

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
QUARTA SEZIONE CIVILE**

Causa civile iscritta al [REDACTED]

GIUDICE DOTT. FEDERICO SALMERI

Materia: Successioni

Oggetto: Divisione di beni caduti in successione

Causa civile promossa da: [REDACTED]

Convenuto principale: [REDACTED]

Valutazione degli immobili eredità [REDACTED] siti in:

- Strada per Albizzano n. 45 Tizzano Val Parma (PR)



Vista edificio Strada per Albizzano n. 45

CTU: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031** Partita IVA: 12161480152 Studio in: via Inverigo 10, 20151 Milano Telefono 02.82.76.29.12 Cellulare: 347.71.80.354 Fax 02.93.66.79.76 Email: d.benussi@inwind.it Pec: benussi.9707@oamilano.it

C.T.U. arch. D. Benussi - Tribunale di Milano - [REDACTED]



INDICE

- 1. QUESITO E TERMINI CONCESSI**
- 2. RISPOSTE AL QUESITO**
- 3. SVOLGERSI DELLA CTU**
- 4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI SUCCESSIONE**
 - 4.1 Oggetto della valutazione*
 - 4.2 Identificazione catastale*
 - 4.3 Intestatari attuali a catasto*
 - 4.4 Coerenze*
 - 4.5 Sopralluogo*
- 5. DESCRIZIONE DEL BENE**
 - 5.1 Inquadramento territoriale*
 - 5.2 Contesto urbano*
 - 5.3 Descrizione del complesso immobiliare*
 - 5.4 Descrizione delle unità immobiliari*
- 6. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**
- 7. STATO DI POSSESSO**
 - 7.1 Detenzione del bene*
 - 7.2 Esistenza contratti di locazione*
- 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
 - 8.1 Iscrizioni*
 - 8.2 Pignoramenti*
 - 8.3 Altre trascrizioni*
- 9. VERIFICA EDILIZIA E CATASTALE**
 - 9.1 Pratiche edilizie*
 - 9.2 Planimetria catastale depositate presso l'Agenzia del Territorio*
 - 9.3 Destinazione urbanistica*
- 10. CONSISTENZA**
 - 10.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*
 - 10.2 Dati metrici dei beni*
- 11. STIMA DEL LOTTO**
 - 11.1 Criterio di stima*
 - 11.2 Fonti d'informazione*
 - 11.3 Valore applicato nella stima*
 - 11.4 Valore del lotto*
- 12. SINTETICA VALUTAZIONE OSSERVAZIONI DELLE PARTI**
- 13. CONCLUSIONI E RISERVE**
- 14. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
Tecnico Incaricato: arch. Domenico Benussi

LOTTO
ABITAZIONE strada per Albazzano n. 45
AUTORIMESSA strada per Albazzano n. 45
TIZZANO VAL PARMA (PR)

Tribunale Ordinario di Milano – Quarta Sezione Civile
Relazione del CTU per causa civile [REDACTED]

Materia: Successioni
Oggetto: Divisione di beni caduti in successione

Giudice: Dott. Federico Salmeri

Il sottoscritto, dott. arch. Domenico Benussi, con studio in Milano, via Inverigo 10, tel. 02/82.76.29.12, cell. 347/71.80.354, e-mail d.benussi@inwind.it, PEC benussi.9707@oamilano.it, iscritto all'Albo degli Architetti di Milano col n. 9707 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Milano al n. 13031, è stato nominato dal Giudice **Dott. Federico Salmeri** Consulente Tecnico d'Ufficio nel contenzioso civile **R.G.** [REDACTED], Tribunale di Milano, Quarta Sezione Civile, ed ha prestato giuramento in data **04/07/2024**

Causa promossa da:

Parte attrice: [REDACTED]

Consulente tecnico di parte: non nominato

Parte convenuta: [REDACTED]



1 QUESITO E TERMINI CONCESSI

Il Giudice, in relazione al patrimonio immobiliare in oggetto, pone al ctu il seguente quesito:

Esaminati gli atti e i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto della domanda di divisione e compiuti gli opportuni accertamenti, autorizzato ad accedere presso le competenti Pubbliche Amministrazioni (anche ai sensi dell'art. 213 c.p.c.) per estrarre copia della documentazione utile ai fini delle operazioni peritali, sentite le parti e i loro eventuali c.t.p.:

- **descriva** gli immobili oggetto di causa, indicando i dati catastali, i confini, le coerenze a lotto e la destinazione urbanistica;
- **verifichi** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri - anche di natura condominiale - gravanti sui beni, con l'indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;
- **verifichi** la regolarità urbanistica degli immobili, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove dovesse emergere l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;
- **fornisca** le notizie di cui agli artt. 40, legge n. 47/1985, e 46, d. lgs. n. 378/2001; indichi, in particolare, gli estremi della concessione o licenza a edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero accerti e dichiari che la costruzione è iniziata prima dell'1.9.1967;
- **fornisca** indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica in conformità alla normativa vigente;
- **determini**, in ogni caso, il valore di mercato dei beni in oggetto esponendo i criteri della stima;
- **dica** se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (o secondo le quote dei soggetti che dichiarino di voler restare tra loro in comunione) senza che la divisione comporti spese eccessive e rilevanti opere di modifica ovvero determini onerose servitù reciproche ovvero comporti limiti di godimento ed incida sensibilmente sul valore del bene;
- **in caso affermativo**, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, (i) le necessarie opere di modifica con i relativi costi, (ii) gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune e (iii) le servitù reciproche;
- **segnali** ogni altra circostanza e notizia ritenuta utile ai fini del decidere"

Le scadenze preordinate sono le seguenti:

Termini concessi dal giudice:

- Sino al **25 ottobre 2024** per la trasmissione della bozza dell'elaborato peritale alle parti
- Sino al **8 novembre 2024** per la trasmissione di note critiche ed osservazioni alla bozza.
- Fissa al **22 novembre 2024** termine per il deposito dell'elaborato finale in cancelleria contenente le repliche alle eventuali osservazioni.



