

TRIBUNALE DI RAVENNA

CAUSA CIVILE n. 1970/2023

contro

..... (contumace)

Giudice ...

2. Relazione Tecnica – risposta ai quesiti

- 1) *“descriva i beni immobili da dividere dandone rappresentazione grafica e fotografica e dica in che quote le parti ne sono proprietarie”*

L'edificio entro il quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è posto nel Comune di Lugo (RA), al civico n. 20 della Via Toscana. La menzionata Via ricade all'interno di un'area di urbanizzazione destinata all'Edilizia Sociale Convenzionata e si sviluppa nel quadrante Est dell'agglomerato urbano – nei pressi dei principali impianti sportivi della città.

Il fabbricato dista circa 2 km dalla piazza principale ed è ben collegato con il centro della città, anche grazie all'ausilio dei mezzi pubblici.

Descrizione

*(per un migliore inquadramento dell'oggetto di stima si veda la relazione fotografica unita in **doc. 3** nonché le planimetrie catastali unite in **doc. 4**.)*

Si tratta di appartamento collocato al secondo piano di edificio in condominio, privo di ascensore, edificato verso la fine degli anni Sessanta dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Ravenna (gestione case per lavoratori), oltre ad autorimessa

pertinenziale al piano terra.

L'edificio, denominato "*Condominio EDEN*", si eleva su quattro piani fuori terra con struttura in c.a. faccia a vista e tamponamenti in mattoni semipieni di laterizio, anch'essi a vista. (**foto 1, 2, 3, 4**); si compone di due distinte scale con accessi indipendenti, l'una con ingresso dal civico n. 18 e l'altra dal civico n. 20.

Al pian terreno, oltre all'ingresso, sono presenti disimpegni comuni, portici, ripostigli e rimesse pertinenziali ai vari appartamenti soprastanti; questi ultimi sono disposti a due per piano, per un totale di sei alloggi per blocco/scale.

Raggiunto il piano secondo tramite la scala comune (**foto 5**), l'unità si compone internamente di un piccolo ingresso disimpegnante (**foto 6**), del soggiorno (**foto 7**), della cucina (**foto 8**), di due modeste logge chiuse con vetrate in alluminio e collegate rispettivamente al soggiorno e cucina (**foto 8, 9**), di un ulteriore disimpegno con ripostiglio (**foto 10**), di due camere da letto (**foto 11, 12**), e del servizio igienico finestrato (**foto 13**).

Le pareti di tutti i locali si presentano intonacate e tinteggiate a civile nonché parzialmente munite di rivestimento nella cucina e nel servizio igienico.

I pavimenti sono prevalentemente in marmo dell'epoca ed in parte in ceramica di vecchia fattura; le porte sono in legno tamburato mentre le finestre sono in ferro verniciato, munite di vetro semplice ed in parte dotate di un secondo infisso in alluminio anodizzato con interposta tapparella avvolgibile in pvc, il tutto di vecchia fattura.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo funzionante con caldaia murale a gas di rete installata nel ripostiglio all'interno della loggia sulla cucina; i radiatori sono in ghisa mentre

l'impianto elettrico è sottotraccia e visibilmente mai ammodernato. Di entrambe gli impianti non s'è reperito il relativo certificato di conformità alle vigenti norme in materia.

Si segnala la presenza di muffe superficiali all'interno della camera da letto (**foto 14**).

Al piano terra, infine, sul fianco dell'edificio, è collocato il garage, con accesso autonomo dalla corte comune (**foto 2**).

Il locale è pavimentato in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile. E' altresì munito di finestratura e portone basculante in lamiera ad apertura manuale, quest'ultimo di dimensioni non propriamente agevoli per l'ingresso di vetture di media dimensione.

Nel complesso le unità immobiliari si presentano in pessimo stato conservativo e caratterizzate da finiture risalenti all'epoca di costruzione.

Identificazione catastale ed accatastamento

I cespiti in stima si trovano in Comune di Lugo (RA) al **Civ. 20** della **Via Toscana** e risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- Fg. **104** M. **446** Sub. **13** – piano T – Cat. C/6 - Cl. 2 – Consistenza mq. 19 - Sup. Cat. mq. 21 - R.C. € 70,65;
- Fg. **104** M. **446** Sub. **24** – piano 2 – Cat. A/4 - Cl. 4 – 5,5 vani – Sup. Cat. mq. 100 - R.C. € 312,46.

