

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Giudice: Dott. -----

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA

C.T.U. - GEOM. EMANUELE ARAVECCHIA



Dati del Procedimento

Sezione Civile - R.G. n° 336/2021

Attore: XXXXXXXXXXXXX

Con Adv.to Xxxxxx Xxxxxx

Convenuta: XXXXXXXXXXXXX

Con Adv.to Xxxxxx Xxxxxx

III Chiamata: XXXXXXXX SPA

Con Adv.ti Xxxxxx Xxxxxx ; Xxxxxx Xxxxxx ; Xxxxxx Xxxxxx ; Xxxxxx Xxxxxx ; Xxxxxx

Xxxxxx ; Xxxxxx Xxxxxx .

Sommario

Dati del Procedimento 1

1 - Domiciliazione delle parti 6

2 - Premesse ed elementi generali del procedimento..... 6

2.1 - Ordinanza di nomina. 6

2.2 – Conferimento incarico, disposizioni, autorizzazioni e termini. 7

2.3 - Nomina dei consulenti tecnici di parte..... 7

2.4 – Istanza di proroga..... 7

2.5 - Quesiti..... 8

3 – Attività peritale 10

3.1 - Svolgimento delle operazioni peritali..... 10

3.2 – Tentativo di conciliazione..... 11

3.3 – Istanze, memorie e osservazioni delle parti..... 12

3.4 – Documenti peritali..... 12

3.4.1 – Documenti di Parte Attrice..... 12

3.4.2 – Documenti di Parte Convenuta..... 12

3.4.3 – Documenti prodotti dal CTU..... 13

3.5 – Conclusioni delle indagini peritali..... 13

4 - Contesto della C.T.U.: analisi atti di causa. 14

4.1 – Analisi Atti di parte attrice – XxxxxXxxxxxx..... 14

4.2 – Analisi Atti di parte convenuta – XxxxxXxxxx 20

4.3 – Analisi Atti III chiamata – Xxxxxxxx SPA..... 22

4.4 – Descrizione della controversia in relazione alla CTU..... 23

4.4 – Analisi allegati alla C.T.U.....24

5 - Memorie interlocutorie dei CC.TT.P..... 25

6 – Risposte ai Quesiti. 25

6.1a << il CTU, esperito il tentativo di conciliazione... .. >>.25

6.1b << il CTU: **1**) descriva, anche con indicazione dei dati catastali e con fotografie, l'immobile oggetto della comunione tra le parti (appartamento e due autorimesse), sito in Scandiano (RE), Via Corti n. 42, >>.26

6.1c << il CTU: **1**) ne verifichi, in base ai titoli di provenienza, l'attuale appartenenza alle due parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota >>.29

6.2a << il CTU: **2**) accerti la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile e la sussistenza delle condizioni di libera commerciabilità e dica, in caso negativo, come possano essere eliminate le irregolarità ovvero sanate e quali siano i conseguenti esborsi; >>.....30

6.2b << il CTU: **2**) verifichi altresì se vi sia conformità tra lo stato di fatto e le schede catastali nonché se vi sia congruenza tra i soggetti risultanti al catasto e quelli risultanti dai RR.II.; in caso negativo, specifichi quali siano le attività da espletare per la regolarizzazione e i relativi costi; >>.....31

6.3a << il CTU: **3**) determini l'attuale valore dell'immobile (appartamento e due autorimesse) sito in Scandiano (RE), Via Corti n. 42, >>.....32

6.3b << il CTU: **3**)... .. il valore attuale dei seguenti beni mobili ivi situati:
i) mobilio di due camere da letto, con armadio quattro stagioni ad angolo compresi comodini, ii) una camera a ponte con letto singolo+ letto estraibile ivi compresa

scrivania, una libreria, iii) cucina con sviluppo lineare; iv) lampadari a goccia +

lampade da comodino + lampade a parete, e) soggiorno con divano ad angolo +

retro-divano + cassettera; v) piano cottura + forno 90 cm + frigorifero da incasso

Whirpool, Tv 36"/40"; vi) cinque quadri autore bolognese Pietro Fiori>>.....33

6.4 << il CTU: 4)... .. dica se i beni oggetto di domanda di divisione siano

comodamente divisibili >>.....36

6.5 << il CTU: 5)... .. predisponga il progetto di divisione, individui le

parti che chiedano l'assegnazione e proceda alla lottizzazione, nel numero di lotti

pari ai richiedenti, secondo un razionale progetto divisionale, anche articolato in più

ipotesi, con formazione delle singole porzioni in natura secondo criteri di

omogeneità determinando all'occorrenza i conguagli in denaro in caso di non

corrispondenza del valore delle porzioni al valore delle singole quote >>.....38

6.5.1 << il CTU: 5.1) in caso di ritenuta non comoda divisibilità dei beni, se

una sola parte chieda l'assegnazione per l'intero, individui il valore dei beni e delle