2 RISPOSTE AL QUESITO

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE INDICE SINTETICO

LOTTO composto da - dati catastali -:

ABITAZIONE – strada per Albizzano

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Tizzano Val Parma (PR)**
- Categoria: **A/4 (Abitazione di tipo popolare)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **8**, Mappale **48**, Sub. **1**, Piano **T-1-2**, Categoria **A/4**, Classe **2**, Consistenza **9,5 vani**, Rendita **€ 368,47**

AUTORIMESSA – strada per Albizzano

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Tizzano Val Parma (PR)**
- Categoria: **C/6 (Autorimessa)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **8**, Mappale **48**, Sub. **3**, Piano **T**, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **61 mq**, Rendita **€ 107,11**

PROPRIETÀ: [REDACTED] la quota di ½ ciascuno

STATO OCCUPATIVO Abitazione in casolare ed autorimessa alla data del sopralluogo 29/07/2024 utilizzati dalla [REDACTED] attuale attore

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE Nessuno

VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO: € 186.000,00

Alla data attuale, valore del lotto

Interventi necessari al ripristino della regolarità urbanistica - rifacimento della pavimentazione del bagno per riportarlo alla quota minima di legge è stimato e dell'aggiornamento della scheda catastale è stimato in €. 2.000,00

VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO: € 184.000,00

Valore del lotto a seguito regolarizzazioni richieste

VALORE DEL BENE PRO QUOTA: € 92.000,00

Per quanto riportato al punto 6 della presente relazione gli immobili **non sono comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive e rilevanti opere di modifica ovvero determini onerose servitù reciproche ovvero comporti limiti di godimento ed incida sensibilmente sul valore del bene.**

Non si predispone dunque un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, (i) le necessarie opere di modifica con i relativi costi, (ii) gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune e (iii) le servitù reciproche;



3 SVOLGERSI DELLA CTU

Il motivo per il quale la presente relazione tecnica d'ufficio viene svolta, è per la determinazione del valore di mercato degli immobili siti in Tizzano Val Parma (PR) pervenuti ai [REDACTED] a seguito della successione della [REDACTED]

Complesso immobiliare composto da abitazione in casale di 9,5 vani catastali e da un'autorimessa di 61 mq. Attualmente i due [REDACTED] sono intestatari della quota del 50% dei beni.

Per lo scioglimento della comunione, [REDACTED], l'attuale attore sig.ra [REDACTED] ha provveduto ad instaurare [REDACTED]

Il sopralluogo interno alle unità immobiliari è stato effettuato il giorno **29/07/2024** alla presenza della comproprietaria [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati:

- Rilievo metrico strumentale dei locali allo scopo di verificare la consistenza delle unità immobiliari.
- Rilievo fotografico interno dell'abitazione dell'autorimessa oltre che delle parti esterne.
- Verifica dello stato degli immobili e delle loro dotazioni.
- Verifica della corrispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio con lo stato dei luoghi.
- Stesura del verbale del sopralluogo peritale.

È stata inoltre acquisita/esaminata dal CTU la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

- Visure storiche catastali e planimetrie catastale attuali degli immobili.
- Visure ipocatastali sugli immobili, trascrizione atti e annotazioni.
- Richiesta stato occupativo immobili all'Agenzia delle Entrate
- Verifica esistenza del certificato di prestazione energetica (abitazione)
- Ricerche valutazioni immobiliari valori OMI e offerte di vendita agenzie immobiliari
- Rilievo fotografico dello stato dello stato di fatto delle unità immobiliari

Invio bozza relazione peritale alle parti per eventuali osservazioni

La presente perizia e valutazione degli immobili si riferisce all'attualità.

Sulla scorta degli accertamenti, delle indagini e dei rilievi eseguiti, esaminati gli atti e i documenti di causa, eseguite ulteriori indagini il CTU ha redatto la presente perizia.



4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI SUCCESSIONE**LOTTO**

ABITAZIONE strada per Albizzano n. 45
AUTORIMESSA strada per Albizzano n. 45

4.1 Oggetto della valutazione

Nel comune di Tizzano val Parma (PR) strada per Albizzano al civico 45 abitazione in casale di due piani fuori terra e sottotetto, oltre a giardino interno e vano cantina al piano interrato. Locale autorimessa al piano strada.

Stato dell'immobile: casolare e locale autorimessa in buono stato di manutenzione. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

4.2 Identificazione catastale

Immobili identificati al catasto Fabbricati (Visura storica del **24/07/2024**):

- 1) Abitazione:** Foglio **8** Mappale **48** Sub. **1**, Piano **T-1-2**, Categoria **A/4** Classe **2** Consistenza **9,5** vani Rendita **€ 368,47**.

A/4 – ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

Unità immobiliari costituite da tre o quattro vani con strutture ordinarie, non sempre ben conservate. Opere esterne semplici, vani di dimensioni medie quasi sempre non disimpegnati, con accessi anche da balconi esterni. Sprovvisi quasi sempre di impianti di riscaldamento e bagno, gabinetto esterno sovente in comunione, e se nelle ultime classi questi impianti esistono, sono sempre molto semplici e di tipo comunissimo. Hanno finiture semplici, anche rustiche. Nei piccoli centri, tali unità costituiscono a volte un unico fabbricato con finimenti rustici, mentre invece in città si compongono di piccoli appartamenti situati o in caseggiati a carattere popolare, ovvero in fabbricati di aspetto civile, ma in tal caso posti agli ultimi piani e con prospetto sul cortile. Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di recente edificazione, ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti. Possono ritenersi compatibili con la categoria, sempre che il fabbricato non sia stato costruito in zona a vocazione di ville e villini (quindi in zona rurale), le unità immobiliari costruite in aderenza ad altri fabbricati oppure quelle isolate e dotate di attinenze scoperte di modestissima entità, a condizione che le caratteristiche costruttive e di rifinitura siano di modesto livello e la dotazione di impianti e servizi limitata. Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

Dati di superficie

Totale: **266 m2** Totale escluse aree scoperte: **256 m2**

Superficie impianto pubblicata il 09/11/2015

VARIAZIONI - planimetria catastale –

Variazione del 30/11/1989 ACCATASTAMENTO
 pratica n. 25703 in atti dal 14/12/1999

- 2) Autorimessa:** Foglio **8** Mappale **48** Sub. **3**, Piano **T**, Categoria **C/6** Classe **1** Consistenza **61 mq**
 Rendita **€ 107,11**

C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE.

