

Roberta Monti
Architetto
Galleria Maestri del Lavoro 6
44042 Cento (Fe)
e-mail: arch.robortamonti@gmail.com
cell. 333-4203473

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

G.I. DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

LOTTO 37

PROCESSO DIVISIONALE

R.G. n. 2225/19

promosso da

Attore

contro

Convenuti

* * *

PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni Dott. Maurizio Atzori nella procedura esecutiva R.G.E. n. 225/13 unita alla 893/13 con ordinanza del 08.11.2018 disponeva di procedersi a giudizio divisionale, ordinando, fra l'altro, al CTU di depositare relazione integrativa, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata.

Nell'udienza del 09.05.2019 la scrivente ha confermato la relazione peritale depositata il 27.06.2015 nel procedimento di esecuzione immobiliare suddetto.

* * *

LOTTO 37

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato residenziale bifamiliare costituito da un appartamento posto al piano terra e primo in Monte San Pietro (Bo), via Lavino n. 243 di complessivi ca. mq 183,00.

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico

Roberta Monti
Architetto

dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto della presente stima, risulta allibrato al Catasto

Fabbricati del Comune di Monte San Pietro (Bo), intestato a “ --- – piena

proprietà per la quota di 1/2 – --- – piena proprietà per la quota di 1/2 ”

come segue:

Fgl.	Part.	Sub	P	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
-------------	--------------	------------	----------	------------------	-------------	---------------	--------------	----------------

37	35	2	T-1	Via Lavino n.243	A/2	2	vani 6,5	€654,61
-----------	-----------	----------	------------	------------------	------------	----------	----------	----------------

La planimetria catastale dell'immobile non è corrispondente allo stato di fatto.

Ai fini dell'“Imposta municipale propria” (cosiddetta I.M.U.), di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile dell'abitazione risulta pari a €109.974,48.

Il bene individuato al F. 37 Part. 35 Sub 3 (Centrale Termica) comune al Sub 1 e 2 in questione non è più esistente in quanto parte dello stato precedente alla ristrutturazione del 1992 alla quale non è seguita variazione catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

I beni in oggetto costituiscono una porzione di un fabbricato residenziale con tipologia bifamiliare; è compresa nella proprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali a norma di legge o per destinazione corte Foglio 37 Part. 35Sub 4 B.C.N.C.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

VINCOLI E ONERI

Roberta Monti
Architetto

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con, parti comuni, beni terzi e salvo altri .

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima appartiene a --- piena proprietà per la quota di 1/2 coniugato in regime di separazione dei beni con --- piena proprietà per la quota di 1/2 .

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile pignorato è pervenuto in forza di atto di compravendita Notaio --- di Bologna del 24.12.1991 Rep. n. 88790 Racc. n. 528 trascritto a Bologna il 11.01.1992 al n. part. 1852.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

L'immobile è pervenuto agli intestatari in regime di separazione dei beni .

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In capo al bene in oggetto risultano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti relative a:

- Pignoramento Immobiliare trascritto il 08.04.2013 al n. part. 8859 e n. gen. 14182 a favore di ---, a carico tra l'altro del Sig. --- per la comproprietà di ½ dell'immobile in questione;

- Costituzione di vincolo in trust trascritto a Bologna all'art. Reg. Part.13726 Reg. Gen. 19307 del 17.05.2012 Titolo: Atto di vincolo in trust Notaio --- del 14.05.2012 Rep. 39680; grava la comproprietà per ½ dell'immobile in questione. Con atto del Notaio --- in data 15.10.2013 rep. n. 100387/6826 è intervenuta l'avvenuta risoluzione del suddetto atto

Roberta Monti
Architetto

istitutivo di trust;

▪ Ipoteca Giudiziale iscritta a Bologna all'art. Reg. Part. 1111 Reg. Gen. 9269 del 07.03.2013 a favore di --- contro, tra l'altro---per la comproprietà di 1/2;

▪ Ipoteca Giudiziale iscritta a Bologna all'art. Reg. Part. 3504 Reg. Gen. 24985 del 27.06.2012 a favore di ---- contro tra l'altro --- per la comproprietà di 1/2;

• Domanda di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta il 26.09.2013 al n. part. 23748 e n.gen.34563 a favore di ----, a carico fra gli altri del Sig. ---- per la comproprietà di 1/2 dell'immobile in questione;

• Domanda di divisione giudiziale trascritta il 26.03.2019 al n.part. 10202 e n. gen. 15060 a carico, tra gli altri, del Sig. --- e della Sig.ra ---.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

Proprietari dell'immobile sono i Sig.ri --- pertanto la vendita del bene sarà soggetta ad IVA o a imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene .

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Pietro risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA. Secondo il RUE Associazione Intercomunale Area Bazzanese adottato con D.C.C. N° 25 del 27.03.2013 approvato con D.C.C. N° 112 del 23.12.2013 la zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento è sita all'interno dell' " *Ambito ARP – Ambiti Agricoli di*

Roberta Monti
Architetto

Rilievo Paesaggistico“ di cui all’art. 4.6.3.

In particolare il fabbricato in oggetto è identificato con la sigla “*ES – Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e testimoniale tutelati dal PSC e/o dal RUE “ di cui all’art. 4.1.6”*”e ancora con la sigla “ *R.5 “ovvero “ Complessi Rurali di interesse storico che hanno subito evidenti trasformazioni tipologiche che ne compromettono la riconoscibilità “.*

A titolo informativo in tali zone gli interventi edilizi ammessi sono Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia; per il Cambio d’Uso si applicano le modalità di cui all’art. 4.1.11.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA. L’immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 19.06.2015 codice identificativo N° 07336-062152-2015 dall’ Arch. Luca Brunamonti numero di accreditamento N°07336 valevole sino al giorno 19.06.2025 . Nel predetto certificato si attesta che l’immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

REGOLARITÀ EDILIZIA. Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato costruito antecedentemente al 1° settembre del 1967; il bene oggetto di stima fa parte della corte rurale denominata il “ Palazzetto“ e dalla ricerca delle pratiche edilizie agli atti presso l’Archivio del Comune di Monte San Pietro sono risultati i seguenti provvedimenti che generalmente riguardano l’intero complesso:

- Licenza di Costruzione del 09.02.1971 Prot. n. 16/1970 Pratica Ed. n. 492 ; ristrutturazione del fabbricato abitativo, ampliamento del fabbricato fienile-stalla e progetto recinzione;

Roberta Monti
Architetto

▪ Licenza di Costruzione del 09.04.1970 Prot. n. 1155 fascicolo n. 118 Prat.

Ed. 275; Variante alla Licenza di cui sopra;

▪ Licenza di Costruzione del 16.05.1976 Prot. n. 1896 fascicolo n. 93 ;

▪ Concessione Edilizia in Sanatoria n. 812/86 del 21.12.1991 Prot. n. 11428

e Abitabilità Prot. n. 11429/91 del 21.12.1991 riguardante il fabbricato abitativo, e altro;

▪ Concessione Edilizia del 22.10.1992 Prot. n. 5052 Prat. Ed. n. 194/92;

STATO LEGITTIMO

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 21.05.2015 si è verificata la corrispondenza della planimetria catastale e dello stato legittimo allo stato di fatto; premesso che seguente all'ultimo titolo abilitativo non è stata inoltrata la variante in corso d'opera, né tantomeno la variazione catastale, lo stato di fatto non corrisponde né allo stato legittimo, né tantomeno alla planimetria catastale. In particolare sono presenti difformità per:

1) modifiche interne;

2) variazione dei prospetti per dimensione e posizionamento delle aperture;

3) variazione della sagoma planivolumetrica riferita ai porticati e alle pensiline;

4) variazione delle altezze interne (seguite probabilmente a esigenze costruttive-strutturali visto che non è variata l'altezza complessiva) .

Da informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Pietro, a titolo puramente indicativo, visto il vincolo dettato dal RUE , gli interventi eseguiti in generale sul fabbricato rientrano in un “ Accertamento di Compatibilità Paesaggistica “ con riferimento agli artt. 4.1.6 e 4.1.12 del RUE; in particolare , premesso che la variazione planivolumetrica deve

comunque essere con volume uguale a quello legittimato (altrimenti è d'obbligo il ripristino dello stato dei luoghi) le variazioni rispetto allo stato legittimo sono soggette al parere della Commissione Edilizia, e la relativa sanzione è variabile in riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

Tutte le indicazioni fornite circa le difformità sono da intendersi “ salvo diverse disposizioni” .

