

Relazione di C.T.U. nella Causa RG n° 1551/2023

promossa da:

.....

contro:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**RELAZIONE PERITALE PER CONSULENZA**  
**TECNICA D'UFFICIO**

- 1) **PREMESSA.**
- 2) **ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI.**
- 3) **CONSULENTI TECNICI DI PARTE NOMINATI**
- 4) **DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI PERITALI.**
- 5) **RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.**
- 6) **OSSERVAZIONI DELLE PARTI**
- 7) **CONCLUSIONI.**

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Galassi Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì e regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n° 2009, in Udienza del 21/11/2023 veniva nominato CTU nel procedimento in oggetto con invito a comparire all'Udienza del 24/01/2024 per il conferimento dell'incarico.

In data 24/01/2024 in Udienza, il Giudice Fabio Santoro conferiva incarico allo scrivente sottoponendo il seguente quesito ***“invita il CTU ad integrare la perizia, rispondendo alle osservazioni formulati dai comproprietari, confermando o meno la stima già resa in sede di esecuzione; proceda altresì ad integrare la perizia con i dati relativi ai comproprietari e alle eventuali iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei comproprietari non eseguiti”***.

Il Giudice rinviava per esame dell'integrazione all'udienza del 26/06/2024.

\*\*\*\*\*

## 2. ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI

### **In sintesi dal fascicolo di parte attrice**

La parte procedente nella veste dell'Avv.to ..... in data 27/05/2023 notificava l'Ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Santoro Fabio in Udienza del 09/05/2023, nel procedimento esecutivo RG 140/2021 ai comproprietari non eseguiti ....., ..... e ....., ove si disponeva la divisione del compendio immobiliare pignorato.

Geom. Galassi Giampiero  
Via Giordano Bruno n° 160  
47521 Cesena (FC)  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
Pec: [giampiero.galassi@geopec.it](mailto:giampiero.galassi@geopec.it)

**In sintesi dal fascicolo di parte convenuta "Comparsa di**

**Costituzione e Risposta"**

I convenuti costituendosi in giudizio chiedono di rideterminare il valore della quota di  $\frac{1}{4}$  pignorata di proprietà della debitrice riducendola ad €. 78.000,00 in accoglimento delle osservazioni ed eccezioni dei condividenti comproprietari, riducendo la quantificazione del valore di stima della quota pignorata di  $\frac{1}{4}$  di proprietà della debitrice ..... da €. 128.847,00 ad un importo non superiore ad €. 78.000,00; in via subordinata: in caso di riduzione del valore della quota pignorata di  $\frac{1}{4}$  della debitrice ....., i comparenti fanno riserva di formulare, anche singolarmente, istanza di assegnazione della sola quota di  $\frac{1}{4}$  pignorata, precisando che l'eventuale istanza di assegnazione sarebbe condizionata alla riduzione del valore di stima della quota pignorata di  $\frac{1}{4}$  di ..... e riguarderebbe la sola quota di  $\frac{1}{4}$  pignorata di proprietà della medesima ....., ed infine in via istruttoria si chiede il rinnovo della perizia redatta dall'Esperto allegata dalla difesa del creditore, che nuovamente si contesta, per tutte le ragioni già esposte e quelle già esposte nella procedura esecutiva n° 140/2021.

\*\*\*\*\*

**3) CONSULENTI TECNICI DI PARTE NOMINATI**

- Per la Parte Attrice nessun Consulente di Parte (CTP) è stato nominato;
- Per la Parte Convenuta l'Avv.to ..... in sede di udienza del 24/01/2024 nominava come Consulente Tecnico di Parte (CTP) il Geom. ....

\*\*\*\*\*

#### 4) DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU ad espletamento dell'incarico ricevuto, ed in virtù dei quesiti giudiziali sottopostogli, ha eseguito i seguenti accertamenti e/o operazioni:

-in data 20/02/2024, giorno stabilito in Udienza presso lo studio dello scrivente, iniziavano le operazioni peritali.

Nessuna figura professionale presenziava all'incontro stabilito in Udienza, né per la parte attrice, né per la parte convenuta compreso il CTP nominato.

In autonomia quindi lo scrivente CTU redigeva verbale di inizio operazioni che, per il contraddittorio, veniva inviato agli Avvocati, al Consulente di Parte Convenuta nominato e per conoscenza alla Dott.ssa Micaela Raggi.

Lo scrivente come previsto in sede di inizio operazioni peritali contatta il Comandante della Stazione dei Carabinieri di Bagno di Romagna al fine di concordare con lo stesso una data per poter accedere alla proprietà immobiliare oggetto di contenzioso, al fine di verificarne lo stato manutentivo/conservativo rispetto al sopralluogo eseguito per l'esecuzione risalente al 19/12/2022.

