

TRIBUNALE DI FORLÌ

SEZIONE CIVILE

Ill.mo GIUDICE Dott.ssa Valentina VECCHIETTI

Causa promossa da:

contro

Il sottoscritto Geometra Roberto Zanella con studio in Cesena via Giordano Bruno, 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì - Cesena al n°1008 ed all'Albo speciale dei Periti del Tribunale di Forlì - Cesena, in data 05/11/2020 prestava il giuramento di rito come Consulente Tecnico d'Ufficio e gli veniva conferito il quesito di cui all'Ordinanza

- 3.0) Risposta ai quesiti.

5



-3.1) “ Il CTU, letti gli atti e i documenti di causa, espletati i necessari accertamenti anche mediante accesso in loco e sopralluogo, con autorizzazione all’accesso agli uffici della PPAA per consultare ed estrarre copia di atti e documenti che siano necessari per rispondere al quesito:

Lo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a livello nazionale ha eseguito ricerca a nome del defunto al fine di accertare quali beni erano in capo allo stesso alla data della sua morte (02/07/2013) ed eventuali altri beni immobili di cui si era spogliato in vita che potrebbero rientrare nell’asse ereditario come “donazione indiretta o collazione”.

Dalla ricerca è emerso che il defunto alla sua morte era proprietario:

- Porzione condominiale urbana sita in Comune di Forlì, via Andrea Costa n° 82 censita al CEU del Comune di Forlì, al Foglio 182 Particella 356 sub. 9, acquistata dal sig. dal Comune di Forlì con atto del Notaio Dott.ssa Raspanti Maria Assunta del 08/04/2008 Rep. n° 14474/1779 trascritto a Forlì il 22/04/2008 Art. 4.587.

- Appezamento di terreno sito in Fiumana di Predappio identificato al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Foglio 108 Particella 82 di mq. 1.050, acquistato dal sig. dai signori con atto del Dott. Notaio Dott.ssa Raspanti Maria Assunta del 18/01/2008 Art. 14322/1700, trascritto a Forlì il 28/01/2008 Art.1.062.



1) Descriva il compendio oggetto di divisione, corredando la propria perizia di elaborati grafici e fotografici;

- Elenco beni che contribuiscono a formare la massa ereditaria.

- 1.1.0) Beni in possesso del de cuius alla data della morte:

- 1.1.1) Porzioni di fabbricato condominiale sito in Forlì, via Andrea Costa, 82, composte da un appartamento al secondo piano, interno, 7, con annesso vano cantina al piano cantinato, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 182, Particella 356 (ex 222) subalterno 9 (All.to “4”)

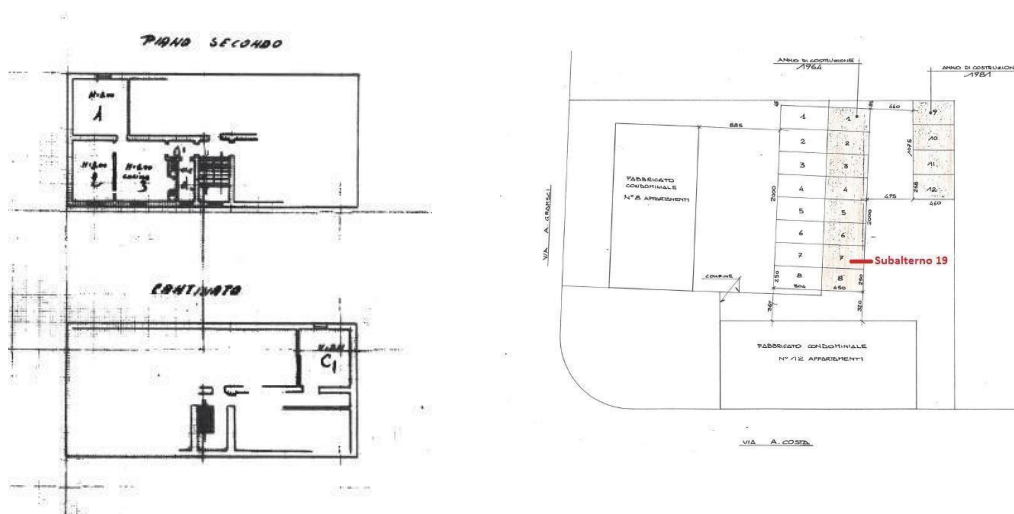
Le porzioni immobiliari comprendono le parti comuni come previste dall’art. 1117 del C.C., compresa la quota di 1/12 di comunione dei dodici box in lamiera costruiti sull’area comune interna, censiti al Catasto dei Fabbricati come Beni Comuni Censibili al Foglio 182 di detto Comune, con la Particella 356 (ex 222) con i subalterni dal n. 13 al n. 24.

