

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

Prima Sezione Civile

Causa Civile R.G. **994/2022**

Giudice Relatore: **Pres. Dott. BRUNO PERLA**

CTU: **Arch. ELENA LETI**

PARTI:

RICORRENTE –

AVV.

PEC:

CONVENUTO –

IN CONTUMACIA

CONVENUTO

AVV.

PEC:

CONVENUTO

PEC:

AVV.

PEC:

RELAZIONE DI STIMA

Determinazione del più probabile valore di mercato del seguente bene immobile ad uso residenziale e autorimessa sito in via P. Nenni n. 8 San Giovanni in Persiceto Bologna. Proprietari

.....
.....

PREMESSO CHE

Nell'udienza del 25 luglio 2023 alla sottoscritta Arch. Elena Leti veniva conferito l'incarico come Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il 7 settembre 2023 in sede di giuramento il CTU veniva nominato e gli veniva sottoposto il seguente quesito:*“presa visione degli atti di causa ed effettuato ogni altro accertamento ritenuto necessario ai fini dell'espletamento dell'incarico peritale conferitole: determini, in ogni caso, il C.t.u. il valore del bene immobile oggetto di domanda di divisione; determini inoltre se il bene immobile oggetto della domanda di divisione sia agevolmente divisibile, prospettando (in caso positivo) un progetto di divisione dello stesso; “....* e viene riportata la data e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali al 10 ottobre 2023 alle ore 10 presso l'immobile oggetto del ricorso

Si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10 ottobre 2023 alle ore 10.00 in loco, via P. Nenni 8 San Giovanni in Persiceto Bologna.

Il Presidente concedeva termine per la trasmissione della relazione alle parti fino al 10/01/2024. Concedeva successivo termine alle parti, per trasmettere al CTU eventuali osservazioni sulla sua relazione fino al 25/01/2024. Assegnava termine per la consegna della relazione definitiva da depositare in cancelleria fino al 10/02/2024.

L'inizio delle operazioni peritali in accordo e su richiesta della parte convenuta (si è resa disponibile a fare il sopralluogo nella sua abitazione ubicata in via Nenni n.8 in San Giovanni in Persiceto immobile oggetto del ricorso) avveniva il 30 Ottobre 2023 alle ore 15.30.

Il CTU in seguito chiede istanza di proroga di 20 giorni fino al 30/01/2024.

Il CTU dichiara di non essere legato ad alcun particolare interesse con entrambe le parti in relazione all'immobile sopra descritto.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1 – Descrivere i beni oggetto di procedura giudiziaria previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/usabilità/agibilità. La sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

2 – Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo di base al quale l'immobile è occupato e in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto) o d'altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti d'abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.) conferenti, in fatto, di godimenti dei beni dei terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivo meno) e allegando tutti i documenti rinvenuti;

3 – Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4 - Redigere opportuno elaborato grafico atto a comprendere le caratteristiche planimetriche dei fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

5 - Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, un prospetto riepilogativo contenente stato di possesso, esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, la verifica della regolarità edilizia urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso;

6 – Determinare il valore commerciale del bene secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione.

Lo scrivente, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) e l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue.

UBICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

TITOLARITA' E PROVENIENZA

CONFINI

RIFERIMENTI CATASTALI

PARTI COMUNI

INDAGINE AMMINISTRATIVA

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE STATO DI FATTO
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
DESCRIZIONE DEL BENE
CONSISTENZE COMMERCIALI
VALORE DI STIMA DEI BENI

1 - OGGETTO DI VALUTAZIONE

UBICAZIONE L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in
COMUNE di **San Giovanni in Persiceto in Bologna**
INDIRIZZO **via P. Nenni 8**



APPARTAMENTO CON BALCONE OGGETTO
DELL'ACCERTAMENTO UBICATO AL SECONDO PIANO

2 - TITOLARITA' PROVENIENZA

.....
.....

