

**R.G. n° 2776/2018**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

**Illustrissimo Giudice Dott.ssa**

**Relazione di C.T.U. nella Causa promossa da:**

Avv.to

Contro

Avv.to

Avv.to

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto , , regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°1008, e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì – Cesena, facendo seguito all'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice espone:

**- 1.0) Oggetto dell'incarico.**

- Incarico del 30/05/2019.

- 1) *“accerti il CTU, previa descrizione dei beni immobili oggetto della comunione, se gli stessi siano comodamente divisibili tenendo conto delle quote spettanti alle parti del presente giudizio e predisponendo all'uopo un progetto di divisione con l'indicazione dei conguagli dovuti in caso di non corrispondenza del valore delle porzioni al valore delle singole quote, con riferimento all'attualità: in ogni caso il CTU potrà consultare ai fini di cui sopra il progetto divisionale ipotizzato e allegato alla citazione (doc.2)”;*
- 2) *“in caso di indivisibilità dei beni ne stimi il valore all'attualità”;*
- 3) *“accerti inoltre il CTU se esistano irregolarità edilizie e/o urbanistiche e dica, in caso affermativo, come possano essere eliminate (ovvero sanate) e*

*quali siano i conseguenti esborsi”;*

4) *“accerti infine il CTU se sui beni di cui sopra sussistano iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli”;*

5) *“tenti il CTU la conciliazione fra le parti”*

Tempistica fissata dal Giudice:

Tempistica fissata dall’Ill.mo Giudice:

- Inizio operazioni 06/06/2019 alle ore 17.00 in Cesena viale Abruzzi, 27;
- Invio bozza al CTP o/e alle parti almeno 20 giorni prima della scadenza nel 07/ ottobre/2019;
- Alle parti per le osservazioni alla bozza entro i successivi 10 giorni dall’inoltro della bozza;
- Al CTU per il deposito entro 07/10/2019.

**- 2.0) Svolgimento delle operazioni peritali.**

Le operazioni peritali sono regolarmente iniziate il giorno 06/06/2019 alla presenza del consulente di parte Attrice nella persona del Geom.

e sono proseguite in data 13/06/2019 con l’accesso agli atti presso il Comune di Cesena per acquisire la documentazione Urbanistica Amministrativa per verificare la conformità dell’immobile e la possibilità di divisione in più unità immobiliari.

In data 30/07/2019, in accordo con gli Avvocati sia di parte attrice che di parte convenuta e Il Consulente di parte attrice si è proceduto con il sopralluogo presso l’immobile sito in Cesena, verificando lo stato dell’immobile oggetto di causa, acquisendo la documentazione fotografica ed eseguendo i rilievi metrici.

Lo scrivente ha eseguito in autonomia le ricerche presso l’Agenzia del Territorio

per la verifica sulle Trascrizioni e Iscrizioni e a reperire la documentazione catastale aggiornata e urbanistica.

In data 30/08/2019, previo accordo con le parti, si è proceduto ad un ulteriore sopralluogo alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_, del Geometra \_\_\_\_\_, dell'Avv. \_\_\_\_\_ e dell'Avv. \_\_\_\_\_.

Ritenute concluse le operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a redigere la relazione e ad inviare la bozza ai CTP per le eventuali osservazioni.

*Osservazioni Avvocato* \_\_\_\_\_ *nessuna osservazione (Vedi all. 8).*

*Osservazioni Geometra* \_\_\_\_\_ *in data 14/09/2019(all.to 9).*

### **- 3.0) Il fatto in sintesi.**

#### **- 3.1) Dall'atto di citazione:**

Con contratto in data 09/03/1979 del Notaio \_\_\_\_\_, il sig. \_\_\_\_\_ insieme alla sorella \_\_\_\_\_ ed al di lei marito sig. \_\_\_\_\_ coniugi in comunione legale dei beni, acquistavano dal sig. \_\_\_\_\_ un fabbricato ad uso civile abitazione, di vecchia costruzione in precarie condizioni di stabilità o manutenzione, privo di impianto di riscaldamento con corte circostante posto in Comune di Cesena.

Negli anni 1984/1988, il sig. \_\_\_\_\_ procedeva al completo restauro dell'immobile, facendosi carico per l'intero delle spese necessarie.

L'immobile sin dall'acquisto è stato abitato dal sig. \_\_\_\_\_ con la moglie e dalla sorella \_\_\_\_\_, dal cognato \_\_\_\_\_ e dai genitori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

Nell'anno 2002 i coniugi \_\_\_\_\_ si sono trasferiti in un'altra abitazione sempre in Cesena, lasciando la sorella \_\_\_\_\_ il cognato e i propri genitori nel fabbricato oggetto del presente procedimento.

In data 29/04/2009, i comproprietari concordavano una divisione dell'immobile, sottoscrivendo all'uopo una scrittura privata che riportava la volontà in tal senso

dalle parti, con ogni specifica indicazione relativamente all'attribuzione dei vani di cui è composto l'immobile comune.

Attualmente il fabbricato è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 140, Particella 41, sub. 5 (cat. A/7, classe 2, vani 7, rendita catastale €. 994,18), sub.6 (cat. A/7, classe 2, vani 7,5, rendita catastale €. 1.065,19), sub. 7 (cat. C/6, classe 5, mq. 81, rendita catastale €. 384,86) e sub. 8 (cat. C/6, classe 3, mq. 42, rendita catastale €. 216,91).

Fallito il tentativo di mediazione il sig. \_\_\_\_\_ citava i sigg.ri \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ a comparire innanzi al Tribunale di Forlì al fine di:

- Dichiarare la divisione giudiziale dell'immobile;
- Ordinare lo scioglimento della comunione dell'immobile con attribuzione ai singoli partecipanti della quota a ciascuno spettante;
- laddove dovesse accertarsi l'indivisibilità del bene, ordinare la vendita dell'immobile e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote;
- condannare i convenuti – eventualmente resistenti e/o oppositori – al pagamento delle spese e compensi professionali del giudizio

In via istruttoria: chiedeva la nomina di un CTU che, previo accertamento della consistenza attuale del compendio immobiliare indiviso, predisponga un comodo progetto divisionale.

**- 3.2) Memoria per i convenuti e \_\_\_\_\_ .**

A seguito dell'atto di citazione notificato in data 08/08/2018 per lo scioglimento della comunione legale dell'immobile oggetto di contenzioso i sigg.ri \_\_\_\_\_

e \_\_\_\_\_ si costituivano nulla opponendo allo scioglimento della comunione legale, purché disposta nei termini già concordati tra le parti con

scrittura del 29/04/2009.

Con l'occasione i coniugi \_\_\_\_\_ si riservavano di dichiarare, all'esito della perizia, la propria eventuale disponibilità a valutare la possibilità di acquistare la quota di ½ pro indiviso di proprietà dell'attore \_\_\_\_\_, al prezzo di valutazione che verrà accertato dal CTU.

