

MAURO MONTANARI

Dottore agronomo

MAURO.MONTANARI@GMAIL.COM

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

1° Sezione

Nella causa promossa da

R.G.N. 1885/2018

[REDACTED]

Avv. Camilla BONDI

contro

[REDACTED]

contumace

\* \* \*

**Divisione dei beni caduti in successione**

**G.O.T. Dott. Luigi GNASSI**

**C.T.U. Dott. Agr. Mauro MONTANARI**

prossima udienza 30/01/2020 ore 13,00

A scioglimento della riserva del 27 novembre 2018, lo scrivente Dott. Agr. Mauro Montanari, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Bologna e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Bologna, è stato nominato CTU. All'udienza del 14 maggio 2019, dopo avere prestato il giuramento di rito, veniva incaricato dall'Ill.mo G.O.T. Dott. Luigi Gnassi di relazionare sul seguente quesito:

**“IL CTU, ESAMINATI GLI ATTI DI CAUSA E COMPIUTI GLI OPPORTUNI ACCERTAMENTI TECNICI, IPOTECARI E CATASTALI, SENTITE LE PARTI ED I LORO CTP:**

- 1 – IL CTU ESEGUA LA STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA;**
- 2 –INDICHI SE SONO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA;**
- 3 – PROMUOVA LA CONCILIAZIONE TRA LE PARTI”.**

Il CTU fissa l'inizio delle operazioni per il giorno 16 luglio 2019 alle ore 16,00 presso lo studio del

CTU in Via Gramsci 35, Castenaso.

Parte attrice non nomina nessun CTP.

Il Giudice Onorario dato atto:

- concede al CTU termine fino al 20 gennaio 2020 per il deposito della versione definitiva della CTU;
- concede quale fondo spesa la cifra di € 1.000,00 più accessori che pone a carico di parte attrice con autorizzazione ad avvalersi dell'ausilio di auto propria, l'accesso ai pubblici uffici e l'uso della forza pubblica;
- autorizza al ritiro dei fascicoli di parte e l'accesso al fascicolo telematico.

Il Giudice Onorario rinvia all'udienza del 30 gennaio 2020 ad ore 13,00

### **Le operazioni peritali**

Il CTU, dopo avere studiato la causa e constatando che parte convenuta è contumace si è attivato con più tentativi per poter parlare telefonicamente con la convenuta [REDACTED] per chiedere le chiavi di ingresso dell'appartamento in questione, ma senza successo.

Lo scrivente ha preso contatti telefonici ed istruzioni presso il Commissariato di Polizia di Stato del quartiere Pontevecchio, Via Lombardia 25 Bologna ed ha acquisito informazioni sui costi di sostituzione di serrature da più operatori per poter scegliere quello meno oneroso e con l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 16 luglio 2019, alle ore 8,30 ha convocato direttamente sul posto dove è sito l'appartamento di causa, Via Ippolito Nievo 1, l'avv. Camilla Bondi ed il tecnico della ditta [REDACTED] per poter accedere all'appartamento.

La porta di accesso all'appartamento era dotata di tre serrature e con l'ausilio del tecnico apriporta si è provveduto all'apertura forzata e con la sostituzione di una serratura; lo scrivente ha chiesto ed ottenuto dall'avv. Camilla Bondi di custodire le nuove chiavi e di provvedere al pagamento.

Lo scrivente ha inoltre provveduto agli accertamenti catastali ed ipotecari.

La stesura della bozza è stata inviata all'avv. Camilla Bondi per le eventuali osservazioni, la quale ha accolto il testo senza alcuna osservazione,

## RISPOSTA AL QUESITO

**“IL CTU, ESAMINATI GLI ATTI DI CAUSA E COMPIUTI GLI OPPORTUNI ACCERTAMENTI TECNICI, IPOTECARI E CATASTALI, SENTITE LE PARTI ED I LORO CTP:**

### **1 – IL CTU ESEGUA LA STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA”**

#### **La dichiarazione di successione**

Trattasi della dichiarazione di successione indicata con il Volume n. [REDACTED], Numero [REDACTED] Anno [REDACTED], presentata il [REDACTED] di competenza dell'Ufficio Territoriale Bologna [REDACTED].  
Ciò in seguito al decesso di [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED] in Comune di Alto Reno Terme, il quale era nato a [REDACTED] ed era residente in via Ippolito Nievo n° 1, Bologna, come da allegato 9 del fascicolo di causa dell'avv. Camilla Bondi.

