

TRIBUNALE DI BOLOGNA

Prima Sezione Civile

R.G. 4538/2017

Nel procedimento R.G. n. 4538/2017

promosso da

omississ

Contro

omississ

* * *

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

Il Giudice Istruttore **Dott. ssa Arianna D'Addabbo** con provvedimento in data 19.08.2019 nominava il sottoscritto **Geom. Emilio Fusari** con studio in Bologna via Larga n. 14, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 2482, consulente tecnico d'ufficio, e previo giuramento prestato nel corso dell'udienza del 19.12.2019, gli dava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

“Accerti il C.T.U., letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

- 1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima;*
- 2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*

- 3) *in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali congruagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- 4) *dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n. 52.*

Il CTU accettava l'incarico e chiedeva termine di giorni 120 per il deposito della relazione peritale a decorrere dalla data di inizio delle relative operazioni, che fissava per il giorno 15.01.2020 ore 15,30 presso il proprio studio di via larga n. 14 a Bologna.

Il G.I. concedeva termine fino all'inizio delle operazioni peritali per la nomina del CTP di parte attrice; dispone che il CTU trasmetta la relazione alle parti costituite entro il 14.04.2020 e che le parti trasmettano al consulente le proprie osservazioni sulla relazione entro il 29.04.2020; concede al CTU termine sino al 14.05.2020 per il deposito in cancelleria della relazione scritta, delle osservazioni delle parti e della sintetica valutazione sulle stesse; liquida al CTU acconto di € 1.000,00 oltre oneri accessori e pone il pagamento provvisoriamente a carico di parte attrice.

Rinviava la causa all'udienza del 21.05.2020 ore 9,50.

Successivamente, a causa dell'emergenza COVID e della sospensione di due mesi dei termini, il nuovo termine per il deposito della CTU è il 12.07.2020, la causa è stata rinviata all'udienza del 10.09.2020 ore 13,00.

INCONTRO CON I PERITI

Ad evasione dell'incarico conferitigli lo scrivente ha tenuto una riunione presso il proprio studio il giorno 15.01.2020 alle ore 15,30, per l'esame della documentazione agli atti e per programmare le operazioni da eseguire.

Erano presenti:

- **Il Geom. Emilio Fusari** CTU nominato con studio in Bologna via larga, 14 tel/fax 051534816 cel 3386219294 mail: studiofusari@libero.it; PEC emilio.fusari@geopec.it
- **Parte attrice** non ha nominato il C.T. di parte
- **Parti convenute** non sono costituite

Dopo aver esaminato la documentazione scaricata dal fascicolo telematico il CTU provvede ad effettuare le visure catastali con la richiesta delle relative planimetrie degli immobili e predisporre le istanze da inoltrare ai Comuni di Casola Valsenio e Borgo Tossignano per la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica e dei precedenti edilizi.

PREMESSA

I beni oggetto di valutazione verranno presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETA' ATTUALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI IMMOBILI
- DIVISIBILITA'

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo di raffronto**.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato **all'attualità**, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Il bene immobile oggetto di stima è rappresentato da:

Piena proprietà di complesso immobiliare costituito da fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo con area di pertinenza ed annesso terreno agricolo, posto in Comune di Casola Valsenio (RA) via del Monte n. 12 e porzione di vecchio fabbricato rurale con area di pertinenza ed annesso terreno agricolo, posto in Comune di Borgo Tossignano (BO) via Monte Battaglia n. 9.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso immobiliare oggetto di stima, attualmente risulta così identificato:

1) Comune di Casola Valsenio (RA)

- **Catasto Fabbricati** del Comune di Casola Valsenio beni intestati a ...omisiss...Foglio 5 part. 129 sub 1 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 12 superficie catastale mq 293 via del Monte n. 12

piano T-1-2 Rendita 774,69; Foglio 5 part. 129 sub 2 categoria C/6 classe 2 consistenza mq. 41 superficie catastale mq 48 via del Monte n. 12 piano T Rendita 129,17

L'area di pertinenza del fabbricato risulta così identificata:

- **Catasto Terreni** del Comune di Casola Valsenio – Foglio 5 part. 129 Ente Urbano superficie Ha 00.07.56.
- **Catasto Terreni** del Comune di Casola Valsenio beni intestati a ..omississ.. Foglio 5 part. 45 seminativo classe 4 superficie Ha 00.06.40 R.D. € 2,48 R.A. € 3,47; Foglio 5 part. 46 pascolo cesp classe U superficie Ha 00.16.30 R.D. € 0,84 R.A. € 0,42; Foglio 5 part. 130 seminativo classe 3 superficie Ha 00.01.24 R.D. € 0,48 R.A. € 0,67; Foglio 5 part. 131 seminativo classe 3 superficie Ha 00.05.26 R.D. € 2,04 R.A. € 2,85; Foglio 5 part. 133 incolt prod classe U superficie Ha 00.00.10 R.D. € 0,01 R.A. € 0,01.

2) Comune di Borgo Tossignano (BO)

- **Catasto Fabbricati** del Comune di Borgo Tossignano beni intestati a ..omississ... Foglio 26 part. 158 categoria D/10 via Monte Battaglia n. 9 piano T-1 Rendita € 2.862,00.

L'area di pertinenza del fabbricato risulta così identificata:

- **Catasto Terreni** del Comune di Borgo Tossignano – Foglio 6 part. 158 Ente Urbano superficie Ha 00.05.25.
- **Catasto Terreni** del Comune di Borgo Tossignano beni intestati a ..omississ.. Foglio 26 part. 110 frutteto classe 2 superficie Ha 01.04.00 R.D. € 194,97 R.A. € 67,14; Foglio 26 part. 111 seminativo classe 3 superficie Ha 00.30.60 R.D. € 7,59 R.A. € 9,48; Foglio 26 part. 112

bosco ceduo classe 3 superficie Ha 00.09.25 R.D. € 0,38 R.A. € 0,14; Foglio 26 part. 119 seminativo classe 4 superficie Ha 01.34.69 R.D. € 12,52 R.A. € 24,35; Foglio 26 part. 121 bosco ceduo classe 4 superficie Ha 00.04.11 R.D. € 0,15 R.A. € 0,06; Foglio 26 part. 122 vigneto classe 3 superficie Ha 00.23.58 R.D. € 16,81 R.A. € 7,92; Foglio 26 part. 125 seminativo classe 3 superficie Ha 01.97.33 R.D. € 48,92 R.A. € 61,15; Foglio 26 part. 127 pascolo classe 1 superficie Ha 00.66.40 R.D. € 3,09 R.A. € 1,71; Foglio 26 part. 128 incolt ster superficie Ha 00.24.47; Foglio 26 part. 129 incolt ster superficie Ha 00.17.79; Foglio 26 part. 144 vigneto classe 3 superficie Ha 00.26.06 R.D. € 18,57 R.A. € 8,75; Foglio 26 part. 148 seminativo classe 3 superficie Ha 00.18.34 R.D. € 4,55 R.A. 5,68; Foglio 26 part. 149 bosco ceduo classe 4 superficie Ha 0.01.65 R.D. € 0,06 R.A. € 0,03; Foglio 26 part. 150 seminativo classe 4 superficie Ha 00.33.456 R.D. € 3,11 R.A. € 0,05; Foglio 26 part. 151 semin arbor classe 3 superficie Ha 0123.92 R.D. € 33,92 R.A. €38,40; Foglio 26 part. 155 pascolo classe 1 superficie Ha 00.20.57 R.D. € 10,96 R.A. € 0,53; Foglio 26 part. 156 bosco ceduo classe 3 superficie Ha 00.11.09 R.D. € 0,46 R.A. € 00,17.

Totale superficie Ha 08.47.30 R.D. € 346,06 R.A € 231,56.

- **Catasto Terreni** del Comune di Borgo Tossignano beni intestati a ..omississ.. oneri contestatario di livello; ..omississ.. oneri contestataria di dominio diretto; ..omississ...Foglio 26 part. 113 bosco ceduo classe 3 superficie Ha 00.58.71 R.D. € 2,43 R.A. € 0,91; Foglio 26 part. 124 seminativo classe 3 superficie Ha 00.08.42 R.D. € 2,09

R.A. € 2,61.

