

TRIBUNALE di MODENA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Causa Civile n. 7449/2020 R.G.

promossa da

XXXXX XXXXXX,

con gli avv.ti xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx

contro

XXXXX XXXXX,

contumace



L'Ill.mo Signor G.I. del Tribunale di Modena, **dott.ssa Eleonora Ramacciotti**, nominava Consulente Tecnico di Ufficio nella succitata vertenza il sottoscritto geom. Roberto Zanetti, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena.

Lo scrivente comunicava il 19 maggio 2021, a mezzo di PCT, l'accettazione dell'incarico mediante deposito di "Nota di Accettazione dell'Incarico".

Nel provvedimento di nomina (18.05.2021) la S.V. Ill.ma aveva specificato il seguente quesito:

“L'esperto, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari:

- 1) individui con riferimento ai titoli di provenienza, il bene e/o i beni da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;***
- 2) descriva dettagliatamente i beni stessi (completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti) e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;***
- 3) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;***
- 4) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;***
- 5) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;***

- 6) accerti se l'immobile sia attualmente abitato e determini, eventualmente, il corrispettivo del godimento dello stesso da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo;*
- 7) accerti se ed in quale epoca sono stati effettuati lavori di miglioramento e di manutenzione straordinaria negli immobili da dividere, indicando quali condividenti ne abbiano curata l'effettuazione, e determini il costo delle opere e degli interventi manutentivi;*
- 8) riferisca quanto altro utile per la decisione della presente controversia;*
- 9) risponda alle eventuali osservazioni che i c.t.p. – cui avrà inviato bozza della relazione almeno 15 giorni prima della scadenza del termine assegnato per il deposito – avranno fatto pervenire nei successivi 7 giorni”.*

Con successivo provvedimento, del 30.06.2021, la S.V. III.ma disponeva il termine di 120 giorni dall'inizio delle operazioni peritali (21.06.2021) per il deposito dell'elaborato peritale definitivo, e cioè entro il 19.10.2021.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le attività peritali si svolgevano con unico sopralluogo svolto il **21 giugno 2021**, con inizio alle ore 14,30, presso la consistenza immobiliare oggetto di valutazione, al civ. n. 34 di via Malpighi, a Modena.

Nell'occasione, alla presenza del sig. xxxx xxxxx, non costituito in causa, dopo la lettura dei quesiti posti dall'III.mo Signor G.I. e l'esame dei documenti prodotti in atti, lo scrivente procedeva al rilievo metrico, fotografico e di acquisizione delle caratteristiche costruttive della consistenza immobiliare oggetto di valutazione.

Successivamente al sopralluogo lo scrivente provvedeva ad acquisire, presso l'Amministrazione Comunale di Modena, la documentazione urbanistica inerente gli immobili da valutare, più avanti descritta ed analizzata.

In seguito, lo scrivente predisponeva la “bozza” della Consulenza Tecnica d’Ufficio che inviava alle Parti costituite il 4 settembre 2021 (vedi la copia della “bozza” e delle ricevute di posta elettronica certificata allegata alla presente con la lettera **R**).

Entro il termine stabilito la Parte costituita comunicava di non avere alcuna osservazione da effettuare sulla “bozza” ricevuta (allegato **S**).

Alla presente perizia sono allegati i seguenti documenti:

- Allegato **A**: Estratto di mappa catastale;
- Allegato **B**: Visure catastali;
- Allegato **C**: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato **D**: Planimetrie catastali;
- Allegato **E**: Pratica Edilizia prot. 1281/57 (estratto) di Autorizzazione edilizia alla costruzione del fabbricato e varianti allo stesso, ed Autorizzazione di Abitabilità e Servibilità;
- Allegato **F**: Licenza Edilizia prot. n. 1360/1962 per modifiche interne ed ampliamento al fabbricato originario;
- Allegato **G**: Licenza Edilizia prot. n. 1414/1969 per la costruzione di autorimesse esterne;
- Allegato **H**: Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. n. 12928/86 del 6.12.1996 e relativa abitabilità, per cambio di destinazione d’uso ed opere interne;
- Allegato **I**: Zona Elementare n. 1241 del Piano regolatore Generale del Comune di Modena, nella quale è ubicata la consistenza immobiliare oggetto di valutazione;
- Allegato **L**: Visure catastali dei terreni di cui ai mappali 93 e 359 del foglio 198 del Comune di Modena;
- Allegato **M**: Iscrizione del 10.02.2014 reg. Part. n. 322 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

- Allegato **N**: Iscrizione del 4.03.2015 reg. Part. n. 697 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
 - Allegato **O**: Trascrizione del 30.03.2015 reg. Part. 5184 per Denuncia di Successione di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx;
 - Allegato **P**: Trascrizione del 22.04.2021 reg. Part. 8662 per Domanda Giudiziale di divisione;
 - Allegato **Q**: Elaborati grafici di calcolo delle superfici commerciali della consistenza immobiliare in divisione;
 - Allegato **R**: Bozza inviata alle Parti costituite il 4 settembre 2021 e copia delle ricevute di invio della stessa a mezzo PEC;
 - Allegato **S**: Comunicazione pervenuta il 5.09.2021 di assenza di osservazioni alla “bozza” da parte dell’attrice;
- Documentazione fotografica, costituita da n. 62 foto a colori dello stato dei luoghi.