In conclusione chiedevano di dichiarare la divisione giudiziale dell'immobile oggetto del giudizio attribuendo ad ognuno dei compartecipanti il diritto in via esclusiva sulla determinata parte del bene corrispondente alla quota già assegnata alle parti, in forza della scrittura privata di accordo divisionale del 29/04/2009.

**- 4.0) Risposte ai quesiti:**

- *“accerti il CTU, previa descrizione dei beni immobili oggetto della comunione, se gli stessi siano comodamente divisibili tenendo conto delle quote spettanti alle parti del presente giudizio e predisponendo all'uopo un progetto di divisione con l'indicazione dei conguagli dovuti in caso di non corrispondenza del valore delle porzioni al valore delle singole quote, con riferimento all'attualità: in ogni caso il CTU potrà consultare ai fini di cui sopra il progetto divisionale ipotizzato e allegato alla citazione (doc.2)”;*

**- 4.1) Inquadramento catastale (all.to “4”)**

Fabbricato ad uso civile abitazione con proservizi in corpi staccati sito in Comune di Cesena, \_\_\_\_\_, censito al **Catasto Fabbricati** di detto Comune, al **Foglio 140,**

**Particella 41 sub. \_\_\_\_\_**, categoria A/7 di classe 2, consistenza 7 vani Rendita Catastale €. 994,18;

**Particella 41 sub. \_\_\_\_\_**, categoria A/7 di classe 2, consistenza 7,5 vani Rendita Catastale €. 1.065,19;

**Particella 41 sub.** , categoria C/2 di classe 5 di mq. 81, Rendita Catastale €. 384,86;

**Particella 41 sub.** , categoria C/6 di classe 3 di mq. 41, Rendita Catastale €. 216,91;

**Particella 41 sub.** , BCNC (porticato, disimpegno, c.t., lav. rip) ai sub.ni 5 e 6

**Particella 41 sub.** , BCNC (corte) ai sub.ni 5,6, 7 e 8.

In capo alla ditta catastale:

\_\_\_\_\_ , nato a  
Cesena \_\_\_\_\_ prop.

Terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al **Foglio 140, Particella 41** Ente Urbano di mq. 2.390.

**- 4.2) Descrizione dei fabbricati:**

Il complesso immobiliare oggetto della divisione giudiziale è composto da un fabbricato principale adibito alla residenza e da due fabbricati in corpo staccato adibiti ai servizi e area cortilizia comune che si estende su tutti i lati.

**Il fabbricato residenziale** si eleva per due piani fuori terra (Piano terra e piano primo) oltre ad un sottotetto raggiungibile da apposita scala interna.



I due piani sono serviti da una unica scala che dalla zona denominata ingresso/disimpegno raggiunge il ballatoio/disimpegno della zona notte sul quale si affacciano le varie stanze con i bagni, un soggiorno che funge da disimpegno per due camere da letto e per accedere al balcone e la porta di accesso al vano scala che conduce al sottotetto oltre un bagno con ingresso dal ballatoio. Il sottotetto è composto da un unico grande vano.

L'immobile residenziale edificato in data remota (probabilmente metà 800) è stato ristrutturato alla fine degli anni ottanta con materiali qualitativamente normali, infissi in legno con vetro camera e scuroni esterni, porte interne in legno tamburato, bagni rivestiti alle pareti e pavimentati con mattonelle di ceramica di varia tipologia, con la presenza di tutti i vasi, alcuni con box doccia e altri con vasca. La scala di collegamento del piano terra con il piano primo ha una struttura in c.a. con gradino in pietra mentre la scala di collegamento del piano primo con il sottotetto ha i gradini in legno.

La cucina ha una pavimentazione simile alla graniglia con mattonelle di ceramica alle pareti per un'altezza di circa mt. 1.50. Impianto elettrico a norma per la normativa vigente all'epoca della ristrutturazione, impianto di riscaldamento unico per tutto il fabbricato con caldaia a gas posta all'interno del ripostiglio con elementi scaldanti in ferro. L'acqua calda sanitaria si ottiene tramite un boiler elettrico. Non è stata verificata la corretta funzionalità dell'impianto fognante, formato da una vecchia fossa biologica.

Strutturalmente il fabbricato presenta segni di assestamento con la presenza di crepe orizzontali e verticali che si estendono in particolare modo al piano primo (crepe nel disimpegno centrale lato scala, crepe nelle camere da letto particolarmente evidenziate sul lato mare del fabbricati che evidenzia un leggero

cedimento strutturale di una porzione di fabbricato). Al momento le crepe non sembrano comunque preoccupanti, ma da sistemare.





Al piano terra lungo le pareti principali e perimetrali vi è una forte presenza di umidità di risalita con distacco ed esfoliazione della tinteggiatura.

Il sottotetto invece presenta segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura, non ancora risolte nonostante gli interventi che si sono succeduti. Una macchia di infiltrazione di acqua è visibile all'interno del vano cucina, proveniente probabilmente dal bagno sovrastante.



Dai rilievi eseguiti, il fabbricato si presenta conforme all'ultimo elaborato allegato alla DIA del 2006, con l'eccezione di piccole difformità ritenute più un mero errore di scrittura o di riporto dei dati (Canne fumarie, piccole traslazioni di finestre, soffitto con cartongesso), poiché la tipologia strutturale del fabbricato non permette modifiche sostanziali. Il fabbricato è risultato conforme alla situazione catastale.

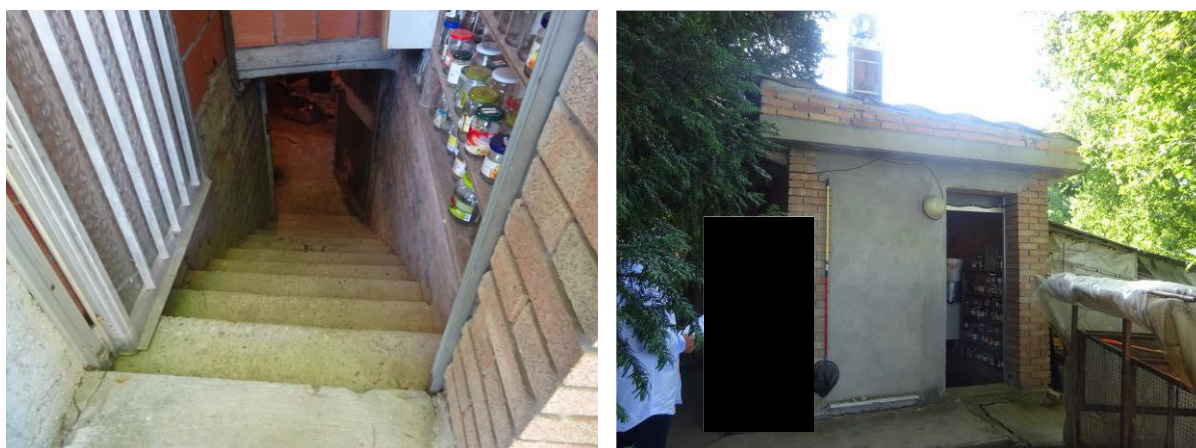
L'attuale distribuzione planimetrica del fabbricato del piano primo (cinque camere con quattro bagni, di cui tre collegati direttamente alle camere), fa ipotizzare anche la possibilità di un utilizzo come bed and breakfast. Ciò si

evidenzia anche per le motivazione che si andranno a considerare nella ipotesi di divisione in natura dell'immobile.

