

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

Sezione 1 - P.I. Dott. Bruno Perla

R. Gen. 2599/23

Controversia promossa da:

BALLABIO LAURA

(Avv. Daniele Colangelo)

contro

[REDACTED]

(Contumace)

Con ordinanza emessa in data 23 novembre 2023, l'Illustrissimo Signor Presidente Dott. Bruno Perla ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Dott. Geom. Pierfederico Marinoni, con studio in Bologna via Santo Stefano 29, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Bologna e al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Bologna con il n. 2912. Prestato il giuramento di rito nell'udienza del 9 gennaio 2024, lo scrivente riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti *"determini il valore dei beni mobili e immobili oggetto della domanda; accerti l'eventuale divisibilità o meno dei beni oggetto della domanda e in caso positivo determini un progetto di divisione con l'eventuale determinazione delle somme a titolo di congruaggio."*

In qualità di consulente tecnico d'ufficio fissavo l'inizio dei lavori in data 7 febbraio 2024 (*ndc*: successivamente posticipata stante l'indisponibilità dell'Avv. Colangelo al 15 febbraio 2024),



STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA
29, VIA SANTO STEFANO - 40125 BOLOGNA
VOCE +39.051.552223
MAIL studiomarinoni@gmail.com

richiedendo e ottenendo per la consegna della memoria 120 giorni comprensivi dei termini intermedi.

Riunioni e sopralluoghi

In data 14 febbraio 2022 il c.t.u. ha acquisito, tramite consultazione telematica, le visure e relative planimetria catastali dei beni immobili oggetto di causa oltre all'elaborato planimetrico ed all'elenco subalterni.

In data 15 febbraio 2024 il c.t.u. ha dato corso alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo presso i beni oggetto di lite. Nel corso dell'ispezione, svolta alla presenza dell'Avv. Colangelo e del [REDACTED], sono stati eseguiti rilevamenti metrici a campione e raccolto una completa documentazione fotografica.

In data 26 marzo 2024 il c.t.u. ha inoltrato allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Monghidoro richiesta di accesso atti al fine di acquisire i precedenti edilizi relativi ai beni in questione. Tale domanda è stata in seguito integrata in data 8 aprile 2024 con la ricevuta del versamento dei diritti di segreteria comunali.

In data 15 aprile 2024 il SUE di Monghidoro ha fornito, tramite missiva pec, la documentazione tecnica richiesta.

In data 3 maggio 2023 il tecnico d'ufficio ha presentato istanza al fine di richiedere all'Ill.mo P.I. l'autorizzazione ad avvalersi di un ausiliario esperto topografo al fine di effettuare un rilievo plano-altimetrico della suddetta area pertinenziale tramite l'utilizzo di strumentazione tacheometrica al fine di accertare la superficie dell'area urbana catastalmente censita al subalterno 41 del foglio 31/mappale 26.



STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA
29, VIA SANTO STEFANO - 40125 BOLOGNA
VOCE +39.051.552223
MAIL studiomarimoni@gmail.com

In data 10 maggio 2024, in forza dell'autorizzazione rilasciata dall'Ill.mo P.I. in data 7 maggio 2024 (*ndc*: comunicata dalla competente Cancelleria il giorno 8 maggio 2024), si è proceduto ad effettuare il rilievo dell'area esterna.

Lo scrivente, ritenendo ultimate le indagini peritali ha inviato (*ndc*: tramite posta elettronica certificata) al Procuratore la memoria preliminare per l'eventuale produzione di osservazioni. Pertanto, recepite le osservazioni tecniche, esprime in via definitiva quanto segue.

