

TRIBUNALE DI BOLOGNA

Nella causa R.G. xxxxxxxxxxxx promossa da:

xxxxxxxxx

contro

xxxxxxxxx

xxxxxxxxx

* * *

RELAZIONE DEFINITIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * *

Con ordinanza xxxxxxxxxxxx dell'Ecc. mo Giudice xxxxxxxxxxxx
il sottoscritto xxxxxxxxxxxx libero professionista iscritto al xxxxxxx della
Provincia di Bologna , perito iscritto all'Albo dei Consulenti del Giudice
presso il Tribunale di Bologna, studio in xxxxxxxxxxxx veniva nominato
C.T.U. nel procedimento sopra citato; all'udienza del xxxxxxx al C.T.U.
veniva conferito l'incarico di rispondere al seguente quesito:

“Esaminati gli atti e i documenti di causa, visti i luoghi,

- 1) Descriva il CTU il bene immobile oggetto di causa, individuato in atto di citazione, e ne accerti la conformità alle leggi urbanistiche vigenti, nonché l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni precedenti la domanda;***
- 2) Indichi il CTU quale fosse il valore del bene immobile oggetto della***

comunione ereditaria al tempo dell'apertura della successione e quale sia il valore attuale di mercato dello stesso;

- 3) Accerti il CTU se il bene in questione sia o meno comodamente divisibile (tenendo conto delle quote spettanti alle parti del presente giudizio), predisponendo, in caso di risposta affermativa un progetto di divisione (ed occorrendo il frazionamento catastale) con l'indicazione dei conguagli dovuti in caso di non corrispondenza del valore delle porzioni al valore delle singole quote, con riferimento all'attualità;*
- 4) Nel caso in cui si rendano necessarie alcune opere per la materiale divisione del compendio, le stesse andranno compiutamente descritte con l'indicazione della spesa per la realizzazione;*
- 5) In caso di attribuzione esclusiva dell'intero compendio immobiliare ad una delle parti, determini il conguaglio dovuto all'altra parte."*

Prestato il giuramento di rito, il CTU dichiarava di iniziare le operazioni peritali il xxxxxxxxxxxx alle ore xxx presso il proprio studio, chiedendo e ottenendo termine di giorni 60 da tale data per la trasmissione della relazione preliminare oltre giorni 15 per osservazioni e giorni 15 per il deposito della relazione definitiva.

Le parti si riservavano la nomina di CTP sino a tale data, ma poi non vi provvedevano.

Il sottoscritto procedeva all'acquisizione della documentazione edilizia/urbanistica e catastale dell'immobile di cui trattasi, fissando quindi

l'ispezione sopralluogo dello stesso per il xxxxxxxxxxxxxx In tale occasione, alla presenza di xxxxxxxxxxxxxx lo scrivente procedeva all'esame ed alla rilevazione dei luoghi, nonché alla ripresa di numerose fotografie.

Lo scrivente procedeva quindi a redigere la presente relazione preliminare che, in mancanza di C.T.P. nominati, trasmetteva ai legali delle parti, invitandoli a produrre proprie osservazioni entro il termine di 15 giorni; nessuno di essi vi provvedeva.

Gli elementi rinvenuti consentono di redigere la presente relazione, esposta in forma conveniente, così articolata:

PARTE PRIMA: Premesse

PARTE SECONDA: Stato dei luoghi – Elementi rinvenuti

PARTE TERZA: Risposta ai quesiti

PARTE QUARTA: Osservazioni dei CTP/Legali

PARTE QUINTA: Conclusioni

* * *

* * *

PARTE PRIMA

PREMESSE

Con atto di citazione regolarmente notificato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx esponeva, per quanto rileva ai fine della presente CTU, quanto segue:

1. Xxxxxxxxxxxxxxxxxx sono comproprietà in egual misura dei seguenti beni immobili:
 - a. appartamento in Bologna, Via Newton 3, distinto nel Catasto Fabbricati di Bologna al F. 141 mapp. 767 sub 34 cat. A/4;