**- Fabbricati di servizio:**

Oltre al fabbricato principale sono presenti altri due fabbricati di servizio in corpo staccato.

Il fabbricato attualmente distinto con il subalterno ) ha una struttura in muratura con copertura piana che si estende in parte al piano terra ed in parte al piano 1° sotto-strada.



Si tratta di un piccolo fabbricato che si può definire allo stato grezzo poiché privo di parte di intonaco con infissi “rimediati”. Il fabbricato catastalmente, e autorizzato come da sanatoria, è censito come garage, ma viene utilizzato come deposito ripostiglio, essendo la porta di accesso ristretta e in parte chiusa con la parete. Chiusura anche della porta adiacente alla scala. Una parte della pavimentazione esterna del fabbricato presenta segni di cedimento. Al suo interno sono state fatte delle modifica con la realizzazioni di pareti non presenti nell’elaborato allegato alla sanatoria.

Il fabbricato attualmente distinto con il subalterno 7) ha una struttura in

muratura con copertura ad una falda costituita da travi “Varese” con tavelloni e legno nella tettoia posta sul fronte.

Il fabbricato presenta la porzione Nord in pessimo stato, con cedimenti strutturali difficilmente rimediabili (Una porzione si ritiene debba essere demolita stante il suo pessimo stato). Internamente il fabbricato risulta parzialmente pavimentato



con mattonelle di recupero, pareti intonacate e in parte rivestite, sono visibili delle crepe. Si può ipotizzare l'uso, in passato, come una zona adibita a vario uso (es. cucina); una porzione era adibita a centrale termica.

Esternamente sono inoltre presenti dei capanni con struttura precaria facilmente smontabili di cui non si terrà conto nella presente relazione né ai fini di una eventuale divisione né ai fini della valutazione, anche perché trattasi di manufatti privi di titolo autorizzativo.

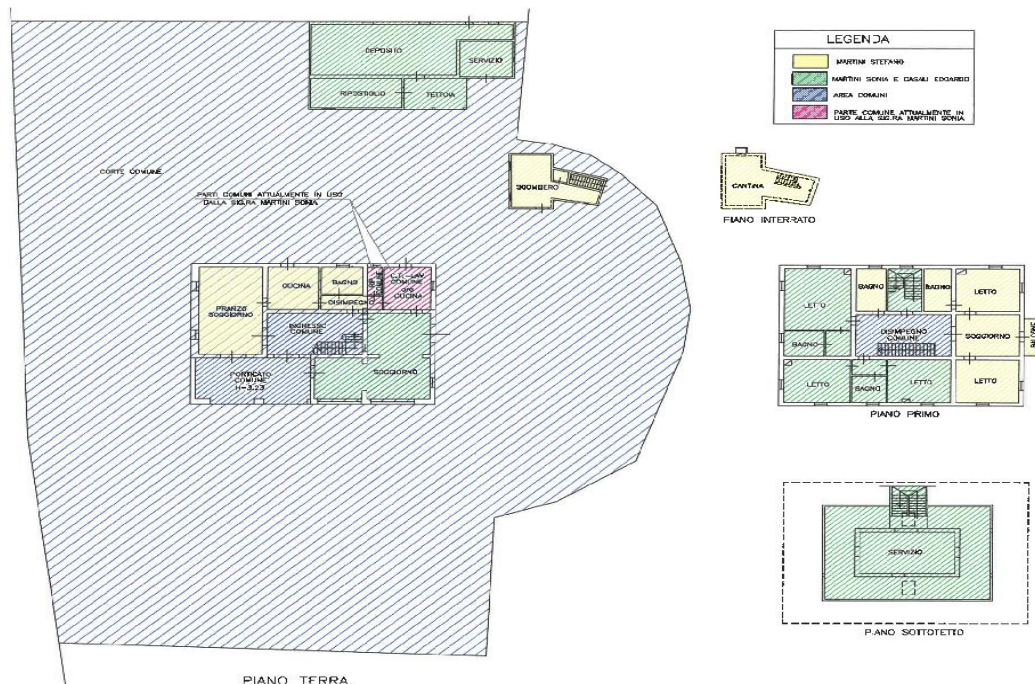
L'area esterna è destinata a giardino, camminamento e percorsi carrabili.



**- 4.3) Stato occupazionale:**

Alla data degli accessi in loco l'immobile era abitato dalla signora e dal signor i quali hanno indicato la parte che loro utilizzano, facendo presente che la parte di porzione comune, autorizzata come lavanderia, è stata da loro trasformata in cucina. In pratica gli stessi utilizzano le parti comuni del piano terra che comprende oltre la ex lavanderia, ora cucina e il ripostiglio adiacente. La sig.ra ha dichiarato di utilizzare anche il bagno adiacente al ripostiglio, senza impedirne l'utilizzo anche agli altri; al piano primo occupano la parte sud del fabbricato che comprende il bagno con ingresso dal vano comune (disimpegno) tre camere da letto con i rispettivi bagni. Inoltre, dal disimpegno comune accedono alla scala che conduce al sottotetto che attualmente viene da loro utilizzato. Sostanzialmente la parte che i convenuti hanno dichiarato di occupare corrisponde alle porzioni di cui al progetto divisionale (all.to 2 nel fascicolo attoreo) con la sola eccezione della parte ex lavanderia e ripostiglio che dovrebbe essere comune con l'altra porzione immobiliare occupata interamente, e il bagno utilizzato ma non in esclusività.

Scheda con le suddivisioni utilizzate a vario titolo (all.to 5).



#### **- 4.4) Ipotesi di divisione in natura:**

Come esposto in precedenza, si tratta di una fabbricato residenziale di grandi dimensioni, tipo villa padronale metà 800, con una struttura di tipo mista, copertura a padiglione in latero cemento con sovrastante manto in coppi. I vari piani sono collegati da una unica scala interna ubicata in una parte comune (Ingresso/disimpegno). Il fabbricato dispone di un unico riscaldamento per tutto il fabbricato, un unico impianto elettrico, un unico impianto idrico, una unica cucina e un unico impianto fognante. In pratica, il fabbricato attualmente è autorizzato urbanisticamente ed è funzionale come una unica unità immobiliare, con al piano terra la zona giorno e un bagno e la zona notte ubicata al piano primo composta da cinque camere da letto, un soggiorno e quattro bagni, di cui tre accessibili dall'interno delle stanze. Dal piano primo si accede alla zona sottotetto costituita da un unico ampio vano.