L'area di sedime su cui sorge l'edificio è censita al Catasto Terreni del medesimo Comune – Fg. **104** - M. **446** – ente urbano di mq. 470.

Si segnala che nei certificati catastali viene erroneamente riportato l'indirizzo "Piazza Città Gemelle n. 8" e non l'attuale "Via Toscana n.

20".

Dai relativi certificati catastali aggiornati al 17.07.2024 e qui uniti in **doc. 5**, i beni in stima sopra riportati risultano intestati come segue:

- nato a (.....) il – c.f. per la quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{4}$;
- nato a (.....) il – c.f. per la quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{4}$;
- nato a (.....) il – c.f. per la quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{4}$;
- nato a (.....) il – c.f. per la quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{4}$;

Dal confronto fra le planimetrie catastali ritirate dall'A.d.E. e quanto rilevato sul posto si rileva graficamente un lieve spostamento della finestra e della porta di accesso del servizio igienico e della porta-finestra della cucina, nonché una lieve imprecisione sulla posizione di parte del muretto di delimitazione dalla loggia comunicante con il soggiorno.

Come precisato al “paragrafo 3 lettera e) della Circolare dell’Agenzia delle Entrate – Settore Territorio n. 2/2010 del 09.07.2010 - Prot. n. 36607”, si specifica che le imprecisioni di cui sopra rientrano tra le lievi modifiche che non variano il numero dei vani, la consistenza e la loro funzionalità; pertanto, non incidendo né modificando la rendita catastale, non comportano la necessità di rappresentazione della planimetria.

Provenienza e possesso

I beni in stima risultano attualmente in proprietà alle parti in causa, come sopra generalizzate, per le seguenti quote:

- per la quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{4}$;
- per la quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{4}$;
- per la quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{4}$;
- per la quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{4}$.

Con atto di assegnazione a rogito notaio Dott. in data 30 dicembre 1972 Rep. n. 52535/3635, registrato a Ravenna il 19 gennaio 1973 al n. 779 ed ivi trascritto il 29 gennaio 1973 all'art. 2774 – qui unito in **doc. 6** , l'Ente “ con sede in Roma, trasferì pro-quota in parti uguali l'alloggio in esame e relativa autorimessa ai Sig.ri, , e l'usufrutto di $\frac{1}{3}$ alla Sig.ra (vedova del deceduto il 14.09.1972).

Si segnala che nella nota di trascrizione dell'atto sopra menzionato non venne precisata la quota di comproprietà ed il diritto spettante ai predetti assegnatari.

Con successione del Sig. (padre della convenuta e fratello dei Sig.ri), apertasi il 19 settembre 2010; denuncia di successione registrata a Lugo il 22 febbraio 2011 al n. 141, vol. 9990, trascritta a Ravenna il 9 giugno 2011 all'art. 6608, la Sig.ra ereditò le quote di $\frac{2}{12}$ della proprietà e $\frac{1}{12}$ della nuda proprietà.

A seguito del decesso della Sig.ra - voltura catastale n. 4832.1/2022, pratica n. RA0084002 in atti dal 07.09.2022 si determinò il ricongiungimento di usufrutto del 09.07.2022 talché la Sig.ra divenne proprietaria dell'attuale quota indivisa di $\frac{1}{4}$ dell'intero compendio immobiliare.

Si precisa che non risulta trascritto a carico del Sig. ... ed a favore della Sig.ra alcun atto di accettazione dell'eredità in morte dello stesso

Per quanto sopra riportato si veda altresì la certificazione notarile a firma del notaio Dott. di unita al fascicolo di causa e qui riprodotta in **doc. 7**.

Alla data odierna l'immobile è risultato ammobiliato e occupato dalla Sig.ra, sebbene quest'ultima detenga la residenza anagrafica in altro immobile. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Lugo, infatti, è emerso che la Sig.ra è residente a (...) in Via, unitamente al Sig.

Quanto sopra giusto il certificato unito in **doc. 8**.

Confini

Dalla disamina della documentazione reperita si può riferire che l'abitazione in stima confina con il *subalterno 23* e parti comuni, salvo altri mentre l'autorimessa confina con *subalterno 14* e parti comuni.