Ciò premesso, in ordine ai quesiti posti, effettuati i necessari accertamenti presso i competenti uffici, acquisiti gli elementi ed i documenti ritenuti utili, valutati gli atti di causa, lo scrivente si è posto in grado di esporre la seguente:

RELAZIONE

redatta secondo il “Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione” pubblicato dal Consiglio Nazionale Forense, dalla Scuola Superiore dell’Avvocatura, dal Consiglio Nazionale Geometri e dall’Associazione Nazionale Geometri, Consulenti Tecnici, Arbitri e Mediatori.

Esame degli atti di causa

Con l’**Atto di Citazione per la divisione dei beni immobili in comproprietà**, depositato in Cancelleria nel novembre 2020, la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, chiede lo scioglimento della comunione sulla comproprietà per quote diverse della consistenza immobiliare posta in Modena al civ. n. 34 di via Malpighi e così individuati al Catasto Fabbricati: Comune di

Modena, foglio 18, part. 359, subb. nn. 6 e 7, se necessario operando conguagli e disponendo le opere necessarie a rendere operante la divisione, stabilendone i costi. L'attrice chiede inoltre il pagamento del compenso di occupazione della consistenza immobiliare di cui sopra concordata in ragione di € 300,00 mensili, a far tempo dal mese di gennaio 2014 (tenuto conto di acconto ricevuto di € 1.500,00).


Il comproprietario, sig. xxxxx xxxxxxxx, non si è costituito.

Agli atti della causa risultano acclusi i seguenti documenti di interesse alla C.T.U.:

- nel fascicolo degli avv.ti xxxxxxxx e xxxxxxxx:

- Relazione di accertamento estimativo degli immobili in divisione (doc. 1);
- Scrittura privata in data 16.09.2014 (doc. 2);
- Lettera raccomandata dell'avv. xxxxx al sig. xxxx (doc. 3);
- Ricevuta di pagamento della somma di € 1.500,00 (doc. 4);
- Istanza di mediazione all'Organismo dell'Ordine degli Avvocati di Modena (doc. 5);
- Verbale di procedura di mediazione (doc. 6).

Tutto ciò premesso e precisato, lo scrivente, in ordine all'incarico ricevuto, procede, così come segue, a rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.I. del Tribunale di Modena.

In merito al primo quesito, *“Individui con riferimento ai titoli di provenienza, il bene e/o i beni da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle Parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota”*, lo scrivente precisa che a seguito della morte della sig.ra xxxxxxx xxxxxxxxx, avvenuta il 7.01.2014, **i sigg.ri xxxxx xxxxx** (sorella della *de cuius*) e **xxxx xxx** (nipote ex sorella della *de cuius*), **hanno acquisito, in comproprietà, i seguenti beni immobili in Modena (allegato **):

- **Fg. 198, mapp. 359, sub. 6, categ. C/6;**

- **Fg. 198, mapp. 359, sub. 7, categ. C/6;**

- **Fg. 198, mapp. 93, sub. 24, categ. A/2.**

Tali beni risultano meglio descritti nelle visure storiche catastali di cui all'allegato **B**.

Come desumibile dalla Nota di Trascrizione della Dichiarazione di Successione della sig.ra xxxxx xxxx (allegato **O**), presentata il 29.12.2014 e registrata al n. 3887 vol. 9990, Reg. Part. n. 5184, tutte le suddette tre unità immobiliari sono state così trasferite:

- **quota di proprietà di 5964/10000** alla sig.ra xxxx xxxxx, nata a Modena il 16.12.1942;

- **quota di proprietà di 4036/10000** al sig. xxxx xxxx, nato a Modena il 23.01.1955.

A ciò si aggiunga che, all'esito delle verifiche svolte, sui sopracitati beni risultano le seguenti formalità:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (con capitale di € 2.365,68 e spese di € 448,50) sull'appartamento di cui al mapp. 93 sub. 24 del foglio 198 di Modena e sull'autorimessa di cui al mapp. 359 sub. 6 del foglio 198 di Modena, a favore del sig. xxxxx xxxxxxxx (nato a Modena il 22.12.1965) e contro la sig.ra xxxxx xxxxx (nata a Modena il 15.02.1931) – Allegato **M**;

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (con capitale di € 5.915,00) sull'appartamento di cui al mapp. 93 sub. 24 del foglio 198 di Modena, a favore della sig.ra xxxxx xxxxx (nata a Castelvetro di Modena il 20.01.1954) e contro il sig. xxxx xxxxx (nato a Modena il 23.01.1955) – Allegato **N**;

- Trascrizione di domanda di divisione giudiziale sull'appartamento di cui al mapp. 93 sub. 24 del foglio 198 di Modena, sull'autorimessa di cui al mapp. 359 sub. 6 del foglio 198 di Modena e sull'autorimessa di cui al mapp. 359 sub. 7 del foglio 198 di Modena, a favore della sig.ra xxxx xxxx (nata a Modena il 16.12.1942) e contro il sig. xxx xxxx (nato a Modena il 23.01.1955) – Allegato **O**.

In merito al secondo quesito, **“Descriva dettagliatamente i beni stessi (completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti) e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica”**, lo scrivente precisa:

Trattasi dell'appartamento al piano secondo, con due soffitte al piano terzo e due autorimesse, in corpo staccato, al piano terra, nel fabbricato in condominio sito a sud-est del centro abitato di Modena, al civ. n. 34 di via Marcello Malpighi.