L'immobile è stato acquistato dalla società DOMUS AUREA S.r.l. il 20 dicembre 2004 con atto di compravendita Repertorio n. 193463 raccolta n. 7646. Notaio Avv. Vincenzo Valentini.

3 - CONFINI

L'unità immobiliari affaccia all'esterno su tre lati, il quarto lato confina con la scala condominiale.

4 - RIFERIMENTI CATASTALI E PARTI COMUNI

Estratti di mappa catastale visure catastali attuali planimetrie catastali attuali.

Il bene in oggetto viene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto, FOGLIO 71, PARTICELLA 910,

- SUB 22, Categoria A/3, CI. 3, Consistenza vani 4, Sup cat. Mq 76 (escluse aree scoperte mq.74),

R.C. Euro 444,15 via Pietro Nenni n.8, P2;

- SUB 8, Categoria C/6, CI. 4, Consistenza mq. 14, Sup. cat. 17 R.C. Euro 74,47 via Pietro Nenni n.8 PT.

Sempre dall'atto di compravendita si identificano le seguenti parti comuni:

Area cortiliva comune a tutti i subalterni BCNC SUB 1

Ingresso comune a tutti i subalterni 16,19,20,21 e 22 SUB 15 BCNC

Scala comune ai subalterni 19,20, 21,22 SUB 18

5 - INDAGINE AMMINISTRATIVA REGOLARITA' EDILIZIA

Concessione edilizia n.656/2002 del 03/12/2002

DIA a variante n. 690/04, prot 58801 del 04/12/2004

Conformità edilizia e agibilità n. 165/2004 prot. 61055

Le planimetrie allegate alla concessione edilizia e ai titoli edilizi successivi corrispondono alle planimetrie catastali attuali.

La regolarità urbanistica edilizia è stata accertata in sede di sopralluogo inizio delle operazioni peritali avvenuto il 30 ottobre 2023 alle ore 15.30. Corrispondenza tra stato di fatto, Planimetria Catastale e Concessione Edilizia.

6 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'immobile sito in via P.Nenni n.8 risulta occupato dalla Sig.....

Dal verbale di separazione consensuale n. del la casa coniugale è stata assegnata alla Sig..... , residente nell'immobile assieme al figlio minore.

7 - DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile oggetto della perizia è ubicato nella estrema periferia nord-ovest del comune di San Giovanni in Persiceto, in ambito urbano residenziale di recente espansione dotato di servizi commerciali e di circoscrizione. Il prospetto principale dell'edificio affaccia su un'ampia area verde con parcheggio pubblico inserito al servizio delle abitazioni. L'unità residenziale è situata al secondo piano in un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (p.terra, p.primo, p. secondo) senza ascensore che accoglie cinque abitazioni e cinque autorimesse al servizio degli appartamenti. L'edificazione risale circa all'anno 2002. La sua struttura portante è realizzata in muratura, i prospetti sono a faccia vista in mattoni e la copertura a falde inclinate è costruita in laterocemento con isolamento termico, guaina e manto in coppi. La palazzina molto ben tenuta è circondata da una area cortiliva condominiale ricca di piante ed arbusti con accesso comune su via P.Nenni .