NB. nell’atto di acquisto il sig. Leoni Piero dichiarava che “*da sempre ha utilizzato il box garage identificato con la particella [359] 356 sub. 19*”



L'alloggio è raggiungibile esclusivamente dalla scala, posta al centro del fabbricato condominiale, che collega tutti i piani fuori terra e il piano interrato. Si tratta di un edificio risalente come costruzione originaria al 1949, sul quale sono stati eseguiti solo piccoli lavori di manutenzione, esternamente intonacato e tinteggiato, con copertura a falde e manto in tegole.

Internamente comprende un piccolo ingresso dal quale si accede al bagno, al vano pranzo/cucina, e a due camere.



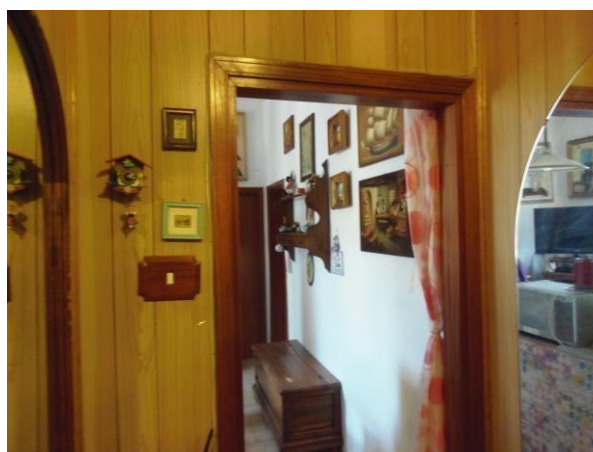
Le finiture interne sono piuttosto modeste e vetuste. Il bagno ha un pavimento in ceramica con pareti parzialmente rivestite con mattonelle, comprende tutti i vasi e doccia con piletta a pavimento, date le piccole dimensioni del bagno.



All'interno è presente l'attacco per la lavatrice e le pareti sono macchiate da condensa. La zona giorno è composta da un unico vano con un angolo cucina piastrellato alle pareti ove è presente una cappa fumaria e la caldaia a gas che alimenta i termosifoni in metallo per il riscaldamento.



La pavimentazione della zona giorno è stata rifatta in materiale ceramicato. Le porte interne sono in legno tamburato color mogano al poliestere. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, zanzariere e scuroni esterni. La zona notte ha le stesse caratteristiche



Al piano interrato si trova la cantina composta da un unico vano con porta in metallo. In occasione del sopralluogo la sig.ra ha riferito di non avere la chiave, pertanto non è stato possibile entrare. Dalla visione delle parti comuni si deduce che tutta l'area interrata e, quindi, anche la cantina presenta le pareti con danni dall'umidità.





Sull'area cortilizia comune sono stati realizzati n° 12 box in lamiera, il secondo, partendo dal muro del fabbricato condominiale (Sub. 19), risulta occupato dalla del sig. . Si tratta del box richiamato anche nell'atto di acquisto.