Risposta ai quesiti

Ubicazione e descrizione dello stabile

I beni oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio, costituiti da un appartamento con annessa autorimessa ed area cortiliva pertinenziale, risultano situati nell'appennino bolognese e, più precisamente, in via Idice 12 a Monghidoro (BO). Tali immobili sono ricompresi in un complesso residenziale costituito da villette bifamiliari disposte, seguendo l'andamento in declivio del terreno, a gradoni. L'insediamento in esame, realizzato verso le metà degli anni '60, dista circa 5 chilometri dal centro comunale e circa 42 chilometri dal capoluogo di regione. Il territorio circostante è in prevalenza non urbanizzato e caratterizzato da ampie zone boschive. I mezzi pubblici linea garantiscono, tramite una linea extra-urbana, il collegamento con il capoluogo di regione.

L'edificio in cui sono ricompresi i beni in esame risulta realizzato con una metodologia costruttiva di tipo tradizionale costituita da muratura portante con facciate finite ad intonaco tinteggiato e copertura in laterizio. Il complesso in esame palesa, anche se non particolarmente datato, limiti



estetici e un modesto livello nelle finiture. In particolare risultano dal punto di vista manutentivo deficitarie le aree esterne finite ad asfalto così come gli scuri.

Descrizione dei beni

L'unità abitativa, situata al primo ed ultimo piano, risulta dotata di un accesso indipendente dall'esterno tramite il terrazzo di pertinenza (*ndc*: posto sopra l'autorimessa) collegato direttamente allo stradello comune. Tale bene si compone di ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due camere, balcone e terrazzo.

Tutti i pavimenti, così come le pareti dell'angolo cottura e del servizio igienico, sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono finiti ad intonaco tinteggiato.

Il bagno è dotato di lavabo a colonna, bidet wc, vasca, box doccia e attacco lavatrice.

Le porte interne, due mancati, sono in legno tamburato; le finestre/porte-finestre hanno telaio in legno con vetro camera. Gli scuri sono in legno.

L'impianto di riscaldamento, originariamente composto da caldaia murale e radiatori, risulta smontato/dismesso ovvero non presente in loco. L'unità è attualmente riscaldata da una stufa a legna installata nel soggiorno; la produzione di acqua calda per uso domestico risulta invece garantita da un boiler elettrico con accumulo.

L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico parzializzato con interruttore generale e placche prese/interruttori di tipo standard.

Lo scrivente precisa di non aver preso visione delle certificazioni di conformità relative agli impianti (*ndc*: idrosanitario, elettrico e distribuzione gas); nessuna informazione è emersa circa la classe energetica del fabbricato.



STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA
29, VIA SANTO STEFANO - 40125 BOLOGNA
VOCE +39.051.552223
MAIL studiomasinoni@gmail.com

L'unità abitativa presenta uno schema distributivo funzionale e ambienti adeguati ad un nucleo familiare composto da 2/4 persone. Tuttavia l'assenza dell'impianto di riscaldamento, la presenza di forature/danneggiamenti sulle pareti interne e la mancanza di due porte interne e dei relativi imbotti rendono il bene in esame scarsamente interessante dal punto di vista commerciale.

L'autorimessa, costituita da un singolo vano adeguato ad una vettura di medie dimensioni, è situata al livello terra e precisamente sotto il terrazzo/lastrico solare prospiciente la porta d'ingresso. Tale vano, con pareti finite ad intonaco tinteggiato e pavimentazione in massetto di cemento, è dotato di un portone basculante con movimentazione manuale. Il bene si presenta in normale stato di manutenzione.

L'area cortiliva pertinenziale, avente una superficie complessiva di circa 254 mq., risulta suddivisa in due attigue porzioni: la prima, ad uso parcheggio, ha uno sviluppo di circa 87 mq.; mentre la seconda, arredata a verde, ha superficie di circa 167 mq. delimitata da una recinzione metallica. Su quest'ultima porzione di terreno risulta scorporata una piccola porzione di circa 10 mq. su cui è installato un bombolone del gpl presumibilmente ad uso comune/condominiale.

Situazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricato del Comune di Monghidoro le unità immobiliari di cui trattasi (vedere allegati: visure/planimetrie catastali, estratto di mappa ed elaborato planimetrico/elenco dei subalterni) risultano così identificate:

- abitazione: foglio 31, mappale 26, subalterno 14, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie mq. 92, rendita € 227,24;
- autorimessa: foglio 31, mappale 26, subalterno 11, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 11, rendita € 44,31.



STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA
29, VIA SANTO STEFANO - 40125 BOLOGNA
VOCE +39.051.552223
MAIL studiomarinoni@gmail.com

Entrambi i beni risultano intestati a:

- [REDACTED]

per 1/2;

- [REDACTED]

proprietario per 1/2.

L'analisi comparativa eseguita tra lo *stato attuale* (*ndc*: rilevato in sede di sopralluogo) e la *planimetria catastale* dell'appartamento (prot. n. 198626 del 3 luglio 2001), ha evidenziato difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e, quindi, da dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. In particolare non risulta graficizzato il vano ripostiglio; per quanto riguarda l'autorimessa non si sono accertate difformità con lo stato di fatto.

Ai beni in esame risulta abbinato un'area a verde (*ndc*: trattasi di un piccolo giardino non direttamente collegato all'abitazione) catastalmente individuato, come bene comune non censibile, al subalterno 41 del foglio 31/mappale 26.

Situazione edilizio-urbanistica

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monghidoro risultano, in relazione all'unità in analisi e il fabbricato che la ricomprende, depositate le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia (costruzione fabbricato) n. 703/1994 rilasciata in data 13 settembre 1994;
- Concessione edilizia (variante in corso d'opera) n. 703/1995 rilasciata in data 7 luglio 1995;
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 195/2010 rilasciato in data 26 ottobre 2011.



STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA
29, VIA SANTO STEFANO - 40125 BOLOGNA
VOCE +39.051.552223
MAIL studiomarinoni@gmail.com

Per quanto concerne la verifica della conformità edilizia dell'abitazione l'analisi comparativa svolta confrontando lo *stato attuale* con lo *stato legittimo* rappresentato dagli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia (variante in corso d'opera) n. 703/1995 ha evidenziato alcune difformità. In particolare risulta presente un vano ripostiglio (*ndc*: con accesso dal disimpegno) non graficizzato nell'ultimo titolo edilizio. Tale modifica ha determinato la realizzazione di nuove tramezzature interna nonché l'apertura, sempre su una parete non portante, di un vano porta/passaggio. In prossimità dell'attuale angolo cattura, posto della parete in confine con il bagno, il setto murario (*ndc*: un tramezzo non portante) è stato leggermente allungato.

Al fine di regolarizzare tali irregolarità sarà necessario predisporre/presentare una sanatoria edilizia (*ndc*: presumibilmente una Cila in sanatoria) con versamento di una sanzione quantificabile in € 516,00 (tariffe L.R. 5/2021 - comma 4 dell'art. 16 bis L.R. 23/2004) trattandosi di opere che non hanno comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione oltre ad € 150,00 per diritti di segreteria.

Valutazione

Per quanto concerne le valutazioni economiche dei beni immobili oggetto di stima si è adottato il metodo comparativo (*ndc*: basato sul confronto di beni aventi caratteristiche simili per ubicazione, destinazione, ecc.), procedendo alla consultazione delle tabelle degli Osservatori Immobiliari elaborate dall'Agenzia del Territorio e della F.I.A.I.P. nonché acquisendo informazioni presso locali operatori del settore. Si è tenuto inoltre conto dello stato di manutenzione e dell'attuale contrazione del mercato immobiliare (*ndc*: aggravata dall'aumento dei



STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA
29, VIA SANTO STEFANO - 40125 BOLOGNA
VOCE +39.051.552223
MAIL studiomarinoni@gmail.com

tassi di interesse). Tali indagini hanno consentito di individuare i più probabili singoli valori unitari di mercato utili per poter elaborare le valutazioni richieste che, si precisa, sono effettuate a corpo e non a misura. Relativamente ai parametri dimensionali si precisa che la superficie commerciale dell'unità è stata calcolata sommando alla superficie abitativa (*ndc*: comprensiva degli spessori delle pareti per intero o per metà qualora confinanti con altre proprietà e/o parti condominiali) con le superfici delle pertinenze esclusive (*ndc*: balconi, cantina) opportunamente parametrize; per quanto attiene l'autorimessa si precisa che la stima è stata sviluppata tenendo in considerazione, oltre alla superficie commerciale, le dimensioni (*ndc*: profondità e larghezza del vano). Sulla base delle verifiche dimensionali eseguite in sito le superficie commerciali risultano come segue (*ndc*: dati indicativi):