Totale superficie Ha 00.67.13 R.D. € 4,52 R.A. € 3,52.

ESISTENZA DI SERVITU'

Se e in quanto esistenti e aventi ragione di esistere.

PROPRIETA' ATTUALE

Dall'esame della relazione notarile ventennale del Notaio redatta in data 17.01.2017 e susseguente successione in morte di ----- del 17.05.2019, registrata il 14.06.2019 volume 88888 n. 171613, si evince che i proprietari attuali sono i seguenti:

1) Comune di Casola Valsenio (RA)

..omississ..

2) Comune di Borgo Tossignano (BO)

..omississ..

Si evidenzia che in relazione ai terreni in Comune di Borgo Tossignano censiti al foglio 26 particelle 113 e 124 al Catasto terreni risultano i seguenti diritti e oneri reali:

*. ...omississ.. oneri **contestatario di livello***

*. ...omississ.. oneri **contestataria di dominio diretto***

INDAGINE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

1) Comune di Casola Valsenio (RA)

Trattasi di fabbricato per il quale non è stato possibile accertare l'anno di costruzione.

Agli atti del Comune di Casola Valsenio non è stato possibile reperire pratiche edilizie; l'ufficio tecnico comunale ha prodotto copia di atto di censimento del 19.06.1976 dal quale si evince che il fabbricato ad uso

abitativo era già presente a tale data.

Il fabbricato risulta denunciato al Catasto fabbricati per costituzione in data 03.03.2011 con pratica protocollo RA 0029804.

Dall'esame delle mappe d'impianto del Cessato Catasto è stato possibile accertare che sul terreno era presente un vecchio fabbricato rurale, il quale poi è stato demolito ed è stato costruito il fabbricato abitativo in posizione diversa.

Sarà necessario inoltrare al Comune di Casola Valsenio richiesta di SCIA in sanatoria con il versamento dell'oblazione e degli oneri, il cui costo complessivo può essere stimato in circa € 20.000,00.

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza del fabbricato e le particelle attigue, il Comune di Casola Valsenio ha rilasciato il relativo certificato di destinazione urbanistica in data 11.02.2020.

Dalla lettura del CDU si evince che negli strumenti urbanistici approvati dal Comune di Casola Valsenio i terreni e il fabbricato sono così identificati:

. Foglio 5 Mappale 129: RUE Art. 6 – Complessi di valore culturale-testimoniale

. Foglio 5 Mappali 45-46-129 parte-130 parte-131 parte-133 parte: RUE Art. 14 - Aree di valore naturale e ambientale

. Foglio 5 Mappali 129 parte-130 parte-131 parte-133 parte: RUE Art. 18.2 – Zone per la viabilità

2) Comune di Borgo Tossignano (BO)

Trattasi di fabbricato per il quale non è stato possibile accertare l'anno di costruzione.

Agli atti del Comune di Borgo Tossignano non sono state reperite pratiche edilizie.

Dall'esame delle mappe d'impianto del Cessato Catasto è stato possibile accertare che all'epoca sul terreno era già presente un vecchio fabbricato rurale.

Trattasi di vecchio fabbricato rurale che è stato censito per passaggio al catasto fabbricati con pratica prot. BO 00107079 del 08.03.2011.

Pertanto ai fini urbanistici il tecnico comunale ha evidenziato che il controllo della regolarità va fatto sulla scorta delle planimetrie catastali presentate nell'anno 2011 per il passaggio al Catasto fabbricati, rispetto alle quali non ho riscontrato difformità.

Il Comune di Borgo Tossignano ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno in data 03.04.2020 dal quale si evince che i terreni sono così classificati negli strumenti urbanistici vigenti:

- "ARP_3 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico Pedecollinare"
- "AVN_B – Sistema forestale e boschivo"
- "Parchi regionali e provinciali, riserve naturali regionali"
- "Elettrodotto media tensione aereo"
- Unità Idromorfologica Elementare non idonea ad usi urbanistici"
- "Fasce di rispetto dei calanchi"
- "Zone di interesse naturalistico e paesaggistico-ambientale"
- "Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS), Siti di

Interesse Comunitario (SIC)"

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il complesso immobiliare è tenuto in uso da alcuni comproprietari.