Dall'albero genealogico si evince che la linea ascendente e discendente, il grado di parentela o di affinità del defunto degli eredi del defunto è rappresentata dalle due figlie:

- [REDACTED] nata a [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED]

Gli immobili ed i diritti reali immobiliari sono i seguenti:

- 1 – Bologna, NCEU f. 298, n. 434 sub 9 Via Ippolito Nievo n° 1, A/4, cl 4, Rendita 464,11, quota di possesso 8/12, piena proprietà € 33.050,00;
- 2 – Lizzano in Belvedere, NCEU f. 31, n.55 sub 1-2 località Terrarossola, quota di possesso 1/9, piena proprietà € 2.300,00, trattasi di unità collabente con corte esclusiva circostante, inabitabile e in pericolo di crollo, € 2.300,00;
- 3 - Lizzano in Belvedere, NCEU f. 31, n.273 sub 2 località Terrarossola, rendita 0,00, quota di possesso 1/9, piena proprietà € 1300,00, trattasi di unità collabente inabitabile e in pericolo di crollo, comproprietà pro quota della corte comune, censita al sub 1 B.C.N.C.;
- 4 - Lizzano in Belvedere, NCEU f. 31, n.273 sub 3 località Terrarossola, rendita € 0,00, quota di possesso 1/9, piena proprietà € 1100,00, trattasi di unità collabente inabitabile e in pericolo

di crollo, comproprietà pro quota della corte comune, censita al sub 1 B.C.N.C.;

5 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 57, cl 3, superficie ha 002 20 57 rendita € 15,95, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 200,00;

6 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 58, cl U, superficie ha 000 03 22 rendita € 0,05, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 10,00;

7 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 59, cl U, superficie ha 000 08 60 rendita € 0,13, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 10,00;

8 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 60, cl 3, superficie ha 002 91 20 rendita € 21,05, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 300,00;

9 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 61, cl U, superficie ha 000 03 76 rendita € 0,06, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 10,00;

10 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 62, cl 2, superficie ha 000 12 64 rendita € 0,78, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 10,00;

11 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 65, cl U, superficie ha 000 48 20 rendita € 0,75, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 10,00;

12 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 68, cl 2, superficie ha 000 97 68 rendita € 6,05, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 100,00;

13 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 71, cl U, superficie ha 000 06 60 rendita € 0,10, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 5,00;

14 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 72, cl 4, superficie ha 000 08 96 rendita € 0,28, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 5,00;

15 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 74, cl 4, superficie ha 000 01 32 rendita € 0,02, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 5,00;

16 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 75, cl U, superficie ha 000 02 52 rendita € 0,25, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 5,00;

17 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 94, cl 1, superficie ha 001 57 56 rendita € 15,46,

quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 200,00;

18 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 95, cl 1, superficie ha 000 11 84 rendita € 0,61, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 10,00;

19 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 98, cl 4, superficie ha 001 84 32 rendita € 5,71, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 100,00;

20 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 99, cl 1, superficie ha 000 02 72 rendita € 0,27, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 5,00;

21 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 31, n. 99, cl 1, superficie ha 000 02 72 rendita € 0,27, quota di possesso 1/9, piena proprietà, € 50,00;

22 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 40, cl 1, superficie ha 000 24 12 rendita € 1,25, quota di possesso 508/64008, piena proprietà, € 5,00;

23 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 43, superficie ha 000 01 12 rendita € 0,00, quota di possesso 508/64008, piena proprietà, € 10,00;