Descrizione catastale:

La consistenza immobiliare in oggetto di valutazione risulta attualmente descritta presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Modena, così come segue:

- **Catasto Fabbricati**, intestato a:

xxxx xxxx, nata a Modena il 16.12.1942, prop. per 5964/10000;

xxxx xxxx, nato a Modena il 23.01.1955, prop. per 4036/10000;

foglio	mapp.	sub.	ubicazione	piano	zc	cat.	cl.	cons.	R.c.
198	359	6	via M.Malpighi 34	T	3	C/6	9	mq. 13,00	53,04
198	359	7	via M.Malpighi 34	T	3	C/6	9	mq. 11,00	44,88
198	93	24	via M.Malpighi 34	2-3	3	A/2	1	vani 7,00	650,74
Totale u.i. n. 2								vani 7,00 – mq. 24,00	748,66

L'ubicazione e la consistenza dei beni sono rappresentate dalle copie dell'estratto di mappa, delle suddescritte visure catastali, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco subalterni e delle planimetrie allegate in calce alla presente rispettivamente con le lettere **A**, **B**, **C** e **D**.

L'appartamento, le soffitte e le autorimesse risultano sostanzialmente rappresentati in modo corretto nelle planimetrie catastali.

Proprietà e provenienza:

Detta consistenza immobiliare, attualmente intestata in comproprietà indivisa tra i sigg.ri xxx xxx e xxxx xxxx (la prima per la quota indivisa di 5.964/10.000 e il secondo per la quota di 4.036/10.000), è pervenuta agli stessi a seguito della Dichiarazione di Successione della sig.ra xxxx xxxx (allegato **○**), presentata il 29.12.2014 e registrata al n. 3887 vol. 9990, Reg. Part. n. 5184.

Confini:

L'autorimessa di cui al sub. 6, confina con l'area cortiliva comune, ragioni xxxx-xxxx (sub. 7 mapp. 359), xxxx, salvi altri.

L'autorimessa di cui al sub. 7, confina con l'area cortiliva comune, ragioni xxxx, ragioni xxx-xxx (sub. 6 mapp. 359), salvi altri.

L'alloggio al piano secondo (mapp. 93 sub. 24 parte) confina con il vano scala condominiale, l'area cortiliva comune (a sbalzo) su quattro lati, salvi altri.

Le soffitte al piano terzo (mapp. 93 sub. 24 parte) confinano: quella a nord, con vano scala condominiale, l'area cortiliva comune (a sbalzo) su due lati, ragioni xxxx-xxxx; quella a sud, con area cortiliva comune (a sbalzo) su due lati, ragioni xxxx, parti comuni, salvi altri.

Conformità edilizia:

Il fabbricato in condominio nel quale si trovano l'appartamento e le soffitte è stato costruito nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso a seguito di Licenza di Costruzione e di Varianti alla stessa con prot. igiene n. 745/57 e orn. n. 1281/57 ed ha ottenuto l'abitabilità con decorrenza dall'11 marzo 1959 (allegato **E**).

Successivamente, con Licenza Edilizia prot. n. 1360/1962 del 31.10.1962 (allegato **F**) è stato ampliato l'edificio e sono state apportate modifiche interne allo stesso.

In seguito, con Concessione Edilizia in Sanatoria di cui al prot. 12928/86 del 06.12.1996 (allegato **H**), il fabbricato ha subito alcuni cambi di destinazione d'uso e sono state apportate alcune modifiche interne alle unità immobiliari, anche nell'appartamento oggetto di valutazione.

L'attuale stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo svolto dallo scrivente il 21.06.2021, risulta sostanzialmente conforme alle sopracitate pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale di Modena, fatta eccezione per la diversa posizione della porta della cucina e la presenza di due canne fumarie in muratura nel soggiorno ed in una delle camere da letto.

Il corpo garage, edificato separatamente al fabbricato principale, è stato realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia prot. n. 1414/1969 del 9.10.1969 (allegato **G**).

Le due autorimesse (subb. nn. 6 e 7) risultano realizzate sostanzialmente in modo conforme allo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo svolto dallo scrivente.

Aspetti urbanistici:

Il fabbricato in condominio ed il corpo autorimesse risultano collocati nell'attuale Piano Regolatore Vigente del Comune di Modena nella Zona Elementare n. 1241, area 05 (allegato I). Tale zona prevede unicamente la destinazione residenziale "A/0" (con relativi accessori), l'altezza massima delle costruzioni di 4 piani oltre il piano terra e la capacità insediativa per la residenza di 60 abitazioni per ettaro.

Descrizione particolareggiata:

Il fabbricato in condominio nel quale si trovano l'appartamento al piano secondo, con le soffitte al piano terzo (sub. 24), e la costruzione presente nell'area cortiliva, con le due autorimesse (subb. 6 e 7) sono posti a sud-est del centro abitato di Modena, al civ. n. 34 di via Malpighi (vedi la fotografia aerea allegata con il n. 1).

Fabbricato principale:

Tale bene, disposto su quattro piani fuori terra, consta di servizi, spazi comuni, negozio e laboratorio, al piano terra, due abitazioni al piano primo, una abitazione al piano secondo, una mansarda (appartamentino) e quattro soffitte, al piano terzo.