Catastalmente l'immobile è già suddiviso in due unità immobiliari distinte (Detto frazionamento è risultato però irregolare, in quanto privo di titolo abilitativo che ne autorizzi lo sdoppiamento) ma, come si evince immediatamente dalle stesse planimetrie allegate (all.to 4), la porzione di immobile attualmente distinta al subalterno 6 non è provvista di cucina (Non si deve considerare quella ricavata dalla lavanderia che è zona comune). L'unica cucina regolarmente autorizzata è quella al piano terra che è ricompresa nella planimetria del subalterno 5. L'altra cucina, presente fisicamente nella parte catastalmente comune, ricavata senza autorizzazione nell'ex lavanderia, è quella utilizzata dai convenuti. Questo aspetto potrebbe essere superabile con una nuova disposizione planimetrica catastale, e la presentazione di una pratica edilizia (CILA/SCIA in Sanatoria) che autorizzi lo sdoppiamento e la trasformazione in cucina della lavanderia.

Le problematiche che rendono difficile, e non comoda, la divisione dell'immobile sono di tipo pratico e funzionale, poiché l'immobile non dispone di due impianti indipendenti, ma è servito da un unico impianto di riscaldamento, da un unico impianto idrico ed elettrico, da una unica scala di accesso al piano primo quindi con l'inevitabile presenza di spazi comuni.

La premessa serve a fare comprendere che, nonostante il fabbricato abbia ampie metrature, **in realtà non è comodamente nè facilmente divisibile**, in primo luogo perché i costi di una eventuale divisione rispetto al valore che ne deriverebbe dalla somma dei valori delle due nuove unità non giustificerebbe la spesa; in secondo luogo, non per importanza, è l'aspetto relativo alla funzionalità e dell'utilizzo in autonomia dei due eventuali alloggi. La casa è costruita in modo che non si può rendere completamente indipendente in due porzioni (ad esempio da "cielo a terra" o senza parti comuni in promiscuità). I fabbricati esterni **non sono facilmente divisibili** a causa delle loro ristrette dimensioni e forma. Inoltre i fabbricati esterni sono in condizioni statiche pessime, con la necessità di demolire alcune porzioni perché in stato strutturale precario. L'area esterna comune, che è costituita da un unico giardino che circonda la casa, risulterebbe difficilmente divisibile, poiché verrebbero a crearsi delle disparità di valore delle aree stesse a causa della veduta migliore di una porzione rispetto alle altre (Veduta lato mare o veduta lato monte) e la divisione comporterebbe due ingressi separati, due viali etc.

Quindi, quello che può sembrare da una prima impressione un aspetto facilmente divisibile del fabbricato in realtà diventa l'aspetto negativo.

Si evidenzia inoltre che attualmente il fabbricato, anche se accatastato come due unità, è autorizzato amministrativamente come una unità abitativa, pertanto la

divisione catastale non è corrispondente ai titoli abilitativi dell'immobile. Con la presentazione di una CILA in sanatoria è possibile lo sdoppiamento del fabbricato in due unità immobiliare con aumento di carico urbanistico e conseguentemente pagamento degli oneri (Senza opere solo €. 1.000,00). Si dovrà presentare anche la pratica sismica e realizzare due posti auto nell'area cortilizia comune.

Si espone comunque un computo metrico estimativo, per macro voci, che rende l'idea dei costi da sostenere per una eventuale divisione. Nello studio di una fattibilità di divisione si è tenuto conto anche dell'accordo di divisione sottoscritto dalle parti in data 29/04/2009.

- Computo metrico per macro voci (Per eseguire un computo metrico dettagliato è necessario predisporre un progetto divisionale specifico) :

- Costi sdoppiamento impianto idrico-sanitario, stimati in circa	€. 50.000,00
- Costi sdoppiamento impianto elettrico, stimati in circa	€. 40.000,00
- Costi di sdoppiamento impianto fognario, stimati in circa	€. 40.000,00
- Costi per assistenza edilizia ai vari lavori (tracce, scavi nuove pavimentazioni, nuovi rivestimenti, smontaggio porte, etc), stimati in circa	€.118.000,00
- Costi per sistemazione esterna , stimati in circa	€. 15.000,00
- Costi per pratiche tecniche (Comprese tutte le figure professionali), stimati in circa	€. 35.000,00
- Costi per pratica catastale, stimati in circa	<u>€. 1.500,00</u>
- <b>Complessivamente costi stimati in Euro</b>	<b>€. 299.500,00.</b>

Come si evince dal computo metrico il risultato non è certamente favorevole ad una divisione, i costi da sostenere sono molto alti e sproporzionati rispetto al valore delle due unità (Circa 50% del valore).

Tutto ciò premesso, si ritiene che l'attuale compendio immobiliare, così come si presenta, **non sia comodamente divisibile ai sensi dell'ex art. 720 C.C.**, poiché necessita di spese eccessive per la realizzazione della divisione, l'utilizzo che ne deriverebbe non si potrebbe definire razionale e funzionale o autonomo e il valore delle singole quote, anche senza ipotizzare un sensibile deprezzamento commerciale (dovuto alla mancanza di autonomia), una volta depurato dei costi per le opere necessarie per la divisione, risulterebbe comunque deprezzato.

In conclusione, senza l'accordo delle parti che accettano consapevoli della non comoda divisibilità dell'immobile e del deprezzamento delle singole quote, non è possibile alcuna divisione in natura, anche tenuto conto dell'accordo sottoscritto, poiché la divisione non è attuabile senza una perdita di valore e con la permanenza di aree comuni sia interne che esterne e con alti costi necessari per lo sdoppiamento del fabbricato.

L'unica possibilità di divisione, ovviamente non proponibile dallo scrivente perché non si può ritenere rispettosa dell'art. 720 del C.C., è quella di procedere con la divisione del fabbricato in due unità immobiliari distinte come da accordo sottoscritto, senza quantificare i costi dei lavori per renderle indipendenti, ma basandosi esclusivamente sulle superfici e lasciando agli assegnatari dei singoli lotti il carico dei costi necessari per renderle, in futuro, autonome. Operazione fattibile solo con l'accordo di entrambe le parti.

Tutte le altre ipotesi non sono percorribili, perché si verrebbero a creare delle situazioni di disagio e si perderebbe l'aspetto principale del fabbricato residenziale (Villa padronale) così come è attualmente strutturata.

- **4.6** "*in caso di indivisibilità dei beni ne stimi il valore all'attualità*";



**- Consistenza commerciale (Indicazioni norme UNI 15733).**

La superficie delle varie porzioni immobiliari è stata desunta dagli elaborati grafici ed in base alle misurazioni eseguite in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri (incidenza dei muri 15% circa sulla superficie netta). La parte comune trasformata in cucina viene conteggiata come da corretta destinazione autorizzata (lavanderia, rip e c.t.).