single quote, e determini il conseguente conguaglio in denaro che tale parte dovrà

corrispondere all'altra parte >>.....39

6.5.1 << il CTU: 5.2) se nessuna parte chieda l'assegnazione, predisponga il

piano di vendita ed individui un abbattimento per base d'asta nella previsione della

vendita a terzi secondo le forme delle vendite giudiziarie; >>.....39

6.5.1 << il CTU:5.3) se più parti chiedano l'assegnazione, non potendo tutte

essere soddisfatte attesa la non comoda divisibilità, verifichi le seguenti circostanze,

tutte utili al giudice per determinare la parte che ha diritto all'assegnazione: - chi

goda del bene non divisibile ed a che titolo, fra le parti; - chi in passato abbia goduto

del bene ed a che titolo, fra le parti; - chi abbia quota maggiore di comproprietà;

>>.....40

6.6 << il CTU:6) determini infine il valore locativo dell'immobile oggetto di causa, sito in Scandiano (RE), Via Corti n. 42, dalla data del 29.01.2019 ad oggi >>.

.....41

7 – Invio della relazione peritale preliminare (bozza) ed osservazioni delle parti. 42

7.1 – Osservazioni di Parte Attrice – XxxxxXxxxxx..... 43

7.2 – Osservazioni di Parte Convenuta – XxxxxXxxxx 45

8 – Considerazioni alle osservazioni delle parti. 46

8.1 – Considerazioni alle Osservazioni di Parte Attrice – XxxxxXxxxxx. 47

8.2 – Considerazioni alle Osservazioni di Parte Convenuta –XxxxxXxxxx .

.....48

9 – Risposta conclusiva ai quesiti. 50

10 – Elenco degli Allegati. 58

1 - Domiciliazione delle parti.

Parte Attrice: XXXXXXXX XXXXXX- codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- è difesa dall'**Avv.to Xxxxxx Xxxxxx** (p.e.c.: antonio.Xxxxxx @ordineavvocati-reggioemilia.it), del foro di Reggio Emilia e, presso lo stesso avvocato, ha eletto domicilio nel suo studio in via Regina Margherita n° 18/1 a Reggio nell'Emilia (RE) -c.a.p. 42124- telefono 0522 517 494; fax 0522 518 574.

Parte Convenuta: XXXXXX XXXXX- codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - è difesa dall'**Avv.to Xxxxxx Xxxxxx** (p.e.c.: claudia.galeazzi@ordineavvocati-reggioemilia.it) del foro di Reggio Emilia e, presso la stessa avvocato, ha eletto domicilio nel suo studio in piazza IV Novembre n° 5 a Casina (RE) -c.a.p. 42034- telefono 0522 609 396; fax 0522 609377.

III Chiamata: XXXXXXXX S.P.A. - codice fiscale 00348170101 - è difesa dagli **Avv.ti** prof. Xxxxxx Xxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; alberto.Xxxxxx @milano.pecavvocati.it), Xxxxxx Xxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Xxxxxx .Xxxxxx @milano.pecavvocati.it), prof. Xxxxxx Xxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; christian.Xxxxxx @milano.pecavvocati.it), Xxxxxx Xxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Xxxxxx .Xxxxxx @milano.pecavvocati.it), Xxxxxx Xxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; flora.Xxxxxx @milano.pecavvocati.it) e Xxxxxx Xxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; simona.Xxxxxx @milano.pecavvocati.it) del Foro di Milano, i quali eleggono domicilio, presso lo studio dell'avv. Xxxxxx .Xxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), sito in via Paolo Borsellino n. 22, Reggio Emilia.

2 - Premesse ed elementi generali del procedimento.**2.1 - Ordinanza di nomina.**

Con ordinanza del 13/01/2022 l'Ill.mo Sign. Giudice, Dott. Xxxxxx Xxxxxx , nominava il sottoscritto Geom. Emanuele Aravecchia consulente tecnico d'ufficio,

indicando i Quesiti Giudiziali, disponendo inoltre che il sottoscritto CTU provvedesse a prestare Giuramento ex art. 193 c.p.c., con deposito telematico, all'udienza del 15/02/2022 e, successivamente, all'udienza del 22/02/2022.

2.2 – Conferimento incarico, disposizioni, autorizzazioni e termini.

Il 24/02/2022 l'Ill.mo Sign. Giudice, a seguito dell'accettazione dell'incarico e del giuramento prestato dallo scrivente CTU, confermava il quesito disposto con provvedimento del 13/01/2022. Il Giudice confermava la richiesta del CTU di poter dare inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio in data 07/03/2021 alle ore 10:00.

Fra le altre disposizioni, il Giudice fissava il giorno 06/07/2022 quale termine di deposito della relazione finale del CTU.

2.3 - Nomina dei consulenti tecnici di parte.