C.T.U. arch. D. Benussi - Tribunale di Milano –



Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse. Queste ultime se costruite o adattate per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e se non rientrano nell'art. 10 della legge 11 ago-sto 1939, n. 1249, come modificato dal D.L. 9 aprile 1948, n. 514

VARIAZIONI - planimetria catastale --

Variazione del 30/11/1989 ACCATASTAMENTO
pratica n. 25703 in atti dal 14/12/1999

Variazione del 01/12/2004 AMPLIAMENTO
pratica n. PR0177871 in atti dal 01/12/2004.

4.3 Intestatari attuali a catasto

Lotto Abilazione e Autorimessa

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTO SUCCESSIONE EX I EGF

[REDACTED]

4.4 Coerenze

Abitazione in casolare Sub. 1 Coerenze: nord giardino di proprietà/mappale 50 altra proprietà; est autorimessa sub. 3 (stessa proprietà) e mappale 52 altra proprietà; sud strada pubblica; ovest ancora strada pubblica.

Autorimessa Sub. 3 Coerenze: nord terrapieno; est giardino - mappale 52 altra proprietà; sud strada pubblica; ovest casolare sub.1 (stessa proprietà)

4.5 Sopralluogo

Il sopralluogo interno alle unità immobiliari oggetto d'indagine per prendere visione dello stato degli immobili e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **29/07/2024**. Alla data del sopralluogo era presente la [REDACTED] comproprietaria.

Nel corso del sopralluogo il ctu sono ha eseguiti il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari e redatto il verbale del sopralluogo.

I beni oggetto di valutazione sono stati correttamente individuati.



5 DESCRIZIONE DEL BENE

5.1 Inquadramento territoriale

Inquadramento territoriale: Tizzano Val Parma è un comune italiano di 2101 abitanti della provincia di Parma in Emilia-Romagna.

Il comune è posto nell'Appennino parmense compresa nei confini della provincia di Parma. Comprendendo la zona collinare, occupa circa i 2/3 del territorio provinciale (circa 2.300 km²). Partendo dal passo della Cisa, la parte orientale fa parte dell'Appennino Tosco-Emiliano, la parte occidentale dell'Appennino Ligure (Appennino piacentino).

Albazzano è una frazione di Tizzano Val Parma, sita ad alcuni chilometri dal capoluogo. In passato fu un comune autonomo

Altitudine: 814 m s.l.m.

Superficie: 78,39 km²

Comuni confinanti: Corniglio, Langhirano, Neviano degli Arduini, Palanzano



5.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Zona periferica tra la cittadina principale Tizzano Val Padana e la frazione di Albazzano zona a destinazione prettamente residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Servizi offerti dalla zona: Tutti i principali servizi cittadini di un piccolo centro presso il comune di Tizzano val Parma

5.3 Descrizione del complesso immobiliare

Complesso immobiliare composta da casolare di due piani fuori terra dotato di giardino privato e di vano autorimessa ambedue con accesso dalla pubblica strada.



5.4 Descrizione delle unità immobiliari

Casolare: L'unità immobiliare oggetto di stima è un' abitazione posta in casolare di antica realizzazione che ha subito negli anni vari interventi di modifica ed ampliamento. Fabbricato originale realizzato in muratura portante con solai in legno, tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata, copertura a falde in coppi tipo marsigliesi. Sviluppo del fabbricato su due piani fuori terra oltre sottotetto.

L'accesso alla proprietà avviene tramite cancello pedonale sulla strada per Albizzano. Piccola area a verde fronte ingresso del casolare mentre la maggior parte del giardino di proprietà si sviluppa su un lato e sul retro dell'edificio.

Al piano terreno ingresso da cui si accede, oltre al vano scale che collega i vari piani dell'edificio, a due locali uno ad uso soggiorno altro a tinello comunicante con il locale cucina. Soffitti con travi a vista e pavimenti in piastrelle. Camino nel locale soggiorno. Murature perimetrali al piano terra della struttura originaria del casolare di circa 60 cm di spessore, murature interne intonacate e tinteggiate. Porte interne in legno con Inserti vetrati, serramenti in legno e vetro dotati di antoni in legno di oscuramento e grate metalliche di sicurezza.

Dall'ingresso tramite alcuni scalini si scende ad un locale cantina/deposito in cui è presente un pozzo. Pavimento in terra battuta e con murature in pietra a vista e solaio realizzato con voltini con putrelle e mattoni. Tale locale ha inoltre un accesso da esterno tramite portone.

Dalla scala Interna al primo pianerottolo si accede al porticato esterno, piastrellato e chiuso su due lati da cancellata metallica di sicurezza, mentre superati altri due gradini ad un locale ad uso della centrale termica e a un bagno areato naturalmente. Ambienti realizzati nell'ampliamento dell'originale casolare nel 1977. Dal porticato si accedere al giardino con alberi di alto e medio fusto.

Proseguendo lungo la scala centrale si accede alle due camere del fabbricato storico originale, nella camera di sinistra rispetto all'arrivo scala e presente un bagno, dalla stessa disimpegnato, di più recente formazione. A questo piano è presente un balconcino sul fronte principale con balaustra metallica

Continuando lungo la scala si accede alle ulteriori due camere realizzate nel 1977 e del relativo bagno. In sommità della scala, infine, si raggiungono le due camere realizzate nel sottotetto dell'edificio originale. Questi locali in sottotetto hanno le finestre lungo il perimetro a filo del pavimento, pavimento originale in mattoni ricoperto attualmente da moquette.

Scala interna di collegamento vari piani con pedate in pietra con balaustra metallica a disegno semplice corrimano in legno, struttura in muratura e travature in legno

Porta ingresso semiblindata, porte interne in legno con vetro.

I tre bagni sono tutti areati ed illuminati naturalmente con rivestimenti e pavimenti in piastrelle

Il perimetro area di proprietà recinzione metallica su basamento in cemento in alcune zone muri controterra rivestiti in pietra.

