

TRIBUNALE DI FERRARA

GIUDICE: Ill.ma Dott.ssa MARIA MARTA CRISTONI

Causa civile N° RG 2643/2023

PROMOSSA DA:

(Avv.ti)

CONTRO

(Avv.to)

- C.T.P. di parte attorea: **-revocato-**

- C.T.P. di parte convenuta: **Dott.**

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa. Maria Marta Cristoni a seugito di giuramento come da udienza del 08/05/2024 in cui formalizzava la nomina e la accettazione del sottoscritto Geom. Antonio Azzaroli, con studio tecnico in Ferrara, via Borgo dei Leoni, 21, iscritto presso il collegio dei Geometri della Provincia di Ferrara al n° 1932, quale Consulente Tecnico d'Ufficio in merito alla causa di cui in epigrafe. Nell'udienza del 04/04/2024, l'Ill.ma Sig.ra Giudice aveva formulato il seguente quesito:

“ Letti gli atti e documenti di causa (esclusa la produzione di parte convenuta in quanto tardiva), effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed il loro consuenti, esperito il tentativo di conciliazione prima del deposito della relazione finale:

“ 1) DESCRIVA IL CTU ANCHE MEDIANTE RIPRODUZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA L'IMMOBILE OGGETTO DELLA COMUNIONE E NE DETERMINI IL VALORE ATTUALE DI MERCATO, ESPONENDO ANALITICAMENTE I CRITERI DELLA STIMA;



- 2) DICA SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE SECONDO LE QUOTE DI COM-
PROPRIETÀ DEI CONDIVIDENTI SENZA CHE LA DIVISIONE COMPORTI SPESE ECCESSIVE,
RILEVANTI OPERE DI MODIFICA, ONEROSE SERVITÙ RECIPROCHE O LIMITI DI GODIMEN-
TO, OVVERO INCIDA SENSIBILMENTE SUL VALORE DEL BENE;
- 3) IN CASO AFFERMATIVO PREDISPONGA UN PROGETTO DIVISIONALE DETERMINAN-
DO GLI EVENTUALI CONGUAGLI SPETTANTI ALL'UNA O ALL'ALTRO DEI CONDIVIDENTI,
SECONDO LE RISPETTIVE QUOTE DI COMPROPRIETÀ;
- 4) DICA SE L'IMMOBILE SIA IN REGOLA CON LA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA
E PRESENTI I REQUISITI CHE NE CONSENTONO LA VENDITA NONCHÉ I REQUISITI DI CON-
FORMITÀ DELLO STATO DI FATTO ALLE RISULTANZE CATASTALI. TENTI LA CONCILIAZIO-
NE ANCHE MEDIANTE ASSEGNAZIONE DEL BENE AD UNO O PIÙ INTERESSATI TRA LE
PARTI.

Lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali in data 27/05/2024, alle ore 09:30, pres-
so l'ufficio del sottoscritto, con presenza da remoto dell'Avv. _____, difensore
di parte attrice e presenza effettiva personale da parte del CTP dott _____ di par-
te convenuta. In tale occasione si concordava di effettuare il rilievo dello stato dei luoghi
quando si sarebbero completate le necessarie ricerche dello stato concessionato tramite
accesso agli atti presso il Comune di Cento.

Il sottoscritto procedeva quindi con le consuete ricerche preventive finalizzate a recupe-
rare i nominativi dei proprietari succedutisi, ricerca lunga e molto complessa visto il con-
testo in cui si sono succeduti proprietari di più immobili nell'area, che si sono dovuti inda-
gare puntualmente al fine di poter rivolgere l'esito delle ricerche al Comune di Cento per
ottenere copia e visionare i titoli edilizi eventualmente presenti per quanto ai fabbricati
che qui ci occupano.



Completata tale ricerca, con esiti positivi in merito al reperimento di documentazioni rilevanti al fine della determinazione di regolarità edilizia o meno dei fabbricati, si è quindi effettuato il sopralluogo con rilievo, accesso completato presso il Comune di Cento in data 24/07/2024; a seguito di tale operazione si concordava con le parti l'accesso ai luoghi oggetto di causa, rilievo effettuato in data 23-09-2024 con la presenza delle parti interessate e dei difensori, oltre che del CTP di parte Convenuta. In tale circostanza, non essendovi un reale contraddittorio per la parte tecnica, in cui ambo le parti in causa ritenevano necessaria la presente consulenza, lo scrivente insieme al proprio collaboratore e collega procedeva ad un completo rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare oggetto di divisione.

Lo scrivente con la presente in ogni modo garantisce la massima condivisione di misurazioni e rilievi fotografici, nonché a quanto reperito in merito alla definizione dello stato legittimo per la verifica di conformità urbanistica e catastale, allegando la documentazione probante alla presente.

Durante le operazioni di rilievo si è quindi determinata la consistenza metrica, acquisite le caratteristiche tipologiche, valutato lo stato manutentivo e determinata la tipologia delle finiture. Si sono quindi effettuati in necessari rilievi e le ispezioni anche fotografiche delle varie porzioni di immobile menzionate e descritte nei capitoli a seguire con particolare riferimento a tutto ciò che sia da ritenersi necessario per rispondere al quesito posto dalla Ill.ma Sig.ra Giudice.

Si è quindi proceduto alla redazione dei consueti elaborati comparativi, a confrontare lo stato attuale dei luoghi con quanto ritrovato presso i Pubblici Uffici del Comune di Cento, al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati.

Ritenendo sufficiente tale sopralluogo al fine di poter avere piena contezza dello stato dei luoghi, il sottoscritto procedeva quindi alla redazione della presente consulenza tecnica



d'ufficio.

Ottenuta la verifica della regolarità dei manufatti, si è valutato se fossero occorrenti aggiunte o detrazioni al valor capitale per garantire da evizione o imprevisto deprezzamento le porzioni di fabbricato oggetto di divisione.

La presente relazione di consulenza tecnica per semplicità viene così suddivisa:

CAPITOLO 1) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

CAPITOLO 2) DETERMINAZIONE CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI DIVISIONE

CAPITOLO 3) DESCRIZIONE CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DIVIDENDI AL LORDO DI AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALOR CAPITALE

CAPITOLO 4) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELLE UNITA' AI FINI DELLA POSSIBILITA' DI ALIENAZIONE DELLE STESSE, ESAME DI EVENTUALI COSTI PER SANARE ABUSI E DIFFORMITA'.

CAPITOLO 5) DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI AL NETTO DI AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALOR CAPITALE COME DIANZI DETERMINATE

CAPITOLO 6) ESAME DELLE POSSIBILITÀ DI COMODA DIVISIONE DEGLI IMMOBILI E REDAZIONE DI PROGETTO DIVISIONALE QUANDO QUESTO POSSIBILE SENZA SPESE ECCESIVE, RILEVANTI OPERE DI MODIFICA, LIMITAZIONI AL GODIMENTO O ISTITUZIONE DI ONEROSE SERVITU' PREDIALI

CAPITOLO 7) TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

CAPITOLO 8) SINTESI DELL'ELABORATO

SVOLGIMENTO DELL'ELABORATO:

CAPITOLO 1) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI



Gli immobili oggetto della divisione sono prossimi tra loro, contigui e posti in ogni modo in aree finitime, in unico contesto sito in posizione periferica rispetto al centro abitato di Casumaro di Cento, raggiungibili tramite strada Provinciale SP468R, denominata Via Correggio, al civico numero

Si tratta di:

Un ampio fabbricato a destinazione commerciale, due piani fuori terra, con ampia area espositiva per vendita arredamento e finiture per l'edilizia, con due corpi di fabbrica addossati sul retro a destinazione outlet e magazzino; la struttura è di tipo prefabbricato, in buone condizioni manutentive; il piano primo non è attualmente utilizzato anzi intercluso dalla scala di accesso per il pubblico, quindi non rifinita ed utilizzabile senza un intervento di completamento impiantistico e di finitura.

Sul retro sono posti ambienti a destinazione ex centrale termica e servizi correlati.