Il giorno 01/03/2022, l'avvocato Xxxxx Xxxxx , **per l'attore** (XxxxxXxxxxx) nominava consulente tecnico per la sua parte assistita:

Arch. Xxxxx Xxxxx , domiciliato a Quattro Castella (RE) in via Eugenio Montale n° 7/3, con recapiti di tel. 0522 Xxxxx , cellulare 348 Xxxxx e-mail studio@Xxxx Xxxx .it e p.e.c. Xxxx .Xxxx @archiworldpec.it.

Il giorno 02/03/2022, l'avvocato Xxxxx Galeazzi, **per la convenuta** (XxxxxXxxxx) nominava consulente tecnico per la sua parte assistita:

Geom. Xxxxx Xxxxx , domiciliato a Felina di Castelnovo né Monti (RE) in via Wilmo Fontanesi n° 18, con recapiti di tel. 0522 Xxxxx , cellulare 335 Xxxxx e-mail Xxxx @libero.it e p.e.c. Xxxx .Xxxx @geopec.it.

Nessun consulente tecnico di parte è stato nominato dalla Ill chiamata, Xxxxxxxx S.p.A..

2.4 – Istanza di proroga.

Sono state depositate tre istanze in data 23/06/2022, 23/09/2022 e 06/12/2022.

Durante le operazioni peritali, il sottoscritto ha provveduto a svolgere e rappresentare alle parti la stima dei beni oggetto di valutazione ed è stato particolarmente dispendioso, in termini di tempo, il tentativo di conciliazione.

2.5 - Quesiti.

Il G.I. formulava al C.T.U. i seguenti quesiti: << *il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di comunione, svolti i necessari accertamenti anche presso pubblici uffici, esperito il tentativo di conciliazione:*

1) descriva, anche con indicazione dei dati catastali e con fotografie, l'immobile oggetto della comunione tra le parti (appartamento e due autorimesse), sito in Scandiano (RE), Via Corti n. 42, e ne verifichi, in base ai titoli di provenienza, l'attuale appartenenza alle due parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

2) accerti la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile e la sussistenza delle condizioni di libera commerciabilità e dica, in caso negativo, come possano essere eliminate le irregolarità ovvero sanate e quali siano i conseguenti esborsi; verifichi altresì se vi sia conformità tra lo stato di fatto e le schede catastali nonché se vi sia congruenza tra i soggetti risultanti al catasto e quelli risultanti dai RR.II.; in caso negativo, specifichi quali siano le attività da espletare per la regolarizzazione e i relativi costi;

3) determini l'attuale valore dell'immobile (appartamento e due autorimesse) sito in Scandiano (RE), Via Corti n. 42, nonché il valore attuale dei seguenti beni mobili ivi situati: i) mobilio di due camere da letto, con armadio quattro stagioni ad angolo compresi comodini, ii) una camera a ponte con letto singolo+ letto estraibile ivi compresa scrivania, una libreria, iii) cucina con sviluppo lineare; iv) lampadari a goccia

+ lampade da comodino + lampade a parete, e) soggiorno con divano ad angolo +

retro-divano + cassettera; v) piano cottura + forno 90 cm + frigorifero da incasso

Whirpool, Tv 36"/40"; vi) cinque quadri autore bolognese Pietro Fiori;

4) dica se i beni oggetto di domanda di divisione siano comodamente divisibili;

5) predisponga il progetto di divisione, individui le parti che chiedano l'assegnazione

e proceda alla lottizzazione, nel numero di lotti pari ai richiedenti, secondo un razio-

nale progetto divisionale, anche articolato in più ipotesi, con formazione delle singole

porzioni in natura secondo criteri di omogeneità determinando all'occorrenza i con-

guagli in denaro in caso di non corrispondenza del valore delle porzioni al valore

delle singole quote;

5.1) in caso di ritenuta non comoda divisibilità dei beni, se una sola parte chieda

l'assegnazione per l'intero, individui il valore dei beni e delle singole quote, e deter-

mini il conseguente conguaglio in denaro che tale parte dovrà corrispondere all'altra

parte;

5.2) se nessuna parte chieda l'assegnazione, predisponga il piano di vendita ed indi-

vidui un abbattimento per base d'asta nella previsione della vendita a terzi secondo

le forme delle vendite giudiziarie;

5.3) se più parti chiedano l'assegnazione, non potendo tutte essere soddisfatte attesa

la non comoda divisibilità, verifichi le seguenti circostanze, tutte utili al giudice per

determinare la parte che ha diritto all'assegnazione:

- chi goda del bene non divisibile ed a che titolo, fra le parti;

- chi in passato abbia goduto del bene ed a che titolo, fra le parti;

- chi abbia quota maggiore di comproprietà;

- chi possa ricavarne maggiore utilità economica o personale;

- ogni altro utile criterio;

6) determini infine il valore locativo dell'immobile oggetto di causa, sito in Scandiano (RE), Via Corti n. 42, dalla data del 29.01.2019 ad oggi >.