L'unità abitativa oggetto del procedimento possiede tre affacci esterni (PLANIMETRIE E PROSPETTO FIG.1,2,3) ed è composta da un ampio soggiorno, al quale si accede direttamente dal pianerottolo. Il soggiorno (FIG.5,6) è dotato di un balcone (unico nell'appartamento) ubicato sul prospetto principale che affaccia su un'ampia area verde (FIG.4). Alla sinistra della porta di ingresso in continuità con il soggiorno si trova un angolo cottura (FIG.7) finestrato e un disimpegno che conduce ad una camera matrimoniale (FIG.9), una camera singola (FIG.10) e un bagno (FIG.8). L'unità residenziale è dotata di una autorimessa ubicata al piano terra da cui si accede dalla parte posteriore del corpo di fabbrica. L'appartamento molto ben mantenuto ha buone rifiniture. Camino nel soggiorno. Condizionatore split posto accanto alla finestra. Infissi con vetro camera in legno e persiane in legno. Tutte le finestre sono dotate di inferiate antintrusione. La pavimentazione in gres porcellanato si estende per tutta la casa. Ampio bagno con grande vasca angolare rialzata dotata di idromassaggio, rivestimenti e sanitari in ottimo stato manutentivo. L'impianto di riscaldamento è autonomo provvisto di caldaia pensile ubicata nell'angolo cottura, termosifoni con radiatori e cronotermostato. L'impianto funziona con gas metano.

L'abitazione al momento del sopralluogo e dopo una supervisione superficiale a vista non ha rilevato particolari vizi o difetti che ne impediscono il normale uso o rendano inferiori le possibilità di godimento dell'immobile. Nessuna segnalazione di vizi riportati da parte della Sig. in sede di sopralluogo.

L'abitazione risulta complessivamente in un buono stato manutentivo.

Si riportano di seguito le planimetrie dell'abitazione (concessione edilizia 656 del 2002) e alcune immagini prese in sede di sopralluogo.

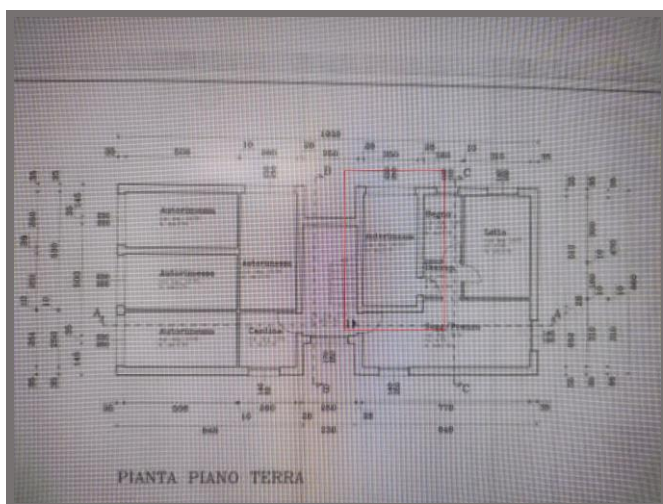
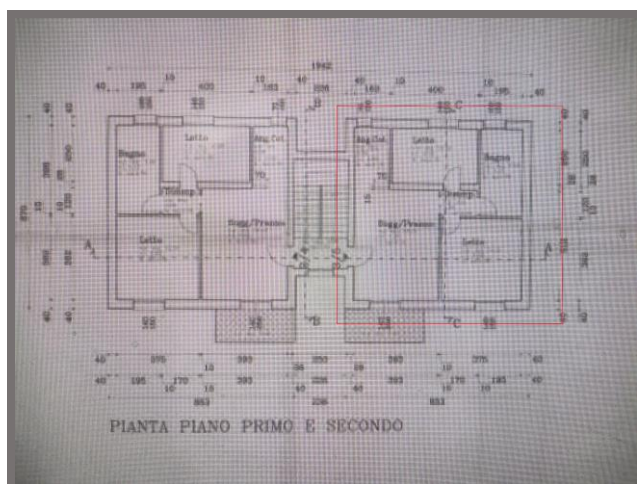


FIG.1 PLANIMETRIA PIANA PIANO SECONDO UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL RICORSO EVIDENZIATA IN ROSSO.

FIG.2 PIANA PIANO TERRA AUTORIMESSA OGGETTO DEL RICORSO EVIDENZIATA IN ROSSO.

FIG.3 PROSPETTO APPARTAMENTO OGGETTO DEL RICORSO SECONDO PIANO EVIDENZIATO IN ROSSO.