Fronte strada è presente ampio parcheggio asfaltato di ragioni esclusive, con piccole parti lasciate a verde privato con rade alberature decorative; è altresì asfaltato sui rimanenti 3 lati anche il rimanente scoperto di proprietà facente parte del compendio divisionale, tranne per certe porzioni mantenute a verde privato. Per una migliore identificazione e descrizione materica pregasi in ogni modo riferirsi agli allegati tecnici prodotti dallo scrivente, con particolare riferimento alle planimetrie dello stato rilevato (documento A) ed alla documentazione fotografica in data sopralluogo (documento B).

Catastalmente, gli immobili, sono suddivisi in n. 3 subalterni al catasto dei Fabbricati della Provincia di Ferrara, Comune di Cento, Foglio n. 4, Mappale 810, come segue:

Unità A) particella 810 subalterno 3 categoria D/8, R.C. Euro 7.551,06, via Correggio Piano T-1 (vedasi Allegato 1, visura storica per immobile – Allegato 8, planimetria del catasto dei fabbricati dell'unità immobiliare);

Unità B) particella 810 subalterno 4 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 0,5, R.C. Euro



52,94, via Correggio piano T (vedasi Allegato 2, visura storica per immobile – Allegato 9, planimetria del catasto dei fabbricati dell'unità immobiliare). Per quanto alla presente unità, indicata come categoria residenziale di tipo A, in realtà la stessa è ricompresa nel fabbricato commerciale, ma, trattandosi semplicemente di una piccola porzione di un servizio igienico, frazionata quando, al momento della redazione della variazione catastale, vi erano due ditte di differenti ragioni, pertanto una porzione del servizio igienico era ricaduta nell'area di pertinenza di altra ditta rispetto alla restante parte del servizio igienico stesso. Il tecnico a suo tempo incaricato evidentemente aveva a suo tempo ritenuto corretto censirla in siffatta maniera. Di per sé detta porzione ad oggi, in cui la ditta è riunificata sotto la ragione _____ non ha più ragione di non venire ricompresa in una delle due restanti unità immobiliari, per poterla ricomprendere nella più corretta destinazione d'uso pienamente commerciale.

Unità C) particella 810 subalterno 8 categoria D/8, R.C. Euro 5.763,66, via Correggio n. 79 Piano T-1 (vedasi Allegato 3, visura storica per immobile – Allegato 10, planimetria del catasto dei fabbricati dell'unità immobiliare).

Ai riguardi della intestazione catastale, tutte e tre le unità testé descritte sono catastalmente così intestate: Piena Proprietà per 1000/1000 della ditta

.. sede in _____ C.F./P.IVA _____

Per completezza, si sono indagati i subalterni della particella 810, non in elenco, ma che si ritiene corretto riportare, quantomeno per quanto a quelli degli stessi tuttora presenti in banca dati catastale, e non soppressi, tra cui: il subalterno 5, il subalterno 6 ed il subalterno 7, indicati in partita A, quali beni comuni non censibili delle unità oggetto di stima.

Per quanto al sub. 6 (vedasi Allegato 4, visura storica per immobile) esso risulta graficizzato quale area di corte comune a circondare su tre lati il subalterno 8; per quanto al sub. 7 (vedasi Allegato 5, visura storica per immobile) lo stesso risulta graficizzato quale area di



corte comune a circondare su tre lati il subalterno 3. Il subalterno 5, non risulta in alcun elaborato grafico (non è presente in atti alcun Elaborato Planimetrico catastale a completare tale quadro complessivo); andando in ogni modo per esclusione, non essendo in alcuna raffigurazione planimetrica negli elaborati disponibili numerata la parte di corte comune retrostante quella identificata al subalterno 6 appena richiamata, retrostante il sub 6 a ragioni opposte rispetto alla pubblica via Correggio, lato sud/sud-est, ma facente anch'essa parte della particella 810, resta come unica ipotesi possibile che il subalterno 5 (vedasi Allegato 6, visura storica per immobile) sia da riferirsi a tale porzione di area, anch'essa bene comune non censibile.

Per una completa identificazione catastale si allegano anche:

Allegato 07 – planimetrie del catasto dei terreni con evidenza della particella in esame;

Allegato 11 – visura storica per immobile al catasto dei terreni della particella al fine di recuperare il complessivo dell'area di sedime del fabbricato, e di tutte le aree scoperte esclusive pertinenziali, per un complessivo di mq. 4710.

Allegato 12 – planimetrie impianto iniziale del catasto dei terreni con evidenza posizione della particella in esame, non ancora esistente all'epoca;

NB: La enumerazione delle unità oggetto della presente stima divisionale verrà mantenuta per tutta la stesura dell'elaborato peritale.

CAPITOLO 2) DETERMINAZIONE CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI DIVISIONE

Gli immobili oggetto della divisione come descritti ed elencati nel capitolo precedente consistono in n. 3 unità immobiliari (di cui la unità B risulterà pressoché irrilevante in termini di consistenza) poste nel medesimo fabbricato o, per la precisione unico "aggregato" di corpi di fabbrica.

Come di consueto le superfici commerciali vengono determinate ed indicate nel Docu-



mento A. Ai fini della determinazione del valore delle porzioni di immobile la superficie equivalente commerciale delle sopra descritte unità immobiliari, misurata e rilevata direttamente dallo scrivente all'esterno dei muri perimetrali quando confina con spazi aerei ed in asse muro quando confina con altri immobili, è complessivamente:

Unità A):

- Negozio al piano terra area commerciale espositiva = Mq. 416 applicazione coefficiente di ragguaglio 1,00 = $416 \times 1,00 = \text{Mqe. 416}$;

- Magazzino sul retro dell'area vendita, dietro alla zona outlet, e zona ex CT, al piano terra=Mq. 14 applicazione coefficiente di ragguaglio 0,50= $14 \times 0,50 = 7 \text{ Mqe}$;

- Area uffici e servizi al piano terra corpo di fabbrica principale= Mq. 132 applicazione coefficiente di ragguaglio 0,60= $132 \times 0,60 = \text{Mqe 79,2}$ arrotondati a **Mqe. 79**;

- Negozio al piano primo area espositiva al grezzo avanzato ma priva delle finiture occorrenti= Mq. 540 applicazione coefficiente di ragguaglio 0,70 = $540 \times 0,70 = \text{Mqe. 378}$;

Totale consistenza Unità A= Mqe. Mqe. 880.

Unità B): Civile abitazione (piccola porzione di servizio igienico interno al negozio) al piano terra = Mq. 1 applicazione coefficiente di ragguaglio 1,00 = $1 \times 1,00 = 1 \text{ Mqe}$.

Totale consistenza Unità B= Mqe. 1

Unità C):

- Negozio al piano terra = Mq. 421 applicazione coefficiente di ragguaglio 1,00 = $421 \times 1,00 = 421 \text{ Mqe}$;

-Negozio al piano primo = Mq. 250 applicazione coefficiente di ragguaglio 0,70 = $250 \times 0,70 = 175 \text{ Mqe}$;

- Magazzino sul retro dell'area vendita, dietro alla zona outlet, e zona ex CT, al piano terra=Mq. 188 applicazione coefficiente di ragguaglio 0,50= $188 \times 0,50 = 94 \text{ Mqe}$;

Totale consistenza Unità C= 690 Mqe.



Oltre ai fabbricati, come si diceva, vi sono le aree esterne, che come di consueto vengono valutate in base all'effettivo apprezzamento con una percentuale di riduzione rispetto al valore mediano dianzi stimato. Esse possono essere così stimate:

- Area esterna adibita a parcheggio fronte strada, escluse porzioni da lasciare libere per passaggi carrabili laterali al fabbricato: Mq. 1300,00; coefficiente di ragguaglio per tale area 0,05= $1300 \times 0,05 =$ **Mqe 65**;

- Area pavimentata esclusiva a circondare il fabbricato esclusa parte adibita a parcheggio e ad aree verdi di contorno: Mq. 2197; coefficiente di ragguaglio per tale area 0,03= $2197 \times 0,03 = 65,91 =$ **Mqe 66** arrotondati all'unità

NB: le aree di terreno facenti parte dei mappali urbani, in questo caso correttamente già censiti quali beni comuni non censibili, sono in realtà suddivise tra loro in subalterni; questo è di fatto influente considerando l'attuale coincidenza degli intestati di proprietà dei fabbricati; ciò avrà influenza unicamente al momento della valutazione di un eventuale progetto divisionale, al fine di attribuire ai due lotti determinati porzioni di area tali da garantirne fruibilità, con la conseguente necessità di operazioni di frazionamenti e fusioni di parti dei subalterni come ad oggi configurati. Le aree di sedime sono invece da considerarsi già comprese nei valori a seguito descritti.