Il C.T.U. è stato autorizzato dall'Ill.mo Sig. Giudice ad "avvalersi di un ausiliario se ritenuto necessario" se lo ritiene necessario.

3 – Attività peritale.

Così come indicato nel provvedimento di conferimento e giuramento, l'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 07/03/2022 presso lo studio del CTU e si è conclusa in data 08/11/2022.

3.1 - Svolgimento delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali si sono svolte in modo regolare e non sono sorte questioni o discussioni sulle indagini e sulle attività programmate condotte. Sono avvenute mediante due riunioni in studio e un sopralluogo.

Il 07/03/2022, inizio dell'attività, sono presenti il CTU e il consulente tecnico della attrice, arch. Xxxxx Xxxx , mentre è assente il consulente tecnico di parte convenuta, geom. Xxxx Xxxx che, contattato dal CTU via telefonica durante la riunione, ha confermato di non avere annotato la riunione rendendo la massima disponibilità per le prossime convocazioni.

Il CTU, pertanto, data lettura del quesito ed indicati i termini utili per il deposito della relazione, illustra i documenti contenuti nei fascicoli delle parti rimettendone da disamina più approfondita alla riunione seguente che avrebbe convocato in seguito all'espletamento delle operazioni di accesso agli atti edilizi.

Il 08/06/2022, presso i luoghi oggetto di causa siti a Scandiano (RE) in via Corti 42, sono presenti il CTU, il consulente tecnico di parte attrice, arch. Xxxxx Xxxx , e il consulente tecnico della convenuta, geom. Xxxx Xxxx .

Per consentire ed accompagnare nella visita il collegio peritale è presente

anche la Signora XxxxxXxxxx , parte convenuta.

Il CTU, coadiuvato dal CCTP, procede con il rilievo metrico di controllo dello stato di fatto dell'immobile oggetto di stima, scattando varie fotografie, sia a questo che ai mobili oggetto di quesito.

In particolare, sono stati identificati quattro dei cinque quadri indicati negli atti di causa; il CTU verificherà l'incongruenza interpellando i legali delle parti.

Gli immobili per cui è causa e, più in generale, il complesso condominiale in cui questi sono collocati, è interessato da lavori di manutenzione straordinaria ex art. 119 del DL 34/2020, c.d. Superbonus 110%. All'atto del sopralluogo risultava posato il cappotto esterno.

I consulenti tecnici di parte, anche su impulso del CTU, ritengono opportuno che il geom. Aravecchia depositi istanza di proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale, al fine di consentire di condurre un approfondito tentativo di conciliazione della causa.

Il 25/09/2022, a seguito di vari confronti per le vie brevi con i consulenti tecnici di parte, il CTU inviava una prima bozza di stima ai CCTP e a tutti i legali delle parti, al solo scopo di promuovere ulteriormente la conciliazione.

Il 08/11/2022, dopo aver concordato la data per le vie brevi, si è concretizzata la riunione presso lo studio del CTU.

Presente l'arch. Xxxxx , entrambe i legali delle parti e l'avvocato Giordana Ovi per la III chiamata, la non ha sortito gli esiti auspicati.

In quell'occasione, nessuna delle due parti ha richiesto l'assegnazione del bene; nessuna delle due parti ha proposto all'altra l'acquisto delle sue quote di proprietà.

[3.2 – Tentativo di conciliazione.](#)

Come appare dal paragrafo precedente, il sottoscritto ha dedicato molto ma con esito negativo alla verifica di ogni possibile opportunità di conciliazione della causa.

3.3 – Istanze, memorie e osservazioni delle parti.

Nessuna memoria è pervenuta dalle parti durante il corso dell'attività peritale.

La relazione di stima che il sottoscritto ha trasmesso ha trovato condivisione anche dai due CCTP.

A seguito dell'invio della presente relazione preliminare "in bozza", i consulenti tecnici delle parti, come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, avranno comunque disponibilità di invio delle loro eventuali osservazioni.

3.4 – Documenti peritali.

Il sottoscritto C.T.U., nello svolgimento del proprio incarico, dopo attenta disamina degli atti prodotti dalle parti e dopo approfondito esame di tutti i documenti allegati, ha ritenuto di interesse per l'espletamento del proprio incarico, in particolare, la documentazione di seguito elencata.

3.4.1 – Documenti di Parte Attrice.

Dal fascicolo di parte attrice, composto dall' Avv.to Xxxxxx Xxxxxx :

- Atto di citazione in data 20/01/2021;
- Doc. 1 – atto di compravendita immobiliare;
- Doc. 8 – certificato ipocatastale;
- Memoria n 1 ex art. 186 comma 6 cpc del 22/09/2021;
- Memoria n 2 ex art. 186 comma 6 cpc del 27/10/2021;
- Memoria n 3 ex art. 186 comma 6 cpc del 17/11/2021.