- b. autorimessa posta ove sopra, distinta nel Catasto Fabbricati di Bologna al F. 141 mapp. 767 sub 1 cat. C/6;
2. Detti beni sono pervenuti per successione mortis causa a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 3. Xxxxxxxxxxxxxxxxx intende promuovere lo scioglimento della comunione e, pertanto, chiede la divisione dei beni sopradescritti;
 4. Sulla quota immobiliare di cui è titolare xxxxxxxxxxxxxxxxxxx grava ipoteca legale iscritta in data xxxxxxxxxxxxxxxxxxx ad istanza della Soc. Equitalia Polis Spa, ora Agenzia delle Entrate Riscossione, nei cui confronti viene instaurato il contraddittorio;

ciò premesso chiedendo:

- pronunciare lo scioglimento della comunione dei beni immobili tra xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx in relazione ai beni siti in Bologna, Via Newton 3, così descritti:
 - o appartamento in Bologna, Via Newton 3, distinto nel Catasto Fabbricati di Bologna al F. 141 mapp. 767 sub 34 cat. A/4;
 - o autorimessa posta ove sopra, distinta nel Catasto Fabbricati di Bologna al F. 141 mapp. 767 sub 1 cat. C/6;
- nominare all'uopo un esperto per la valutazione dei suddetti immobili;
- ordinare la divisione in due distinte quote, nella misura corrispondente a quella di ciascun comproprietario e, in caso di ravvisata non materiale divisibilità dell'intero bene, ordinare la vendita dell'immobile con formazione successiva di separate masse

liquide da ripartire fra i singoli condividenti;

- in ogni ipotesi, porre ogni spesa a carico della massa e, in caso di infondate contestazioni sul diritto a dividere ovvero di inaccoglibili contestazioni durante le operazioni divisionali, condannare xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx alle relative spese legali e di procedura.

* * *

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non si costituiva.

* * *

Si costituiva la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, eccependo, per quanto interessa ai fine della presente CTU, quanto segue:

- sugli immobili distinti nel Catasto Fabbricati di Bologna al F. 141 mapp. 767 sub 34 cat. A/4 e al F. 141 mapp. 767 sub 1 cat. C/6 sussiste l'iscrizione ipotecaria iscritta in data xxxxxxxxxxxxxxx ad istanza della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per l'importo di xxxxxxxxxxxxxxx pari al doppio del credito iscritto a ruolo e scaduto a carico xxxxxxxxxxxxxxxxxxx in ragione del mancato pagamento di numerose cartelle;

chiedendo pertanto:

voler fare salve le ragioni di credito della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, assistite da prelazione ipotecaria, subordinando, ai sensi dell'art. 2825 co. 4 e 5 C.C., la cancellazione e/o riduzione delle iscrizioni ipotecarie in essere sugli immobili distinti nel Catasto Fabbricati di Bologna al F. 141 mapp. 767 sub 34 cat. A/4 e al F. 141 mapp. 767 sub 1 cat. C/6, alla formazione ed eventuale vendita del lotto o dei

lotti ed attribuire, a seguito dello scioglimento della comunione e/o della disposizione di vendita richiesti, gli eventuali conguagli o l'eventuale ricavato dalla vendita a ciascuno dei proprietari per la rispettiva quota di proprietà, disponendo che la parte del ricavato di spettanza di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx venga assegnata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sino alla concorrenza del debito iscritto a ruolo a carico della contribuente;

- con vittoria delle spese di lite.

* * *

* * *

PARTE SECONDA

STATO DEI LUOGHI – ELEMENTI RINVENUTI

BOLOGNA (BO), VIA NEWTON 3

La descrizione e la stima delle unità immobiliari in Bologna, Via Newton 3 sono contenute nella **SCHEDA n. 1**, al cui dettaglio e agli allegati si rinvia.

Si tratta in sostanza di un appartamento al terzo piano composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio/lavanderia e un balcone e di una autorimessa di ridottissime dimensioni al piano terreno; l'alloggio presenta le finiture dell'epoca di costruzione (1960).