Detto fabbricato presenta le seguenti caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale dell'epoca di costruzione, risalente alla fine degli anni '50 del secolo scorso (vedi le fotografie allegate con i nn. dal 2 all' 16 e 62):

- struttura portante verticale in muratura di mattoni;
- paramenti perimetrali esternamente parte intonacati e tinteggiati e parte in "faccia a vista";
- balconi con solette in c.a. e ringhiere in ferro;
- solai orizzontali in laterocemento;
- solaio di copertura a quattro falde inclinate con travi e travetti in legno e tavelloni in laterizio, con sovrastanti manti impermeabile e di tegole;
- canali di gronda e tubi pluviali discendenti in lamiera preverniciata;

- portoncino d'ingresso a due ante (di cui una apribile) in alluminio, munito di pensilina di protezione in c.a.;
- atrio d'ingresso con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in scaglie di marmo bianco e nero, zocchetto battiscopa in marmo, impianti elettrico di illuminazione e citofonico del tipo "sotto traccia";
- scala con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, gradini in marmo bianco (pedate) e grigio (alzate), zocchetto battiscopa coordinato, ringhiera in ferro con corrimano in legno, servoscala, serramenti esterni (finestre) con telai in legno e vetri, impianto elettrico di illuminazione sottotraccia;
- area cortiliva delimitata, con ringhiera metallica, pavimentata con palladiana in porfido.

Fabbricato accessorio:

Tale bene si sviluppa al solo piano terra ed è costituito da quattro autorimesse con accesso dall'area cortiliva, la restante porzione di fabbricato è costituito da altre autorimesse a servizio di altro condominio e con accesso dall'area cortiliva dello stesso. La struttura portante verticale è in muratura di mattoni con il solaio piano di copertura in laterocemento e sovrastante guaina di impermeabilizzazione.

- L'alloggio al piano secondo (sub. 24 parte), consta di ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, balcone, due camere da letto, disimpegno notte, due servizi igienici, uno dei quali nella zona giorno e l'altro nella zona notte, due balconi (vedi la copia della planimetria catastale – Allegato **D**).

Detto bene presenta le seguenti principali caratteristiche (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **16** al **40**):

- altezza utile interna di mt. 3,00 (circa);
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con esclusione delle pareti della cucina e dei servizi igienici, parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche;
- pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo e, nei servizi igienici, in piastrelle ceramiche di varie fogge e dimensioni;
- zocchetto battiscopa coordinato;
- portoncini d'ingresso del tipo "tamburato", impiallacciato in legno naturale, con serratura di sicurezza a vista;
- serramenti interni del tipo tamburato, smaltati, alcuni con specchiatura cieca ed alcuni con specchiatura in vetro;

- serramenti esterni con telai in legno smaltato, con vetri semplici e tapparelle in legno con cassonetto esterno copri-rullo (in legno verniciato a smalto);
 - balconi con ringhiera in ferro e pavimento in gres rosso;
 - servizi igienici con apparecchi igienico sanitari normali, tra cui lavabo a colonna, vaso a sciacquo con cassetta di cacciata, bidet, doccia ed attacco lavatrice;
 - impianto elettrico del tipo "sotto-traccia", con conduttori interni alle murature e placche copriscatola in alluminio, presumibilmente conforme alle vigenti normative;
 - impianto di riscaldamento autonomo con due differenti caldaie (entrambe marca Ferroli) funzionanti a gas metano ed elementi radianti in ghisa, smaltati;
 - impianti televisivo e telefonico del tipo "sotto traccia".
- Le soffitte al piano terzo (sub. 24 parte), sono costituite da n. 2 ambienti distinti, con altezza minima di ml. 1,55 (circa) e massima di ml. 2,95 (circa), con le seguenti principali caratteristiche (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **42** al **53**):
- pareti in laterizio, non intonacate;
 - soffitti in tavelloni, grezzi;
 - pavimenti in cemento;
 - impianto elettrico del tipo "fuori traccia", verisimilmente non conforme alle vigenti normative;
 - porte di accesso in legno tamburato ed infissi esterni in legno smaltato e vetro semplice.
- L'autorimessa al pianterreno (sub. 6), costituita da un unico locale comodamente accessibile dall'area cortiliva comune, presenta le seguenti principali caratteristiche (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **54** al **61**):
- altezza utile interna di mt. 2,12 (circa);
 - pareti e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera;
 - pavimento in battuto di cemento;
 - portone d'ingresso in metallo apribile a due ante;
 - impianto elettrico del tipo "fuori traccia", verisimilmente non conforme alle vigenti normative.

- L'autorimessa al pianterreno (sub. 7), costituita da un unico locale comodamente accessibile dall'area cortiliva comune, presenta le seguenti principali caratteristiche (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **54** al **61**):
 - altezza utile interna di mt. 2,13 (circa);
 - pareti e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera;
 - pavimento in battuto di cemento;
 - portone d'ingresso in metallo apribile a due ante;
 - impianto elettrico del tipo "fuori traccia", verisimilmente non conforme alle vigenti normative.

La consistenza immobiliare sopra descritta, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di conservazione compatibilmente con la vetustà e la destinazione.