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in oggetto è occupato dai Sig.ri ----- ; gli arredi sono presenti.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento rappresenta il nucleo abitativo di una corte ex rurale , composta da altri edifici di servizio quali una stalla-fienile, una cantina, un porcile; l'epoca della costruzione non è datata, ma il carattere storico attribuito dagli strumenti urbanistici è derivato più che altro dal contesto paesaggistico vista la vicinanza del fiume Lavino (Tutela Paesaggistica art. 142 del Codice Paesaggistico), piuttosto che da particolari caratteristiche architettoniche e tipologiche.

La zona in cui è posto l'insediamento è a sud del capoluogo distante un paio di Km; è aperta campagna e il territorio è caratterizzato da case sparse e coltivazioni tipiche del luogo oltre alla macchia boschiva; oltre alla tutela paesaggistica il luogo è riconosciuto e classificato dal PTCP a “ rischio di frana R2 “ art. 6.8 .

A tal proposito è bene mettere in evidenza che l'intero insediamento allo stato attuale è interessato da spinta franosa; già nel 2003 , in occasione dell'ipotesi progettuale di recupero del fabbricato fienile-stalla a fini

Roberta Monti
Architetto

abitativi, era stata effettuata una valutazione geologica depositata agli atti del comune di Monte San Pietro (Dott. Geol. ---) , nella quale si metteva in evidenza che “ *il versante immediatamente a monte del nucleo abitato Il Palazzetto è interessato da un fenomeno franoso di modesta entità.....i fabbricati non risultano minimamente interessati, ma non si può escludere che in futuro non si possa determinare un avanzamento verso valle con l’interessamento anche dei fabbricati sottostanti. L’indagine si era conclusa con la proposta progettuale di una palificata (pali di sezione pari a 800 mm, lunghi 10 ml ad interasse di 1,25 ml) “ ritenuta indispensabile per garantire a lungo termine le condizioni di stabilità della pendice indagata“.* Nulla è stato eseguito se non il posizionamento di un inclinometro per il monitoraggio dello stato della frana.

Nel 2009 è seguito un altro studio (Dott. Urb. ---) che, invece, ha messo in evidenza che “ *il contesto risulta minacciato dall’attuale unghia staccatasi dalla frana quiescente in loco....; l’evoluzione della spinta franosa e l’attuale situazione dei muri di contenimento fortemente degradati negli ultimi anni , danno la misura della necessità di agire velocemente per ripristinare una situazione di sicurezza attualmente messa in discussione “.*

L’ipotesi progettuale proposta oltre alle palificate di cui al progetto del Dott. ---, consisteva in opere di drenaggio e opere di ingegneria naturalistica.

Ad oggi ancora nulla è stato realizzato, per cui lo stato di fatto rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti è la conferma della situazione descritta dal Dott. --- aggravata dall’interessamento di tutti gli edifici dell’insediamento; la porzione forse più indenne è quella in oggetto che probabilmente non è stata interessata ancora direttamente in quanto

Roberta Monti
Architetto

“protetta“ dalle altre costruzioni (muro di contenimento, porcile, cantina e fienile-stalla).

In merito allo spazio esterno, l’insediamento è posto nella macchia boschiva che già costituisce una delimitazione naturale ; non è stato possibile riconoscere elementi certi di posizionamento dei confini, anche perché il luogo è generalmente poco accessibile se non per l’intorno del fabbricato abitativo; i percorsi carrabili sono pavimentati con asfalto in cattive condizioni di manutenzione e autobloccanti in corrispondenza dei fabbricati, mentre i percorsi pedonali relativi al camminamento di perimetro dello stesso fabbricato abitativo sono in lastre di porfido.

L’abitazione in questione è posta verso l’estremità sud dell’intero fabbricato con orientamento est-ovest in senso antiorario; si sviluppa al piano terra e primo; è un’abitazione di importanti dimensioni composta da atrio ,soggiorno, cucina, 1 bagno con antibagno e al primo piano da tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un vano guardaroba.

Le facciate dell’edificio sono intonacate e tinteggiate; la struttura è in muratura tradizionale con parti strutturali in cemento armato.

Struttura. I solai sono in latero-cemento; la copertura è a 4 falde con manto di copertura in coppi bolognesi.