3.4.2 – Documenti di Parte Convenuta.

Dal fascicolo di parte convenuta, composto dall' Avv.to Xxxxxx Della Luna:

- Comparsa di costituzione e risposta in data 03/06/2021;

- Memoria istruttoria 1, ex art. 183 6° comma in data 27/09/2021;

- Memoria istruttoria 2, ex art. 183 6° comma in data 29/10/2021;

- Memoria istruttoria 3, ex art. 183 6° comma in data 18/11/2021.

3.4.3 – Documenti prodotti dal CTU.

Nel corso delle operazioni peritali non è stata assunta altra documentazione dalle parti o da terzi (soggetti privati) oltre agli atti predetti.

Il sottoscritto ha acquisito da enti pubblici, redatto o prodotto, durante le proprie indagini e la propria attività la **documentazione che allega** secondo l'ordine che segue.

- Allegato "A" – verbale delle operazioni peritali;

- Allegato "B" – corrispondenza intercorsa durante le operazioni peritali;

- Allegato "C" – fotografie bene immobile;

- Allegato "D" – fotografie beni mobili;

- Allegato "E" – estratto di mappa catastale e mappa su ortofoto;

- Allegato "F" – visura catastale per immobile;

- Allegato "G" – planimetrie catastali delle u.i.u. oggetto di causa;

- Allegato "H" – elenco formalità Registri Immobiliari;

- Allegato "I" – Atti edilizi – Stato Legittimo;

- Allegato "L" – bozza stima del bene a scopo conciliativo e allegati;

- Allegato "M" – osservazioni di parte attrice (arch. Xxxxxx Xxxxx);

- Allegato "N" – osservazioni di parte convenuta (geom. Xxxxx Xxxxx).

3.5 – Conclusioni delle indagini peritali.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, il giorno 08/11/2022 ha compiuto le operazioni peritali e le indagini necessarie all'espletamento dell'incarico, nel

pieno rispetto dei principi del contraddittorio, del diritto alla difesa e della disponibilità delle prove e in generale di quelle poste a presidio di un corretto e compiuto svolgimento del mandato.

4 - Contesto della C.T.U.: analisi atti di causa.

Argomento della presente relazione è lo scioglimento della comunione su beni immobili e mobili in comproprietà fra le parti contendenti.

4.1 – Analisi Atti di parte attrice – XxxxxXxxxxxx.

Atto di citazione in data 20/01/2021. XxxxxXxxxxxx, rappresentata dall'avvocato Xxxxx Xxxxxx, fra le altre significazioni, ha esposto quanto segue da ritenersi di interesse del C.T.U. allo scopo di assolvere l'incarico ricevuto.

Parte attrice, in premessa, espone: << omissis omissis che in costanza di matrimonio gli allora coniugi acquistavano in data 15.03.2005, a ministero Notaio dott.ssa Giulia D'Avolio, Rep. n. 21.778 Racc. n. 3.278, entità immobiliari da adibire ad uso abitazione familiare, facente parte di fabbricato sito in Scandiano (RE) Via Corti n. 42, e precisamente:

appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto, disimpegno e tre balconi, con annessi vano cantina e due vani autorimessa al piano terra, censito al NCEU del Comune di Scandiano (RE) al foglio 37, Via Corti, particella n. 78, con i seguenti dati - subalterno 32, piano T, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 15, R.C. Euro 56,55 (autorimessa); - subalterno 36, piano T, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 15, R.C. Euro 56,55 (autorimessa); - subalterno 44, Piano T-1, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 6,5, R.C. Euro 537,12 (appartamento e cantina).

Omissis omissis

Nel corso della vita matrimoniale venivano acquistati, sempre in regime di comunione dei beni, arredi, mobilio, quadri, elettrodomestici ed altri beni mobili destinati alla

vita familiare.

Che i coniugi si sono separati con accordo concluso innanzi all'Ufficiale dello Stato

Civile del comune di Scandiano (RE) in data 11.04.2015 omissis ;

che, successivamente, è intervenuta pronuncia di cessazione degli effetti civili del ma-

trimonio con sentenza n. 747/2020 del Tribunale di Reggio Emilia del 20.07.2020

omissis omissis omissis, nella quale è stata respinta la domanda della

sig.ra Xxxxx di occupare gratuitamente l'immobile (all. 3); la sentenza di divorzio è

stata notificata alla sig.ra Xxxxx il 29.07.2020 (all. 4) omissis omissis ...;

che, sciolta la comunione dei beni, gli ex coniugi sono attualmente comproprietari, in

regime di comunione ordinaria, per la quota del 50% ciascuno, degli immobili di cui

sopra siti in Scandiano (RE), Via Corti n. 42 nonché di tutti i beni mobili (arredi,