Al riguardo con mail pec del 08/03/2024 inviata al Tenente Colonnello ..... e per conoscenza agli Avvocati di parte, al CTP di parte convenuta e al Custode Giudiziale si chiede la disponibilità per una giornata dal 01/04/2024 al 05/04/2024 per eseguire il sopralluogo.

Telefonicamente il Tenente Colonnello comunicava la disponibilità per accedere alla proprietà immobiliare per il giorno 04/04/2024.

Lo scrivente CTU con mail Pec inviata ai Legali, al CTP di parte convenuta e per conoscenza al Custode Raggi Micaela si informava del sopralluogo presso i luoghi di contenzioso e chiedeva di dare comunicazione della presenza o meno per poterlo comunicare (come richiesto dal Tenente Colonnello) in anticipo al Tenente considerato che l'accesso sarebbe avvenuto in zona militare.

Con mail del 03/04/2024 lo scrivente CTU, dal momento che nessuna delle figure professionali di causa, eccetto il Custode Giudiziale, forniva alcuna comunicazione e/o riscontro alla richiesta fatta per il sopralluogo, si comunicava al Tenente Colonnello .... che al sopralluogo dell'indomani sarebbero stati presenti sono lo scrivente unitamente al collega .... e la Custode Giudiziale Dott.ssa Micaela Raggi.

In data 04/04/2024 lo scrivente unitamente al collega Fabio Fontemaggi, alla Custode Giudiziale Dott.ssa Micaela Raggi ed alla presenza del Maresciallo Capo della Stazione dei Carabinieri di Bagno di Romagna, è stato eseguito un sopralluogo esterno ed interno dell'intera proprietà immobiliare, redigendo verbale di sopralluogo con descrizione di quanto accertato e visionato.

Copia del verbale di sopralluogo del 04/04/2024 veniva inviato a mezzo pec il 05/04/2024 ai Legali delle Parti e al CTP di Parte Convenuta senza avere alcun riscontro dalle parti interessate.

Per completo espletamento dell'incarico e per rispondere a parte del quesito, in autonomia lo scrivente CTU ha eseguito presso l'Agenzia del

Territorio di Forlì Sezione Pubblicità Immobiliare ricerca ipotecaria a nome dei comproprietari non eseguiti e dell'esecutata.

- In data 28/04/2024 veniva inviata al Legale di Parte Attrice (Avv.to....) e al Consulente di Parte convenuta Geom. .... comunicazione Pec con allegata la bozza di relazione e relativi allegati, concedendogli termine di 15 gg (fino al 06/05/2024) per produrre eventuali osservazioni

\*\*\*\*\*

#### 5) RISPOSTA AI QUESITI

**- 5.1) “ invita il CTU ad integrare la perizia, rispondendo alle osservazioni formulati dai comproprietari, confermando o meno la stima già resa in sede di esecuzione .....**

Preliminarmente si riportano le osservazioni dei comproprietari non eseguiti indicate in atto di comparso di costituzione e risposta, ossia

“.....Il valore medio utilizzato dall'esperto per valutare i beni e sul quale sono state operate delle riduzioni percentuali, non appare congruo al tipo di immobile di cui trattasi.

L'esperto, infatti, per elaborare le valutazioni, fa riferimento ad un criterio – assolutamente soggettivo – consistente nella media tra il valore commerciale di beni ritenuti simili siti nel Comune di Bagno di Romagna che identifica in €1.492,26 ed un valore medio OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Forlì) per immobili **residenziali** di tipologia “abitazioni civili” pari ad €1.400,00, con una media finale di €1.446,13.

Tale ragionamento non è condivisibile sotto diversi punti di vista.

**1-** il valore commerciale di beni ritenuti simili siti nel Comune di Bagno di Romagna, preso a riferimento dall'esperto è indicato in modo assolutamente empirico e soggettivo,

---

Geom. Galassi Giampiero  
Via Giordano Bruno n° 160  
47521 Cesena (FC)  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
Pec: [giampiero.galassi@geopec.it](mailto:giampiero.galassi@geopec.it)



senza alcun spiegazione. Sono stati utilizzati valori di compravendita di immobili di tipologie differenti, senza peraltro indicare le modalità di selezione di tali valori ed il perché della scelta di quei soli beni.

**2** - il valore OMI utilizzato dall'esperto è quello del **residenziale**. Ma una caserma, non si ritiene che possa essere considerata alla stregua di un immobile di tipologia residenziale.

