercato alla data odierna** del fabbricato oggetto della presente stima è pari ad **€ 133.000,00**
- b. Il **valore di mercato alla data di apertura della successione** è pari ad **€ 126.350,00**



- c. Il bene **non** è comodamente divisibile per forma e conformazione, oltre che per carattere economico e per impedimento normativo
- d. L'immobile ad uso appartamento (sub. 4) è catastalmente NON conforme, pertanto, sarà da aggiornare la planimetria catastale per un costo di € 800 + oneri di fatturazione
- e. Attualmente l'immobile è occupato dalla sig.ra x senza titolo.

\*\*\*\*\*

La presente relazione si compone di 12 pagine dattiloscritte oltre la copertina più gli allegati.

Si allega a parte richiesta di liquidazione dei compensi

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico.

Forlì, 26/08/2024

Il C.T.U

**Geom. Nicola Colella**



## **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

In data 26/08/2024 lo scrivente C.T.U. invia bozza dell'elaborato peritale alle parti mediante PEC fissando come termine per la scadenza di eventuali osservazioni giorni 15.

Il giorno 10/09/2024 l'avvocato di parte convenuta x trasmetteva mediante pec le sue osservazioni.

Il giorno 15/10/2024, **oltre i termini fissati**, l'avvocato di parte attrice x trasmetteva mediante PEC le sue osservazioni.

### **OSSERVAZIONI DA PARTE CONVENUTA**

L'avvocato x espone le sue osservazioni e si prende atto di quanto riportato in merito alle utenze, di cui si è già tenuto conto nell'elaborato peritale

### **OSSERVAZIONI DA PARTE ATTRICE**

L'avvocato x, espone le sue osservazioni alle quali si risponde di seguito, pur essendo pervenute oltre il termine consentito

*Relativamente alle osservazioni al paragrafo 1.2*

Il lotto in questione, sui catastalmente insiste il fabbricato di cui è causa, è recintato solo parzialmente come si evince dalla documentazione fotografica

*Relativamente alle osservazioni al paragrafo 2.3.5*

Si rimanda a quanto già espresso nell'elaborato peritale

*Relativamente alle osservazioni al paragrafo 3.3*

Si rimanda a quanto già espresso nell'elaborato peritale e negli allegati elaborati grafici

Si prende altresì atto di quanto riportato nella seconda parte dell'osservazione.



OSSERVAZIONI PER PARTE ATTRICE ALLA BOZZA DELLA RELAZIONE PERITALE DEL  
26.08.2024

(Procedimento n. 1366/2022 R.G. – Giudice dott.ssa Anna Orlandi)

\* \* \* \*

Con riferimento alla bozza di relazione peritale redatta dal Geom. Nicola Colella ed inviata in data 26.08.2024 si osserva brevemente quanto di seguito.

Con riferimento al paragrafo 1.2 – *DESCRIZIONE UNITA' ABITATIVA* (pag. 5) laddove viene riportato che “*Il lotto è parzialmente recintato*” si fa presente che il lotto in questione risulta interamente, e non solo parzialmente, recintato.

Con riguardo ai paragrafi 2.3.5 – *DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO*, 2.3.6 – *DETERMINAZIONE DEL VALORE ALLA DATA DI APERTURA DELLA SUCCESSIONE* e 3.3 – c) *VALORE DI MERCATO (OMISSIS)* (pagg. 8, 9, 10) si contesta l'applicazione del coefficiente di riduzione del reale valore dell'immobile, calcolato dal CTU nella misura del 20% in maniera del tutto discrezionale e soggettiva.

Con riguardo infine ai paragrafi 3.3 - c) *VALORE DI MERCATO (...OMISSIS...)* e 5.1 – *OVE I BENI NON SIANO DIVISIBILI DIA ADEGUATA SPIEGAZIONE (...OMISSIS...)* laddove si legge “*L'immobile ad uso appartamento non risulta correttamente rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali depositate. Saranno quindi da aggiornare mediante procedura ministeriale DOGFA (...)*” si fa presente che le planimetrie depositate in atti rispecchiano fedelmente la consistenza dell'immobile in questione per cui non si ravvisa la necessità di procedere all'aggiornamento delle stesse.

\* \* \* \*

In merito alle osservazioni relative alla perizia presentate dai convenuti in data 10.09.2024 premono alcune osservazioni.

La controparte ha installato a proprie spese ed a suo uso esclusivo un rubinetto idrico nel giardino anteriore, collegato al proprio contatore, al fine di irrigare le proprie coltivazioni, peraltro di propria iniziativa e senza l'autorizzazione degli eredi.

Tale installazione, mai utilizzata dagli attori, può, per loro, essere rimossa.

La controparte utilizza, in via quasi esclusiva e da circa quarant'anni, il rubinetto idrico posto nel cortile posteriore del fabbricato principale, e collegato al contatore dell'abitazione principale, attualmente intestata a



x, per i propri usi irrigui, senza che mai gli sia stato richiesto, né la stessa abbia mai proposto, alcun rimborso spese.

Nell'anno 1990, la controparte ha installato, senza autorizzazione, un rubinetto idrico collegato al proprio contatore, nella parte posteriore dell'area comune, dietro il fabbricato servizi, a proprio uso e consumo continuando comunque a prelevare acqua dal rubinetto di cui al punto precedente alle medesime condizioni di gratuità.

Dalla sua edificazione e fino ai primi anni 2000 circa, il compendio posteriore era alimentato dal contatore elettrico dell'abitazione principale, nonostante i consumi di tale compendio fossero quasi esclusivamente utilizzati dalla controparte.

Nello stesso periodo, su pressioni del signor x, la controparte ha collegato l'alimentazione elettrica del pro-servizio al proprio contatore e da allora, come prima, il consumo elettrico dell'edificio è completamente in uso alla controparte che utilizza, arbitrariamente ed in via esclusiva, tutto il compendio comune ad uso garage e servizi dal gennaio 2002 oltre al 50% della superficie delle cantine dell'abitazione principale senza che per questo sia mai stato corrisposto alcunchè.

Avv. x



**Da:**  
**A:** nicola.coella  
**Cc:**  
**Oggetto:** Osservazioni per parte convenuta alla BOZZA RELAZIONE PERITALE 1366/2022  
**Data:** martedì 10 settembre 2024 10:00:42  
**Allegati:** [msg.eml \(236 KB\).msg](#)

---

Gent.mo CTU, Geom. Colella,  
pur nulla quaestio sul contenuto della perizia da Lei redatta, ritengo importante riportarLe una precisazione di cui mi ha informata il mio assistito, relativa ad utenze di luce ed acqua a servizio del compendio comune.

Riferisce il sig. x che alcuni allacciamenti di dette utenze servono sia proprietà private che la proprietà comune. Nello specifico la luce di tutti i garages (quindi anche dei due in comunione), della parte a fianco e dietro essi è fornita tramite contatore intestato al mio cliente, che regolarmente ne paga le somme; quanto all'acqua utilizzata anche per le parti comuni, la fornitura per il rubinetto posto nella zona anteriore dello stabile è parimenti allacciato al contatore intestato e a carico di x, mentre quello posto nella parte posteriore è allacciato al contatore intestato e a carico della sig.ra x.

Ho considerato opportuno fornirLe l'informazione di cui sopra qualora Lei ritenesse importante inserire nel Suo elaborato l'eventuale spesa per l'apposizione di specifici ed autonomi contatori per il compendio comune.

Resto in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti.  
Cordialmente

-----  
Avv.