Criteri per la determinazione delle SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali delle porzioni immobiliari interessate dalla richiesta valutazione sono state calcolate secondo misure dirette o rilevate graficamente dalle planimetrie acquisite nel corso delle operazioni peritali, secondo la consuetudine locale che prevede il computo, per intero, dei muri perimetrali ed interni, e, per una metà, dei muri di confine con altri beni o proprietà di terzi.

Superfici commerciali:

- alloggio (sub. 24 parte):	mq.	128,38
- balconi (sub. 24 parte);	mq.	5,81
- soffitte (sub. 24 parte);	mq.	49,86
- autorimessa al pianterreno (mapp. 359/6);	mq.	15,45
- autorimessa al pianterreno (mapp. 359/7);	mq.	12,40

Si vedano, a tal proposito, gli elaborati di calcolo delle superfici commerciali allegati alla presente (allegato **Q**).

Ne consegue che, adottando i coefficienti mercantili solitamente utilizzati nel mercato immobiliare locale per beni simili (1,00 per alloggi, 0,50 per balconi, 0,25 per soffitte e

0,50 per autorimesse), la **superficie commerciale complessiva** (SEL) della porzione immobiliare di cui si tratta risulta di complessivi **mq. 157,50** [mq. 128,38 + (mq. 5,81 x 0,50) + (mq. 49,86 x 0,25) + (mq. 15,45 x 0,50) + (mq. 12,40 x 0,50) = mq. 157,66 e, per arrotondamento, mq. 157,50].

In merito al terzo quesito, “Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro”, lo scrivente, sulla scorta della risposta al successivo quarto quesito evidenzia che **non può essere predisposto alcun progetto di comoda divisione dei beni, nel momento in cui la consistenza immobiliare interessata non è urbanisticamente frazionabile in due distinte unità immobiliari abitative.**

Pertanto, la divisione del valore immobiliare potrà essere effettuata unicamente a seguito della vendita della consistenza immobiliare e la successiva attribuzione del ricavato dalla vendita secondo le quote di comproprietà delle Parti, o, in alternativa, con l'attribuzione dell'intera consistenza immobiliare ad una delle Parti e la corresponsione all'altra Parte del valore di comproprietà acquisito.

A tal proposito lo scrivente, sulla base del più probabile valore di mercato determinato in risposta al sottostante quarto quesito, corrispondente ad € 165.000,00 e tenuto conto delle quote di comproprietà indivisa tra le Parti (quota di 5.964/10.000 della sig.ra xxxx xxxx e quota di 4.036/10.000 del sig. xxxx xxxx), specifica che **il valore delle quote della proprietà immobiliare in divisione, sono i seguenti:**

- € **98.406,00** quella della sig.ra xxx xxx (€ 165.000,00 x 5.964 : 10.000)

- € **66.594,00** quella del sig. xxx xxx (€ 165.000,00 x 4.036 : 10.000)

€ 165.000,00

Quindi:

- nel caso di assegnazione della consistenza immobiliare alla sig.ra xxx xxx, questa dovrà corrispondere al sig. xxx xxx l'importo di € 66.594,00;
- nel caso di assegnazione della consistenza immobiliare al sig. xxx xxx, questi dovrà corrispondere alla sig.ra xxx xxx l'importo di € 98.406,00.

In merito al quarto quesito, *“Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata”*, lo scrivente, analizzata attentamente la consistenza immobiliare oggetto di divisione e valutata la vigente normativa del Piano Regolatore del Comune di Modena (Norme di Attuazione), specifica che **i beni in comproprietà tra i sigg.ri xxxx xxxx e xxx xxxx non risultano comodamente divisibili.**

Lo scrivente è pervenuto a tale conclusione in considerazione del fatto che nel fabbricato nel quale sono comprese le consistenze immobiliari oggetto di divisione, secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Modena, possono essere realizzate complessivamente n. 4 abitazioni. Infatti, come desumibile dalla normativa di cui alla Zona Elementare n. 1241 del Piano Regolatore del Comune di Modena, in riferimento all'area “05”, all'interno della quale risulta posta l'immobile di via Malpighi n. 34 (allegato I), **la capacità insediativa sui mappali 93 (fabbricato principale) e 359 (corpo garage) è di 3,35 abitazioni**, che si arrotondano a complessive **n. 4 abitazioni**.

La suddetta capacità insediativa massima è stata così calcolata:

- Capacità insediativa per residenza: **60 abitazioni per ettaro** (ha);
- Superficie complessiva del lotto interessato: **mq. 559** (mq. 430 del mappale 93 e mq. 129 del mappale 359 – Allegato L);

da cui:

n. 60 (abitazioni) : mq. 10.000 (parametro di superficie di riferimento) x mq. 559 (superficie complessiva del lotto interessato) = n. 3,35 abitazioni, numero che si arrotonda a 4 (capacità massima insediativa abitativa nel lotto)

$$\frac{60}{10.000} \times 559 = 3,354 \rightarrow 4,00 \text{ abitazioni}$$

Nel fabbricato in esame risultano attualmente già presenti n. 4 abitazioni legittimate:

- **n. 3** (Licenza di Costruzione e succ. varianti prot. ig. n. 745/57 e prot. orn. n. 1281/57 – Allegato **E**), due al piano primo ed una al piano secondo;
- **n. 1** (Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 12928/86 – Allegato **H**), al piano terzo (derivante dalla trasformazione di soffitte in abitazione);

pertanto, è già stato raggiunto il limite massimo di unità immobiliari residenziali realizzabili sui lotti di cui ai mappali 93 e 359 del foglio 198 di Modena, lotti sui quali insistono le consistenze immobiliari oggetto di divisione giudiziale.