24 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 48, superficie ha 000 00 72 rendita € 0,00, quota di possesso 508/64008, piena proprietà, € 10,00;

25 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 61, cl 3, superficie ha 000 48 08 rendita € 3,48, quota di possesso 508/64008, piena proprietà, € 5,00;

26 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 68, cl 5, superficie ha 000 10 36 rendita € 0,16, quota di possesso 508/64008, piena proprietà, € 5,00;

27 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 69, cl 4, superficie ha 000 13 76 rendita € 0,43, quota di possesso 508/64008, piena proprietà, € 5,00;

28 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 74, cl 1, superficie ha 000 01 32 rendita € 0,43, quota di possesso 508/64008, piena proprietà, € 5,00;

29 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 75, cl 3, superficie ha 001 07 24 rendita € 7,75, quota di possesso 508/64008, piena proprietà, € 10,00;

30 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 76, cl 1, superficie ha 00 69 28 rendita € 6,80, quota

di possesso 508/64008, piena proprietà, € 10,00;

31 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 94, cl 2, superficie ha 00 18 00 rendita € 1,12, quota

di possesso 508/64008, piena proprietà, € 10,00;

32 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 95, cl U, superficie ha 00 04 56 rendita € 0,07, quota

di possesso 508/64008, piena proprietà, € 10,00;

33 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 63, cl U, superficie ha 00 00 36, rendita € 0,01, quota

di possesso 508/64008, piena proprietà, € 10,00;

34 - Lizzano in Belvedere, NCT f. 30, n. 51, cl 3, superficie ha 00 27 90 rendita € 2,02, quota

di possesso 508/64008, piena proprietà, € 10,00.

Osservando i diversi cespiti riportati nella dichiarazione di successione e avendo consultato l'avv. Camilla Bondi si è convenuto di considerare unicamente l'appartamento di via Ippolito Nievo n° 1, quale unico bene di rilevanza economica e di tralasciare gli altri cespiti per il loro modesto valore venale, sia per i 3 fabbricati fatiscenti, sia per i restanti 30 mappali di terreno con destinazione varia, quale bosco cespuglioso, bosco ceduo, prato, castagneto, pascolo, pascolo cespugliato, seminativo 3, ecc.

Questi cespiti sono posizionati in collina in Comune di Lizzano in Belvedere, località Terrarossola, dove in genere si registrano prezzi unitari €/mq bassi già da molti anni, i quali indicativamente variano da €/ha 1.500,00 per i boschi cedui degradati a €/ha 4.800,00 per boschi cedui governati, da €/ha 1.700,00 per pascoli, ad €/ha 7.500,00 per seminativi, per cui tenuto conto delle piccole superfici, della scomodità a raggiungere il posto e della loro difficile identificazione sul posto, delle quote di proprietà modeste espresse in frazioni del tipo 508/64008, sono tali da rendere ingestibile il cespite stesso e conseguentemente il valore venale risulta ancor più irrisorio e tali da essere trascurati nella presente relazione.

Per queste ragioni si è considerato solo l'appartamento di seguito illustrato.

**La zona dell'appartamento sito in via Ippolito Nievo n° 1, Bologna.**

Il settore è quello sud orientale della periferia denominato "S.Ruffillo-Bellaria", prossimo al

confine con il Comune di S. Lazzaro di Savena; la zona è principalmente a vocazione abitativa, edificata negli anni 50' e 70' ad eccezione di una piccola parte a ridosso della via Toscana caratterizzata da piccoli villini con giardino risalente agli anni 40'-50'.

La zona gode di buoni servizi pubblici, tra i quali un buon collegamento del trasporto pubblico per raggiungere il centro di Bologna.

### **Il fabbricato condominiale**

In Via Ippolito Nievo n° 1 in Comune di Bologna si trova una palazzina di 5 piani, con 4 unità abitative per ogni piano per un totale di 20 appartamenti.