**- Piano terra**

Porticato	Mq. 38,81 al 35 % [25%] =	Mq. 13,58
Sala da pranzo	Mq. 44,17 al 100% =	Mq. 44,17
Cucina	Mq. 15,90 al 100 % =	Mq. 15,90
Bagno e disimpegno	Mq. 15,00 al 100 % =	Mq. 15,00
Ingresso	Mq. 27,22 al 100 % =	Mq. 27,22
Soggiorno	Mq. 57,27 al 100 % =	Mq. 57,27
Lavanderia, rip. C.t.	Mq. 19,63 al 60 % =	Mq. 11,77

**- Piano Primo**

Disimpegno notte	Mq. 27,22 al 100 % =	Mq. 27,22
Bagno	Mq. 8,22 al 100 % =	Mq. 8,22
Camera da letto con bagno	Mq. 45,19 al 100 % =	Mq. 45,19
Camere da letto con bagno	Mq. 45,75 al 100 % =	Mq. 45,75
Camera da letto senza bagno	Mq. 21,73 al 100 % =	Mq. 21,73
Soggiorno	Mq. 20,13 al 100 % =	Mq. 20,13
Balconcino	Mq. 4,05 al 25 % =	Mq. 1,01
Camera da letto con bagno	Mq. 31,63 al 100 % =	Mq. 31,63
Vano scala sottotetto	Mq. 12,60 al 100 % =	Mq. 12,60

**- Piano sottotetto**

Sottotetto (solo parte centrale) Mq. 25,00 al 50 % = Mq. 12,50

**- Ex garage e ripostiglio(ora sub. 8)**

Piano terra Mq. 23,97 al 50 % = Mq. 11,98

Piano interrato Mq. 21,44 al 25 % = Mq. 5,36

**- Deposito (ora sub. 7)**

(Deposito, ser. e rip.) Mq. 91,72 al 50 % = Mq. 45,86

Tettoia Mq. 8,10 al 10% = Mq. 0,81

Area scoperta e coperta E.U. (catastali)

Mq. 2.390 al 5% = Mq. 119,50

Superficie commerciale complessiva ai fini della stima **Mq. 594,40** [590,52]

**- Criterio di Stima.**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

**- Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Villa a schiera in via Lizzano	200	€ 180.000,00	€ 900,00
Rustico/casale in Lizzano di Cesena	200	€ 240.000,00	€ 1.200,00
Lizzano di Cesena - casa singola di grandi dimensioni	560	€ 420.000,00	€ 750,00
Casa in Lizzano di Cesena	121	€ 129.000,00	€ 1.066,12
		<b>valore medio</b>	<b>€ 979,03</b>

### Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENA

Fascia/zona: Suburbana/BORELLO, SAN VITTORE, SAN CARLO, RIO EREMO, ROVERSANO, ACQUAROLA, RIO MARANO, SAN DEMETRIO, TIPANO, SETTECROCIARI, LIZZANO.

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1650	L	4,5	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1400	L	4,1	4,6	L
Box	NORMALE	800	950	L	3	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1800	L	5	6	L

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate i valori di "ville e villini" in normale stato conservativo nella zona di Lizzano variano da un minimo di €/mq 1.500,00 ad un massimo di €/mq 1.800,00 .

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima.

Per la determinazione del valore di mercato della porzione immobiliare considerato il momento di crisi generalizzato del mercato immobiliare e tenuto conto della tipologia dell'immobile, si ritiene di assumere quale valore di

riferimento quello derivante dalle quotazioni di mercato e i valori minimi reperiti all'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €. 1.239,51 [(€.979,03 + €. 1.500,00 ):2].

Pertanto avremo:

Superficie commerciale Mq. 594,40 \* €/mq. 1.239,51 [1.383,08] = **€. 736.764,74.**

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche  
delle porzioni immobiliari

- Detrazione per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia al fabbricato principale sia ai fabbricati di servizio in corpo staccati e alle parti esterne dell'area (Si tiene conto anche degli interventi di rinforzo strutturale), che vengono stimati forfettariamente nella misura del 10%, pari a - €. 73.676,47.

- Detrazione per pratiche edilizie - €. 20.000,00

- Detrazione per pratiche catastali - €. 1.500,00

- Detrazione forfettaria del 5 % per mancanza di garanzia

in caso di vendita (Si tiene conto dell'impossibilità di verificare puntualmente tutte le parti del fabbricato e dei relativi impianti), pari a - €. 36.838,24

**Valore dell'immobile allo stato attuale, nelle condizioni sopra descritte**

(€. 736.764,74 - €. 73.676,47 - €. 20.000,00 - €. 1.500,00 - €. 36.838,24) = **€. 604.750,03** [600.661,65]

**Arrotondato in Euro Seicentocinquemila/00 €.** **605.000,00**

- **Valore singole quote:**

- **Quota in capo al sig. pari ad ½, valore €.** **302.500,00.**

- **Quota in capo alla sig.ra pari ad 1/4, valore €.** **151.250,00.**

- **Quota in capo al sig. pari ad 1/4, valore €.** **151.250,00.**

- **4.5) accerti inoltre il CTU se esistano irregolarità edilizie e/o urbanistiche e dica, in caso affermativo, come possano essere eliminate (ovvero sanate) e quali siano i conseguenti esborsi”;**

In data 13/06/2019 è stata effettuata richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cesena dalla ricerca sono emersi i seguenti documenti amministrativi:

La costruzione originaria del fabbricato, vista la tipologia dello stesso, è sicuramente riconducibile agli anni anteriori al 1.900.

La prima Autorizzazione Edilizia di interventi al fabbricato rintracciata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è la n° 628 del 15/09/1987, PGN 27270/87 – br, per lavori di manutenzione straordinaria, con rifacimento della copertura, da eseguirsi in un fabbricato ad uso abitazione sito in località Lizzano, via Lizzano, 609;

- Autorizzazione Edilizia n° 864 del 27/12/1988, PGN 36547 – br, per lavori di manutenzione straordinaria, con rifacimento della copertura, da eseguirsi in un fabbricato ad uso abitazione sito in località Lizzano, via Lizzano, 609;

- Variante del 12/12/1989 all'Autorizzazione Edilizia n° 864 del 27/12/1988, PGN 47225/1989/db, per lavori di manutenzione straordinaria, con rifacimento della copertura, da eseguirsi in un fabbricato ad uso abitazione sito in località Lizzano, via Lizzano, 609;

- Variante del 13/09/1990 all'Autorizzazione Edilizia n° 864 del 27/12/1988, PGN 30556/1990/db, per lavori di manutenzione straordinaria, con rifacimento della copertura, da eseguirsi in un fabbricato ad uso abitazione sito in località Lizzano, via Lizzano, 609.

Per tali pratiche è stata presentata scheda di fine lavori in data 09/01/1991 e rilasciata successiva abitabilità in data 16/09/1991, al n° 393 di registro.