mobilio, quadri, elettrodomestici ecc. ...) presenti negli immobili acquistati nel corso

della vita familiare;

che tali immobili, ammobiliati ed arredati con beni anch'essi in regime di proprietà

congiunta, sono attualmente utilizzati in via esclusiva da parte della sig.ra

XxxxxXxxxx , senza che venga corrisposto alcunché al sig. XxxxxXxxxxx a titolo di

indennità per l'utilizzo, e nonostante lo stesso continui a pagare le rate di mutuo ipo-

tecarario acceso per l'acquisto degli immobili nonché le spese condominiali;

omissis omissis omissis... omissis omissis omissis omissis

che i beni immobili di cui sopra, per dimensioni, struttura, tipologia, risultano non

divisibili in natura o non comodamente divisibili e, pertanto, in mancanza di un ac-

cordo tra le parti, è necessario procedere con ordinario giudizio divisionale ai fini

della trasformazione dei beni comuni non divisibili (immobili) in bene comune divisi-

bile (denaro);

che è altresì necessario procedere allo scioglimento della comunione ordinaria su

tutti gli altri beni mobili, presenti all'interno degli immobili di cui sopra, procedendo

alla assegnazione degli stessi secondo un progetto divisionale in relazione al valore

dei beni stessi. >>.

Nello stesso atto di citazione, parte attrice espone: << omissis

2) CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI e DEI BENI MOBILI

Imprescindibile l'analisi della consistenza dei beni immobili oggetto dell'instaurando giudizio.

I beni immobili sopra indicati risultano non facilmente divisibili, trattandosi, infatti, di un appartamento di non rilevanti dimensioni, oltre a cantina e due autorimesse.

Quindi antieconomico e comunque irrealizzabile la formazione di parti corrispondenti alle quote dei partecipanti.

Quanto ai beni mobili presenti all'interno dell'abitazione (arredo dell'abitazione, mobilio, quadri, elettrodomestici ecc..) di cui si chiede lo scioglimento della comunione, con redazione di un progetto divisionale e previa stima, a mezzo di CTU, gli stessi sono i seguenti:

- due camere da letto con armadio quattro stagioni ad angolo compresi comodini, una cameretta a ponte con letto singolo + letto estraibile ivi compresa scrivania, una libreria, cucina con sviluppo lineare;*
- lampadari a goccia + lampade da comodino+ lampade a parete;*
- soggiorno con divano ad angolo + retro divano + cassettera;*
- lavatrice più asciugatrice Bosch, piano di cottura + forno da 90 cm + lavastoviglie + frigorifero da incasso Whirlpool, Tv 36/40 POLLICI;*
- Quattro/Cinque quadri dell'autore bolognese Piero Fiori.*

Quanto ai restanti beni (una sella, strumenti musicali ecc...) nulla osta a lasciare tali beni alla figlia Xxxxxxx Xxxxx .

Omissis omissis

4) RICHIESTA DI INDENNITA' PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

Previo accertamento dell'utilizzo degli immobili da parte della sig.ra Xxxxx , l'attore chiede la condanna della convenuta al pagamento di una indennità per l'utilizzo/godimento esclusivo degli immobili di cui sopra in capo alla sig.ra Xxxxx , da determinarsi sulla scorta del valore locativo di mercato del compendio immobiliare (appartamento arredato). Omissis omissis omissis ... omissis ... omissis ... >>.

Parte attrice cita la convenuta innanzi all'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Reggio Emilia affinché si accolgano le seguenti conclusioni:

*<< *) disporre lo scioglimento della comunione dei beni immobili in comproprietà al 50% con la sig.ra XXXXX XXXXX , costituiti da appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto, disimpegno e tre balconi, con annessi vano cantina e due vani autorimessa al piano terra, censito al NCEU del Comune di Scandiano (RE) al foglio 37, Via Corti, particella n. 78, con i seguenti dati: subalterno 32, piano T, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 15, R.C. Euro 56,55 (autorimessa); subalterno 36, piano T, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 15, R.C. Euro 56,55 (autorimessa); subalterno 44, Piano T-1, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 6,5, R.C. Euro 537,12 (appartamento e cantina);*

**) per l'effetto, accertata la indivisibilità in natura dei beni immobili oggetto della comunione, adottato ogni eventuale provvedimento necessario, disporre la vendita ai sensi dell'art. 788 c.p.c. (a mezzo di professionista all'uopo delegato) con conseguente ripartizione, in misura corrispondente alle quote di ciascun comproprietario (50%), del ricavato delle vendite.*

**) Disporre lo scioglimento della comunione dei beni mobili (arredo, mobilio, quadri, elettrodomestici ecc..) in comproprietà al 50% con la sig.ra XXXXX*

XXXXX , presenti all'interno dell'appartamento sito in Scandiano (RE) Via Corti n. 42, e di cui in esposizione, assegnando i beni stessi a ciascuno dei comproprietari sulla scorta di un progetto divisionale e previa stima, a mezzo di C.T.U..