Stato generale buono

Impianti

Impianto elettrico 220 V

Impianto idrico sottotraccia

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con radiatori in ghisa. Caldaia produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento Immergas

Stato generale buono



Vano autorimessa accessibile tramite cancello carraio sulla via per Albizzano e portone d'accesso box manuale metallico. Autorimessa realizzata con platea armata di fondazione e muri perimetrali in blocchi di cemento pieni solaio di copertura in latero cemento. Pavimento piastrellato, pareti e plafone interno al rustico. Parte superiore e laterale impermeabilizzata con quaine parte superiore pavimentata con piastrelle monocottura antigelive con balaustra metallica perimetrale. Lattonerie di gronda in rame, finestrella metallica lato strada

Stato generale normale

Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie esterno ed interne del casolare e dell'autorimessa

Varie

L'immobile non fa parte di un condominio

Il fabbricato non presenta, per quanto rilevato visivamente nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali nessuno

Accessibilità a soggetti diversamente abili no

Impianti tecnologici di cui non si è verificata la funzionalità-

5.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) da verifica nella banca dati SACE (portale della regione Emilia-Romagna per la certificazione energetica degli edifici) non **risulta** per l'immobile (abitazione in casolare) redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica.

Buongiorno,

sono spiacente di informare che non risulta presente nel catasto SACE nessun APE corrispondente ai dati catastali indicati.

Cordiali saluti

Ing. Filippo Padoan

Organismo regionale di accreditamento

Attestazione Prestazione Energetica (cantina e box e similari): - **Non è necessaria** per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

5.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo sono state recuperate la certificazione del solo impianto elettrico. Copia allegata alla presente stima.



6. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

6.1 Giudizio di comoda divisibilità

Come da richiesta del quesito si esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità del lotto.
Nel caso di immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Beni oggetto di giudizio di comoda divisibilità:

LOTTO composto da ABITAZIONE e AUTORIMESSA

Quota di proprietà del LOTTO [REDACTED] al 50%

A seguito del sopralluogo effettuato e come si evince dalle planimetrie allegate alla presente relazione di stima il bene immobile per le sue dimensioni e forma geometrica oltre che agli accessi allo stesso **non è divisibile** secondo le varie quote di proprietà senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifiche ed onerose servitù reciproche incidenti sensibilmente sul valore del bene. Tutti gli impianti tecnologici e ambienti di servizio e di collegamento sono comuni (unica cucina, unica scala interna), così come formare due lotti distinti abitazione e autorimessa con conguagli porterebbe ad un deprezzamento significativo dei due lotti stessi.

Per quanto sopra non si predispone perciò un progetto divisionale



7 STATO DI POSSESSO

7.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo **29/07/2024** l'immobile è risultato essere utilizzato dai [REDACTED]

7.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto le unità in esame - **Abitazione e Autorimessa** - e come soggetto "dante causa" i due comproprietari [REDACTED] così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Parma del 25/08/2024.



Direzione Provinciale di Parma

Ufficio Territoriale di Parma

In merito alla richiesta relativa alla causa civile [REDACTED] si comunica che non esiste alcun contratto di locazione che abbia come danti causa [REDACTED]



8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Lotto Abitazione e Autorimessa

Quota di proprietà del LOTTO [REDACTED] al 50%

Consultazione Telematica Sister – Agenzia delle Entrate –
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Parma - Ispezione n. T208712 del 27/09/2024
 Immobili: Comune di Tizzano Val Parma (PR) catasto fabbricati
 Foglio: 8 - Particella 48 - Subalterno 1 - Abitazione - Subalterno 3 - Autorimessa -
 Periodo da ispezionare, dal 27/09/2004 al 27/09/2024
 Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Elenco sintetico delle formalità:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non presenti**
- Misure penali cautelari: **Non presenti**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale **Non presenti**
- Diritto di abitazione del coniuge superstite: **Non presente**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Non presente**
- Altre limitazioni d'uso: **Non presenti**

8.1 Iscrizioni

IPOTECHE VOLONTARIE: Non presenti

8.2 Pignoramenti

PIGNORAMENTI: Non presenti

8.3 Altre trascrizioni

ALTRE TRASCRIZIONI: Non presenti

Si allega alla presente le Ispezioni Ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Parma per l'abitazione e l'autorimessa



9.1 Conformità edilizia

La costituzione delle unità immobiliari è avvenuta **prima del 1° settembre 1967** come corpo storico composto inizialmente dalla parte di edificio fronte strada comunale per essere poi ristrutturato ed ampliato negli anni '70. Sempre negli anni '70 era stata inoltre realizzata una piccola autorimessa che poi era stata demolita e ricostruita più ampia nel 2004.

Dalla proprietà - [REDACTED] - era stata presentata al Comune di Tizzano val Parma una certificazione di opere edilizie realizzate antecedentemente al 1° settembre 1967 prot. 2662 del 02/05/2003. Per fabbricato ad uso civile abitazione e del fabbricato ad uso ex stalla con sovrastante fienile e con annesso portico e deposito. Essendo non presente nell'archivio comunale alcuna pratica edilizia per questi fabbricati.

Che la costituzione dell'originario immobile sia antecedente al 1967 viene anche confermata, viste le caratteristiche di alcune parti del fabbricato, a seguito del sopralluogo del perito.

Titolo abilitativo originario: **Non presente**

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

- Titoli correttivi:

Licenza Edilizia n. 334/76 Autorizzazione per lavori edili per ampliamento di casa di abitazione rilasciata al sig. Fornari Ercoli il 17/09/1976 dal Sindaco del Comune di Val Parma vista la domanda presentata in data 9/09/1976 e successiva domanda del 5/08/1977 a variante della licenza n. 334/76 autorizzata in data 6 dicembre 1977. Opere consistenti nella realizzazione di porticato al piano terra, due camere al piano primo ammezzato e ulteriori due camera al piano secondo. Tecnico progettista Geom. Gianfranco Porta.