Il fabbricato è inserito all'interno di una ampia area verde, con piante da ombra e tappeto erboso ben tenuto, condiviso con un'altra palazzina simile a quella già descritta ed una struttura che ospita il Centro Sociale Anziani Foscherara; il parco è delimitato da Via Ippolito Nievo, Via Giuseppe Cesare Abba e Via Pietro Giannone.

Il fabbricato condominiale è di forma ad epsilon, ossia strutturato con tre ali equidistanti; si presenta ben tenuto, le pareti sono regolarmente intonacate e tinteggiate e solo in parte sono a pietra vista; le grondaie ed i discendenti appaiono regolari e mostra l'effetto di una recente manutenzione esterna.

Anche il vano scala è stato rinnovato recentemente con la pavimentazione in marmo, tinteggiatura fresca e con corrimano in ferro.

### **Il titolo di provenienza**

Il *de cuius* ha acquistato l'appartamento con atto di compravendita del notaio Roberto Quaranta rep. n° [redacted] raccolta n° [redacted] del [redacted], registrato il [redacted] serie [redacted] al n° [redacted] e trascritto a Bologna il [redacted] al n° [redacted] art. [redacted], in cui il legale rappresentante dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari vendeva a [redacted] nato a [redacted] e [redacted] coniugi in comunione dei beni, aventi il diritto di acquisto, legge 560/93, avendo in uso un alloggio di edilizia residenziale pubblica a titolo di locazione da oltre un quinquennio. Trattasi di alloggio posto in Comune di

Bologna, in Via Ippolito Nievo 1, piano secondo, interno 0347.01.09 composto di 3 vani utili oltre gli accessori e cantina al piano scantinato.

Il prezzo di vendita è stato fissato in £ 64.800.000 (sessantaquattromilionioctocentomilalire), allegato n° 1.

### **L'appartamento oggetto di causa**

L'appartamento in oggetto è posto al 2°, la porta di ingresso è vetusta ma apparentemente solida, è composto da ingresso con disimpegno, cucinotto, soggiorno con balcone, due camere da letto di cui una con balcone, bagno, oltre ad un vano ad uso cantina al piano scantinato.

L'appartamento è disabitato da tempo e versa in uno stato di abbandono con caratteristiche edili corrispondenti agli anni 50', infatti dopo la costruzione avvenuta nel 1955 circa, l'appartamento non risulta essere mai stato sottoposto a ristrutturazione, infatti presenta:

- pavimenti con vecchie piastrelle in graniglia;
- rivestimenti nel cucinotto ed in bagno in vecchia ceramica;
- infissi interni alle finestre con vetri semplici, le porte in legno, originali dell'epoca e tapparelle;
- impianto di riscaldamento installato recentemente posizionando i tubi esterni alle pareti, con alcuni nuovi radiatori tipo termoarredo dotati di valvole termostatiche, l'alimentazione a gas metano con caldaia posizionata in bagno;
- bagno con una piccola vasca oltre ai sanitari classici (lavandino, bidè e water);
- impianto elettrico sottotraccia;
- intonaci e tinteggiatura di tipo civile, vetusta;
- l'appartamento è dotato inoltre di citofono, impianto telefonico e televisivo ed è privo di ascensore e di posto auto;
- l'altezza dei locali dell'appartamento è pari a m 2,80 mentre la cantina ha una altezza di m 2,25;
- si segnala che dal soffitto del bagno emerge una ampia chiazza dell'intonaco causata da una



perdita di acqua sovrastante;

- l'appartamento è occupato dai mobili e arredi vari e vetusti in uso al *de cuius*;

- la cantina al piano seminterrato è della superficie di mq 6,50 identificata in progetto con il n° 3868 dotata di piccola finestra.

L'affaccio avviene verso nord per il soggiorno, sud la cucina ed una camera da letto ed est per l'altra camera da letto con il balcone.

La consistenza catastale è di mq 75,

### **Catasto Fabbricati**

L'appartamento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, al foglio 298, particella 434, Sub 9, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza n° 5 vani per un a superficie di mq 75 con rendita catastale di € 464,81 e risulta intestato a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per 1/2, allegato n° 2.