*) Previo accertamento dell'utilizzo/godimento esclusivo dei beni immobili e mobili di cui in esposizione in capo alla sig.ra Xxxxx Xxxxx , condannare la stessa al pagamento, previa determinazione da parte del Giudicante sulla scorta di valori del mercato locatizio, di una indennità pecuniaria per tale utilizzo/godimento, in quella misura che verrà ritenuta di giustizia. Con decorrenza dell'indennità dal 29.01.2019 (data di presentazione dell'istanza di mediazione) od in subordine dalla data del deposito della domanda giudiziale >>.

Doc. 1 – atto di compravendita immobiliare.

Dall'atto di compravendita del 14/03/2005 Rep./Racc. 21778/3278 a ministero Notaio Giulia D'Avolio, il CTU deduce che gli odierni contendenti hanno acquistato in comune pro indiviso, e in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, la piena proprietà degli immobili oggetto di causa, ossia, in Scandiano (RE), via Corti n° 42: appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto, disimpegno e tre balconi, con annessi vano cantina e due vani autorimessa al piano terra, censito al NCEU del Comune di Scandiano (RE) al foglio 37, particella n. 78, con i seguenti dati - subalterno 32, piano T, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 15, R.C. Euro 56,55 (autorimessa); - subalterno 36, piano T, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 15, R.C. Euro 56,55 (autorimessa); - subalterno 44, Piano T-1, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 6,5, R.C. Euro 537,12 (appartamento e cantina).

Dall'atto si rileva il prezzo di vendita, pari a €. 145.000,00.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da ipoteche pesi e oneri di ogni genere.

L'immobile è legittimamente edificato a seguito di regolare licenza edilizia n° 5426/7703 Reg. 217/71 rilasciata dal comune di Scandiano in data 15/11/1973 e dichiarato abitabile con decorrenza e titolo del 26/11/1976 con provvedimento n° 12/76. Nell'atto si dichiara che nessuna opera successiva, soggetta a provvedimenti di licenza edilizia, concessione edilizia e permesso di costruire, anche a sanatoria, è stata eseguita presso i beni compravenduti.

L'atto è stato trascritto a Reggio Emilia in data 25/03/2005 ai R.G./R.P. 8547/4904.

Doc. 8 – certificato ipocatastale ventennale.

Dalla relazione si riscontra che l'immobile è gravato da ipoteca volontaria iscritta presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RRll) dell'Agenzia delle Entrate – ufficio territoriale di Reggio Emilia –, per la complessiva somma di €. 246.500,00 a favore della BOPOP-CARIRE SPA, in data 25/03/2005 ai R.G./R.P. 8550/2059 a garanzia del mutuo di €. 145.000,00 concesso con atto del 14/03/2005 Rep./Racc. 21779/3279 a ministero Notaio Giulia D'Avolio.

Memoria n 1 ex art. 186 comma 6 cpc del 22/09/2021.

Letta attentamente nei suoi contenuti, la memoria suindicata, dal punto di vista tecnico, non espone ulteriori indicazioni rilevanti, rispetto all'atto di citazione, per la risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice ai quali deve dare risposta lo scrivente CTU.

Memoria n 2 ex art. 186 comma 6 cpc del 27/10/2021.

Letta attentamente nei suoi contenuti, la memoria, dal punto di vista tecnico,

non espone ulteriori indicazioni rilevanti, rispetto all'atto di citazione e alla memoria n 1, per la risposta ai quesiti posti dall'III.mo Sig. Giudice ai quali deve dare risposta lo scrivente CTU.

Parte attrice, indica la propria proposta di quesito all'III.mo Sig. Giudice.

Memoria n 3 ex art. 186 comma 6 cpc del 17/11/2021.

Anche in questo caso non appaiono, dal punto di vista tecnico, indicazioni rilevanti per la risposta ai quesiti.

4.2 – Analisi Atti di parte convenuta – XxxxxXxxxx.

Comparsa di costituzione e risposta in data 03/06/2021. XxxxxXxxxx, rappresentata dall'avvocato Xxxxx Galeazzi, fra le altre significazioni, ha esposto quanto segue da ritenersi di interesse del C.T.U. allo scopo di assolvere l'incarico ricevuto.

Parte convenuta si costituisce in giudizio: << omissis aderendo alla richiesta di divisione immobiliare ma contestando l'ulteriore contenuto, nonché le ulteriori pretese dell'atto avversario ed in particolare:

QUANTO AL PUNTO 2 EX ADVERSO “CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DEI BENI MOBILI” 6) la convenuta contesta la riferita consistenza dei beni oggetto della divisione. Quanto alla divisibilità fisica dell'immobile confida nella perizia tecnica ... omissis

Per ciò che attiene, invece, all'elenco dei beni mobili di cui l'attore reclama la proprietà, non senza precisare che il mobilio indicato risale all'anno 2005, quindi con valore residuo pressoché minimale e da allora ad oggi gli elettrodomestici sono stati sostituiti da altri, acquistati dalla Sig.ra Xxxxx pertanto dovranno essere espunti dall'elenco la lavatrice e l'asciugatrice AEG, attualmente a corredo dell'immobile, nonché la lavastoviglie recentemente acquistata dalla figlia Sara.