CAPITOLO 3) DESCRIZIONE CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DIVIDENDI AL LORDO DI AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALOR CAPITALE

Si sono svolte indagini riguardo immobili con caratteristiche, ubicazione e periodo di costruzione il più possibile simili a quello di cui alla presente stima, che siano stati oggetto di recente compravendita.

La ricerca ha presentato evidenti difficoltà, in quanto nell'area e nelle località finitime si sono reperite poche compravendite in ambito di locali commerciali e produttivi in tempi



recenti; la grande parte delle stesse era inoltre riferita ad unità immobiliari di dimensioni e natura non paragonabile senza particolari riflessioni a quella in esame per natura, specie o dimensioni. L'esame in ambito di attività produttive sui generis ha prodotto alcuni comparabili di dimensioni maggiori e più simili al fabbricato in esame, ma i capannoni per tipologia strutturale, caratteristiche e finiture erano certamente meno appetibili e non finalizzate in alcun modo ad un ambito commerciale con ovvie differenze anche di natura strutturale ed impiantistica.

Lo scrivente al fine di avere un quadro il più possibile attendibile in un mercato scevro di confronti ha quindi allargato ai comuni vicini la ricerca, ed esaminato in maniera più approfondita (tramite verifiche con i consueti portali telematici per ispezione visiva in ordine a tipologia dei fabbricati) quali potessero essere le compravendite da utilizzare in maniera equa al fine dell'ottenimento di un valore netto unitario per l'area in esame.

Il primo raffronto, in merito ad eventuali differenze tali da comportare apprezzamenti o deprezzamenti tra i vari comuni esaminati ha in realtà portato a definire analoghe forbici valoriali, tra minimi e massimi, rendendo evidente come il contesto (anche in confine tra la provincia di Ferrara e quella di Modena) non comportasse differenze rilevanti. Il range chilometrico esaminato era in ogni modo ed in ogni direzione inferiore ai 20km di raggio dall'ubicazione dei beni oggetto di divisione.

Alla luce dei fatti suddetti, lo scrivente, dopo aver compiuto tutte le ricerche ritenute più opportune, raccolto indicazioni e ragguagli interpellando professionisti operanti nella zona, traendo spunto da queste indicazioni e da questi ragguagli e svolte le debite approfondite considerazioni circa i caratteri sostanziali degli immobili, nulla trascurando dei singoli aspetti e di ogni influente circostanza, ivi compreso lo stato di manutenzione e conservazione ed i requisiti di posizione dei fabbricati, oltre a tenere in debito conto l'incidenza dell'area scoperta di parcheggio esclusivo, il cui valore, benché univocamente indicato



anche in quantità unitaria ai fini divisionali, sarà da considerarsi facente parte dell'importo unitario attribuito nel testo a seguire, determina il più probabile prezzo di compravendita (stima) delle unità immobiliari meglio descritte precedentemente, e raffigurate negli allegati. Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	1	2	C	D
Data DAT	03/2019	02/2021	04/2023	03/2022
Prezzo PRZ (€)	1.054.400,00	260.000,00	680.000,00	189.058,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	1577	455,4	850	178,25
pMED (€/mq)	668,40	570,93	800,00	1.060,63

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \text{€ } 774,99$$

Arrotondabile ad € 775,00

Applicando quindi il valore dianzi determinato, e che lo scrivente anche basandosi sulla



propria esperienza professionale giudica come congruo ed affidabile, avremo le seguenti

valutazioni delle porzioni di fabbricato oggetto di stima:

unità a) Mqe 880 x 775 €/Mqe= 682.000 Euro

unità b) Mqe 1 x 775 €/Mqe= 775 Euro

unità c) Mqe 690 x 775 €/Mqe= 543.750 Euro

Parcheggio fronte strada Mqe 65 x 775 €/Mqe= 50.375 Euro

Aree di passaggio interne a circondare i fabbricati, asfaltate ed a verde Mqe 66 x 775 €/

Mqe= 51.150 Euro

Totale valore degli immobili oggetto di stima: 682.000+775+543.750+50.375+51.150= Euro

1.319.050 (diconsi euro un milionetrecentodiciannovemilacinquanta//00)

NB: Si ricorda che tale valore è al lordo di eventuali detrazioni o aggiunte al valor capitale, che, nel caso in specie, possono derivare principalmente dall'esito delle verifiche di cui al capitolo a seguire, inerente la verifica della regolarità edilizia e catastale e conseguente commerciabilità dei fabbricati de quo.

CAPITOLO 4) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELLE UNITA' AI FINI DELLA POSSIBILITA' DI ALIENAZIONE DELLE STESSE, ESAME DI EVENTUALI COSTI PER SANARE ABUSI E DIFFORMITA'.

Al fine di rispondere al quesito, lo scrivente si recava preliminarmente presso gli uffici del catasto, della conservatoria dei registri immobiliari, dell'archivio notarile al fine di ottenere lo storico delle proprietà succedutesi per fabbricati ed aree correlate facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente. Allo scopo di un esaustivo quadro, si sono visionati numerosi atti di provenienza, arrivando a produrre l'elenco che si è poi inoltrato alle Competenti Autorità del Comune di Cento al fine di visionare e all'occorrenza ottenere copia di ogni titolo o pratica edilizia depositata da tali soggetti (la ricerca quando rivolta agli uffici del predetto Comune è di tipo nominativo, anche se ristretta manual-



mente dagli impiegati comunali preposti per indirizzo/località).

Le ricerche anagrafiche hanno dato l'esito che qui si riporta, per massima trasparenza e completezza: Elenco proprietà/comproprietà succedutesi:

DA DATE REMOTE FINO AL 1974

FO con SEDE IN

SOVRAPPOSIZIONE RICERCA PER DISCORDANZE CATASTO – CCRRII (Dal 1974 al 1978)

nato a () il 26

a il

nato a () il :

ato a il c

a () il

con SEDE IN

Dal 1974 al 1991

ata a () il

iato a

nato a

to a

nato a (

Dal 1991 al 2003

ata a

to a

ita a (

nato a

nato a



Dal 2003 al 2005

nata a

nato

nato a

nata a

nata a

nato a

sede in

nata a

nata a

nata a

nato a

Dal 2005 al 2008

nata a

nato a

nato a

nata a

nato a

sede in

nata a

nata a

nata a

Dal 2008 al 2013

nata a

nato a



nato a

nato a

sede in

nata a

nata a

nata a

Dal 2013 al 2023

nato a

nato a

nato a

sede in

Dal 2023 ad oggi

sede in

Si sono quindi inoltrati gli esiti di tale ricerca alle Competenti Autorità del Comune di Cento al fine di ritrovare ogni titolo che potesse avere intestazioni coincidenti a questi nominativi, con ubicazione nell'area, operazione che ha prodotto numerose coincidenze. Lo scrivente, coadiuvato da collaboratori si è recato presso gli Archivi del predetto Comune al fine di esaminare quali fossero le risultanze occorrenti ai fini della verifica di conformità, selezionando quanto segue:

- Licenza di costruzione per edificazione iniziale del capannone, come da Prot. 9543 del 03/09/1969, rilasciata in data 22/10/1969;
- Variante alla licenza di costruzione n. 292 rilasciata in data 17/02/1971
- Parere preventivo per ampliamento del fabbricato n. 4128 del 09-06-1975 con cui veniva-



no uniti due corpi di fabbrica limitrofi creando l'unico corpo attuale;