Sanatoria di opere edilizie abusive Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni Art. 35, Comma 3 lettera b. Richiedente sanatoria [REDACTED] protocollo 29/09/1986.

Per la realizzazione di bagno, cucina e garage nel 1975 protocollo 2693. Cucina e bagno della dimensione di mq. 5,03 (cucina piano terreno e bagno piano primo accessibile da camera) e di un garage di 9,84 mq. per un totale complessivo di opere abusive pari a 19,90 mq.

Nella medesima pratica era stata inoltre cambiata la destinazione d'uso del locale soffitta ad uso abitativo di superficie 36,52 mq abuso realizzato nel 1950. Pratica corredata da fotografie e nuova planimetria catastale dell'immobile con riportate le opere sanate e il locale autorimessa poi ampliato con pratica successiva.

Permesso di costruire n. 47/2003 prot. 2830/2003 del 9/5/2003 per ampliamento di rimessa esistente già sanata ai sensi del capo IV della legge n.47/85 (condono n. 205 rilasciato il 07/05/1990). Autorizzazione ampliamento autorimessa rilasciato in data 3 luglio 2004.

Denuncia di inizio attività n. 125/2004 prot. 6301 del 22/10/2004 a variante della concessione edilizia n.47/2003 di ampliamento di autorimessa esistente. Pratica edilizia per le seguenti modifiche: superficie interna leggermente ampliata di 61,36 mq anziché 57,39 altezza interna ad h. 230 anziché h. 220, rivestimento del manufatto in pietra e modifiche della dimensione del portone di accesso e finestrella verso strada. Comunicazione di fine lavori del 11/08/2025 Geom. Gianfranco Comelli



Copia Pratiche edilizie allegate alla presente relazione

- Pratiche edilizie/lavori in corso: Abitazione e autorimessa - Non presenti -

Nel corso del sopralluogo peritale del 29/07/2024 è stata riscontrata un'altezza interna del locale bagno al piano primo bagno disimpegnato da camera matrimoniale di h. 231 cm.

Inizialmente come comunicato dalla proprietaria erano presenti quote diverse tra il pavimento della camera e del bagno (bagno a quota inferiore) sui disegni presentati nell'ultima pratica edilizia il locale bagno era indicato infatti con altezza interna pari a h. 252 cm

Le altezze previste dal D.M. 5 luglio 1975 così come il regolamento d'igiene richiedono che l'altezza interna dei locali abitabili di un alloggio non deve essere inferiore a ml. 2,70. Sono consentite altezze minime interne sino a ml. 2,40 per locali accessori quali i corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli.

La descritta difformità edilizia, quota bagno inferiore ai minimi di legge, non è sanabile.

Il rifacimento della pavimentazione del bagno per riportarlo alla quota minima di legge è stimato in €.1.500,00

ABITAZIONE STATO NON REGOLARE (altezza locale bagno camera) -

AUTORIMESSA STATO - REGOLARE -

9.2 Conformità catastale

Ultime schede catastali recuperate presso la banca dati Agenzia del Territorio

- Scheda catastale abitazione del 30/11/1989
- Scheda catastale autorimessa del 01/12/2004

Nel corso del sopralluogo del 29/07/2024 si è rilevato che all'interno dell'abitazione non sono state eseguite delle opere che hanno cambiato la distribuzione interna dell'abitazione così come per l'autorimessa.

In base al raffronto tra le plantine catastali abitazione ed autorimessa, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono stati rilevati i dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.**

ABITAZIONE STATO NON REGOLARE (altezza locale bagno camera) -

AUTORIMESSA STATO - REGOLARE -

L'aggiornamento della scheda catastale tramite Docfa dell'altezza locale bagno per riportarlo alla quota minima di legge è stimato in €. 500,00

Di seguito le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate



ABITAZIONE Immobile identificato catastalmente al: Foglio **8**, Mappale **48**, Sub. **1**, Piano **T-1-2**

MINISTERO DELLE FINANZE
F. 10/11/85 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B. Nuova Catasto Edilizio Urbano

Lire
100

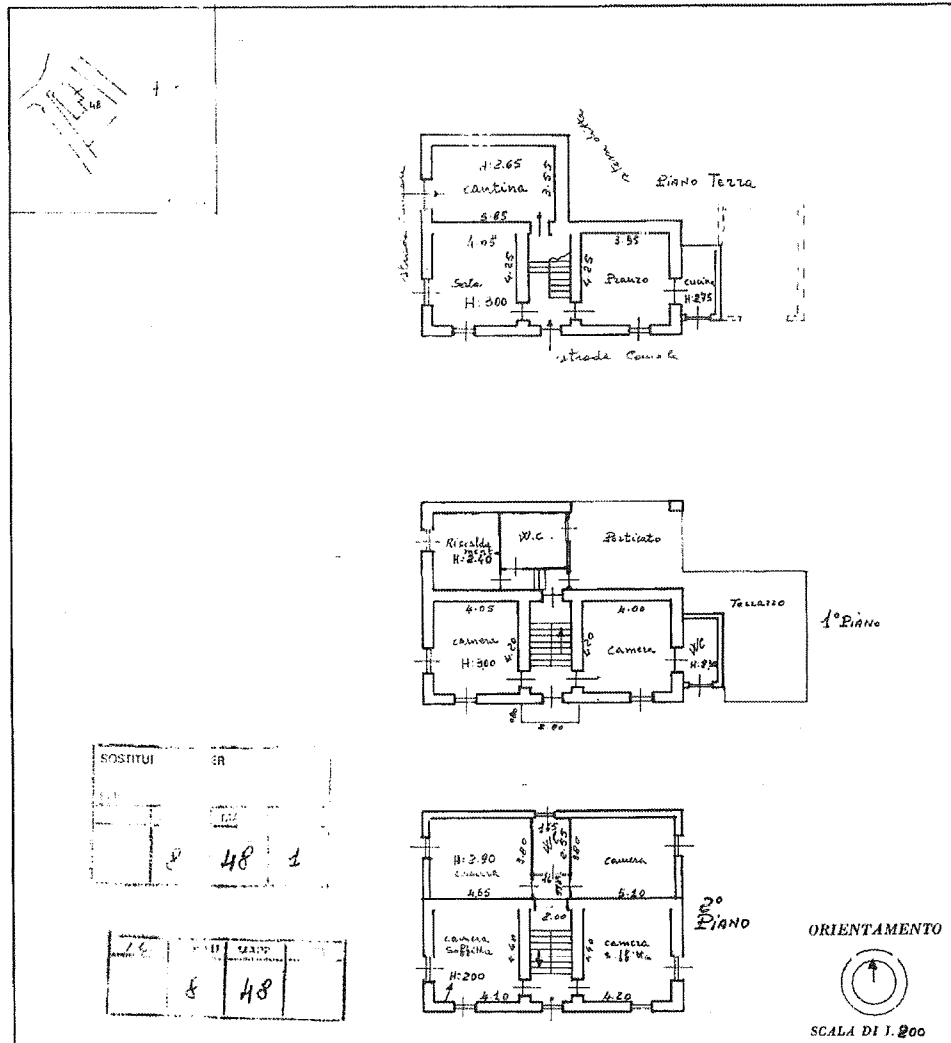
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