Riepilogando, si tratta di un alloggio posto al secondo piano di un vecchio fabbricato condominiale che presenta caratteristiche di finitura e materiali obsoleti, e che necessita di interventi manutentivi.

Le porzioni sopra descritte sono state acquistate dal sig. con atto del Notaio Maria Assunta Raspanti del 08/04/218 (vedi all.to 15 all'atto di citazione).

- 1.1.2) Frustolo di terreno agricolo della superficie di mq. 1050 (Catastali) sito in Comune di Predappio, località Fiumana distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 108, mappale 82, Pascolo Cespuglioso, con una rendita Dominicale di €. 0,16 e Agraria di €. 0,81 (All.to "5").

Il terreno è raggiungibile percorrendo la Via Bellaria fino quasi alla sommità del monte, con una strada inizialmente asfaltata e poi con fondo in ghiaia. Il terreno 10



si trova sul versante Sud/Est della strada (Come riferimento si può prendere una casa di colore bianco posta a poca distanza) e confina con proprietà , ragioni , salvo altri.

A confine con la recinzione dell'area di corte del fabbricato si trova il terreno. Terreno che non ha diretto accesso alla strada, quindi rimane intercluso, poiché una porzione di terreno che si trova sul fronte strada (part. 80) risulta di proprietà di , sulla quale è presente una servitù di accesso a favore dell'area acquistata dal come da trascrizione del 1994 art. 4269 (All.to "6").



Alla data del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono e solo parzialmente recintato. La recinzione sul fronte strada era comunque parzialmente divelta.



Sul terreno è presente un palo Enel che costituisce una servitù non trascritta.

Sulla base del C.D.U. rilasciato dal Comune di Predappio il terreno ha una destinazione prevalentemente agricola con una serie di vincoli, fra cui il rischio idrogeologico di frana moderato e medio. Il RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale) approvato con delibera n. 16 del 31/03/2010, e successiva variante, inserisce il terreno in zonizzazione Rue- Territorio rurale – regolata dall’art. 3.1.1 del RUE.

In pratica, sul terreno, è prevista la possibilità di un insediamento di un fabbricato di piccole dimensioni nel rispetto della riduzione a rischio sismico e dell’efficienza energetica, dai soggetti aventi titolo di imprenditore agricolo.

Si intende precisare che non sono stati eseguiti sondaggi e analisi sul terreno per verificare la presenza di eventuali sostanze e/o materiali pericolosi.

Il terreno è stato acquistato dal sig. con atto del notaio Maria Assunta Raspanti del 18/01/2008 (Vedi all.to 16 atto all’atto di Citazione).



2) *Stimi il valore dei beni mobili alla attualità, indicando dettagliatamente i criteri di stima;*



3) Con riferimento ai beni immobili, previo accesso ai Pubblici Registri Immobiliari, dica quale sia l'attuale assetto proprietario e ricostruisca i passaggi proprietari nel ventennio, rilevando se sussistono ipoteche o altri oneri o gravami iscritti o trascritti sui beni;

- **3.1)** Porzioni di fabbricato condominiale sito in Forlì, via Andrea Costa, 82, composte da un appartamento al secondo piano, interno, 7, con annesso vano cantina al piano cantinato, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 182, Particella 356 (ex 222) subalterno 9.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio del Territorio-Sezione Pubblicità Immobiliari di Forlì (All.to "7") la proprietà dell'immobile è ancora in capo al defunto Leoni Piero poiché non risulta registrata né trascritta ai Pubblici Uffici competenti la Denuncia di Successione dello stesso.

Dall'ispezione eseguita presso l'Ufficio del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stato accertato solo l'atto di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 17/06/2015 Rep. n° 1160/2015 trascritto a Forlì il 23/06/2015 Art. 6.135 (All.to "8") da parte dei figli

Storia della proprietà nel ventennio.

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio Raspanti Maria Assunta del



08/04/2008 Rep. n° 14474/1779 il sig. acquistava dal Comune di Forlì l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 182 Particella 356 sub. 9.