- Licenza di costruzione del 10/07/1975 Prot. 5076 per ampliamento, al fine di attuare quanto previsto nel parere preventivo;
- Concessione edilizia per ampliamento del laboratorio Pratica Edilizia n. 453 del 1982 (costruzione altro fabbricato sul retro non oggetto della presente divisione, ma creato come estensione/magazzino del mobilificio) che si allega in quanto utile per definire l'allora stato di fatto del fabbricato già esistente tramite fotografie ed elaborati grafici, come vedremo;
- Condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 PG. 12530 del 30/09/1986, rilasciata il 17/03/1992 e seguente rilascio di Abitabilità e/o Agibilità ritirata dai committenti in data 30/07/1992;
- Concessione edilizia per cambio uso parziale (senza opere), della parte in cui era posta la abitazione "custode" del capannone in porzioni adibite a servizi per l'attività artigianale: pratica edilizia n. 343 del 2000;
- SCIA Prot. 61795 del 14/12/2015 per ripristino delle lesioni derivanti dal Sisma anno 2012
- SCCEA Prot. 1266 del 13/01/2016 per chiusura con asseverazione della sCIA 61795 del 2015;
- Cila Prot. 51547 del 05/09/2023 per manutenzione straordinaria senza alcuna modifica distributiva, per la rimozione dei pannelli in fibra ed in amianto sostituendoli con nuovi pannelli sandwich coibentati;

Esaminando tali documentazioni in larga parte allegate alla presente (selezione dei documenti ritenuti rilevanti al fine di ricostruire la storia del fabbricato), e confrontati gli elaborati tecnici grafici e fotografici con quanto riscontrato durante il rilievo in sito, si può riassumere l'esito delle operazioni di verifica della conformità come segue:

Le dimensioni del fabbricato che qui ci occupa sono correttamente raffigurate ed i pas-



saggi storici che hanno posto in essere la relativa regolarizzazione dei vari corpi di fabbrica di interesse sono chiari e congruenti tra loro; sono quindi da escludersi abusi di tipo rilevante quali ad esempio ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni, aumenti di carico urbanistico e similari.

La verifica di dettaglio ha però portato il sottoscritto a rilevare differenze nelle posizioni di alcune delle aperture dei corpi di fabbrica sul retro rispetto al principale; questo è di difficile rilevazione in quanto internamente le medesime risultano "tamponate" sebbene con finalità di arredo con lastre in cartongesso al fine della creazione di aree di esposizione di mobili ed arredi; si ritiene infatti (come si evince anche consultando le documentazioni fotografiche "storiche" invariate rispetto all'attualità, che tali aperture siano in effetti dove da sempre realizzate; sono quindi evidenti errori grafici la posizione del portone non precisa nell'area "outlet" della porzione commerciale dell'unità B, così come la posizione di alcune spallature dei vani porta nelle murature, evidentemente sempre riportate come negli elaborati precedenti, mai modificate, ma non precise per gli standards grafici odierni (e le strumentazioni di rilievo metrico odierne); la natura datata e contemporanea tra loro dei relativi infissi e finiture rende evidente come tali situazioni siano risalenti alla edificazione; per tali motivazioni si ritiene che le problematiche riconducibili a imprecise raffigurazioni possano essere in effetti tutte quante i consueti "errori ed imprecisioni grafiche".

Oltre a tutto quanto dianzi descritto, la particolarità dell'immobile, che è adibito ad esposizione di mobili e suppellettili per i vari ambienti abitativi (oltre alla zona ufficio ed a quella magazzino), senza soluzione di continuità, in base alle forniture da proporre alla clientela ovviamente subirà continue modifiche ed aggiornamenti di quello che può esser definito come il layout distributivo di arredo. Data la natura contingibile e temporanea di tali opere, di certo non definibili quali aventi caratteristiche di stabilità, o tantomeno di modi-



fica degli ambienti, sempre destinati ad esposizione del mobilio in egual modalità (diverso sarebbe se vi fosse re-distribuzione tra magazzini ed aree di vendita o similari).

Trattandosi il caso in specie di situazione particolare e valutata per interpretazione normativa (di per se quindi non avente natura univoca ed immutabile) lo scrivente ha consultato telefonicamente i tecnici istruttori del Comune di Cento al fine di verificarne la rispondenza con la di questi interpretazione. Avendo rilevato piena sintonia, ad avvalorare quanto dianzi descritto, lo scrivente con la presente ritiene di poter considerare il fabbricato che qui ci occupa quale conforme allo stato legittimo; la presenza dei piccoli errori grafici, ma di entità e consistenza tali da non richiedere obbligo di immediata modifica alle rendite catastali, tanto meno modifiche agli stati concessionati tramite sanatorie ai fini urbanistico ed edilizio, è infatti cosa di poco conto, che potrà essere asseverata ed allegata alle prossime pratiche edilizie quando venissero depositate per eventuali modifiche dello stato dei luoghi. A titolo di miglior descrizione si allega restituzione grafica del rilievo effettuato dallo scrivente (Documento A), e raffronto di prese fotografiche atte (Documento B) anche a dimostrare lo stato inalterato, nei decenni, dell'immobile. Per queste motivazioni, anche vista l'entità economica dei valori in esame (un eventuale sanatoria delle difformità costerebbe in effetti importi inferiori ai 5000€, importo in ogni modo in percentuale assai poco rilevante rispetto ai valori venali dianzi determinati) il sottoscritto ritiene che gli importi determinati non abbiano ad essere oggetto di detrazioni (tantomeno aggiunte) rispetto al valore determinato.

**CAPITOLO 6) ESAME DELLE POSSIBILITÀ DI COMODA DIVISIONE DEGLI IMMOBILI E RE-
DAZIONE DI PROGETTO DIVISIONALE QUANDO QUESTO POSSIBILE SENZA SPESE ECCES-
SIVE, RILEVANTI OPERE DI MODIFICA, LIMITAZIONI AL GODIMENTO O ISTITUZIONE DI
ONEROSE SERVITU' PREDIALI**

Al fine delle operazioni di divisione, lo scrivente esamina le quote di diritto delle due parti



in causa:

Parte attrice:

Sig. _____ la quota indicata anche nell'atto di citazione è di 12/48;

Parte Convenuta:

Sig. _____ ha quota di diritto di 12/48

Sig. _____ ha quota di diritto di 12/48

Ditta: _____ ha quota di diritto di 12/48

Le quattro parti tra loro uguali avranno quindi, visti gli importi stimati in precedenza un'incidenza di euro 329.762,50.

Le porzioni per come oggi suddivise in subalterni del fabbricato sono tali solo "catastalmente" a causa delle origini non temporalmente sempre cointestate dei subalterni; di fatto il fabbricato è però un unico negozio, in tutto e per tutto connesso internamente in entrambi i piani a costituirlo; anche i magazzini sul retro sono strutturalmente unitari e strettamente collegati al negozio e alle aree a circondarlo. Le ipotesi divisionali, stante la necessità di individuare n. 4 porzioni del valore dianzi indicato, o, quantomeno una quota del valore di $\frac{1}{4}$ al fine di soddisfare parte attrice data la posizione tra loro coincidente e coerente dei tre convenuti in comunione, che si presume avrebbero da accettare il mancato successivo frazionamento anche della restante parte (a quel punto del valore di $\frac{3}{4}$ del monte ereditario).

Dato il valore unitario di stima attribuito al compendio dei beni, di 775 €/Mq., si avrebbe che ognuna delle quote dei quattro condividenti coinciderebbe a Metri quadri equivalenti 425,50.