DISEGNI CONCESSIONE EDILIZIA N.656 DEL 2002. PRESSO COMUNE SAN GIOVANNI IN PERSICETO BOLOGNA



FIG. 4 VISTA BALCONE
SOGGIORNO.

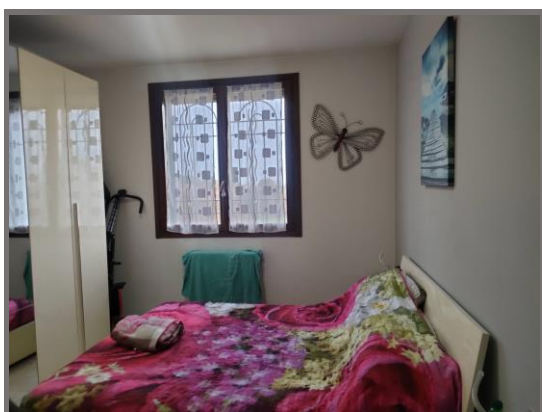
FIG. 5,6 ENTRATA
ABITAZIONE PORTA
BLINDATA CAMINO E
ZONA GIORNO.

FIG. 7 ANGOLO COTTURA
FINESTRATO.

FIG. 8 BAGNO CON VASCA
IDROMASSAGGIO.

FIG. 9 CAMERERA
MATRIMONIALE.

FIG. 10 CAMERA
SINGOLA.



8 - CONSISTENZE COMMERCIALI

Il principio adottato per il calcolo delle consistenze degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al netto delle murature, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Appartamento	<i>coeff. 100%</i>
Appartamento (vani di servizio direttamente collegati)	<i>coeff. 50%</i>
Appartamento (vani di servizio non direttamente collegati)	<i>coeff. 25%</i>
Terrazze e balconi	<i>coeff. 30%</i>
autorimessa e posti auto	<i>coeff. 60%</i>

Calcolo delle consistenze superficiali individuate (superficie esterna lorda)

Superficie principale abitazione	mq 74
superficie balconi	mq 5,5
superficie autorimessa	mq 17

9 - STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole il più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato il prezzo degli immobili simili presi a confronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i 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 superficiaria dei beni. In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita.

A conforto vengono esaminate fonti indirette quali FIAIP (Federazione italiana Agenti immobiliari Professionali-osservatorio immobiliare) e OMI (Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari). I valori che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione immobiliare è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla

superficie commerciale in quanto variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Calcolo del valore di mercato della piena proprietà del bene. La determinazione del valore di mercato della piena proprietà del bene avviene mediante criterio di comparazione diretta, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, considerando un valore a metro quadro dell'immobile ad uso residenziale ed accessori euro/mq **1.850,00**

Superficie abitazione	mq 74,00	euro 136.900,00
Superficie balcone	mq 1,65	euro 3.052,00
Autorimessa	mq 10,2	euro 18.870,00
VALORE TOALE		euro 158.822,00

10 - RISPOSTA AI QUESITI

...”determini, in ogni caso, il C.t.u. il valore del bene immobile oggetto di domanda di divisione;”..

Il valore di mercato della piena proprietà del bene stimato è pari a Euro 158.822,00

...”determini inoltre se il bene immobile oggetto della domanda di divisione sia agevolmente divisibile, prospettando (in caso positivo) un progetto di divisione dello stesso; “....

L'immobile non è divisibile in natura, non è possibile una vendita separata di quota indivisa.

11 - ALLEGATI

1 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Bologna 16/02/2024

CTU Arch. Elena Leti

12 – RESOCONTO DELLE OSSERVAZIONI DEI CCTTPP.

Entro la data prevista 14 febbraio 2024 (come indicato nell'Istanza di Proroga del 9 gennaio 2024) non sono pervenute osservazioni dei consulenti di parte. A tal proposito si invia la Relazione di stima e relativi allegati.

1 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Bologna 17/02/2024

Arch. Elena Leti