Si rileva che la visura riporta erroneamente la consistenza di 5 vani, mentre sul rogito di acquisto è stato riportato a mano il n° 3, che corrisponde allo stato di fatto, correggendo il n° 5 battuto a macchina.

### **Regolarità edilizia-urbanistica**

Nel rogito viene dichiarato che ai sensi dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n° 47, il fabbricato risulta essere stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 in forza della licenza rilasciata in data 10 settembre 1955 e che il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 21 gennaio 1959.

Si rileva inoltre che la planimetria originaria di progetto è stata allegata all'atto di compravendita e riporta il timbro della registrazione dell'atto di acquisto del *de cuius* del 6 febbraio 1997.

La stessa planimetria progetto è anche quella catastale e corrisponde perfettamente allo stato

di fatto attuale, come è anche confermato dalla stessa parte attrice.

Questa situazione permette di affermare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'appartamento oggetto di causa, che non ha mai subito modifiche interne.

Risulta importante segnalare inoltre, che non sono pervenute allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti e pertanto ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37, in caso di trasferimento della proprietà, il subentrante dovrà dichiarare espressa rinuncia 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 attuali proprietari da ogni responsabilità al riguardo.

### **Ispezione ipotecaria**

Le formalità trascritte relative alla situazione di aggiornamento dal 01/10//1992 al 15/07/2019 e relative all'immobile sito in Comune di Bologna, ed allibrato al Catasto Fabbricati, sezione urbana, foglio 298, particella 434, sub 9, riguardano:

1 - Trascrizione del [REDACTED] – Registro particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico  
Ufficiale Quaranta Roberto, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Atto tra vivi – Compravendita.

2 - Trascrizione del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico  
ufficiale Ufficio del Registro Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Atto per causa di morte –  
Certificato di denunciata successione Nota disponibile in formato elettronico.

3 – Trascrizione del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico  
Ufficiale Bologna Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Atto per causa di morte –  
Certificato di denunciata successione Nota disponibile in formato elettronico – Presenza titolo  
telematico.

4 - Trascrizione del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico  
Ufficiale Tribunale di Bologna Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Domanda giudiziale –  
Divisione giudiziale Non disponibile in formato elettronico.

Quindi non sono presenti scritture pregiudizievoli quali ipoteche e pignoramenti.

Si riscontra negli atti di causa la nota di trascrizione, Registro generale n° [REDACTED], Registro particolare [REDACTED], presentazione n° [REDACTED] del [REDACTED] domanda giudiziale – divisione giudiziale richiesta dall'avv. Camilla Bondi, allegato n° 3.

### **La stima dell'immobile**

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

Per la valutazione viene scelto il metodo detto della "comparazione" consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima, per ubicazione, destinazione, superficie, dello stato di fatto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rapportati a valori medi espressi dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (valori OMI) dell'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio Immobiliare della FIAP.

Per la valutazione alla attualità, si consultano i valori OMI per la fascia periferica, "Nord-est" per "abitazioni tipo economico", stato conservativo normale, i quali mostrano un valore di mercato di €/mq, 1.800,00-2.300,00 rapportato ad un'area molto ampia, mentre i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare di FIAP, per la fascia periferica "S. Ruffillo-Bellaria", relativamente alle abitazioni "da ristrutturare" indicano una quotazione di €/mq 1.400-1.600 con riferimento ad una zona più definita.

Il sottoscritto CTU, consultati i prezzi di mercato, vista la zona, tranquilla, ben servita nei servizi pubblici, ricca di verde ornamentale ed effettuato il sopralluogo all'appartamento sopra descritto che si ritiene completamente da ristrutturare, per il modesto stato di conservazione, tenuto conto della mancanza di un posto auto e dell'ascensore, quali elementi negativi, viste le quotazioni medie sopra riportate, ritiene di poter indicare nel più probabile valore commerciale del bene in argomento, in €/mq 1.500,00 per cui avremo

il valore dell'immobile:

- riferito all'attualità:

sup. catastale mq 75 x €/mq 1.500,00 = € 112.500,00 (centododicimilacinquecento)

- riferito alla data del decesso del de cuius del 6 maggio 2016, per quanto occorrer possa, si considera un 2,5% in meno, pari ad un valore complessivo medio di circa € 3.000,00, dovuto alla lieve ripresa delle quotazioni immobiliari registrata in questi ultimi anni e corrispondente ad una quotazione dell'appartamento di circa € 110.000,00 complessive.