Data la natura unitaria del negozio di mobili, la divisione potrebbe avvenire soltanto tramite il frazionamento del compendio, suddividendo il fabbricato in porzioni tra loro indipendenti, garantendo la possibilità di accedere, la piena fruibilità sia interna che



dall'esterno delle porzioni ricavate, ed un comodo utilizzo delle parti frazionate senza che questo venga a produrre unità immobiliari il cui complessivo valore venga a produrre un deprezzamento rispetto ai valori sopra esposti. La natura teorica di tale ragionamento è di certo avvalorabile sotto il profilo della fattibilità tecnica e materiale. Esaminando più nel dettaglio la situazione, che sarebbe possibile soprattutto nell'ipotesi dello stralcio della sola quota di $\frac{1}{4}$ del fabbricato dal rimanente insieme del valore di $\frac{3}{4}$ del compendio, altrimenti resterebbe di fatto impossibile il mantenimento della tipologia di azienda insediata presso il fabbricato che qui ci occupa vista la esigenza di avere grandi spazi espositivi a disposizione. Questo stralcio potrebbe avvenire come segue:

- stralcio e modifica della viabilità esterna per attribuzione di porzione di parcheggio di estensione adeguata anche alla porzione di $\frac{1}{4}$ di valore;
- divisione del fabbricato, cercando di attribuire una parte del piano terra, una parte del piano primo, una parte dei corpi di fabbrica sul retro, per non creare unità frazionate avente natura e caratteristiche tra loro differenti;
- divisione impianti elettrico, idrico, riscaldamento, climatizzazione, creazione delle divisioni necessarie, apertura vani di collegamento;
- progettazione e creazione delle nuove unità immobiliari con incremento del carico urbanistico;
- la nuova unità immobiliare dell'estensione di $\frac{1}{4}$ del valore ovviamente non sarà sufficientemente grande da poter mantenere analogo utilizzo, ma dovrà avere altre connotazioni di tipo commerciale.

Queste situazioni, considerando sia gli aspetti economici (costo stimabile delle summenzionate opere di divisione dell'immobile e del parcheggio con conseguenti ridistribuzione anche delle pavimentazioni asfaltate, delle pratiche edilizie e correlato pagamento oneri comunali), che richiederebbero un esborso che si valuta a corpo come congruo in un im-



porto di 75.000 euro, che valutando gli esiti della divisione (che in ogni modo comporterebbe uno dei due beni risultanti, quello di parte attrice, avente natura e caratteristiche sensibilmente diverse sia per destinazione futura che per tipologia di attività insediabile), si ritiene porterebbero a due unità commerciali funzionali ma di certo non definibili come ottenute senza sostenere SPESE ECCESSIVE, senza effettuare RILEVANTI OPERE DI MODIFICA, e senza LIMITAZIONI AL GODIMENTO. Per tali motivazioni lo scrivente ritiene che il compendio, benché divisibile, non si possa definire come comodamente divisibile.

CAPITOLO 7) TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Lo scrivente ha, in data di effettuazione del rilievo, indagato in merito alle eventuali disponibilità o interesse a tentare una soluzione conciliativa tramite i consueti incontri a tale scopo finalizzati; vista la situazione specifica e dati gli importi di cui è causa, non emergevano esplicitamente possibilità che portassero ad una possibile suddivisione conciliativa dei fabbricati, che non fosse correlata ad una ipotetica corresponsione eventuale dei valori e degli importi riferibili agli immobili stessi. Tale riflessione è parte della presente in quanto risultava inoltre ricompresa in senso ovviamente teorico nelle memorie di ambo le parti in causa, quale ipotesi; si ritiene inoltre, data la non comoda divisibilità dei fabbricati, non possa esser ottenuta alcuna conciliazione in ambito divisorio, e che l'acquisto dell'altrui quota valoriale sia unica strada percorribile, fatta salva, ovviamente, la vendita di tutto il compendio e la successiva ripartizione degli importi ad esito avvenuto. Tale circostanza potrà quindi avvenire con il procedere delle operazioni di causa.

CAPITOLO 8) SINTESI DELL'ELABORATO

SOMMARIO CONCLUSIONI DELLA CONSULENZA D'UFFICIO:

SI RIPORTA IL QUESITO CON RISPOSTE SINTETICHE ALLO STESSO

“ DESCRIVA IL CTU ANCHE MEDIANTE RIPRODUZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA COMUNIONE E NE DETERMINI IL VALORE ATTUALE DI



MERCATO, ESPONENDO ANALITICAMENTE I CRITERI DELLA STIMA “

Si è determinato il valore di mercato in Euro 1.319.050 (diconsi euro UNMILIONETRECEN-
TODICIANNOVEMILAZEROCINQUATA//00)

“ DICA SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE SECONDO LE QUOTE DI COM-
PROPRIETÀ DEI CONDIVIDENTI SENZA CHE LA DIVISIONE COMPORTI SPESE ECCESSIVE,
RILEVANTI OPERE DI MODIFICA, ONEROSE SERVITÙ RECIPRCHÉ O LIMITI DI GODIMEN-
TO, OVVERO INCIDA SENSIBILMENTE SUL VALORE DEL BENE”

Si ritiene i beni siano divisibili ma non comodamente, non in maniera sufficientemente
economica sia in merito a modifiche che per le spese necessarie (oneri occorrenti per il
frazionamento e creazione di nuova attività commerciale, suddivisione degli impianti,
dei parcheggi, creazione di nuovo accesso stradale e quant'altro, senza poter avere due
unità di analogo utilizzo ed analoga destinazione) e che i due lotti definiti siano autono-
mi, geometricamente razionali e fruibili quindi non abbiano deprezzamento o riduzione
dell'appetibilità rispetto alla situazione attuale.

IN CASO AFFERMATIVO PREDISPONGA UN PROGETTO DIVISIONALE DETERMINANDO
GLI EVENTUALI CONGUAGLI SPETTANTI ALL'UNA O ALL'ALTRO DEI CONDIVIDENTI, SE-
CONDO LE RISPETTIVE QUOTE DI COMPROPRIETÀ;

Vedasi analisi riguardante la non comoda divisibilità; la stessa risulterebbe possibile ot-
tenendo un negozio di estensione di $\frac{1}{4}$ di consistenza rispetto al complessivo attuale,
identificandola e frazionandola sia amministrativamente, che urbanisticamente, che ca-
tastalmente, che fisicamente, con elevato esborso economico. Quando le parti concor-
dassero di voler in ogni modo procedere, dovrebbero corrispondere gli importi che il
sottoscritto valuta in un costo complessivo minimo di euro 75.000 oltre oneri fiscali e di
Legge. Una operazione di tale costo, se sostenuta per “individuare” una porzione di
fabbricato del valore di 329.762,50 ($\frac{1}{4}$ del compendio, valore della quota di parte atto-



Geom. Antonio Azzaroli c/o GeoTech Studio Associato
Via Borgo dei Leoni, 21 - 44121 - Ferrara (FE)
tel. 0532.55001 - mail info@geotech.fe.it

rea) sarebbe ovviamente tale da incidere sensibilmente sulla fattibilità economica, in quanto in zona sono di certo realizzabili o acquistabili attività commerciali dell'estensione di Mq. 425,50 per importi inferiori ai predetti valori, oltremodo se assommati. Non essendo quindi comodamente divisibili gli immobili, non si produce un progetto di dettaglio.

"DICA SE L'IMMOBILE SIA IN REGOLA CON LA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA E PRESENTI I REQUISITI CHE NE CONSENTONO LA VENDITA NONCHÉ I REQUISITI DI CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO ALLE RISULTANZE CATASTALI. TENTI LA CONCILIAZIONE ANCHE MEDIANTE ASSEGNAZIONE DEL BENE AD UNO O PIÙ INTERESSATI TRA LE PARTI"

Gli immobili sono regolari, alcuni degli stessi presentano difformità grafiche dagli elaborati classificabili però come errori grafici; gli stessi sono quindi vendibili. Di certo, allo stato attuale delle cose, in cui gli immobili sono di fatto un'unica proprietà indivisa, poco senso ha il mantenimento della suddivisione in tre porzioni (unità A, unità B e unità C) cosa che farebbe lo scrivente propendere nell'indicazione di determinare un'unica unità a scopo di trasferimento (nel caso di vendita) più corretta ai fini fiscali, al fine di determinare un più corretto ed aggiornato valore catastale degli immobili. Tale operazione si valuta come congrua ad un costo di Euro 2.000,00 complessivi.

A seguito dell'invio della bozza in data 03/12/2024 non si sono ricevute osservazioni da nessuna delle due parti in causa; parte attrice allega alla presente quale sub 17 la comunicazione di non aver nulla da eccepire inoltratami in data 13/12/2024 dall'Avv

anche a nome dell'Avv. (Parte Attrice); non avendo altro ricevuto da

Parte Convenuta, si procede al deposito diretto della presente.