2) "predisponga un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro"

Rifacendosi a quanto si tratterà in seguito durante la risposta al successivo quesito, stante le quote dei condidenti e la natura dei beni (appartamento in condominio con rimessa pertinenziale), ad avviso dello scrivente non vi sono le condizioni per predisporre un progetto di divisione in quanto i beni non sono comodamente divisibili. Vedasi la risposta al quesito successivo.

3) "ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di

mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione”

La caratteristica di singolo appartamento inserito all'interno di edificio in condominio con annessa autorimessa esclusiva non consente di individuare una comoda divisibilità degli stessi, anche in relazione al vincolo di pertinenzialità che lega il garage all'abitazione la cui presenza, nella fattispecie, ne accresce pregio e funzionalità.

Ciò detto si procede di seguito alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni, nello stato di conservazione così come rinvenuto durante il sopralluogo.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente relazione, s'è adottata la metodologia per “paragone”, ovvero comparando il prezzo di contrattazione di beni simili a quelli in esame, attraverso un'indagine economica effettuata presso operatori immobiliari locali ed in parallelo con le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna (GEPOI – Quadri OMI) – **doc. 9**.

L'indagine ha altresì riguardato la ricerca dei “comparabili” ovvero annunci di immobili posti attualmente sul mercato ed aventi caratteristiche simili a quelli in stima, questo anche al fine di meglio riparametrare i valori estrapolati dalla Banca dati OMI sopra richiamata. Nella fattispecie, per la zona e le caratteristiche s'è rinvenuto il comparabile unito in **doc. 10**.

I prezzi unitari così determinati, adeguati e proporzionati con la tipologia degli oggetti in stima, grado di finitura, caratteristiche etc., sono stati applicati alle varie superfici rilevate graficamente dalla documentazione comunale e catastale, preventivamente

confrontata con il rilievo metrico eseguito direttamente in sede di sopralluogo.

Di primaria importanza ed incidenza sulla valutazione di stima, s'è assunto il pessimo stato conservativo e l'assenza di ammodernamenti nel tempo, che caratterizzano l'abitazione ed il garage, tenuto altresì conto del fatto che l'edificio è stato costruito con i crismi delle "case popolari".

Si segnala l'assenza dell'ascensore, quale elemento deprezzante e limitante la sfera dei probabili interessati ed infine, ma non per importanza, s'è tenuto in debito conto del quartiere nel quale sono inseriti i beni il quale, da informazioni assunte, s'è rivelato caratterizzato da una scarsa appetibilità.

In calce alla valutazione sono stati altresì determinati e detratti dal più probabile valore di mercato, i costi necessari per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, di cui si tratterà più specificatamente in seguito.

Per la determinazione dei valori si sono presi a riferimento i seguenti elementi quantitativi che corrispondono alle superfici commerciali ovvero al lordo delle murature (vuoto per pieno).

Si avrà:

abitazione (p. 2)

mq. 95 x 1,00 x € 650,00 € 61.750,00

logge (p.2)

mq. 7,50 x 0,30 x € 650,00 € 1.462,50

autorimessa (p. t.)

mq. 21,50 x 0,50 x € 650,00 € 6.987,50

cointeressenza sulle parti comuni

a corpo € 4.800,00

	€ 75.000,00
deprezzamenti per regolarizzazione edilizia (*)	€ - 5.000,00

restano	€ 70.000,00
	=====

Il più probabile valore di mercato dei beni in stima, nello stato conservativo rinvenuto, è prudenzialmente esponibile in € 70.000,00 (euro settantamila/00).

(*) la voce ricomprende le spese tecniche, i diritti comunali e la sanzione amministrativa, quest'ultima valutata provvisoriamente in € 1.000/00.

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 L. 47/85, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali; nell'ipotesi in cui siano riscontrate irregolarità, dica se siano sanabili e stimi i relativi costi"

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dello SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, relativamente ai beni in stima sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire Prot. n. **12867** del **02.12.1967** – P.E. n. 636/1967 in ditta per costruzioni di n. 5 fabbricati – **doc. 11**;
- Certificato di Abitabilità **P.G. 6768/70** relativo a P.d.C. Prot. n. 12867/1967 - **doc. 12**.