- Concessione in Sanatoria n° 9384 del 09/09/1988, per trasformazione d'uso del magazzino in soggiorno; realizzazione di W.C. al piano seminterrato, di un

portico con sovrastante terrazzo, di una cantina con sovrastante garage e ripostiglio e di un proservizio ad uso deposito; aumento di altezza della torretta; difformità estetiche. Alcune opere previste nella sanatoria non sono state realizzate (vedi torretta, bagno al piano interrato, posizione scala etc).

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 346 del 10/04/2006 (all.to 6), la sig.ra presentava la presente denuncia a firma dell'Arch. Alberto Bagnolini per l'intervento di manutenzione straordinaria all'edificio a destinazione abitativa sito in Lizzano di Cesena , alla copertura inserendo lo strato di impermeabilizzazione sotto gli elementi di copertura.

Per tale intervento è stata comunicata la Fine Lavori in data 08/03/2007, con allegata la scheda descrittiva di conformità a firma dell'Arch.. Veniva altresì allegata la planimetria catastale del fabbricato composto da una unica unità, compresi i pro servizi, distinta al C.F. al foglio 140, mappale 41, subalterno .

In data 14/07/2009 veniva presentata pratica Catastale per il frazionamento delle unità immobiliari con sdoppiamento dell'unità abitativa in due unità, quindi con un carico urbanistico non corrispondente agli elaborati autorizzati.

**Per regolarizzare la situazione urbanistica amministrativa dei fabbricati è necessario presentare CILA/SCIA in Sanatoria con relativa pratica sismica e nuova variazione catastale, con una spesa stimata in Euro 21.500,00** (La spesa non contempla l'eventuale intervento di divisione fisica del fabbricato, ma solo la regolarizzazione dello stato attuale per la vendita come risulta attualmente).

- **4.4) accerti infine il CTU se sui beni di cui sopra sussistano iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli?**

**Risposta al quesito:**

In data 09/08/2019 si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome del sig. , e accertando le seguenti formalità:

### **Trascrizioni**

Divisionale giudiziale del 08/08/2018 rep. 8825/2018 a favore del sig. contro i sigg.ri e avente oggetto le porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 140, Particella 41 sub.ni

Trascritta a Forlì il 08/03/2019 art. 2.629

### **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 23/03/1990 rep. 73.075 per un importo totale di £. 540.000.000 a favore della sezione autonoma di presso la Roma contro i sigg.ri per la quota di 2/4, per la quota di ¼ e Casali Edgardo per la quota di ¼ e contro come debitore non datore di ipoteca, gravante le porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 140, Particella 41 sub.ni oltre al terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 140, Particella di mq. 2.390

Iscritta a Forlì il 28/03/1990 art. 506.

**N.B.** L'ipoteca è stata oggetto di annotazione per erogazione a saldo annotata a Forlì il 28/11/1990 art. 1976.

- 4.5) *“tenti il CTU la conciliazione fra le parti”*

### **Risposta al quesito:**

In data 30/08/2019 durante l'incontro presso il fabbricato oggetto della vertenza di divisione è stato chiesto ai presenti se vi erano i margini di un accordo

stragiudiziale, anche alla luce delle considerazioni verbali esposte dallo scrivente durante l'incontro in merito alla possibile divisione in natura degli immobili.

Al riguardo gli avvocati si sono riservati di valutare insieme ai rispettivi clienti al fine di un eventuale confronto.

**- 5.0) Osservazioni.**

- **5.1)** In data 05/09/2019 l'avvocato comunicava di non avere osservazioni da proporre;

- **5.2)** In data 14/09/2019 pervenivano le osservazioni del Geometra articolate in sei capitoli e sotto punti, alle quali viene data risposta per singoli capitoli.

- Punto 1) Riguarda l'incarico di CTP del , quindi si prende atto.

- Punto 2) Il Consulente di Parte Attrice espone lo svolgimento delle operazioni peritali, che coincidono con quelle dello scrivente, pertanto nulla da aggiungere.

- Punto 3) Riguarda l'elenco dei quesiti sottoposti al CTU. Nulla da aggiungere poiché sono gli stessi presi in esame dallo scrivente.

- Punto 4) Riguarda lo svolgimento delle operazioni peritali con alcune considerazioni del Consulente di Parte Attrice, che sostanzialmente coincidono con quanto risulta in relazione, pertanto si ritiene che non vi sia altro da aggiungere.

- Punto 5) Descrizione dell'immobile oggetto di causa.

Il Consulente di Parte Attrice ritiene di evidenziare la posizione panoramica del fabbricato, con vista sino alla costa e lamenta la demolizione del "torrino". Aspetto che lo scrivente ritiene solo di prenderne atto, poiché nulla può incidere sulla presente vertenza.



- Punto 6) Osservazioni alla CTU:

*“...comoda divisibilità dell’immobile...”*

Il Consulente di Parte Attrice concorda con il CTU sulla non comoda divisibilità. Su questo aspetto viene pertanto confermato quanto scritto in relazione.

*“... in caso di indivisibilità dei beni ne stimo il valore all’attualità...”*

A) Superficie commerciale.

Su questo punto il Consulente di Parte Attrice espone quelle che sono gli aspetti principali del metodo di misurazione, ritenendo che il criterio adottato dallo scrivente non sia completamente condivisibile, ritiene che le misurazioni debbano essere dedotte mediante l’applicazione del Sistema di Misurazioni – SIM, mentre per quelle secondarie e accessorie, oggetto di ragguglio, si debba fare riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale (Per una maggiore chiarezza di lettura si rimanda all.to 9 – osservazioni del Consulente di Parte), segnalando quelle che a Suo vedere sono le parti non condivise.

- **Risposta del CTU.**

Senza dilungarsi troppo sulla metodologia delle misurazione, lo scrivente ha adottato il criterio indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, di cui si allega lo stralcio della pagina (all.to 10). In realtà si tratta della stessa metodologia indicata dal Consulente di Parte Attrice, come lo stesso riconosce anche nelle proprie osservazioni. Sulle superfici invece c’è discordanza. La superficie del piano terra del casale il Consulente di Parte la ritiene di mq. 228,96 anzicchè mq. 218,00 come indicata dallo scrivente (vedi

relazione a pagina 17). Nella premessa del capitolo specifico del calcolo delle superfici si scrive chiaramente che *“la superficie è da intendersi al lordo dei muri (Incidenza del 15% circa della superficie netta)”*. Ciò in funzione del fatto che alcune murature del fabbricato, indicate negli elaborati, e presenti in loco, hanno dimensioni *“fuori dalla media”* quindi la loro incidenza sulla superficie netta diventerebbe sproporzionata. Per questo motivo si è ritenuto corretto adottare una percentuale incrementativa del 15% ritenuta adeguata per il calcolo della superficie commerciale. Al riguardo, va detto che la superficie commerciale può essere calcolata anche con l’applicazione di diverse metodologie, che variano anche da un capoluogo ad un altro. Nel nostro caso, poiché la superficie commerciale è un semplice numero ragguagliato per raggiungere il valore venale dell’immobile, lo scrivente, pur ritendo valido anche quanto sostenuto dal Geometra

, ritiene corretta la percentuale incrementativa esposta.