Finiture. **L’abitazione** è pavimentata con cotto al piano terra e legno al primo piano ; la scala per il primo piano è in legno; i bagni sono pavimentati e rivestiti con ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno mordenzato con vetro termophane ; le porte interne sono in legno tamburato ; le chiusure esterne sono scuri in legno mordenzato. L’altezza dei vani al piano terra è di circa 2,95 ml e 2,80 ml

mentre al primo piano è di 3,00 ml.

Impianti. L'abitazione ha impianto elettrico sottotraccia; non è presente l'impianto di condizionamento; il riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas posta nella cucina ; i radiatori sono generalmente in ghisa, a parte quelli in alluminio posti nei bagni.

In estrema sintesi,

- l'abitazione oggetto di stima si presenta in condizioni di manutenzione ottime, con una altrettanto ottima e abbondante dotazione di spazi ;
- funzionalità rispetto alla destinazione specifica: ottima;
- convertibilità per eventuali diverse destinazioni: ottima;
- appetibilità complessiva dell' immobile: buona;

a completamento delle suddette classi è comunque da mettere in evidenza la comunione degli spazi esterni che, per la tipologia non sono propriamente attinenti e soprattutto lo stato del contesto, fortemente degradato dal punto di vista geo-morfologico.

In merito ai servizi l'immobile in oggetto pur non avendo servizi pertinenti, ha l'uso della cantina e della piscina di cui al Sub 1 di altra proprietà, così come riportato nell'atto di provenienza del Notaio --- del 24.12.1991.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni

responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo ...” ed in particolare all’Allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- per il 30% la superficie dei portici .

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura**, si ha:

Part.	Sub	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. Comm.
35	2	Appartamento p.T-1	177,78	1,00	177,78
		Portici p. T	17,62	0,30	5,29

La superficie commerciale complessiva del bene oggetto di stima si assume in cifra tonda pari a mq 183,00.

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 9 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 40%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello

Roberta Monti
Architetto

oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo. A causa dell'attuale congiuntura immobiliare, caratterizzata da una sostanziale ingessatura delle dinamiche transattive, non è stato possibile acquisire informazioni su effettivi scambi di beni simili. Peraltro, l'indagine di mercato effettuata ha consentito di ottenere informazioni su immobili comparabili per destinazione e localizzazione attualmente offerti sul mercato:

- casa indipendente di mq 160 con giardino privato a Monte San Pietro , stato nuovo, libera al trasferimento, offerta a €376.000,00 (circa €mq 2.350,00);
- casa indipendente di mq 180 con giardino privato a Monte San Pietro località Ronca, stato ottimo-ristrutturato, libera al trasferimento, offerta a €295.000,00 (circa €mq 1.639,00);

Tali informazioni necessitano di un ulteriore "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto nonché per tenere conto che si tratta di prezzi formulati in sede di offerta.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2014: Monte San Pietro Zona Frazione Colombara-Badia-via Landa , abitazioni in " nuovi o completamente ristrutturati", valore minimo €mq 1.900,00 valore massimo €mq 2.200,00 ; in " buono stato " , valore minimo €mq 1.500,00 valore massimo €mq 1.700,00 ;

Roberta Monti
Architetto

- Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre 2014, Monte San Pietro Zona extraurbana- Zona agricola, Ville e Villini, valori medi con stato ottimo €/mq 1.350,00 ÷ 1.750,00.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Abitazione mq. 183,00 x €/mq 1.500,00 = €274.500,00

Detraendo il 40% circa (€ 109.800,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene in cifra tonda

VALORE DEL LOTTO 37: €165.000,00

(eurocentosessantacinquemila/00)

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Roberta Monti
Architetto

Bologna 03 giugno 2019

IL C.T.U.

Arch. Roberta Monti

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa catastale Foglio 37 Part. 35
2. Visura Catasto Fabbricati Foglio 37 Part.35 Sub 2
3. Planimetria catastale Foglio 37 Part.35 Sub 2
4. Elaborato Planimetrico Foglio 37 Part. 35
5. Estratto Cartografia RUE
6. Estratto Normativa RUE
7. Atto Notaio --- del 24.12.1991
8. Estratto Concessione Edilizia Concessione Edilizia del 22.10.1992 Prot.
n. 5053; **STATO LEGITTIMO**
9. Confronto fra stato di fatto e stato legittimo
10. Stato di fatto
11. Relazione Geologica del 14.05.2003
12. Inquadramento territoriale
13. Documentazione fotografica
14. Certificato di residenza dell'esecutato e contestuale stato di famiglia
15. Certificazione Energetica