Trascritto a Forlì il 22/04/2008 Art. 4.587 (All.to "9")

- Con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del Dott. Notaio Giunchi Paolo di Cesena del 30/11/2005 Rep. n° 151221/50285 l'Agenzia del Demanio di Forlì cedeva fra gli altri beni, al Comune di Forlì, l'intera proprietà dell'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 182 Particella 356 sub, 9.

Trascritto a Forlì il 31/03/2006 Art. 3.859 (All.to "10").

NB. l'atto è stato successivamente rettificato con atto Art. 13.514 del 31/12/2013 e atto Art. 6240 del 05/06/2018.

- Anteriormente al ventennio la proprietà dell'immobile era di proprietà del Demanio di Forlì.

Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione non sono emerse formalità pregiudizievoli attive riguardanti l'immobile in questione.

- **3.2** Frustolo di terreno agricolo della superficie di mq. 1050 (Catastali) sito in Comune di Predappio, località Fiumana distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 108, mappale 82, Pascolo Cespuglioso, con una rendita Dominicale di €. 0,16 e Agraria di €. 0,81.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio del Territorio-Sezione Pubblicità Immobiliari di Forlì la proprietà del terreno (All.to "11") è ancora in capo al defunto poiché non risulta registrata né trascritta ai Pubblici Uffici competenti la Denuncia di Successione dello stesso. Dall'ispezione eseguita presso l'Ufficio del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stato accertato solo l'atto di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 17/06/2015 Rep. n° 1160/2015 trascritto a Forlì il 23/06/2015 Art. 6.135 (All.to "8") da parte dei figli



Storia della proprietà nel ventennio.

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio Raspanti Maria Assunta di Forlì del 18/01/2008 Rep. n° 14322/1700 il sig. acquistava dalle signore l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Foglio 108 Particella 82 di mq. 1.050.

Trascritto a Forlì il 28/01/2008 Art. 1.062 (All.to "12")

- Con Certificato di Denuncia di Successione del 04/12/2006 Rep. n° 26/743 del sig. , la quota di ½ di proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Foglio 108 Particella 82 diveniva di proprietà della sig.ra

Trascritta a Forlì il 27/12/2006 Art. 15.842 (All.to "13")

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio Favoni Miccoli Giancarlo del 19/05/1994 Rep. n° 160143, fra gli altri, i signori acquistavano per la quota di ½ ciascuno, dal sig. l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Foglio 108 Particella 82 di mq. 1050.

Trascritto a Forlì il 03/06/1994 Art. 4.268 (All.to "14")

Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione non sono emerse formalità pregiudizievoli attive riguardanti il terreno.

4) Sempre con riferimento ai beni immobili, indichi se essi siano regolari dal punto di vista edilizio, urbanistico e amministrativo, e, se sussistono irregolarità, indichi i costi per la regolarizzazione indicando se sussistono abusi atti a impedire la commerciabilità dei beni;

- 4.1) Porzioni di fabbricato condominiale sito in Forlì, via Andrea Costa, 82, composte da un appartamento al secondo piano, interno, 7, con annesso vano cantina al piano cantinato, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 182, Particella 356 (ex 222) subalterno 9.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è stata eseguita ricerca di atti amministrativi riguardanti il fabbricato condominiale che ospita le porzioni immobiliare e la stessa



unità, accertando i seguenti atti amministrativi (All.to “15”):

- la costruzione del fabbricato condominiale che ospita l'appartamento è antecedente al 01/09/1967, come anche attestato nell'atto di acquisto. Gli uffici preposti non hanno prodotto altra documentazione che riguardi la porzione immobiliare ad uso abitativo.

- Concessione in Sanatoria n° 10574/07 rilasciata dal Comune di Forlì al sig. per la costruzione di n° 12 garage in lamiera distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 182 Particella 356 sub.ni dal 13 al 24.