Il Consulente di Parte Attrice ritiene inoltre di non condividere i coefficienti adottati per ragguagliare le superficie lorde a quelle commerciali, in particolare quello del portico che reputa di applicare il 40% anziché il 25% applicato dallo scrivente.

Al riguardo lo scrivente riferisce di avere applicato il 25% poiché per balconi coperti si devono intendere quelli chiusi su tre lati, che andrebbero comunque al 35% . Poiché la destinazione esatta è porticato si ritiene di riconoscere una maggiorazione della superficie del 10% (Differenza fra il 25% applicato e il 35% previsto per tale situazione), **pari a mq. 38,81 x 0,10 = mq. 3,88**, che andranno ad

incrementare il valore complessivo dell'immobile (Vedi nuovi conteggi).

Altro aspetto non condiviso sulle superficie e la quantificazione del sottotetto. Il Consulente di parte Attrice ritiene che una parte del sottotetto, che delimita la parte centrale, almeno per un'altezza fino a mt. 1,50 debba essere considerata nella superficie commerciale.

Lo scrivente ha ritenuto corretto invece assumere come superficie quella agibile, come da elaborato di progetto, poiché l'area esterna alla parte centrale è da considerarsi come cuscinetto d'aria e vano inagibile, indipendentemente dall'utilizzo improprio che ne viene fatto (Utilizzato come sgombero di materiale vario). Va precisato altresì che tale superficie (Quella esterna alla parte centrale, delimitata dai muri), non può avere nessun valore commerciale, sulla base della sua destinazione e in base ai titoli abilitativi, poiché trattasi di sottotetto non agibile, pertanto non si può riconoscere l'osservazione del Consulente di Parte.

Altro aspetto non condiviso dal Consulente di Parte Attrice è il calcolo dell'area scoperta nella percentuale del 5%, poiché ritiene che la posizione panoramica che gode l'area e il casale debba essere calcolata, come consuetudini in loco, almeno il 7,5% della superficie scoperta.

Anche in questo caso lo scrivente ha ritenuto di applicare una percentuale che ha tenuto conto dei vari aspetti (Posizione, dimensione, stato dell'area, etc), poiché non tutta l'area ha una posizione panoramica e le condizioni manutentive dell'area non sono perfette, si ritiene che la percentuale applicata del 5% sia adeguata e tenga conto di tutti gli aspetti che incidono sulla valutazione dell'area di pertinenza.

- **B) Determinazione del prezzo unitario.**

Il Consulente di parte Attrice segnala un refuso, che viene corretto.

Non condivide il valore di riferimento unitario espresso dallo scrivente.

In sostanza egli ritiene che si debba applicare la media dei valori anche espressi dall'OMI.

Per lo scrivente la scelta di applicare il valore minimo degli OMI è stata dettata dal fatto che i valori OMI sono risultati eccessivamente alti rispetto ai valori di mercato (Oltre il 50%). Quindi non coerenti con i valori reali dell'attuale momento del mercato immobiliare. Pertanto anche in questo caso si confermano i valori espressi, tenuto conto anche che si tratta di una differenza dell'ordine del 6%, che in una stima immobiliare rientra nella normalità. Solo con la vendita, facendo la dovuta pubblicità, si potrà avere il valore reale di mercato dell'immobile.

- **C) Detrazioni dei costi da sostenere.**

Il Consulente di Parte attrice concorda sulla quantificazione dei costi da sostenere per la Sanatoria, ma ritiene che siano poco giustificati i costi portati in detrazione per gli interventi dei rinforzi strutturali (10%) e per la mancanza di garanzia (5%), e, allo stesso tempo, valuta forfettariamente la spesa in €. 30.000,00 complessiva per gli interventi strutturali, ritenendo che la detrazione per mancanza di garanzia non si debba considerare in una stima del *più probabile valore di mercato*, che valuta comunque nella percentuale del 2,5%. In pratica, nella determinazione del proprio valore di mercato dell'immobile, decurta l'importo complessivo di €. 69.011,78 a fronte di una decurtazione

dello scrivente di €. 109.793,74.

Per lo scrivente la parte strutturale del fabbricato, non versa in condizioni statiche di normalità e non è stato accertato che il cedimento sia fermo. Anzi, vi è un cedimento di una porzione di fabbricato che fronteggia il lato Est con una crepa verticale su tutte le pareti portanti esterne con riflessi anche a livello orizzontale del solaio. Peraltro, gli interventi eseguiti in precedenza al fabbricato sono stati considerati a livello strutturale solo per quanto riguarda il tetto, senza che risultino analisi alla parte sottostante del fabbricato. Non risulta siano stati previsti dei rinforzi verticali (Pilastri) a sostegno dell'aumento di peso della copertura, quindi, a parere di chi scrive, non si tratta di un semplice intervento localizzato che copre una superficie di mq. 50,00, ma si tratta di un intervento strutturale sostanziale che deve partire dallo scavo sul fronte del fabbricato, fino ad andare a trovare lo stato del terreno solido e consistente per poi rinforzare le fondazioni con iniezioni per tutta la parte che ha ceduto, cercando di recuperare anche il cedimento del fabbricato. Inoltre sono da considerare degli interventi sostanziali anche sui due fabbricati di servizio. E' ovvio quindi che una quantificazione esatta è possibile averla solo dopo un'attenta analisi anche strutturale, con la redazione di un progetto specifico sia all'intervento architettonico sia strutturale, su tutti i fabbricati. Analisi che al momento l'incarico non prevede, poiché sarebbe anche piuttosto costosa e da demandare ad un tecnico strutturalista. L'importo indicato dal Consulente di Parte attrice, sulla base di una informazione assunta presso un Tecnico strutturalista (Tale analisi esulano dalla competenze

del Geometra), riesce a coprire a malapena i costi tecnici necessari per le pratiche e le analisi strutturali.

Si ritiene quindi di mantenere inalterati i valori portati in detrazione, compresa la percentuale di garanzia, per i motivi spiegati in relazione.

**- D) Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.**

Il consulente di parte Attrice alla luce della Sua esposizione, determina quindi il valore dell'intero compendio immobiliare in €. 829.645,22, al netto delle decurtazioni.

Valore non condiviso dallo scrivente, come ampiamente esposto nei paragrafi precedenti ed in risposta alle osservazioni del Consulente di Parte Attrice.

Si ritiene di riconoscere esclusivamente la superficie in più del porticato, **(Vedi nuovi conteggi).**

Non ci sono ulteriori osservazioni critiche a cui rispondere, in quanto gli altri aspetti sono condivisi dal Consulente di Parte Attrice.