Sarebbe stato più congruo assumere come valore di riferimento, il valore del **terziario** (ovvero uffici ecc..), con valori OMI medi inferiori pari ad €1.350,00 (doc. 3) contro il valore di €1.446,13.

**3** - I coefficienti di riduzione dei valori. Per un primo aspetto non è giustificato per quale motivo in tutti i subalterni si sia applicata la riduzione del 15% per l'ammodernamento degli impianti vetusti, mentre per il subalterno 5 (appartamento) si sia applicata una riduzione solo del 10%, trattandosi di strutture coeve nello stesso stato di conservazione e manutenzione. Inoltre, a giudizio di chi scrive, come stimato dal tecnico di parte Geom....., avrebbe dovuto applicarsi un'ulteriore detrazione, in ragione della destinazione - di fatto vincolata - dell'immobile, che non può essere liberamente commerciabile, visto che è impossibile sfrattare un caserma dei Carabinieri, il cui canone/indennità di locazione/occupazione è stabilito unilateralmente dal Ministero attraverso le stime dell'UTE e dell'UTG (cfr. doc. da 9 a 13). Sul punto, appare rilevante la questione della locazione e del canone attualmente pagato a titolo di indennità di occupazione. L'esperto nel proprio elaborato, ritiene il canone mensile – per la quota di  $\frac{1}{4}$  della .... – congruo nell'importo di €5.460,38 mensili, pari ad €21.857,56, pagato dal Ministero. Se, però, si considerano i valori OMI per le locazioni (cfr. doc. 5, 6 e 7), il canone mensile medio per la caserma (terziario), risulterebbe pari ad €5,9/mq X 392mq, per un totale di €2.312,80; per l'appartamento (residenziale) risulterebbe pari ad €4,7/mq X 123,40 mq, per un totale



di €579,98; per un totale complessivo, solo per questi immobili, pari ad €2.898,78 mensili, pari a €34.713,36 annui. Quindi, può dirsi come il canone (senza possibilità di recedere dal contratto con il Ministero) è pari a circa il 60% del reale valore commerciale. Se, pertanto, la locazione subisce una decurtazione del 40% del valore rispetto ad un equivalente immobile commerciale, così pure dovrebbe essere riconosciuta un'ulteriore decurtazione del valore dei beni, in ragione della loro destinazione, di fatto vincolata, a caserma, che il perito di parte Geom .....ha stimato quantomeno nella misura ulteriore del 18% rispetto agli altri indici di riduzione e che l'esperto, invece, ha ommesso di considerare. In relazione a tale parte dell'elaborato peritale ed alla relativa valutazione del Geom. ...., bisogna chiedersi come mai il perito valuti congruo il canone di locazione/occupazione stabilito dal Ministero, che applica un ulteriore riduzione del 15% del valore commerciale (cfr. doc.9 e 10). peraltro, si osserva come la riduzione del valore commerciale – che l'esperto accetta alla pagina 4 del documento 9), definito “determinazione del canone di locazione” dovrebbe valere per la valutazione del valore dell'intero compendio. In tale valutazione relativa al canone l'esperto valuta congrua la riduzione del canone nella misura del 15%, applicata da Ministero, in considerazione della destinazione d'uso a caserma e della vetustà dell'immobile. Poi, però, nella stima del compendio depositata nel giudizio di esecuzione, differenzia le riduzioni di valore per le diverse parti del fabbricato: applica la riduzione del 15% alla parte destinata a caserma mentre all'appartamento del Comandante CC applica la riduzione soltanto del 10%. Ciò appare contraddittorio e costituisce elemento di contestazione ulteriore della perizia, della quale, quindi, appare necessario il rinnovo o l'integrazione.

**4 -** Infine, altro aspetto criticabile è quello relativo alla valutazione della corte pertinenziale comune ovvero il BCNC (bene comune non censibile), che non ha rendita.

*Tal genere di bene immobile è per definizione comune a tutte le unità, quindi non vendibile separatamente. Quindi, non appare fondato valutare autonomamente l'area cortilizia indicata come SUB 7, nel valore di €10.570,62, poiché, trattandosi di area comune pertinenziale il valore della stessa può considerarsi già ricompreso in quello delle singole unità che costituiscono l'immobile stesso.....".*

Quanto premesso,

lo scrivente CTU ritiene di rispondere alle osservazioni fatte per la richiesta di diminuzione del valore peritale determinato in sede di procedimento esecutivo RG 140/2021.