* * *

* * *

PARTE TERZA

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1

Descriva il CTU il bene immobile oggetto di causa, individuato in atto di citazione, e ne accerti la conformità alle leggi urbanistiche vigenti, nonché l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni precedenti la domanda

Il compendio immobiliare è descritto nella scheda n. 1 allegata ed è risultato, all'esito degli accertamenti eseguiti, **conforme alla normativa urbanistica e catastale.**

Lo scrivente CTU ha proceduto all'esecuzione delle visure ipotecarie per il ventennio precedente la data della domanda dal 14/12/2002 al 25/8/2023 (essendo informatizzato il periodo dall'1/10/1992 in poi) di talché può dichiarare che sui beni in esame risultano le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

3. TRASCRIZIONE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

4. ISCRIZIONE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IPOTECA LEGALE

il tutto come da note allegate.

* * *

Quesito n. 2

Indichi il CTU quale fosse il valore del bene immobile oggetto della comunione ereditaria al tempo dell'apertura della successione e quale sia il valore attuale di mercato dello stesso;

Il valore del compendio immobiliare è pari, come risulta in dettaglio dalla scheda n. 1, a:

- alla data attuale: € 140.000,00
- all'apertura della successione: € 175.000,00

Pertanto le quote di spettanza delle condividenti sono pari a:

	QUOTA	2023	2008
XXXXXXXXXXXXXX	1/2	€ 70.000,00	€ 87.500,00
XXXXXXXXXXXXXX	1/2	€ 70.000,00	€ 87.500,00
		€ 140.000,00	€ 175.000,00

* * *

Quesito n. 3

Accerti il CTU se il bene in questione sia o meno comodamente divisibile (tenendo conto delle quote spettanti alle parti del presente giudizio), predisponendo, in caso di risposta affermativa un progetto di divisione (ed occorrendo il frazionamento catastale) con l'indicazione dei conguagli dovuti in caso di non corrispondenza del valore delle porzioni al valore delle singole quote, con riferimento all'attualità

In via del tutto teorica l'appartamento in questione potrebbe essere

diviso in due unità, preferibilmente monolocali; il costo presunto di divisione (ristrutturazione completa con demolizione del bagno e della cucina attuale e costruzione di due nuovi bagni e due pareti cucina, con rifacimento integrale di pavimenti, rivestimenti, infissi e impianti tutti) si palesa peraltro assolutamente non congruo in relazione al più probabile valore venale delle unità ricavabili e pertanto deve concludersi che esso **NON è comodamente divisibile.**

* * *

Quesito n. 4

Nel caso in cui si rendano necessarie alcune opere per la materiale divisione del compendio, le stesse andranno compiutamente descritte con l'indicazione della spesa per la realizzazione

Per quanto precede non si dà luogo ad alcuna stima di lavori.

* * *

Quesito n. 5

In caso di attribuzione esclusiva dell'intero compendio immobiliare ad una delle parti, determini il conguaglio dovuto all'altra parte."

Nel caso di attribuzione esclusiva dell'intero compendio immobiliare ad una delle parti, il conguaglio che dovrà essere corrisposto all'altra parte è pari alla metà del valore e cioè:

€ 140.000,00 / 2 = € 70.000,00 (settantamila/00).

* * *

PARTE QUARTA

OSSERVAZIONI DEI C.T.P./LEGALI

Nessuna osservazione è pervenuta.

* * *

PARTE QUINTA

CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente precisa che:

- 1) **Il compendio immobiliare oggetto di causa è quello descritto in narrativa e, in dettaglio, nella scheda n. 1;**
- 2) **Il valore del compendio è di € 140.000,00 (centoquarantamila/00) all'attualità e di € 175.000,00 (centosettantacinquemila/00) al momento della successione, come specificato nella scheda n. 1;**
- 3) **L'alloggio non è comodamente divisibile;**
- 4) **Ipotesi non ricorrente**
- 5) **Il conguaglio dovuto da una parte all'altra in caso di attribuzione esclusiva dell'intero compendio in esame è pari a € 70.000,00 (settantamila/00).**

* * *

Il sottoscritto, nel rimanere a disposizione della S.V. Ill. ma per eventuali chiarimenti, ringrazia ed ossequia.

Bologna, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

firmato digitalmente

(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Si allegano:

Scheda immobiliare con relativi allegati

Documenti descritti in consulenza