- Autorizzazione di abitabilità n° 10592/07 PG n° 16648/86 rilasciata dal Comune di Forlì al sig. in qualità di amministratore pro-tempore con il quale venivano dichiarati abitabili/usabili i 12 garage in lamiera ad uso residenziale.

In occasione del sopralluogo, per le porzioni immobiliari (appartamento e autorimesse) non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria e che ne limitano la commerciabilità.

- 4.2) Frustolo di terreno agricolo della superficie di mq. 1050 (Catastali) sito in Comune di Predappio, località Fiumana distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 108, mappale 82, Pascolo Cespuglioso, con una rendita Dominicale di €. 0,16 e Agraria di €. 0,81.

Presso l'Ufficio Urbanistica-Pianificazione del Comune di Predappio è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 02/03/2021 Prat. N° 1754 (All.to “16”).

Dal C.D.U. rilasciato risulta che il terreno ha una destinazione prevalentemente agricola con una serie di vincoli, fra cui il rischio idrogeologico di frana moderato e medio. Il RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale) approvato con delibera n. 16 del 31/03/2010, e successiva variante, inserisce il terreno in zonizzazione Rue- Territorio rurale – regolata dall'art. 3.1.1 del RUE.

In occasione del sopralluogo, sul terreno non sono state accertate difformità edilizie di alcun genere. Il terreno infatti era libero da costruzioni e/o manufatti di qualsiasi genere.

5) *Predisponga uno o più progetti divisionali, con indicazione dei relativi conguagli, indicando se i beni dividendi siano comodamente divisibili in*



relazione alle loro caratteristiche intrinseche, senza che la divisione comporti rilevante deprezzamento dei beni, necessità di istituire onerose servitù reciproche ovvero di affrontare elevati costi, indicandone le ragioni;

Trattandosi di un alloggio di piccole dimensioni e di un frustolo di terreno, la loro divisione in base alle quote ereditarie (1/3 ciascuno) non è attuabile, pertanto gli immobili sono da ritenersi indivisibili (Sul punto si rimanda anche alle risposte date alle osservazioni dell'avvocato).

6) *Nel caso in cui non sia possibile procedere alla comoda divisione in natura, stimi il valore dei beni dividendi alla attualità, indicando nella perizia i criteri utilizzati per la stima;*

- 6.1) Porzioni di fabbricato condominiale sito in Forlì, via Andrea Costa, 82, composte da un appartamento al secondo piano, interno, 7, con annesso vano cantina al piano cantinato, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 182, Particella 356 (ex 222) subalterno 9.

- Consistenza commerciale.

Appartamento Mq. 90,70 al 100%= Mq. 90,70

Cantina Mq. 24,50 al 50%= Mq. 12,25

 Complessivamente Mq. 102,95

Autorimesse da sub. 13 a sub. 24 Mq. 140,00 al 50% = Mq. 70,00

(sui quali il defunto vantava la comunione di 1/12)

- Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni similari, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

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 commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle



transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri dell'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
In una delle zone belle di Forlì proponiamo in vendita ampio appartamento ben tenuto in Trifamiliare. Composto da un ingresso su corridoio che porta a sinistra a 2 camere da letto, una matrimoniale ed una adibita a studio, e bagno con box doccia.	130	€ 165.000,00	€ 1.269,23
VICINANZA STADIO- Libero in 180 gg aap.to ristr. '03, posto al P.R.: ingr. cucina, sogg. 2 letto, bagno, 2 cantine, risc.	90	€ 115.000,00	€ 1.277,77
GRANDI ITALIANI zona residenziale di pregio, strada silenziosa, ampio appartamento panoramico, così composto, ingresso, salone con affaccio su terrazzo, grande cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni	170	€ 180.000,00	€ 1.058,82
		V. unitario	€ 1.201,94

Valore di riferimento reperiti dall'Agenzia delle Entrate

In base alle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è emerso che il valore di immobili ad uso residenziale di tipo economico nella zona Semicentrale di Forlì, di medio-piccole dimensioni in buono stato manutentivo, di recente costruzione e/o ristrutturazione varia da un minimo di €. 1.100,00 al mq, ad un massimo di €. 1.400,00 al mq.



Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, il contesto condominiale in cui è ricompreso, il contesto urbanistico circostante e l'ubicazione si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore medio reperito all'Agenzia delle Entrate di Forlì, per cui pari a €. 1.225,97 al mq. [(€. 1.201,94+ €. 1.250.00):2].

Per cui avremo:

- V. appartamento con cantina= Mq. 102,95 * €/mq. 1.225,97 = €. 126.213,61 (valore intera proprietà)

- V. autorimesse= Mq. 70,00 * €/mq. 1.225,97 = €. 85.817,90 (valore intera proprietà).

Il decuius era proprietario di 1/12).

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche
delle porzioni immobiliari**

Appartamento

- Detrazioni per vetustà e per lavori di manutenzione da eseguirsi all'interno dell'immobile poiché i materiali di rifinitura sono prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione dello stesso (anni '50), che vengono quantificati complessivamente a corpo in una percentuale del 25% del valore dell'immobile, pari a (€.126.213,61 * 25%) = - €. 31.553,40

-Detrazione per la mancanza di ascensore, che rende meno appetibile commercialmente l'alloggio, quantificata a corpo in una percentuale del 10 % del valore dell'immobile, pari a (€.126.213,61 * 10%) = - €. 12.621,36

Valore dell'alloggio al netto delle detrazioni €. 82.038,85

Autorimesse

- Detrazioni per vetustà, per materiali di costruzione e rifiniture pressochè inesistenti che viene quantificata a corpo in una percentuale del 30% del valore delle autorimesse, pari a (€.85.817,90 - 30%) = - €. 25.745,37

Valore delle autorimesse al netto delle detrazioni €. 60.072,53

V. quota di 1/12 in capo al defunto (€. 60.072,53*1/12) = €. 5.006,04.



VALORE COMPLESSIVO (intera proprietà di app.to con cantina + quota di 1/12 della comunione dei posti auto) = (€. 82.038,85 + €. 5.006,04) = **€. 87.044,89.**

Valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

- **6.2)** Frustolo di terreno agricolo della superficie di mq. 1050 (Catastali) sito in Comune di Predappio, località Fiumana distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 108, mappale 82, Pascolo Cespuglioso, con una rendita Dominicale di €. 0,16 e Agraria di €. 0,81.

-Consistenza

La superficie del terreno è stata desunta dalla visura catastale.

Particella 82 Mq. 1.050 catastali.

-Criterio di stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

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.

-Fonti delle informazioni utilizzate.

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

Comparativi sul mercato immobiliare

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terreno agricolo località Predappio	7000	€ 25.000,00	€ 3,57
Terreno agricolo località Predappio	170000	€ 595.000,00	€ 3,50
Terreno agricolo località Predappio	25000	€ 105.000,00	€ 4,20
		valore medio	€ 3,75

-Valori di compravendita per terreni agricoli in base alle ricerche presso l'Agenzia delle



Entrate

Sulla base delle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate per la zona di Predappio e frazione limitrofe, il valore di terreni agricoli a seminativo è assestato su un valore ad Ettaro pari a €.40.000,00 pari a €.4,00 al mq.

-Valore di riferimento per la stima del terreno

La scrivente per la determinazione del valore del terreno intende adottare il valore medio derivante dalle quotazioni medie di mercato e il valore reperito dall'Agenzia delle Entrate, per cui €. 3,87 [(€. 3,75+€. 4,00):2]

Per cui avremo:

Valore del terreno in base all'effettiva superficie catastale:

Mq. 1.050 catastali * €/mq. 3,87 = **€. 4.063,50.**

Cesena lì 09/08/2021

Il C.T.U.

Geometra Roberto Zanella