**In merito al punto 1)** il valore commerciale preso come riferimento dallo scrivente a comparazione, o meglio l'indicazione degli annunci immobiliari non è stata in nessun modo empirica e soggettiva. Sono di fatto stati presi come riferimento immobili residenziali che al momento della redazione della perizia erano disponibili per contrattazione immobiliare nel comprensorio di Bagno di Romagna. Nell'indicazione non è stata fatta alcuna scelta soggettiva e/o pratica, a riprova infatti che i valori di mercato degli immobili presi come riferimento non sono uniformi e/o simili fra di loro poiché n° 3 annunci hanno un valore simile fra di loro (circa €. 1400,00 al mq) mentre uno è di gran lunga differente (€. 1.750,00 al mq). Di fatto, come di buona norma è nella redazione di una corretta valutazione immobiliare come comparabili di riferimento (mercato immobiliare) si prendono gli annunci e/o altro elemento di immobili simili senza alcuna soggettività del Tecnico redattore e quindi una scelta di un

10

annuncio rispetto ad un altro, ma solo ed esclusivamente si riportano i riferimenti reperiti e accertati al momento della stima.

**In merito al punto 2)** Lo scrivente CTU ritiene di confermare il valore Omi di riferimento preso al momento della relazione esecutiva per immobili residenziali, oltretutto ancora in essere e uguali al momento attuale.

La proprietà immobiliare è costituita da un fabbricato indipendente composto da due unità immobiliari principali di cui una ad uso appartamento di civile abitazione (al piano primo) ed una a caserma (piano terra) oltre a servizi e area cortilizia.

Si è ritenuto, e, lo si conferma, la scelta di assumere come riferimento equirabile i Valori Omi ad uso abitativo poichè appunto all'interno del complesso vi è un'appartamento, e, relativamente all'unità ad uso caserma di fatto, in loco, se non ci fossero in alcuni locali delle scrivanie l'unità immobiliare si conformerebbe come una vera e propria abitazione.

Al suo interno infatti vi è una stanza adibita e utilizzata a cucina completamente attrezzata e una sala da pranzo. Tale aspetto (la presenza di cucina e/o altro) in una unità autorizzata a zona uffici non sarebbe possibile e autorizzabile (al massimo una piccola zona cucina a induzione e/o con microonde).

**In merito al punto 3)** Lo scrivente conferma il fatto di aver applicato un diverso coefficiente di deprezzamento fra la zona caserma e la zona appartamento poichè lo stato manutentivo fra le due zone è differente.

La zona al piano terra (caserma) non è stata oggetto di interventi di manutenzione e/o riammodernamenti, al contrario l'alloggio, ad opera

del'utilizzatore (per ultimo il Maresciallo Capo .....), è stato oggetto di interventi di manutenzione sia all'impianto elettrico, pavimentazioni, tinteggiatura, anche se comunque alcune porzione dell'unità come gli infissi necessitano di interventi di manutenzione.

Riguardo all'osservazione di ridurre la valutazione per la destinazione dell'immobile e che come indicato da parte convenuta non liberamente commerciabile, lo scrivente non ritiene di applicare alcun coefficiente di deprezzamento per tale aspetto in quanto non condiviso.

L'immobile infatti non è vero che non possa essere liberamente commerciabilizzato e/o commerciabile per i motivi indicate da parte convenuta nell'atto di comparizione ossia che sia "impossibile sfrattare una Caserma dei Carabinieri".

Lo scrivente non ritiene di accogliere la richiesta poichè la proprietà immobiliare può essere liberamente commerciabilizzabile e/o vendibile poichè a livello immobiliare urbanistico-edilizio-catastale è conforme e non presenta "abusi" e che non è impossibile "sfrattare una Caserma dei Carabinieri". Quest'ultimo aspetto è stato confermato anche dal Tenente Colonnello ..... e dal Maresciallo Capo ....., i quali entrambi, hanno riferito la fattibilità da parte di un eventuale compratore e/o da parte degli stessi comproprietari non eseguiti chiedere l'ordine di liberazione dell'immobile, ma con un aspetto procedurale più lungo del solito volto al fatto che il Ministero individui un'altra proprietà sulla quale insediare il nuovo Comando dei Carabinieri.

Si intende inoltre sottolineare che per l'occupazione da parte dei Carabinieri della proprietà immobiliare non risulta essere alcun contratto di locazione valido poichè quello registrato all'epoca non è stato rinnovato in quanto la proprietà (a detta del Ministero) è risultata e risulta priva dei requisiti per essere destinata e adibita a Caserma dei Carabinieri. Ad oggi infatti il Ministero paga alla proprietà del fabbricato una sola indennità di occupazione dallo stesso Ministero determinata.