Superficie unità abitativa	mq.	83,50
Superficie balcone	mq.	4,50
Superficie terrazzo	mq.	9,50
Superficie area cortiliva	mq.	254,00

In considerazione di quanto sopra e ribadendo che la presente analisi estimativa è svolta a corpo ovvero non a misura è opinione dello scrivente tecnico d'ufficio che il più probabile valore di mercato del compendio in analisi sia quantificabile in € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00) così ripartiti: € 44.000,00 per l'appartamento, € 5.000,00 per l'autorimessa ed € 6.000,00 per l'area cortiliva.

Verifica della comoda divisibilità

La verifica richiesta è stata eseguita tenendo conto di quanto sancito dall'art. 1114 del Codice Civile *"la divisione ha luogo in natura se la cosa può essere comodamente divisibile in parti corrispondenti alle quote*



STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA
29, VIA SANTO STEFANO - 40125 BOLOGNA
VOCE +39.051.552223
MAIL studiomarinoni@gmail.com

dei partecipanti". Lo scrivente, tenuto conto delle rispettive quote di proprietà (*ndc*: di 1/2 per la Sig.ra [REDACTED] ed 1/2 per il [REDACTED]) e considerate le dimensioni dell'unità abitativa nonché la distribuzione interna, non ritiene che l'unità abitativa in analisi così come il compendio immobiliare in analisi possa essere oggetto di frazionamento.

Sintesi e repliche alle osservazioni alla memoria preliminare

Il consulente tecnico d'ufficio, dopo un'attenta disamina delle osservazioni presentate, confermando fin d'ora le valutazioni tecnico-estimative già espresse nella memoria preliminare, ne propone in calce una sintesi unitamente alle proprie repliche.

Osservazioni dell'Avv. Colangelo (Legale di parte attrice)

Il Procuratore della Sig.ra Ballabio attestando *"lo scrivente procuratore, nell'interesse di parte attrice, letta la bozza della consulenza recapitata in data 15.05.2024, nulla avendo da eccepire sulle conclusioni in essa rassegnate"*, ritiene opportuno anticipare la necessità di effettuare un'estensione del quesito tecnico *"avente ad oggetto una indagine ipotecaria sui beni di cui si discute, ai fini della conoscenza o meno di eventuali gravami presenti, nonché l'accertamento dell'importo complessivo dei versamenti e/o delle spese effettuate dalla Sig.ra Ballabio in relazione ai beni e ai servizi inerenti l'immobile"*. A tale riguardo il consulente tecnico d'ufficio non ritenendo tali argomentazioni, seppur legittime, attinenti al quesito tecnico formulato in sede di conferimento/giuramento d'incarico sia astiene da qualsiasi replica.

* * * * *



STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA
29, VIA SANTO STEFANO - 40125 BOLOGNA
VOCE +39.051.552223
MAIL studiomarinoni@gmail.com

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione composta da 10 (dieci) pagine dattiloscritte e dagli allegati sotto indicati, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.ma S.V. per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bologna, 30 maggio 2024

Dott. Geom. Pierfederico Marinoni

Iscritto con il n. 2912 al Collegio
dei Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Bologna

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. visura e planimetria catastali;
3. estratto di mappa;
4. elaborato planimetrico-elenco dei subalterni;
5. concessione edilizia n. 703/1995 e relativo elaborato grafico;
6. certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 195/2010;
7. rilievo topografico area esterna;
8. osservazioni Avv. Colangelo.