Dal confronto fra lo stato legittimo, desunto dalla documentazione sopra riportata e quanto rinvenuto sul posto **non si conferma la corrispondenza** e, fatto salvo quanto dovesse ulteriormente

emergere in seguito ad un più accurato rilievo metrico, si sono riscontrate le difformità che, in via esemplificativa ma non esaustiva, di seguito si riportano:

- *omessa realizzazione di parete divisoria all'interno della camera da letto matrimoniale;*
- *lievi discrasie sulle dimensioni interne dei locali;*
- *diverso posizionamento di alcune finestre sulle facciate condominiali;*
- *diverso posizionamento di porte interne;*
- *omessa rappresentazione di cavedi all'interno della cucina e del servizio igienico;*
- *errata rappresentazione dello spessore del muro in confine con il vano scala condominiale;*
- *chiusura delle logge con infissi in alluminio e vetro semplice.*

Per quel che concerne il diverso posizionamento di alcune finestre sulle facciate condominiali, considerata la presenza del certificato di abitabilità del 1970 e l'allineamento delle stesse alle bucaure dei restanti piani soprastanti e sottostanti, si ritiene che la difformità possa rientrare nelle tolleranze di legge di cui all'art. 19 bis comma 1 ter della Legge 23/2004.

Analogo ragionamento si riporta per le difformità rilevate internamente in quanto le stesse risultano correttamente rappresentate nelle planimetrie catastali dell'epoca (peraltro tuttora vigenti), pertanto si configura la mancata presentazione di variante di fine lavori, legittimata con l'ottenimento del certificato di agibilità del giugno del 1970.

Per quanto riguarda, invece, la chiusura delle logge con infissi apribili e verosimilmente effettuata dopo il rilascio del certificato di abitabilità, si evidenzia la necessità di presentazione allo SUE

dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, di istanza di sanatoria il cui iter si dovrà valutare con l'ufficio preposto al momento dell'inoltro, considerata anche la continua evoluzione del panorama normativo in materia. *I costi per la citata regolarizzazione edilizia sono riportati nel precedente capitolo inerente la determinazione del più probabile valore di mercato.*

Sotto il **profilo urbanistico** l'area in esame è classificata nel vigente RUE come segue:

- RUE Tavola 1 LU 10 – Ambiti normativi: *“Territorio urbano” – AUC.1 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (art.4.2.4); Principali parcheggi pubblici (art. 3.1.2); Perimetro territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)*

In riferimento al PSC la zona è invece identificata in:

- PSC Tavola 1 LU – Schema di assetto strutturale degli insediamenti e della mobilità: – Assetto strategico del *sistema insediativo – Ambiti urbani prevalentemente residenziali;*
- PSC Tavola 2 LU – Schema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali: – *Sistema insediativo – Ambiti urbani prevalentemente residenziali;*
- PSC Tavola 4 LU3 – Schema di assetto strutturale: AUC - Ambiti urbani consolidati (art. 5.2);

In riferimento alla CUT la zona è invece identificata in:

- CUT Tavola 3 MA – Tavola dei vincoli: Territorio Urbano: *Perimetro territorio urbanizzato; Vulnerabilità e sicurezza: Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Corsi d'acqua naturali (scheda dei vincoli VS07) – Alluvioni poco*

frequenti (P2); Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello) (scheda dei vincoli VS12); Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) (scheda dei vincoli VS13) - indice di liquefazione $IL \leq 2$ basso; Storico culturale e testimoniale: Aree a medio rischio archeologico (scheda dei vincoli SCT10); Impianti e Infrastrutture: Metanodotti e relativa fascia di attenzione (Scheda dei vincoli II07); Ambiente e Paesaggio: Dossi di ambito fluviale recente (Scheda dei vincoli AP08).

Di quanto sopra vedasi gli stralci cartografici uniti in **doc. 13**.

5) "accerti la regolarità delle trascrizioni, la legittima provenienza, la correttezza dei dati catastali, l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli"

Vedasi il Certificato notarile a firma del Dott. di ... del 14.07.2023 e relativo aggiornamento.

Per completezza si riepilogano le seguenti formalità nel ventennio:

Trascrizioni:

Art. 6911 del 23.06.2000 trascrizione di atto giudiziario portante pignoramento immobiliare a favore di "..... con sede a a carico di (quota di un quarto) ed avente ad oggetto i beni in stima;

Art. 16482 del 26.11.2003 atto di citazione per divisione immobiliare a favore di "....." con sede a, a carico di per la quota di un quarto ciascuno ed avente ad oggetto i beni in stima;

Art. 6608 del 09.06.2011 atto di denunciata successione Rep. 141/9990 del 22.02.2011 per il decesso del Sig.;

Art. 16585 del 01.12.2023 per domanda giudiziale di divisione a favore di, ..., ... e a carico di, avente ad oggetto i beni in stima.