Relativamente all'osservazione fatta relativamente al canone di locazione e/o occupazione e il fatto che lo scrivente ha ritenuto congruo il canone attualmente pagato dal Ministero, lo scrivente nel presente elaborato è a confermare tale valore e lo ritiene congruo considerate le condizioni della proprietà immobiliare che necessita di manutenzioni, e in virtù anche della domanda di affitti in zona (scarsa).

**In merito al punto 4)** In merito all'osservazione relativa all'area cortilizia per la quale la parte convenuta osserva di non quantificarla economicamente ma ritiene che la sua valorizzazione sia ricompresa nelle single valorizzazioni delle unità immobiliari che compongono l'immobile, lo scrivente CTU ritiene di confermare la correttezza della valorizzazione separata dell'area cortilizia.

La correttezza della valorizzazione separata dell'area cortilizia è abbastanza semplice considerata la tipologia di immobile oggetto di valutazione composta da un fabbricato indipendente comprendente tre unità immobiliari, il tutto edificato su terreno pertinenziale. La

valorizzazione del compendio immobiliare è pertanto data dalla somma delle singole valorizzazioni delle unità immobiliari oltre l'area pertinenziale.

Non si tratta pertanto di una valutazione di alloggio e/o altro facente parte di un contesto immobiliare di più grandi dimensioni che nel valore venale della singola unità immobiliare è da intendersi ricompreso il valore della quota millesimale sull'area cortilizia pertinenziale e di sedime e/o di altri beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., perchè di fatto non viene venduta fisicamente una porzione di corte ma solo ed esclusivamente un diritto di comproprietà che funge da titolarità sull'area pertinenziale.

Al contrario, nel caso in oggetto, la vendita fisica del terreno avviene con il fabbricato come pertinenza e quindi a tale terreno deve essere attribuita una valorizzazione singola poichè ben identificata catastalmente (sub. 7) e necessaria anche ai fini di Tassazione.

**In conclusione lo scrivente CTU avendo risposto alle osservazioni indicate e proposte da parte convenuta nell'atto di comparsa, come desumibile dalle stesse risposte di cui sopra, è a conformare e ritenere corretta la valutazione dallo stesso eseguita in sede di procedimento esecutivo RG 140/2021 sia come metodologia valutativa, applicazione dei coefficienti di deprezzamento e reperimento dei valori di riferimento.**

Ad oggi, nel presente procedimento civile Rg 1551/2023 in virtù:

- del nuovo sopralluogo eseguito presso i luoghi di causa a distanza di oltre un anno dal precedente accesso (eseguito per il procedimento esecutivo) accertando come scritto nel verbale di sopralluogo indicato un



peggioramento delle condizioni manutentive al piano terra/seminterrato del fabbricato (umidità Maggiore, crepe più evidenti, etc..), ma nello stesso tempo un rifacimento a nuovo del bagno dell'alloggio al piano primo da parte dell'occupante Maresciallo Capo ....., che ha migliorato ulteriormente lo stato dell'alloggio;

-dell'epoca temporale della relazione (1 anno di distanza) con conseguente anno di vetustà maggiore del complesso immobiliare,

Lo scrivente ritiene giusto e corretto eseguire una revisione/aggiornamento della valorizzazione della proprietà attribuita nel procedimento esecutivo, tenendo comunque ferme le considerazioni e le valorizzazioni di riferimento indicate nella relazione esecutiva.

Quanto sopra pertanto avremo:

V. porzione immobiliare a caserma e servizi (sub. 4)=

Mq. 392,49 \* €/mq. 1.446,13= € 567.591,56

V. porzione immobiliare a appartamento e servizi (sub. 5)=

Mq. 123,40 \* €/mq. 1.446,13= € 178.452,44

V. porzione immobiliare a autorimessa (sub. 6)=

Mq. 19,20 \* €/mq. 723,06= € 13.882,75

V. porzione immobiliare a area cortilizia pertinenziale (sub. 7)=

Mq. 722,00 \* €/mq. 72,30= € 52.200,60

Complessivamente € 812.127,35

(come da perizia esecutiva)

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche**



delle porzioni immobiliari aggiornato a seguito del sopralluogoeseguito il 04/04/2024Subalterno 4

-Vetustà: porzione immobiliare facente parte di un fabbricato costruito nel 1965, dichiarato abitabile nel 1967 e successivamente oggetto di interventi manutentivi con DIA del 2005 e del 2006 si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 18% (€ 567.591,56 \*18%), pari a