R. D. L. N. 11/1/85 (Art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PARMA**, Via **ALBAZZANO**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esitoriale di **PARMA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal **Geom. Giampaolo Porta**
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de. **Geom. Giampaolo Porta**
della Provincia di **Parma** N° **779**
DATA **4/11/85**
Firma: **C. Porta**

AUTORIMESSA Immobile identificato catastalmente al: Foglio 8, Mappale 48, Sub. 3, Piano T

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Parma	Dichiarazione protocollo n. PR0177671 del 01/12/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Tizzano Val Parma	
	Localita' Albizzano <div>civ.</div>	
Scheda u. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Comelli Gianfranco
	Sezione.	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 8	Prov. Parma
	Particella: 48	N. 1747
Subalterno: 3		

PIANO TERRA

Tutta planimetria in atti



9.3 Destinazione urbanistica

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del Comune di Tizzano val Parma e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. (parte di nuova edificazione)

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.

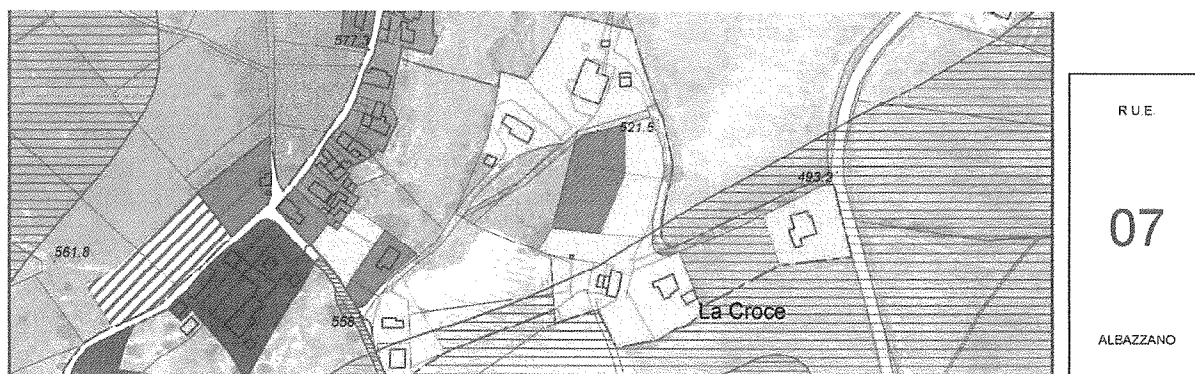
Valutazione di unità immobiliari regolarmente autorizzate.

Si riportano di seguito le prescrizioni del R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente.

Comune di Tizzano val Parma

Immobili lotto abitazione in casolare ed autorimessa in Via per Albazzano n.45

ESTRATTO R.U.E.



LEGENDA R.U.E.

Zona a prevalenza residenziale

Art. 3.2.17 RUE		Zona B0 – Residenziale esaurita
Art. 3.2.18 RUE		Zona B1 – Residenziale consolidata
Art. 3.2.19 RUE		Zona B2 – Residenziale di completamento
Art. 3.2.20 RUE		Zona B3 – Residenziale-turistica di completamento

ESTRATTO N.T.A.

Il lotto di cui sono parte i beni in oggetto risulta come da vigente R.U.E. in:

ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA



Norme tecniche di attuazione

Art. 3.2.18 - Zona "B1" – Residenziale consolidata

Descrizione

Sono lotti edificati che presentano una prevalente funzione residenziale - abitativa e un patrimonio edilizio di epoca recente.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi i seguenti usi:

- usi prevalentemente residenziali del tipo U1;
- usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri a conduzione prevalentemente familiare del tipo U2.

Modalità di intervento

Gli interventi consentiti per intervento diretto sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e la nuova costruzione.

Parametri urbanistici

$S_m = 500$ mq ovvero lotto esistente alla data di adozione della presente RUE.

$I_f = 1.5$ mc/mq ovvero esistente più 20% nel caso fosse più favorevole

$Q = 35\%$

$H_{max} = m 10.50$

$VI = \geq 0.5$ fatti salvi i casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

10 CONSISTENZA

10.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

CASOLARE e VANO AUTORIMESSA

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla somma delle seguenti superfici, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono

C.T.U. arch. D. Benussi - Tribunale di Milano –



computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

(comunemente chiamate "superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardino di appartamento
- 10% ville e giardini.

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

10.2 Dati metrici dei beni

ARUBAPEC S.p.A. - Sede in Milano, Via ...