Si specifica inoltre, che quanto indicato al punto 6) nell'atto di citazione dell'attrice: *“L'immobile de quo è costituito dalla unione di due appartamenti, ciascuno dei quali dotato di soffitta e garage”*, non trova alcun riscontro dalla legittimazione urbanistica dei beni, dalla quale si evince in modo chiaro e inconfutabile che l'appartamento del piano secondo (sub. 24, oggetto di divisione) è sempre stato, dalla edificazione del fabbricato, ad oggi, una unica unità immobiliare. Se la proprietà ha poi utilizzato nel tempo il bene suddividendolo in due spazi autonomi (senza alcuna autorizzazione amministrativa), ciò non ha determinato alcun diritto di riconoscimento della seconda unità immobiliare. Si evidenzia unicamente che è comunque plausibile che, negli anni passati, l'unità sia stata utilizzata con due distinti accessi dal vano scala (accessi legittimati con la Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 12928/86 – Allegato **H**) e con due distinte caldaie per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento della superficie. La richiamata Concessione Edilizia in Sanatoria (allegato **H**), legittimando l'apertura di un secondo accesso nel vano scala comune e la realizzazione di un secondo servizio igienico al posto di un ripostiglio, non riguarda però la realizzazione del frazionamento dell'unità abitativa all'epoca esistente; infatti, nella tavola grafica e nel titolo non sono presenti la realizzazione della seconda cucina e la suddivisione interna materiale (parete di separazione) tra due superfici autonome. L'eventuale utilizzo, nel tempo, dell'intera superficie da parte di due diversi nuclei familiari, non ha pertanto alcun valore dal punto di vista urbanistico, rimanendo pertanto legittimata un'unica unità abitativa al piano secondo del fabbricato di via Malpighi n. 34 a Modena.

Determinazione del valore attuale di mercato dei beni in divisione

Stabilito che i beni oggetto di divisione non sono comodamente divisibili in base all'attuale normativa di Piano Regolatore Generale del Comune di Modena, così come sopra illustrato, si procede pertanto alla determinazione richiesta del più probabile attuale valore di mercato degli stessi.

OSSERVAZIONI in merito al MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare di Modena risulta attualmente “allineato” a quelli della prevalenza dei Comuni della Regione Emilia-Romagna e del nord Italia, e ciò in conseguenza della crisi finanziaria che ha coinvolto l'economia reale del paese, generando sfiducia tra investitori, famiglie e imprese.

Più precisamente, dopo un prolungato “trend al rialzo” (a partire dai primi anni del secolo scorso), dal secondo semestre del 2008 è stato registrato un consistente “rallentamento” delle vendite ed una sensibile e progressiva flessione delle quotazioni massime raggiunte negli anni precedenti, in conseguenza della crisi finanziaria derivata dal progressivo irrigidimento del sistema creditizio nell'erogare mutui, dalle ripetute manovre finanziarie dello Stato che hanno incrementato la pressione fiscale nel tentativo di controllare il “debito pubblico”, nonché dalla contrazione delle domande di famiglie.

A ciò si aggiunga che l'emergenza sanitaria Covid-19 attualmente in corso, ha sostanzialmente congelato, per un periodo prolungato, i mercati immobiliari, tra cui anche quello di Modena.

Ciononostante, a partire dall'anno 2016 gli operatori del settore hanno registrato i primi timidi segnali di ripresa con il lieve incremento delle quantità di contrattazioni e trasferimenti, che, tuttavia, non hanno modificato i tempi d'attesa per la vendita (tuttora elevati) ed i prezzi attualmente ancora sostanzialmente attestati sui “minimi” raggiunti nel periodo precedente.

Tale tendenza risulta avvertita per immobili residenziali "usati" (in buone condizioni o da restaurare), come quelli in esame.

In ogni caso si precisa che le valutazioni effettuate nel presente elaborato si riferiscono esclusivamente alla situazione antecedente l'emergenza sanitaria per "Covid 19", nel momento in cui attualmente non sono ancora note le ripercussioni nei mercati immobiliari locali.

OSSERVAZIONI in merito ai CRITERI di STIMA

Nella fattispecie, lo scrivente ritiene che la "prudenza estimativa" deve considerarsi una inderogabile necessità, tanto per la finalità della richiesta valutazione, quanto per consentire alla stima di rientrare nell'ambito di un mercato il più possibile "normale e stabile" che, non tenendo conto dei picchi (negativi o positivi che siano), possa ritenersi attendibile per un periodo non limitatissimo.

Si deve rilevare, in questo specifico caso, come possa essere attinente e realistico il metodo diretto per confronto con beni simili oggetto di recenti compravendite nella zona interessata, dato che alcuni beni sono stati oggetto di recenti contrattazioni e trasferimenti.

A tal fine, si è innanzitutto proceduto all'esame del "patrimonio" professionale presente nello studio tecnico associato Aestimatio, dei geom. R.Zanetti e M.Partesotti.