Ferrara li 30/12/2024

ALLEGATI:

IL CTU
Azzaroli geom. Antonio
23

- Allegato n° 01 - Visura fg. 4 part. 810 sub. 3 di CENTO
- Allegato n° 02 - Visura fg. 4 part. 810 sub. 4 di CENTO
- Allegato n° 03 - Visura fg. 4 part. 810 sub. 8 di CENTO
- Allegato n° 04 - BCNC Visura fg. 4 part. 810 sub. 6 di CENTO
- Allegato n° 05 - BCNC Visura fg. 4 part. 810 sub. 7 di CENTO
- Allegato n° 06 - BCNC Visura fg. 4 part. 810 sub. 5 di CENTO
- Allegato n° 07 - EDM foglio 4 mapp 810 CENTO
- Allegato n° 08 - Plan COMUNE CENTO FGL 4 PART 810 SUB 3
- Allegato n° 09 - Plan COMUNE CENTO FGL 4 PART 810 SUB 4
- Allegato n° 10 - Plan COMUNE CENTO FGL 4 PART 810 SUB 8
- Allegato n° 11 - Visura CT fg. 4 part. 810 di CENTO
- Allegato n° 12 - EDM IMPIANTO foglio 4 mapp 24 CENTO
- Allegato n° 13 - Edificazione e variante iniziali
- Allegato n° 14 - Parere preventivo e ampliamento 1975
- Allegato n° 15 - Ampliamento fabbricato retro 1982
- Allegato n° 16 - Condono edilizio 1986
- Allegato n° 17 - Cambio uso 2000
- Allegato n° 18 - SCIA
- Allegato n° 19 - Scheda Comparabile 1 Bondeno
- Allegato n° 20 - Scheda Comparabile 2 Finale Emilia
- Allegato n° 21 - Scheda Comparabile 3 San Felice SP
- Allegato n° 22 - Scheda Comparabile 4
- Allegato n° 23 - Nulla da osservare Attori
- Documento A – Elaborato grafico a firma dello scrivente
- Documento B – Documentazione fotografica a firma dello scrivente



COMMITTENTE: TRIBUNALE DI FERRARA - RG 2643/2023

FERRARA, Li 29/04/2025

GIUDICE: Ill.ma Dott.ssa MARIA MARTA CRISTONI

Causa civile N° RG 2643/2023

PROMOSSA DA:

(Avv.ti

CONTRO

(Avv.to

CHIAMATA A CHIARIMENTI del 19/02/2025

Si riceveva in tale data la richiesta il cui "quesito" era il seguente:

...dica se gli immobili siano attualmente occupati e se il contratto di locazione prodotto sia opponibile ai terzi e in quale misura incida sul valore del compendio immobiliare in oggetto....

Lo scrivente geom. Antonio Azzaroli, dopo indagini, riesame della documentazione, integrazione con ricerche presso i pubblici uffici quando possibile, al termine delle valutazioni tecniche produce il presente documento. Per semplicità si suddivide la risposta alla richiesta di chiarimenti in capitoli, di cui le conclusioni sono riepilogate nell'ultimo.

SVOLGIMENTO:

Capitolo 1 – Verifica dello stato di occupazione degli immobili

All'atto del sopralluogo peritale eseguito dal sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, i locali risultavano effettivamente occupati e utilizzati dalla società "

", la quale ha confermato l'utilizzo continuativo del compendio immobiliare oggetto di causa, in base al contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

L'occupazione è stata accertata non solo mediante ispezione diretta, ma anche sulla base della documentazione amministrativa prodotta in atti, comprensiva di contratto registrato, integrata dallo scrivente tramite visure catastali, certificati camerali e certificati anagrafici. Il contratto prevede espressamente la locazione delle porzioni di piano terra di più subalterni catastali contigui, individuati planimetricamente negli allegati grafici, nonché di una porzione (identificata graficamente nell'allegato al contratto di affitto e determinata in consistenza in mq 219, benché non sia però materializzata sul posto la divisione rispetto alle parti adiacenti, queste non oggetto del contratto) del piano primo della sola unità A. Sono espressamente

pag. 1 di 10

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI FERRARA - RG 2643/2023

FERRARA, Li 29/04/2025

escluse dalla locazione le restanti porzioni del piano primo di tutte le unità, che non risultano fisicamente interdette all'accesso ma che, come accertato, **non risultano di fatto utilizzate né dal locatore né dal locatario.**

Tale circostanza peraltro comporta che la parte non oggetto di locazione sia parzialmente interdetta all'accesso se non tramite "servitù di passaggio" impropria tramite area al piano terra ricompresa nella locazione, ed in altra porzione tramite transito nella parte locata al piano primo invece ricompresa (ad esempio la parte di cui al piano primo dei ripostigli, lato opposto rispetto alla pubblica via, nella unità A). Questa circostanza rende quindi praticamente inutilizzabile ed inservibile per altre ditte o altri scopi pure tutta la rimanente parte degli immobili oggetto della divisione, senza una previa effettuazione di interventi edilizi di non lieve impatto economico.

Dalla documentazione camerale acquisita risulta che:

- La società _____ attuale conduttrice, ha come socio unico e amministratrice la sig.ra _____
- La società _____ riconducibile alla parte locatrice, risulta avere come soci il sig. _____ (marito della sig.ra _____) e il sig. _____, fratello del medesimo.

L'occupazione effettiva degli spazi al momento del sopralluogo risulta comunque **coerente con quanto previsto nel contratto di locazione.** Le aree effettivamente utilizzate includono:

- L'intero piano terra delle unità A, B e C;
- Una porzione pari a mq 219 al piano primo dell'unità A (di fatto attualmente non utilizzata).

Le restanti porzioni al piano primo, pur accessibili, non risultano infatti occupate né arredate, e non sono utilizzate né dalla parte locatrice né dalla parte conduttrice.

L'intero piano terra delle unità A e B risulta utilizzato in continuità funzionale ed espositiva, costituendo un unico ambiente commerciale aperto e destinato all'esposizione di mobili e complementi d'arredo. Il collegamento tra le unità è diretto e privo di separazioni murarie interne, conformemente all'uso previsto dal contratto. Oltre all'area puramente commerciale erano occupate ed utilizzate anche le porzioni a funzione direzionale e deposito, sempre connesse e collegate internamente all'unità meramente commerciale.



COMMITTENTE: TRIBUNALE DI FERRARA - RG 2643/2023

FERRARA, Li 29/04/2025

Capitolo 2 – Verifica dell'opponibilità del contratto di locazione ai terzi

Sulla base dell'analisi della documentazione contrattuale agli atti, oltre che, in particolare, delle visure camerali e dei certificati anagrafici acquisiti direttamente dallo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio al fine di risposta alla richiesta di chiarimenti, si è potuto constatare che il contratto di locazione intercorre tra soggetti legati da stretti vincoli familiari, patrimoniali e societari. La sig.ra _____, moglie del locatore sig. _____, è risultata, alla data di stipula del contratto, legale rappresentante della società conduttrice _____ e ancora attualmente convivente nel medesimo nucleo familiare, come da certificazioni anagrafiche consultate.

Inoltre, l'assetto societario della conduttrice risulta riconducibile alla stessa compagine familiare del locatore, come documentato nelle visure camerali acquisite, che evidenziano l'assenza di effettiva terzietà e di conseguenza presumibile autonomia imprenditoriale tra le parti. Le compagini coinvolte si configurano dunque come parti formalmente distinte ma sostanzialmente coincidenti.

Deve parimenti essere dato atto che l'oggetto della locazione, come definito nel contratto, **risulta non eccedente all'effettiva estensione dei locali occupati**, comprendendo:

- Le porzioni di piano terra di più subalterni, individuati nei grafici allegati al contratto;
- Una porzione di 219 m² al piano primo dell'unità A;
- L'esclusione delle restanti aree al piano primo, che risultano comunque non utilizzate o utilizzabili in quanto interdette né dal locatore né dalla conduttrice.

Tale corrispondenza tra contratto e uso effettivo non appare tuttavia sufficiente, ad avviso dello scrivente, a fondare l'opponibilità del vincolo contrattuale nei confronti dei terzi, considerata la sostanziale unicità economica e gestionale delle parti stipulanti, oltre alla impossibilità di fatto di utilizzare o mettere comunque a rendita le rimanenti porzioni degli immobili in quanto appunto intercluse per come individuate le aree concesse ai conduttori nel contratto.