-€ 102.166,48

- Detrazione per interventi di manutenzione da farsi al fine di eliminare segni di umidità in alcune porzioni del piano sottostrada; per la sistemazione della crepa presente all'interno di un locale cantina al piano sottostrada; per opere di rifinitura del locale ct che risulta di fatto allo stato grezzo (senza pavimentazione e tinteggiatura); per opere di manutenzione alla tinteggiatura interna di tutti i vani e per interventi di verifica e/o ammodernamento degli impianti, che vengono stimati a corpo in una percentuale del 25 % del valore in condizioni e grado di rifinitura normale (€ 567.591,56\* 25%), pari a

- € 141.897,89

Complessivamente € 323.527,19

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 32.352,72 (€ 323.527,19 \*10%) per cui avremo,

V. attuale della proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ( € 323.527,19 - € 32.352,72) =  
..... € 291.174,47

**VALORE DELLA QUOTA DI ¼ di PROPRIETA' INDIVISA in capo**

all'esecutata: (€ 316.716,09 \* 1/4) = € 72.793,62

**Subalterno 5**

-Vetustà: porzione immobiliare facente parte di un fabbricato costruito nel 1965, dichiarato abitabile nel 1967 e successivamente oggetto di interventi manutentivi con DIA del 2005 e del 2006 si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 18% (€ 178.452,44\*18%), pari a

-€ 32.121,44

- Detrazione per interventi di manutenzione da farsi al fine di eliminare segni di umidità in alcune porzioni del piano sottostrada; per opere di manutenzione agli infissi dell'alloggio, tenendo presente il rifacimento del bagno nell'ultimo anno da parte dell'occupante, che vengono stimati a corpo in una percentuale del 15 % del valore in condizioni e grado di rifinitura normale (€ 178.452,44 \* 15%), pari a

- € 26.767,87

Complessivamente € 119.563,13

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito

nell'incarico, pari a € 11.956,31 (€ 119.563,13\*10%) per cui avremo,

V. attuale della proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ( € 119.563,13 - € 11.956,31) =

..... € 107.606,82

**VALORE DELLA QUOTA DI ¼ di PROPRIETA' INDIVISA in capo**

all'esecutata: (€ 107.606,82 \* 1/4) = € 26.901,70

**Subalterno 6**

-Vetustà: porzione immobiliare facente parte di un fabbricato costruito nel 1965, dichiarato abitabile nel 1967 e successivamente oggetto di

interventi manutentivi con DIA del 2005 e del 2006 si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 18% (€ 13.882,75\*18%), pari a -€ 2.498,89

- Detrazione per interventi di manutenzione da farsi al fine di eliminare segni di umidità e per opere di manutenzione alla tinteggiatura oltre a interventi di verifica e/o ammodernamento dell'impianto elettrico, che vengono stimati a corpo in una percentuale del 25 % del valore in condizioni e grado di rifinitura normale (€ 13.882,75 \* 25%), pari a

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 792,22 (€ 7.922,18 \*10%) per cui avremo,

V. attuale della proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ( € 7.922,18- € 792,22) =  
..... € 7.129,96

**VALORE DELLA QUOTA DI ¼ di PROPRIETA' INDIVISA in capo**

**all'esecutata:** (€ 7.129,96\*1/4) = **€ 1.782,49**

**Subalterno 7**

- Detrazione per interventi di manutenzione da farsi alla parti pavimentate dell'area che in alcuni punti si presenta rovinata, che viene stimata a corpo in una percentuale del 10 % del valore in condizioni e grado di rifinitura normale (€ 52.200,60 \* 10%), pari a

- € 5.220,06

Complessivamente € 46.980,54

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 4.698,05 (€ 46.980,54 \*10%) per cui avremo,

V. attuale della proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ( € . 46.980,54 - € . 4.698,05) =  
€ . 42.282,49

**VALORE DELLA QUOTA DI  $\frac{1}{4}$  di PROPRIETA' INDIVISA in capo all'esecutata: (€ . 42.282,49 \*  $\frac{1}{4}$ ) = € . 10.570,62**

-----  
**Valore complessivo dell'INTERA PROPRIETA', alla data della presente relazione alle condizioni accertate nel sopralluogo del 04/04/2024** € . 448.193,72

**Per cui:**

**Valore complessivo della quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà indivisa in capo all'esecutata, alla data della presente relazione alle condizioni accertate nel sopralluogo del 04/04/2024:** (€ . 72.793,62 + € . 26.901,70 + € .

19

1.782,49 + € . 10.570,62) =

**€ . 112.048,43**

oooooooooooooooooooo

**- 5.2) ..... proceda altresì ad integrare la perizia con i dati relativi ai comproprietari e alle eventuali iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei comproprietari non esegutati".**

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria datata 19/04/2024 a nome degli attuali comproprietari non esegutati delle porzioni immobiliari oggetto di relazione, nonché convenuti nel presente procedimento civile.