In altre parole, attraverso l'esame delle pratiche svolte negli anni 2020 e 2021, sono stati verificati diversi valori di beni, analoghi a quelli in esame, sicuramente realistici e veritieri, in quanto oggetto di effettive transazioni.

A tale insostituibile esperienza, si è voluto aggiungere, a conforto delle risultanze ottenute, e nel tentativo di eliminare, nella maggior misura possibile, la soggettività della stima, lo studio di mercato effettuato da uno degli Enti più autorevoli in materia: "l'Osservatorio sul mercato immobiliare" curato dalla F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Le risultanze di tale autorevole studio, hanno per lo più confermato ed avvalorato i convincimenti maturati dalle esperienze dirette.

A ogni buon conto, per maggiore precisione, si vuol far rilevare come le valutazioni, riferite all'attualità, sono state effettuate considerando:

- i beni nell'ambito del libero mercato ed in libera contrattazione, liberi da vincoli di affittanza (o, in alternativa, locati con buona redditività) e nelle condizioni in cui si trovano attualmente;
- le destinazioni urbanistiche desunte dagli strumenti urbanistici vigenti;
- per le autorimesse, la comodità di accesso e la quantità di auto parcheggiabili.

Sulla scorta dei suesposti elementi emerge che **il più attendibile attuale valore di mercato dei beni immobili oggetto della comunione, ammonta:**

- **appartamento** al piano secondo con soffitte al piano terzo e due **autorimesse** al piano terra, rispettivamente distinti con il **mappale 93, subalterno 24 e mappale 359, subalterni nn. 6 e 7** del foglio 198, in Modena, al civ. n. 34 di via Marcello Malpighi
mq. 157,50 x € 1.050,00 = € 165.375,00

e, per arrotondamento **€ 165.000,00**.

(diconsì euro centosessantacinquemila/00)¹.

In merito al quinto quesito, “Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif”, lo scrivente, in risposta al secondo quesito, nel capitolo “Conformità Edilizia”, ha specificato che:

- per quanto concerne il fabbricato principale, l'attuale stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo svolto dallo scrivente il 21.06.2021, risulta sostanzialmente conforme alle pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale di Modena, fatta

¹ Il valore di mercato dei beni oggetto di divisione determinato dallo scrivente risulta sostanzialmente allineato a quello indicato dall'agenzia immobiliare “Pecorari Case” (doc. 1 di Parte attrice) che conclude così la propria valutazione: “... il valore di base da proporre in una compravendita al libero mercato è approssimativamente pari a Euro 170.000,00 trattabili”.

unica eccezione per la diversa posizione della porta della cucina e la presenza di due canne fumarie in muratura, una nel soggiorno ed una in una delle camere da letto. Lo scrivente ritiene che tali differenze rientrino tra le tolleranze edilizie previste dall'art. 19 bis, comma 12 bis (tolleranze esecutive), della L.R. n. 23/2004 e s.m.i.;

- per quanto riguarda il corpo accessori, ed in particolare le due autorimesse oggetto di valutazione, le stesse risultano realizzate sostanzialmente in modo conforme allo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo svolto dallo scrivente.

Pertanto, tutta la consistenza immobiliare oggetto di divisione giudiziale, a seguito delle verifiche svolte con il sopralluogo effettuato, dell'esame delle pratiche edilizie legittimate e delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del territorio di Modena, risultano:

- **in regola con la normativa urbanistica ed edilizia**, in quanto l'attuale stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente ai titoli edilizi regolarmente assentiti, o comunque rientra nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 19 bis, comma 12 bis, della L.R. n. 23/2004 e s.m.i.

- **possedere i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali**, nel momento in cui le tre planimetrie in atti catastali (allegato **D**) rappresentano fedelmente l'attuale stato dei luoghi (fatta unica eccezione per la diversa posizione della porta interna di accesso alla cucina dall'ingresso e per la presenza di due canne fumarie all'interno di due ambienti, elementi che non modificano la consistenza immobiliare dell'unità immobiliare), così come accertato in occasione del sopralluogo svolto il 21.06.2021.

Pertanto, **gli immobili presentano tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della L. 28.02.1985 n. 47 e succ. modif.**

In merito al sesto quesito, *“Accerti se l'immobile sia attualmente abitato e determini, eventualmente, il corrispettivo di godimento dello stesso da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo”*, lo scrivente, in occasione del sopralluogo svolto il 21 giugno 2021 ha potuto constatare che **la consistenza immobiliare oggetto di**

divisione giudiziale è attualmente occupata, ed abitata, dal comproprietario, sig. xxxx xxxx, come peraltro confermato dallo stesso, presente in occasione del suddetto accesso.

Con riferimento allo studio di mercato citato in risposta al quarto quesito, effettuato da uno degli Enti più autorevoli in materia: "l'Osservatorio sul mercato immobiliare" curato dalla F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), lo scrivente individua **il corrispettivo medio mensile** (dal 2014 ad oggi) **per il godimento della consistenza immobiliare oggetto di valutazione**, interamente occupata dal comproprietario, sig. xxxx xxx, **pari ad € 650,00**, di cui € 550,00 per l'abitazione e le due soffitte (sub. 24) ed € 50,00 per ciascuna delle due autorimesse (subb. 6 e 7).