DESCRIZIONE DEL BENE

1) Comune di Casola Valsenio

Piena proprietà di fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo con area di pertinenza e annesso terreno agricolo, posto in Comune di Casola Valsenio (RA) via del Monte n. 12.

Il fabbricato ad uso abitativo è una costruzione realizzata con struttura portante in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata e parzialmente a faccia-vista, tetto a struttura in latero-cemento a falde inclinate con manto di copertura in coppi.

Il fabbricato è costituito dal piano terra, primo e secondo sottotetto.

Al piano terra troviamo l'ingresso con scala di accesso al piano superiore, soggiorno, pranzo, cucinotto, ripostiglio e autorimessa; al piano primo disimpegno, sei camere, bagno e ripostiglio; al piano secondo sottotetto con altezze variabili da m 0,50 a m 6.

Le finiture sono di modesta qualità:

- Porta d'ingresso in profilato di alluminio con vetro
- Porte interne in legno del tipo tamburate
- Pareti ad intonaco civile tinteggiato
- Pavimenti in ceramica, graniglia, marmettoni
- Serramenti alle finestre in legno con vetro semplice, inferriate al piano terra, persiane in pvc all'esterno
- Il bagno ha il pavimento ed il rivestimento in piastrelle di ceramica, sanitari con vasca, e rubinetteria semplice
- La scala di accesso al piano primo ha le alzate e pedate in lastre di marmo

- Il garage con le pareti al grezzo ha il portone di accesso in lamiera zincata
- L'impianto di riscaldamento è costituito da camini funzionanti a legna collegati agli elementi radianti posti in alcune camere
- L'impianto elettrico non è a norma

Lo stato di conservazione e di manutenzione sono scadenti.

Il terreno agricolo e l'area di pertinenza hanno andamento planimetrico ed altimetrico irregolari, in parte a prato incolto in parte con alberi di alto fusto.

2) **Comune di Borgo Tossignano**

Piena proprietà di vecchio fabbricato rurale con area di pertinenza e annesso terreno agricolo, posto in Comune di Borgo Tossignano (BO) via Monte Battaglia n. 9.

Il fabbricato ad uso rurale è una vecchia costruzione realizzata con struttura portante in sasso e muratura di mattoni, tetto a struttura mista, a falde inclinate con manto di copertura in lastre di eternit.

Il fabbricato è costituito dal piano terra e primo.

Al piano terra troviamo la vecchia stalla, cantina, locali di deposito, ed ampia tettoia per ricovero attrezzi; al piano primo realizzato con solaio a struttura metallica, legno e tavelloni, ci sono dei locali di deposito, ed un vano già ad uso camera con cucina.

Le finiture sono di qualità scadente:

- Porte in ferro o lamiera
- Pareti al grezzo
- Pavimenti mancanti

- Serramenti alle finestre in ferro con vetro semplice
- La scala di accesso al piano primo ha le alzate e pedate in legno
- L'impianto elettrico non è a norma

Lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato posto in prossimità di zona franosa, sono scadenti.

Le lastre in Eternit presenti sul coperto andranno smaltite con oneri a carico della proprietà.

Il terreno agricolo ha andamento planimetrico ed altimetrico irregolare, con aree a prato incolto, bosco e pascolo abbandonati.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie commerciale dei beni in argomento, puramente a titolo indicativo è la seguente, precisando che i muri perimetrali, dello spessore di cm. 30, e i muri interni sono calcolati al 100%, quelli di confine al 50%.