Pertanto, **per quanto risulta dalla documentazione esaminata e ai soli fini della presente Consulenza Tecnica**, si ritiene che il contratto di locazione in esame, sebbene formalmente valido e registrato, **non sia nel caso in specie opponibile ai terzi**, in quanto stipulato tra soggetti privi di reale e completa autonomia negoziale e patrimoniale. La sua efficacia, quindi, parrebbe limitata all'ambito interno della gestione familiare ed imprenditoriale del bene.

Si precisa espressamente che tale valutazione tecnica è formulata dallo scrivente CTU esclusivamente sulla base degli elementi oggettivi disponibili e potrà, ove necessario, essere oggetto di ulteriore apprezzamento o conferma ad opera dell'Ill.ma Giudice Istruttore.

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI FERRARA - RG 2643/2023

FERRARA, Li 29/04/2025

Capitolo 3 – Valutazione dell'incidenza economica del contratto di locazione sul valore degli immobili

Il presente capitolo ha lo scopo di analizzare l'impatto che il contratto di locazione registrato tra le parti può avere sul valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica, tenuto conto della natura del vincolo contrattuale, dell'effettiva occupazione rilevata in sede di sopralluogo e dei valori locativi congrui desumibili da fonti ufficiali. Anche questa circostanza è infatti molto rilevante in merito alla determinazione della opponibilità del contratto, in quanto il contenuto economico più o meno rispettato rispetto a valori di mercato può farlo o meno considerare un contratto "di comodo" per uso interno, o per scopi di regolarizzazione fiscale a motivare la occupazione dei luoghi da parte di altra ragione sociale.

Come accertato nei precedenti capitoli, il contratto di locazione risulta regolarmente registrato e corredato da allegati grafici, e concerne:

- L'intero piano terra delle unità immobiliari interessate (subalterni distinti ma funzionalmente collegati);
- Una porzione di mq 219 al piano primo dell'unità A;
- Con esclusione espressa delle rimanenti porzioni al piano primo, effettivamente non utilizzate (e non utilizzabili in questa conformazione dei luoghi).

In sede di sopralluogo, l'occupazione è risultata pienamente corrispondente a quanto contrattualmente previsto, senza estensioni d'uso estranee al perimetro negoziale.

Tuttavia, il canone pattuito tra le parti, pari a **€ 10.200,00 annui**, appare estremamente ridotto se confrontato con i valori locativi congrui stimabili in base ai parametri OMI (Fonte Agenzia delle Entrate) per immobili a destinazione commerciale siti nel Comune di Cento in aree semi-centrali nel comune, e aventi caratteristiche similari in termini di superficie, destinazione e collocazione urbanistica. Questo aspetto risulta importante in quanto avvalorava quindi il concetto di non opponibilità del contratto, in quanto lo stesso risulterebbe più orientato ad una gestione che può definirsi come "interna" tra i contraenti dei beni oggetto di divisione, che a beni messi a rendita tramite locazione, da parte dei proprietari, circostanza che avrebbe ben altro rilievo sotto il profilo economico.

Per una valutazione più accurata, di esame della congruità del canone locativo, sono state eseguite due distinte valutazioni estimative:



COMMITTENTE: TRIBUNALE DI FERRARA - RG 2643/2023

FERRARA, Li 29/04/2025

a) Stima 1 – Valore locativo per superficie contrattualmente locata

- Superficie: piano terra delle unità A, B, C (stimate in circa 660 m²) + 219 m² al piano primo = **879 m² totali**;
- Valore prudenziale OMI: **€ 35,00/m²/anno**;
- **Canone annuo congruo stimato: € 30.765,00.**

b) Stima 2 – Valore locativo per superficie complessiva anche se non occupata (inclusiva di porzioni accessorie non arredate ma nella disponibilità materiale e altrimenti non fruibili)

- Superficie complessiva utilizzabile e accessibile rilevata: **circa 1.110 m²**;
- Valore prudenziale OMI: **€ 35,00/m²/anno**;
- **Canone annuo congruo stimato: € 38.850,00.**

Confronto con canone pattuito

- Canone da contratto: € 10.200,00 annui;
- Scostamento rispetto alla **Stima 1**: – € 20.565,00 annui.
Calcolo Percentuale: – € 20.565,00 / € 30.765,00 ≈ **–66,8% di scostamento**
- Scostamento rispetto alla **Stima 2**: – € 28.650,00 annui.
Calcolo Percentuale: – € 28.650,00 / € 38.850,00 ≈ **–73,7% di scostamento**

Tale scostamento, che permane significativo anche rispetto alla sola superficie contrattualmente definita, **non può ritenersi frutto di una contrattazione tra parti effettivamente autonome**, specie alla luce dei legami familiari e patrimoniali illustrati nel capitolo precedente.

Ne consegue che **il canone annuo effettivamente pattuito risulta largamente inferiore a qualunque soglia di mercato compatibile con la natura commerciale del bene**, rafforzando la conclusione circa la non rilevanza del contratto **ai fini della valutazione estimativa.**

Conclusione tecnica:

In virtù della manifesta sproporzione tra canone contrattuale e valori di mercato, e tenuto conto della struttura soggettiva delle parti contrattuali, **si ritiene che il contratto non produca effetti svalutativi né imponga vincoli valutativi** sul bene oggetto della presente consulenza. La stima del valore di mercato deve pertanto essere effettuata indipendentemente dalla presenza del contratto di locazione, assumendo il compendio come fosse pienamente libero, disponibile e valorizzabile secondo logiche di mercato.

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI FERRARA - RG 2643/2023

FERRARA, Li 29/04/2025

Altra cosa sarebbe stata in una ipotesi di rilevanza del canone nonché di piena terzietà tra i soggetti contraenti la locazione, situazione in cui, a titolo di completezza della presente ritiene corretto indicarlo, lo scrivente avrebbe ovviamente considerato una svalutazione del bene, considerando nello specifico una percentuale tra il 5 ed il 10%, da applicare sul valore di stima. Questo in quanto in ogni modo un immobile locato non è necessariamente un dato negativo, quando e se i canoni corrispondono a rendite riferite e attinenti il mercato immobiliare; nel caso in specie sarebbe invece limitativo in quanto lo scopo della valutazione è da riferire ad una divisione giudiziale.

Capitolo 4 – Riepilogo economico dei canoni

Dall'analisi documentale e contabile condotta sulla base dei dati forniti dalle parti, integrati con la documentazione fiscale e le ricevute di registrazione trasmesse al sottoscritto CTU, risulta quanto segue in merito alla dinamica dei pagamenti effettuati dalla società conduttrice "

" a fronte del contratto di locazione oggetto di accertamento:

a) Canoni maturati e già coperti da contratto (anni 2016–2025)

- Importo complessivo risultante dalle quietanze e dai mastrini contabili forniti da parte attrice: **€ 103.405,64.**

b) Canoni anticipati riferiti al periodo coperto dalla proroga registrata (anni 2026–2028)

- Importo complessivo, regolarmente registrato e versato: **€ 24.278,00.**

c) Canoni anticipati extra-proroga (anni 2029–2033)

- Importo complessivo versato in assenza di proroga registrata o copertura contrattuale opponibile: **€ 6.315,00.**

Totale importi complessivamente versati:

€ 134.000,64 circa, inclusivi di somme riferite a periodi futuri non coperti da proroga registrata.

Rilevanza estimativa delle somme anticipate:

Le somme relative agli anni 2029–2033 sono state **versate in via unilaterale dalla conduttrice**, senza che vi sia agli atti alcuna proroga registrata o nuovo accordo contrattuale che ne legittimi l'opponibilità a terzi. In assenza di vincoli contrattuali ulteriori, il sottoscritto ritiene dette somme **non assumano alcuna efficacia giuridica** nei confronti di eventuali acquirenti o dell'organo giudicante, e **non costituiscano vincolo di destinazione d'uso o pregiudizio alla libera commerciabilità del bene.**



COMMITTENTE: TRIBUNALE DI FERRARA - RG 2643/2023

FERRARA, Li 29/04/2025

Non risultano clausole contrattuali che prevedano penali per la disdetta o la cessazione anticipata del contratto. Non si evincono nemmeno impedimenti giuridici alla risoluzione consensuale o giudiziale del rapporto, che in ogni modo potrebbe semplicemente essere regolata dalle condizioni già previste dal Codice Civile in materia di rescissione anticipata dei contratti di locazione commerciale.