## **2 -INDICHI SE SONO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA;**

Con riferimento all'art. 720 del C.C. si ritiene utile premettere che per "comoda divisibilità" si intende che:

- il frazionamento sia attuabile con la determinazione di quote concrete;
- senza affrontare problemi tecnici costosi;
- che la divisione non incida sulla destinazione del bene;
- che non comporta deprezzamento del valore delle singole quote e comunque si intende seguire i dettami della Corte di Cassazione, VI Sezione Civile, sentenza del 13/07/2016 n° 14343.

Nel caso in esame viene considerato un appartamento posto al 2° piano, dotato di una unica porta di ingresso e che la distribuzione dello spazio intero, già modesta, non permette un frazionamento in due lotti, così come risulta irrazionale lo sdoppiamento delle utenze e degli scarichi, pertanto lo scrivente CTU ritiene che il bene non abbia una sua comoda divisibilità.

## **3 - PROMUOVA LA CONCILIAZIONE TRA LE PARTI".**

Il CTU si è prodigato a reperire il numero di telefono di casa ed il cellulare della convenuta, ma non è mai riuscito a parlarci. ~~Al tel. ~~

~~Il CTU ha inoltre ~~

~~Il CTU ha inoltre ~~

[REDACTED]

Anche telefonando al suo cellulare lo scrivente ha riscontrato l'apparecchio sempre spento.

Con quanto premesso, il CTU ha potuto constatare l'impossibilità a conciliare la causa per l'assenza di dialogo con la convenuta.

Parte attrice non ha presentato osservazioni di merito alla bozza di ctu.

### CONCLUSIONE

Dalla dichiarazione di successione, di comune accordo con parte attrice, si è deciso di considerare unicamente l'appartamento sito in Via Ippolito Nievo 2, Bologna posto al 2° piano. Gli altri cespiti siti in Comune di Lizzano in Belvedere, località Terrarossola, rappresentati da 3 fabbricati collabenti in pericolo di crollo e da n° 30 mappali che identificano piccole superfici di bosco cespuglioso o ceduo, prato, castagneto, pascolo, pascolo cespugliato, seminativo 3, ecc. in piccole quote di comproprietà, ingestibili per l'elevato numero di comproprietari e conseguentemente di valore venale irrisorio, sono stati considerati tali da essere trascurati nella presente relazione.

Il fabbricato condominiale è stato recentemente ristrutturato esternamente e nel vano scala, ma l'appartamento di mq 75 con cantina ma privo di autorimessa e di ascensore, appare essere vetusto, nello stato in cui è stato costruito 65 anni fa, per questo nella stima è stato considerato "da ristrutturare" e valutato oggi € 112.500,00.

Dalla ispezione ipotecaria non sono risultate scritte pregiudizievoli quali ipoteche o pignoramenti.

L'immobile è rappresentato da un appartamento della superficie di mq 75 che non è divisibile in natura.

Per la volontà della convenuta, contumace, di non essere disponibile ad un colloquio con il CTU, la conciliazione non si è potuta realizzare.

Con osservanza.

Bologna, 15 gennaio 2020

Il CTU  
Dott. Agr. Mauro Montanari

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1 - Atto di [redacted] del notaio Roberto Quaranta rep. n° [redacted], raccolta r [redacted] del [redacted] [redacted] in cui il legale rappresentante dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari vendeva a [redacted] *de cuius* e [redacted]
- 2 - Visura e planimetria catastale
- 3 - Visura ipotecaria e nota di trascrizione
- 4 - Documentazione fotografica