Complesso immobiliare composto da: **Abitazione in casolare e vano autorimessa**

Unità immobiliare: **Abitazione in casolare**

PIANO TERRA

Piano terra **63,20** mq (computando in questa superficie una sola volta il vano scala e muri perimetrali fino ai 50 cm)

Vano cantina collegato internamente all'unità principale **28,40** mq

Altezza interna P.T. abitazione locali principali (soggiorno tinello): **300** cm

Altezza interna P.T. cucina: **272** cm

Altezza interna P.T. cantina/deposito: **270** cm

PIANO PRIMO

Piano primo ammezzato e piano primo **85,90** mq (non computando il vano scala e muri perimetrali fino ai 50 cm)

Superficie balcone piano primo: **2,20** mq

Altezza interna 1° P. locali principali (camere): **300** cm

Altezza interna 1° P. locali servizio (bagno camera): **231** cm

Altezza interna 1° P. locali servizio (locale caldaia e bagno): **240** cm

PIANO SECONDO

Piano secondo ammezzato **49,10** mq locali (camere e bagno)

Piano sottotetto **53,10** mq locali camere (non computando il vano scala, non presenti spazi con altezza inferiore ai 150 cm)

C.T.U. arch. D. Benussi - Tribunale di Milano -



Altezza interna 2° P. locali piano ammezzato (camere e bagno): **290** cm

Altezza interna 2° P. locali camere nel sottotetto: h. max **350** cm h. minima **200** cm

AREE ESTERNE

Aree esterne di pertinenza

Terrazzo: **72,10** mq

Porticato: **21,70** mq

Giardino: **610,00** mq dimensioni ricavate da visura catasto terreni ente urbano foglio 8 mappale 48

Unità immobiliare: **Vano autorimessa**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **70,30** mq

Altezza autorimessa **225** cm



LOTTO Immobili identificati al catasto Fabbricati:

ABITAZIONE – strada per Albizzano

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Tizzano Val Parma (PR)**
- Categoria: **A/4 (Abitazione di tipo popolare)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **8**, Mappale **48**, Sub. **1**, Piano **T-1-2**, Categoria **A/4**, Classe **2**, Consistenza **9,5 vani**, Rendita **€ 368,47**

AUTORIMESSA – strada per Albizzano

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Tizzano Val Parma (PR)**
- Categoria: **C/6 (Autorimessa)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **8**, Mappale **48**, Sub. **3**, Piano **T**, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **61 mq**, Rendita **€ 107,11**

11.1 Criterio di stima

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per determinare il valore di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene, nella valutazione del bene si è valutato l'immobile libero da persone e cose.

Il criterio di stima adottato - **Analogico comparativo** - per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

11.2 Fonti d'informazione

- 1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci Immobiliari – **periodo attuale**
- 2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **2° Semestre 2023**

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nel comune di Tizzano Val Parma (PR) -

Andamento nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nel comune di Tizzano Val Parma (PR)
Report attuale da Immobiliare.it





Ad agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 595 al metro quadro, con un aumento del 4,75% rispetto a Agosto 2023 (568 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Tizzano Val Parma ha raggiunto il suo massimo nel mese di aprile 2024, con un valore di € 600 al metro quadro.



11.3 Valore applicato nella stima

11.3.1 Valore applicato nella stima

1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

Sono state recuperate due offerte di vendita per abitazioni cielo terra in casolare unifamiliari con giardino di proprietà e vano autorimessa superfice dai 222 ai 260 mq nello stato conservativo di buono/abitabili posti nel raggio di circa 10 km dal bene oggetto di stima

Terratetto unifamiliare in Vendita

via pieve 43024, Neviano degli Arduini (PR)

€ 95.000

Riferimento: V001204



Locali: 5

Anno di costruzione: 1960

Piano: Piano terra

Garage: 2

Balcone: Sì

Bagni: 1

Cucina: Cucinotto

Totale piani: 2

Stato: Buono / Abitabile

Giardino: Privato

Superficie: 260 m²

Disponibilità: libero

Posti Auto: 4

Spese condominio: € 1/mese

Classe energetica **F** Indice prestazione energetica: 254.5 kWh/m² anno

Descrizione: Casa con giardino di 1000 mq in posizione verde, panoramica e tranquilla. L'immobile è disposto su tre livelli ed è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, al piano primo camera matrimoniale, camera singola, al piano sottotetto camera matrimoniale, camera singola. Completa la proprietà un garage doppio soppalcato. Siamo una agenzia immobiliare con sede in Traversetolo (Parma)



Terratetto unifamiliare in Vendita

ariolla 43024, Neviano degli Arduini (PR)

Zone: Ariolla

€ 125.000**Riferimento: V001190**

Locali: > 5

Anno di costruzione: 1940

Piano: Piano rialzato

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Totale piani: 2

Giardino: Privato

Superficie: 222 m²

Disponibilità: libero

Posti Auto: 4

Classe energetica G Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: SCURANO casa indipendente con giardino circostante piantumato in posizione verde e panoramica. L'immobile è composto al piano terra da cucina abitabile, soggiorno, bagno, due cantine e garage, al piano primo vi sono quattro camere matrimoniali mentre al piano secondo quattro camere adibite a sottotetti. Chi siamo Siamo un'agenzia immobiliare con sede in Traversetolo (Parma) , Piazza Vittorio

All'offerta di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare, in questo caso vista la sostanziale corrispondenza tipologica casolare unifamiliari e di accessori giardino di proprietà ed autorimessa per più posti auto, la differenziazione è data dalla presenza nell'immobile oggetto di perizia di spazi esterni di maggior qualità e fruibilità oltre che una maggior qualità e stato degli ambienti interni. È stata perciò applicata una maggiorazione del prezzo di vendita del 15%.

Vedere anche report fotografico relativo alle offerte di vendita allegate alla presente relazione

Totale incremento valore di vendita al mq per omogeneizzarne il prezzo con l'immobile oggetto di perizia +15%

Essendo questi valori un'offerta di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 10%.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 490,00/m²

Valore arrotondato



2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.**Provincia di Parma****Comune: TIZZANO VAL PARMA**

Fascia/zona: Extraurbana/Zona agricola

Codice zona: R1 Microzona: 2

Tipologia prevalente: -

Destinazione: -

Valore di mercato per **tipologia abitativa civile nello stato conservativo normale** è di: **€ 290,00/m²**
425,00/m².

Per un valore medio pari ad **€. 357,50/m².**

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Positività riscontrate:

Immobile con parti di più recente ristrutturazione ed in buono stato manutentivo sia degli immobili che delle parti esterne +10%.