Dall'ispezione di aggiornamento, il cui estratto è unito in **doc. 14**, fino al 25.07.2024 non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in stima.

Il complesso si compone di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., come meglio indicate nei titoli di provenienza; queste risultano gestite contabilmente dallo” di ... (...) nella persona della, Su esplicita richiesta dello scrivente C.T.U., l'Amministratore ha fornito i riepiloghi contabili uniti in **doc. 15**, relativi al complesso denominato “**Condominio Eden**” – c.f. 91012210398 ed in particolare alla posizione dei beni in stima. Dagli stessi si evince che: L'esercizio finanziario ha inizio il 1° gennaio e termine il 31 dicembre di ogni anno; non v'è Regolamento di Condominio; le unità in stima partecipano alla gestione condominiale per complessivi **79,203 millesimi** (abitazione+garage). Da atto di assegnazione risulta altresì la partecipazione delle unità sull'area cortilizia, per millesimi 26,039. Per l'esercizio 2024 la posizione risulta sostanzialmente allineata con i pagamenti delle rate condominiali, come da bilancio preventivo ricevuto dall'Amministratore e sopra richiamato/unito.

6) “dica se l'immobile è occupato, da chi e in forza di quale eventuale titolo”

Come anticipato al *punto 1* precedente, alla data del sopralluogo del 03.07.2024 l'immobile risultava ammobiliato e occupato dalla Sig.ra, nella sua veste di comproprietaria della quota indivisa di 1/4, sebbene quest'ultima detenga residenza anagrafica in altro

immobile.

7) "riferisca ogni ulteriore elemento ritenuto utile ai fini della decisione"

Si ritiene di non aggiungere altro a quanto riportato precedentemente.

8) "tenti la conciliazione tra le parti"

Riportandosi a quanto già riferito durante la trattazione dei vari quesiti, lo scrivente riferisce che non v'è stata la possibilità, sia per la contumacia della convenuta, sia per la contestuale irreperibilità della stessa, di intentare alcun componimento conciliativo della presente vertenza.

A mente dell'art. 194 c.p.c. il presente elaborato è stato inviato in bozza ai procuratori della parte attrice, al fine di reperire le rispettive osservazioni nel termine dei 15 giorni successivi prima del deposito, così come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Tanto dovevasi.

Il C.T.U.

.....

Faenza, 31.07.2024

Si uniscono in **doc. 16** le osservazioni dell'....e se ne dà di seguito riscontro.

Il procuratore degli attori concorda con quanto riportato in perizia dal C.T.U. in merito alla non comoda divisibilità dei beni in stima, sottolineando la necessità della vendita ovvero dell'assegnazione degli stessi ad un comproprietario, al valore indicato dal C.T.U. che

dunque condivide.

Riferisce, inoltre, dell'assoluta necessità che l'Ill.mo Sig. Giudice disponga la liberazione dell'immobile che risulta attualmente occupato dalla convenuta comproprietaria Sig.ra, la quale, peraltro, detiene la propria residenza anagrafica in altro immobile.

Risposta

Lo scrivente conferma la circostanza segnalata dall'.....per la quale potrebbero verosimilmente insorgere problematiche nell'ipotesi di vendita e/o assegnazione del bene, causate dalla inattività dell'occupante Sig.ra Si sottolinea in merito, come già evidenziato in perizia, che l'accesso ai beni oggetto di divisione, necessario per l'espletamento dell'incarico, è stato possibile solo tramite la fattiva collaborazione dei comproprietari, attori nel presente giudizio; la Sig.ra infatti, anche al ricevimento dell'avviso raccomandato, non ha preso alcun contatto con lo scrivente C.T.U.. A ciò si aggiunga il pessimo stato di manutenzione nel quale sono stati rinvenuti i beni in comunione, che ne hanno ridotto ed evidentemente ne continueranno a ridurre il valore commerciale.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Distinti saluti

Il C.T.U.

.....

Faenza, 06.08.2024