1) Comune di Casola Valsenio (RA)

♦ Abitazione piano T-1°	circa mq 295,00
♦ Piano sottotetto	circa mq 160,00
♦ Autorimessa	circa mq 45,00
♦ Terreno di pertinenza (superficie catastale)	Ha 00.07.56
♦ Terreno agricolo (superficie catastale)	Ha 00.29.30

2) Comune di Borgo Tossignano (BO)

♦ Vecchio fabbricato rurale	circa mq 350,00
♦ Terreno di pertinenza (superficie catastale)	Ha 00.05.25
♦ Terreno agricolo (superficie catastale)	Ha 09.14.43

STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena**

proprietà di complesso immobiliare costituito da fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo con area di pertinenza e annesso terreno agricolo, posto in Comune di Casola Valsenio (RA) via del Monte n. 12 e porzione di vecchio fabbricato rurale con area di pertinenza e annesso terreno agricolo, posto in Comune di Borgo Tossignano (BO) via Monte Battaglia n. 9.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali e l'Agenzia del territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile **valore commerciale del bene all'attualità**, determinato come segue:

1) Comune di Casola Valsenio

♦	Abitazione piano T-1° mq 295,00 x € 550,00 =	€ 162.250,00
♦	Sottotetto mq 160,00 x € 150,00 =	€ 24.000,00
♦	Autorimessa mq 45 a corpo	€ 10.000,00
♦	Terreno di pert. compreso nella valutaz. fabbricato	€ -----
♦	Terreno agricolo (superficie catastale)	<u>€ 2.000,00</u>
		<u>€ 198.250,00</u>

2) Comune di Borgo Tossignano

♦	Vecchio fabbricato rurale mq 350,00 x € 200,00 =	€ 70.000,00
♦	Terreno di pert. compreso nella valutaz. fabbricato	€ -----
♦	Terreno agricolo (sup. cat.) Ha 09.14.46 x € 3.000 =	<u>€ 27.433,00</u>
		<u>€ 97.433,00</u>

* * *

VALORE COMPLESSIVO DEL PATRIMONIO

- Immobile di Casola Valsenio	€ 198.250,00
A detrarre oneri per regolarizzazione urbanistica	<u>€ - 20.000,00</u>
	<u>€ 178.250,00</u>
- Immobile di Borgo Tossignano	€ 97.430,00
A detrarre oneri per smaltimento Eternit	<u>€ - 17.000,00</u>
	<u>€ 80.430,00</u>
Totale	<u>€ 258.680,00</u>

* * *

DIVISIBILITA' DEI BENI

Tenuto conto del numero dei dividendi e delle loro quote, non è possibile provvedere alla divisione senza opere e costi eccessivi, opere di modifica dei fabbricati, e la costituzione di servitù con consistente svalutazione dei beni stessi.

CONFORMITA' CATASTALE

Da quanto rilevato dai documenti in atti al Catasto Fabbricati e al Catasto terreni di Borgo Tossignano (BO) e Casola Valsenio (RA) ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78 i dati catastali e le planimetrie catastali degli immobili **sono conformi** allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

* * *

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL LEGALE DELL'ATTRICE (Avv. Massimiliano De Nisi)

In data 16 giugno 2020 ho provveduto ad inviare la bozza di CTU al legale, non sono pervenute osservazioni.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Bologna, 6 luglio 2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Emilio Fusari)

Allegati:

Immobili di Casola Valsenio

- 1) N. 1 visura attuale del catasto fabbricati
- 2) N. 2 visure storiche del catasto fabbricati
- 3) N. 2 visure del catasto terreni
- 4) N. 1 estratto di mappa attuale
- 5) N. 1 mappa d'impianto
- 6) N. 2 planimetrie catastali
- 7) Elaborato grafico
- 8) Certificato di destinazione urbanistica
- 9) Raccolta fotografie
- 10) Censimento edilizio anno 1976
- 11) Valutazioni OMI
- 12) VAM Provincia di Ravenna

Immobili di Borgo Tossignano

- 13) N. 1 visura attuale catasto fabbricati

- 14) N. 1 visura storica del catasto fabbricati
- 15) N. 2 visure del catasto terreni
- 16) N. 2 estratti di mappa
- 17) N. 1 Mappa d'impianto
- 18) N. 1 planimetria catastale
- 19) Elaborato grafico
- 20) Dichiarazione del Comune di Borgo Tossignano
- 21) Certificato di destinazione urbanistica
- 22) Raccolta fotografie
- 23) Valutazioni FIAIP
- 24) Valutazioni OMI
- 25) VAM Provincia di Bologna
- 26) Relazione ventennale Notaio Linares
- 27) Osservazioni del legale di parte attrice