Considerata a questo punto la quota di godimento riferita al sig. xxxx xxxx (di 5.964/10.000, corrispondente alla quota di proprietà della sig.ra xxxx xxxx), ne deriva che, **il valore del godimento della consistenza immobiliare di cui ha beneficiato il sig. xxxx xxxx, dalla data di decesso della sig.ra xxx xxx (7 gennaio 2014) e sino ad oggi** (il calcolo viene eseguito con riferimento alla data del 7 settembre 2021), **è di € 35.664,72** (€ 650,00, canone medio mensile per l'intera consistenza immobiliare, per 5.964 : 10.000, quota di godimento a beneficio dell'occupante la consistenza, per 92 numero di mesi intercorsi tra l'inizio dell'occupazione e la data odierna).

In merito al settimo quesito, "Accerti ed in quale epoca sono stati effettuati lavori di miglioramento e di manutenzione straordinaria negli immobili da dividere, indicando quali condidenti ne abbiano curato l'effettuazione, e determini il costo delle opere e degli interventi manutentivi", lo scrivente, in risposta al presente quesito specifica quanto segue:

A seguito del sopralluogo svolto (21 giugno 2021), nel corso del quale **non si è riscontrata alcuna evidente opera eseguita di miglioramento e di manutenzione straordinaria negli immobili da dividere, come apparentemente anche nelle parti condominiali**

(fabbricato principale e corpo accessori), **successivamente alla data del 7 gennaio 2014** (data di decesso della precedente proprietaria, sig.ra xxxx xxxx e di riferimento nel passaggio di proprietà ai sigg.ri xxx xxx e xxx xxx), tenuto inoltre conto che l'ultimo intervento edilizio realizzato nei due fabbricati (edificio principale e corpo servizi), secondo quanto accertato in occasione dell'accesso agli atti depositati presso l'Amministrazione Comunale di Modena, è avvenuto nel 2010 (prot. 112/2010).

In merito all'ottavo quesito, "Riferisca quanto altro utile per la decisione della presente controversia", lo scrivente nulla ha da aggiungere rispetto a quanto argomentato nelle risposte ai precedenti sette quesiti.

In merito al nono quesito, "Risponda alle eventuali osservazioni che i c.t.p. – cui avrà inviato la bozza della relazione almeno 15 giorni prima della scadenza del termine assegnato per il deposito – avranno fatto pervenire nei successivi 7 giorni", lo scrivente precisa che l'unica Parte costituita, con comunicazione PEC pervenuta il 6.09.2021 (allegato **S**), ha informato che non aveva alcuna osservazione all'elaborato peritale ricevuto in "bozza".

IN CONCLUSIONE, sulla scorta dei suesposti elementi obiettivi, emerge che:

- I beni da dividere sono ubicati a Modena, al civ. n. 34 di via M.Malpighi e sono individuati al foglio 198 del Comune di Modena, dai mappali 359 sub. 6 (categ. C/6), 359 sub. 7 (categ. C/6) e 93 sub. 24 (categ. A/2). **Le quote di comproprietà delle Parti in causa su detti beni sono le seguenti: 5.964/10.000 per la sig.ra xxx xxx e 4.036/10.000 per il sig. xxx xxx;**
- **non è stato possibile predisporre alcun progetto di comoda divisione dei beni, nel momento in cui la consistenza immobiliare interessata non è urbanisticamente frazionabile in due distinte unità immobiliari abitative;**

- il più attendibile attuale valore di mercato dei beni immobili oggetto della comunione, costituiti da un appartamento al piano secondo con soffitte al piano terzo e due autorimesse al piano terra, rispettivamente distinti con il mappale 93, subalterno 24 e mappale 359, subalterni nn. 6 e 7 del foglio 198, in Modena, al civ. n. 34 di via Marcello Malpighi, è di complessivi € 165.000,00;
- il valore delle quote della proprietà immobiliare in divisione, sono di € 98.406,00, con riferimento alla sig.ra xxx xxxx, e di € 66.594,00, con riferimento al sig. xxx xxx;
- i beni in comproprietà tra i sigg.ri xxx xxx e xxx xxx non risultano comodamente divisibili;
- gli immobili presentano tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della L. 28.02.1985 n. 47 e succ. modif.;
- la consistenza immobiliare oggetto di divisione giudiziale è attualmente occupata, ed abitata, dal comproprietario, sig. xxx xxx;
- il valore del godimento della consistenza immobiliare di cui ha beneficiato il sig. xxx xxx, dalla data di decesso della sig.ra xxx xxxx (7 gennaio 2014) e sino ad oggi (il calcolo viene eseguito con riferimento alla data del 7 settembre 2021), è di € 35.664,72;
- non si è riscontrata alcuna evidente opera eseguita di miglioramento e di manutenzione straordinaria negli immobili da dividere, come apparentemente anche nelle parti condominiali (fabbricato principale e corpo accessori), successivamente alla data del 7 gennaio 2014 (data di decesso della precedente proprietaria, sig.ra xxxx xxxx e di riferimento nel passaggio di proprietà ai sigg.ri xxx xxx e xxx xxx).

Con la presente relazione il sottoscritto ritiene di avere esaurientemente risposto ai quesiti proposti e, pertanto, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione, rassegna il mandato ricevuto.

Modena, 7 settembre 2021

Il Consulente Tecnico di Ufficio

geom. Roberto Zanetti