**- 6.0) Conclusioni**

Fabbricato ad uso civile abitazione con proservizi in corpi staccati sito in Comune di Cesena, frazione Lizzano, \_\_\_\_\_, attualmente censito al **Catasto Fabbricati** di detto Comune, al **Foglio 140, Particella 41 sub. \_\_\_\_\_**, **sub. \_\_\_\_\_**, BCNC (porticato, disimpegno, c.t., lav. rip) ai sub.ni \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ BCNC (corte) ai sub.ni \_\_\_\_\_.

In capo alla ditta catastale:

coniuge in comunione legale con

prop.

per 2/4.

, prop.

per 2/4.

Terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al **Foglio 140, Particella** Ente Urbano di mq. 2.390 (area coperta e scoperta, comune che si estende su tutti i lati).

**Il fabbricato residenziale** si eleva per due piani fuori terra (Piano terra e piano primo) oltre ad un sottotetto raggiungibile da apposita scala interna.

I due piani sono serviti da una unica scala che dalla zona denominata ingresso/disimpegno raggiunge il ballatoio/disimpegno della zona notte sul quale si affacciano le varie stanze con i bagni, un soggiorno che funge da disimpegno per due camere da letto e per accedere al balcone e la porta di accesso al vano scala che conduce al sottotetto oltre un bagno con ingresso dal ballatoio. Il sottotetto è composto da un unico grande vano.

L'immobile appare edificato in data remota (probabilmente metà 800) con interventi di ristrutturazione alla fine degli anni ottanta, eseguita con materiali qualitativamente normali, infissi in legno con vetro camera e scuroni esterni, porte interne in legno tamburato, bagni rivestiti alle pareti e pavimentati con mattonelle di ceramica di varia tipologia, con la presenza di tutti i vasi, alcuni con box doccia e altri con vasca.

L'immobile è servito da un unico impianto elettrico, da un unico impianto idrico sanitario e unico impianto fognante, formato da una vecchia fossa biologica.

Strutturalmente il fabbricato presenta segni di assestamento con la presenza di crepe orizzontali e verticali che si estendono in particolare modo al piano primo (crepe nel disimpegno centrale lato scala, crepe nelle camere da letto particolarmente evidenziate sul lato mare del fabbricato che evidenzia un leggero cedimento strutturale di una porzione di fabbricato). Al momento le crepe non sembrano comunque preoccupanti, ma da sistemare.

Al piano terra lungo le pareti principali e perimetrali vi è una forte presenza di umidità di risalita con distacco ed esfoliazione della tinteggiatura.

Il sottotetto invece presenta segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura, non ancora risolte nonostante gli interventi che si sono succeduti. Una macchia di infiltrazione di acqua è visibile all'interno del vano cucina, proveniente probabilmente dal bagno sovrastante.

Dai rilievi eseguiti, il fabbricato si presenta conforme all'ultimo elaborato allegato alla DIA del 2006, con l'eccezione di piccole difformità ritenute più un mero errore di scrittura o di riporto dei dati (Canne fumarie, piccole traslazioni di finestre, soffitto con cartongesso), poiché la tipologia strutturale del fabbricato non permette modifiche sostanziali. Il fabbricato è risultato conforme alla situazione catastale.

Oltre al fabbricato principale sono presenti due fabbricati di servizio in corpi staccati, in pessime condizioni statiche e manutentive, che presentano difformità rispetto ai titoli abilitativi, non sanabili.

L'area esterna è destinata a giardino, camminamento e percorsi carrabili.

Alla data degli accessi in loco l'immobile era abitato dalla signora  
e dal signor i quali hanno indicato la parte che loro utilizzano,  
facendo presente che la parte di porzione comune, autorizzata come lavanderia, è



stata da loro trasformata in cucina. In pratica gli stessi utilizzano le parti comuni del piano terra che comprende oltre la ex lavanderia, ora cucina e il ripostiglio adiacente. La sig.ra \_\_\_\_\_ ha dichiarato di utilizzare anche il bagno adiacente al ripostiglio, senza impedirne l'utilizzo anche agli altri; al piano primo occupano la parte sud del fabbricato che comprende il bagno con ingresso dal vano comune (disimpegno) tre camere da letto con i rispettivi bagni. Inoltre, dal disimpegno comune accedono alla scala che conduce al sottotetto che attualmente viene da loro utilizzato. Sostanzialmente la parte che i convenuti hanno dichiarato di occupare corrisponde alle porzioni di cui al progetto divisionale (all.to 2 nel fascicolo attoreo) con la sola eccezione della parte ex lavanderia e ripostiglio che dovrebbe essere comune con l'altra porzione immobiliare, e il bagno utilizzato ma non in esclusività

Anche se si tratta di un fabbricato residenziale di ampie dimensioni, come spiegato nella parte di relazione che precede, **la sua comoda divisione in natura in due porzioni non è attuabile** sia per la particolare struttura del fabbricato stesso sia per gli alti costi necessari allo sdoppiamento in due unità (Stimati in macro voci in €. **299.500,00** - Circa il 50% del valore complessivo). Anche i fabbricati esterni **non sono facilmente divisibili** a causa delle loro ristrette dimensioni e forma e le pessime condizioni statiche con la necessità di demolire alcune porzioni perché in stato strutturale precario. L'area esterna comune che è costituita da un unico giardino, che circonda la casa, risulterebbe difficilmente divisibile, poiché verrebbero a crearsi delle disparità di valore delle aree stesse a causa della veduta migliore di una porzione rispetto alle altre (Veduta lato mare o veduta lato monte) e la divisione comporterebbe due ingressi separati, due viali etc, difficilmente realizzabili.

**Valore dell'immobile allo stato attuale, nelle condizioni sopra descritte**

(€. 736.764,74 - €. 73.676,47 - €. 20.000,00 - €. 1.500,00 - €. 36.838,24) = **€. 604.750,03** [600.661,65]

**Arrotondato in Euro Seicentocinquemila/00 €.** **605.000,00**

**- Valore singole quote:**

**- Quota in capo al sig. pari ad 1/2, valore €.** **302.500,00.**

**- Quota in capo alla sig.ra ad 1/4, valore €.** **151.250,00.**

**- Quota in capo al sig. pari ad 1/4, valore €.** **151.250,00.**

**Per regolarizzare la situazione urbanistica amministrativa dei fabbricati è necessario presentare CILA/SCIA in Sanatoria con relativa pratica sismica e nuova variazione catastale, con una spesa stimata in Euro 21.500,00** (La spesa non contempla l'eventuale intervento di divisione fisica del fabbricato, ma solo la regolarizzazione dello stato attuale per la vendita come risulta attualmente).

Al momento della conclusione della presente relazione le parti non hanno manifestato alcun interesse ad una conciliazione.

Cesena lì 17/09/2019

Il Tecnico Incaricato

Geom.