Tipologia abitazione in casolare con unico fabbricato cielo terra con +15%

Ampio giardino di proprietà esclusiva, porticato e terrazzo all'aperto +5%

Negatività: -

Viste le positività/negatività riscontrate si ritiene congruo applicare su questi valori medi di zona applicare il seguente coefficiente correttivo del + 30%

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 465,00/m²

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificio nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni del bene si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

LOTTO UNICO: ABITAZIONE IN CASOLARE con VANO AUTORIMESSA

Valore finale applicato nella presente stima:
€ 480,00/m²

Valore arrotondato



11.4 Valutazione del lotto

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO LOTTO UNICO: ABITAZIONE IN CASOLARE con VANO AUTORIMESSA					
	Superf.	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
ABITAZIONE PIANO TERRA	m² 63,20	1,00	m² 63,20	480,00	30.336,00
ABITAZIONE PIANO AMMEZZATO E PRIMO	m² 85,90	1,00	m² 85,90	c.s.	41.232,00
ABITAZIONE PIANO 2° AMMEZZATO	m² 49,10	1,00	m² 49,10	c.s.	23.568,00
ABITAZIONE PIANO SOTOTETTO	m² 53,10	0,85	m² 45,14	c.s.	21.664,80
BALCONE P.1	m² 2,20	0,30	m² 0,66	c.s.	316,80
CANTINA	m² 28,40	0,25	m² 7,10	c.s.	3.408,00
PORTICATO	m² 21,70	0,35	m² 7,60	c.s.	3.645,60
TERRAZZO	m² 72,10	0,25	m² 18,03	c.s.	10.382,40
GIARDINO	m² 610,00	0,10	m² 61,00	c.s.	29.280,00
AUTORIMESSA	m² 70,30	0,65	m² 45,70	c.s.	21.933,60
TOTALE				€.	185.767,20
TOTALE LOTTO (arrotondato)				€.	186.000,00

ABITAZIONE IN CASOLARE con VANO AUTORIMESSA

VALORE LOTTO 001 € 186.000,00

Valore del lotto nello stato di "libero" nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni alla data attuale (sopralluogo del 29/07/2024)



12. SINTETICA VALUTAZIONE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

La relazione preliminare è stata inviata alle parti, per le eventuali osservazioni in data 19/10/2024, all'avvocato di parte attrice [REDACTED] tramite posta elettronica e [REDACTED] anticipata a mezzo posta al suo indirizzo di residenza di [REDACTED] e successivamente inviata anche tramite raccomandata.

Sono giunte osservazioni solo da parte attrice di cui, di seguito, si dà breve riscontro.

Parte attrice riporta le valutazioni di due perizie effettuate nel 2022, in fase di procedura di mediazione, da due agenzie immobiliari della zona -Tecnocasa e Remax- e non allegate agli atti.

Il ctu nulla può dire su tali valutazioni non conoscendo come sono state effettuate, se con sopralluogo di verifica dei luoghi, con misurazioni della consistenza e quali valori di stima siano stati applicati. Tali valutazioni vengono comunque allegate alla presente relazione.

Parte attrice riporta i valori OMI nell'anno 2022 dell'Agenzia delle Entrate che indicano un valore al mq ricompreso tra da un minimo di €. 275 ad un massimo di €. 405. Tali valori, come spiegato nella relazione di stima, sono dei valori minimi e massimi di varie compravendite di immobili, anche di differenti tipologie, avvenute sul territorio e non possono essere applicati come un semplice valore medio senza uno studio per adattarli correttamente alle peculiarità e qualità dell'immobile oggetto di stima. Si fa notare, inoltre, che proprio nel 2022, come da Report andamento prezzi degli immobili nel comune di Tizzano Val Parma (PR), si era toccato il punto più basso delle valutazioni immobiliari degli ultimi anni.

Nella perizia preliminare relativa al contesto urbano, si riporta *che sono presenti tutti i principali servizi di un piccolo centro*. Si specifica ora meglio, nella relazione, che detti servizi sono presenti nel Comune di Tizzano val Parma.

In merito alla vetustà dell'immobile il ctu, nella sua valutazione, ne ha tenuto conto non essendo l'immobile stesso valutato come un immobile nuovo, ma come un fabbricato composto da parti realizzate in vari periodi e tutte in buono stato manutentivo, come si evince dal rilievo fotografico del 29/07/2024 allegato alla presente. Ovviamente, vista la tipologia dell'immobile, casolare di antica realizzazione che ha subito negli anni vari interventi di modifica ed ampliamento, una riparazione e manutenzione di tutte le sue parti deve essere continua e puntuale.

Il costo degli interventi necessari al ripristino della regolarità urbanistica sono riportati nel valore finale dell'immobile e poi suddivisi proquota.

Parte attrice afferma che, invece di un giardino, le parti esterne sono *"un campo non coltivato con alcuni alberi da frutto"*, nel corso del suo sopralluogo, il ctu non ha trovato il giardino in uno stato di abbandono come si può ben vedere dal rilievo fotografico allegato alla presente perizia.

Il ctu conferma la sua relazione di stima.



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione con relativi allegati, ringraziando il giudice per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Esprime altresì riserva sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili o confermabili con semplici sopralluoghi e rilievi non strumentali.

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.I..

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Distinti saluti

Milano, 20/11/2024

IL CTU
arch. Domenico Benussi



14. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

- 1) Allegato fotografico dell'abitazione in casolare e dell'autorimessa - fotografie esterne ed interne -
- 2) Visure storiche catastali depositate presso l' Agenzia del territorio
- 3) Planimetrie catastali attuali depositate presso l'Agenzia del territorio
- 4) Verifica esistenza certificazione energetica abitazione ed eventuale pratica
- 5) Richiesta Agenzia Entrate di eventuale presenza contratti di locazione – Risposta Agenzia Entrate
- 6) Visura ipotecaria attuale degli immobili
- 7) Pratiche edilizie
- 8) Piano regolatore R.U.E.
- 9) Certificazione impianto elettrico
- 10) Schede offerte di vendita agenzie immobiliari di zona e report fotografico
- 11) OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate
- 12) Verbale O.P. del 29/07/2024
- 13) Osservazioni di parte attrice