Si è provveduto altresì ad eseguire ispezione aggiornata anche a nome dell'esecutata e per identificativo catastale degli immobili

**Dalla ricerca eseguita a nome dei comproprietari non esegutati**

**(convenuti)** per i beni immobili oggetto di procedimento civile e di procedimento esecutivo RG 140/2021 non sono state accertate iscrizioni pregiudizievoli iscritte. Relativamente alla proprietà immobiliare in oggetto è stata accertata a favore/contro degli stessi, la sola trascrizione della domanda giudiziale di divisione, che di seguito si riporta:

- Domanda giudiziale di divisione emessa dal Tribunale di Forlì del 03/06/2023 Rep. n° 140 a favore e contro dei signori ....., ....., .... e ..... riguardante l'intera proprietà, per ¼ di proprietà ciascuno, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna, al Foglio 136 Particella 508 sub. 4 (cat. B/1); Particella 508 sub. 5 (cat. A/2) Particella 508 (cat. C/6); Particella 508 sub. 7 (Ente Comune) e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 136 Particella 508, Ente Urbano.

20

Trascritta a Forlì il 15/06/2023 Art. 7.512

**Dalla ricerca eseguita a nome della sig.ra ..... (esecutata) e per identificativo catastale degli immobili**

sono state accertate le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) riportate nella relazione redatta per il procedimento esecutivo che di seguito si riportano oltre alla domanda giudiziale di divisione a favore e contro che si riporta anch'essa di seguito

**TRASCRIZIONI A FAVORE/CONTRO**

- Domanda giudiziale di divisione emessa dal Tribunale di Forlì del 03/06/2023 Rep. n° 140 a favore e contro dei signori ....., ....., ..... e ..... riguardante l'intera proprietà, per ¼ di proprietà ciascuno, delle porzioni

immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna, al Foglio 136 Particella 508 sub. 4 (cat. B/1); Particella 508 sub. 5 (cat. A/2) Particella 508 (cat. C/6); Particella 508 sub. 7 (Ente Comune) e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 136 Particella 508, Ente Urbano.

Trascritta a Forlì il 15/06/2023 Art. 7.512

#### TRASCRIZIONI CONTRO

- Verbale di pignoramento immobili del 28/07/2021 Rep. n° 2123 a favore della ....., contro la sig.ra ....., avente ad oggetto **la quota di 1/4 di proprietà** indivise delle porzioni immobiliari, site in Comune di Bagno di Romagna, via Dell'Orto nn. 12 e 30, identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 4 (cat. B/1), sub. 5 (cat. A/2), sub. 6 (cat. C/6) oltre alla quota non specificata dell'Ente Comune identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno Di Romagna, al Foglio 136 Particella 508 sub. 7 (ente comune)

Trascritto a Forlì il 13/08/2021 Art. 11.715

#### ISCRIZIONI

\*Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 19/04/2021 Rep. 359 dell'importo totale di €. 130.000,00 a fronte di un capitale di €. 100.000,00, a favore della ....., contro la signora ....., gravante la quota di ¼ di proprietà indivisa, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 4, 5, 6 oltre alla quota non specificata dell'Ente Comune identificato

---

Geom. Galassi Giampiero  
Via Giordano Bruno n° 160  
47521 Cesena (FC)  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
Pec: [giampiero.galassi@geopec.it](mailto:giampiero.galassi@geopec.it)



al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno Di Romagna, al Foglio 136

Particella 508 sub. 7 (ente comune)

Iscritta a Forlì il 29/06/2021 Art. 2.151

\*Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 03/07/2012

Rep. 142/1 dell'importo totale di €. 100.000,00 a fronte di un capitale di €. 59.167,42 a favore della ....., contro la signora ....., gravante la quota di

1/4 di proprietà indivisa, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto

Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al Foglio 136, Particella 508 sub.ni 1,2 e 3 (oggi sub.ni 4, 5, 6 e 7)

Iscritta a Forlì il 24/07/2012 Art. 1.864

\*\*\*\*\*

#### **-6.0) Osservazioni delle Parti e relative risposte.**

22

##### **-6.1) Osservazioni di Parte attrice**

L'Avv.to ..... per conto della parte attrice ..... con Pec del 06/05/2024 comunicava di non produrre alcuna osservazione alla bozza di relazione inviata.

##### **-6.2) Osservazioni di Parte convenuta**

Il Consulente di parte Convenuta nella persona del Geom. .... con mail pec del 10/05/2024 inviava le proprie osservazioni alla Bozza di CTU.