Conclusione tecnica:

L'importo complessivo dei canoni versati, per quanto contabilmente rilevante, **non produce effetti giuridici vincolanti in relazione al valore da determinare con riferimento specifico alla stima dello scrivente**, né rappresenta fattore di riduzione del valore venale. Solo gli importi riferibili alla proroga contrattuale regolarmente registrata avrebbero in ipotesi potuto essere considerati parte del rapporto negoziale opponibile (quando il contratto fosse giudicato come tale), mentre tutte le somme versate oltre tale periodo **devono ritenersi a giudizio del sottoscritto tecnicamente irrilevanti ai fini della presente valutazione estimativa.**

Capitolo 5 – Conclusioni finali definitive

Alla luce dei chiarimenti richiesti dal Tribunale con ordinanza del 19.02.2025, delle verifiche effettuate, della documentazione acquisita, delle valutazioni tecniche, giuridiche ed estimative esposte nei capitoli precedenti, lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio formula le seguenti considerazioni conclusive, articolate per ciascun punto della richiesta di chiarimenti:

1. Verifica dello stato di occupazione degli immobili

Gli immobili risultano attualmente occupati dalla società " _____", in esecuzione del contratto di locazione registrato e prorogato, come da documentazione trasmessa e verificata. Il contratto individua in maniera puntuale e documentata:

- Tutte le porzioni di piano terra delle unità immobiliari oggetto del presente giudizio;
- Una porzione di mq 219 al piano primo dell'unità A;
- L'esclusione delle restanti superfici al piano primo, che risultano in effetti non utilizzate ma di fatto intercluse per mezzo delle parti locate.

Il sopralluogo ha confermato l'effettiva occupazione dei locali nei limiti contrattualmente previsti, senza sconfinamenti o utilizzi extra-contrattuali. Le porzioni al piano primo escluse dalla locazione non risultano attualmente né occupate né utilizzate. Anche i 219 metri quadri al piano primo erano al momento del sopralluogo privi di merce, ma presentavano condizioni per cui l'utilizzo avrebbe potuto essere posto in essere subitaneamente, nell'ipotesi del bisogno.

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI FERRARA - RG 2643/2023

FERRARA, Lì 29/04/2025

2. Opponibilità del contratto di locazione ai terzi

Dall'analisi della documentazione acquisita direttamente dallo scrivente su richiesta dell'Ill.ma G.I. (visure camerali, certificati anagrafici, contratto registrato con allegati grafici), è emersa l'assenza di effettiva autonomia tra le parti contrattuali. La conduttrice è rappresentata da soggetto coniugato con il locatore, e l'assetto societario della stessa è riconducibile, direttamente o per il tramite di soggetti connessi, alla medesima compagine familiare e patrimoniale.

Pur essendo il contratto formalmente registrato, **esso risulta privo di terzietà sostanziale** e quindi, ad avviso dello scrivente, **non opponibile ai terzi**, difettando i presupposti giuridici di autonomia negoziale e reale contrapposizione di interessi tra le parti.

La perfetta corrispondenza tra quanto locato e quanto effettivamente occupato non è sufficiente a fondare una posizione giuridicamente opponibile, in assenza di una volontà contrattuale espressa tra soggetti effettivamente distinti.

3. Incidenza del contratto sul valore di mercato dell'immobile

Il canone annuo pattuito in contratto (pari a € 10.200,00) risulta largamente incongruo rispetto al valore locativo desumibile da fonti ufficiali (OMI), per immobili di analoghe caratteristiche e destinazione ubicati nel Comune di Cento.

Il confronto tra il canone effettivo e quello stimato ha evidenziato:

- Per le sole superfici contrattuali (circa 880 m²): un valore congruo di € 30.765,00 annui;
- Per le superfici effettivamente accessibili e utilizzabili (circa 1.110 m²): un valore congruo di € 38.850,00 annui;
- Uno scostamento negativo di circa **-67%** rispetto alla stima più prudentiale.

La sproporzione tra il canone pattuito e il valore di mercato, unita alla non opponibilità del contratto, porta a concludere che **il contratto non possa influire in senso svalutativo sulla stima del valore venale dell'immobile.**

4. Pagamenti anticipati

Dai documenti esaminati, risultano canoni:

- **Maturati e regolarmente versati (2016–2025):** € 103.405,64;
- **Anticipati per il periodo di proroga registrata (2026–2028):** € 24.278,00;
- **Anticipati oltre la scadenza contrattuale (2029–2033):** € 6.315,00.



COMMITTENTE: TRIBUNALE DI FERRARA - RG 2643/2023

FERRARA, LI 29/04/2025

I pagamenti riferiti al periodo oltre la proroga non trovano copertura contrattuale opponibile e sono stati effettuati in via unilaterale dalla conduttrice. Essi **non assumono rilievo giuridico né estimativo**, né costituiscono vincolo alla disponibilità dell'immobile.

Non sono risultate clausole penali o ostative alla cessazione del rapporto. Nessuna delle somme anticipate oltre il termine contrattuale può pertanto incidere sulla valutazione del compendio.

Conclusione complessiva del CTU

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che, in merito agli aspetti pertinenti il proprio incarico di valutazione economica dei beni:

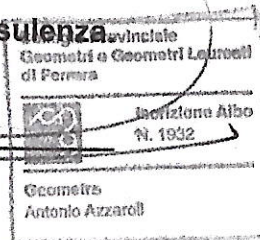
- L'immobile risulta attualmente occupato in conformità al contratto registrato;
- Il contratto, pur valido e registrato, non presenta i requisiti di opponibilità ai terzi;
- Il canone pattuito risulta incongruo rispetto al valore locativo di mercato e non incide sulla stima;
- I canoni versati anticipatamente oltre il termine contrattuale risultano economicamente (in merito alla presente stima) irrilevanti.

Il contratto di locazione in oggetto non costituisce, in conclusione, elemento ostativo alla piena commerciabilità, valorizzazione e divisione del compendio immobiliare, né giustifica una svalutazione dell'immobile ai fini estimativi.

Non si ritiene quindi occorrente integrale la relazione di consulenza tecnica, ma, semmai, considerare le presenti quali parti del fascicolo di causa, a titolo integrativo, in quanto le conclusioni tratte non modificano gli aspetti indicati in consulenza.

Il CTU

geom. Antonio Azzaroli



Elenco degli allegati alla presente relazione

Allegato 1 – Contratto di locazione

Copia integrale del contratto di locazione stipulato in data **14 dicembre 2015**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate con protocollo n. **RLI2023/15793** e successiva proroga registrata con ricevuta n. **T2/2023/7580**, completo di:

- Testo contrattuale originale sottoscritto dalle parti;
- Allegati grafici perimetrali delle porzioni locate;
- Ricevute telematiche di registrazione e modelli RLI relativi all'atto iniziale e alla proroga.

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI FERRARA - RG 2643/2023

FERRARA, Lì 29/04/2025

Allegato 2 – Certificati anagrafici

Certificati anagrafici e stato di famiglia del sig.

e della sig.ra

, attestanti la residenza nel medesimo nucleo familiare, e il loro vincolo di coniugio.

Allegato 3 – Visure camerali

Visure camerali storiche e aggiornate relative a:

- , con indicazione del socio unico e amministratore sig.ra
- , con indicazione dei soci sig. e sig.

Allegato 4 – Documentazione contabile e fiscale

Documentazione ricevuta, previa richiesta dello scrivente inoltrata a ambo le parti coinvolte, dalla parte conduttrice, comprendente:

- Mastrini contabili dei canoni maturati e versati;
- Distinte bancarie e quietanze relative ai bonifici effettuati per gli anni 2016–2028;
- Elenco dei canoni anticipati per il periodo 2029–2033, in assenza di proroga contrattuale.