Sostanzialmente il CTP non condivide con quanto esposto dal CTU in risposte e considerazioni date a risposta delle osservazioni di cui alla comparsa di costituzione e risposta, sostenendo che il CTU si è limitato a

ribadire quanto detto nel suo precedente elaborato peritale depositato nel procedimento esecutivo.

Il CTP contesta altresì anche la revisione della valutazione del compendio immobiliare affermando che il CTU si è limitato semplicemente ad aumentare le percentuali di riduzione per vetustà da applicare alla valutazione confermata. Il CTP altresì sostiene che tale laconica soluzione, viene integralmente contesta, poichè non risponde alle contestazioni relative alle modalità ed ai criteri di stima sia qualitativa che quantitative, già eccepiti in atti e che quindi si rinnovano integralmente, ribadendo la valutazione già indicata in comparsa di costituzione e risposta, circa il valore della quota pignorata che non potrebbe superare l'importo complessivo di €. 78.000,00.

23

Le suddette osservazioni non vengono riportate singolarmente ma le stesse verranno allegate integralmente alla presente relazione.

#### **-Risposta del CTU alle osservazioni di parte convenuta**

Lo scrivente CTU prende atto delle osservazioni di parte convenuta.

Le osservazioni rimarcano le osservazioni inserite in comparsa di costituzione volte tutte alla riduzione del valore di stima attribuito dallo scrivente in sede di procedura esecutiva.

Le risposte quindi sono già state esposte nel contenuto della presente relazione che si riconfermano integralmente sottolineando il fatto di avere risposto a ogni osservazione motivando le scelte valutative adottate nella relazione peritale.

Lo scrivente CTU inoltre intende precisare che ha provveduto a revisionare la stima in considerazione di quanto accertato in sede di sopralluogo eseguito in autonomia poichè la parte convenuta non ha mai dato riscontro alle comunicazioni inviate nel corso della presente CTU e non come detto dal CTP "limitato semplicemente ad aumentare leggermente la percentuale di riduzione per vetustà". Il modo in cui è stata rivista la valutazione e le considerazioni fatte in merito sono state esposte nel paragrafo della valutazione nei paragrafi precedenti della presente. Si ritiene comunque ribadire il concetto più volte esposto nei paragrafi precedenti ossia, che la valutazione della proprietà immobiliare costituita da un fabbricato plurifamiliare con area cortilizia pertinenziale esclusiva è stata eseguita predendendo come riferimento valori di mercato reperiti dalle agenzie immobiliari del comprensorio forlivese e cesante aventi in vendita immobili in Bagno di Romagna, e tenendo conto della vetustà della proprietà immobiliare, dello stato manutentivo e conservativo, dello stato occupazionale e di utilizzo, ed in base alle quotazioni Omi.

24

\*\*\*\*\*  
**-7.0) CONCLUSIONI**

Complesso immobiliare sito in Comune di Bagno di Romagna, via dell'Orto nn. 12-30, composto da struttura di carattere collettivo " Caserma dei Carabinieri"; appartamento e autorimessa, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Bagno di Romagna,

al Foglio 136, Particella 508 sub. 4, zona censuaria 2, categoria B/1, di classe 2, consistenza mc. 1.347, totale superficie mq. 445, Rendita Catastale €. 1.252,20;

Particella 508 sub. 5, zona censuaria 2, categoria A/2 di classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 596,51;

Particella 508 sub. 6, zona censuaria 2, categoria C/6 di classe 3, consistenza mq. 16,00, Rendita Catastale €. 66,93;

Particella 508 sub. 7, BCNC corte comune a tutti i sub;  
in capo alla ditta catastale:

....., proprietario per la quota di  $\frac{1}{4}$ ;

....., proprietaria per la quota di  $\frac{1}{4}$ ;

....., proprietario per  $\frac{1}{4}$ ;

....., proprietaria per  $\frac{1}{4}$ .

Il tutto edificato su area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna,

al Foglio 136, Particella 508, Ente Urbano di mq. 958,00 (catastali).

Valore complessivo dell'INTERA PROPRIETA', alla data della presente relazione alle condizioni accertate nel sopralluogo del 04/04/2024 € 448.193,72

di cui:

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| -per la quota di $\frac{1}{4}$ in capo a ..... | € 112.048,43 |
| -per la quota di $\frac{1}{4}$ in capo a ..... | € 112.048,43 |
| -per la quota di $\frac{1}{4}$ in capo a ..... | € 112.048,43 |
| -per la quota di $\frac{1}{4}$ in capo a ..... | € 112.048,43 |