... omissis omissis omissis omissis omissis omissis ...

QUANTO AL PUNTO 4 EX ADVERSO “INDENNIZZO PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE” 8) la convenuta ribadisce che nulla oppone, nè ha mai opposto alla divisione dell'immobile ma ritiene che non sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo nei confronti dell'ex marito comproprietario dell'immobile per cui è causa >>.

Quanto sopra premesso, parte convenuta chiede si : << omissis disporre lo scioglimento della comunione dei beni immobili in comproprietà al 50% tra la Sig.ra Xxxxx Xxxxxed i Sig. Xxxxxxx Mauro; disporre lo scioglimento della comunione dei beni mobili in comproprietà al 50% tra la Sig.ra Xxxxx Xxxxxed i Sig. Xxxxxxx Xxxxxlimitatamente a: a) mobilio di due camere da letto, con armadio quattro stagioni ad angolo compresi comodini, b) una camera a ponte con letto singolo+ letto estraibile ivi compresa scrivania, una libreria, c) cucina con sviluppo lineare; d) lampadari a goccia + lampade da comodino + lampade a parete, e) soggiorno con divano ad angolo + retro - divano + cassettera; f) piano cottura + forno 90 cm + frigorifero da incasso Whirpool, Tv 36”/40”; g) cinque quadri autore bolognese Pietro Fiori;

... omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis ... >>.

sottoscritto, avendo attentamente esaminato gli atti, rileva che anche in questo caso si tratta di posizioni strettamente giuridiche che non hanno rilevanza per la composizione dell'elaborato peritale in ossequio al quesito.

Memoria n 1 ex art. 186 comma 6 cpc del 27/09/2021.

Letta attentamente nei suoi contenuti, la memoria suindicata, dal punto di vista tecnico, non espone ulteriori indicazioni rilevanti, rispetto alla comparsa di costituzione, per la risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice ai quali

deve dare risposta lo scrivente CTU.

Memoria n 2 ex art. 186 comma 6 cpc del 29/10/2021.

Parte convenuta chiede ammettersi prova testimoniale su vari capitoli. Unitamente al verbale del 13/04/2022 non vengono a concretizzarsi ulteriori indicazioni rilevanti, rispetto alla comparsa di costituzione e alla precedente memoria n° 1, per la risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice ai quali deve dare risposta lo scrivente CTU.

Memoria n 3 ex art. 186 comma 6 cpc del 18/11/2021.

Anche in questo caso non appaiono, dal punto di vista tecnico, indicazioni rilevanti per la risposta ai quesiti.

Anche in questo caso non appaiono, dal punto di vista tecnico, indicazioni rilevanti per la risposta ai quesiti.

4.3 – Analisi Atti III chiamata – Xxxxxxxx SPA.

Comparsa di costituzione e risposta in data 03/06/2021. Xxxxxxxx S.p.A., rap-

presentata dagli avvocati prof. Xxxxxx Xxxxxx , Xxxxxx Xxxxxx , prof. Xxxxxx Xxxxxx , Xxxxxx Xxxxxx , Xxxxxx Xxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx , ha esposto quanto segue da ritenersi di interesse del C.T.U. allo scopo di assolvere l'incarico ricevuto.

Parte convenuta si costituisce in giudizio per vedersi accolta le seguenti conclusioni: << omissis omissis omissis omissis omissis ...

la Banca comparente, quale creditore ipotecario convenuto in giudizio, in ordine alla domanda principale svolta dal sig. Xxxxxxx dichiara di rimettersi a quanto il Tribunale valuterà e deciderà in ordine alla divisione del bene immobile oggetto di ipoteca iscritta in proprio favore, con salvezza di ogni propria ragione di credito nei confronti delle controparti, nonché del diritto di vigilare sulle operazioni di divisione e/o di

vendita; in via subordinata riconvenzionale: per l'ipotesi in cui si procedesse alla vendita del bene oggetto di divisione ed il Giudice disponesse la purgazione dell'ipoteca, assegnare alla Banca le somme che verranno attribuite ai propri debitori Sigg.ri Xxxxxxx e Xxxxx quale ricavato della vendita del bene medesimo, fino a concorrenza del saldo residuo dell'importo mutuato >>.

4.4 – Descrizione della controversia in relazione alla CTU.

In conseguenza alla separazione in data 11/04/2015 e della successiva sentenza di divorzio n. 747/2020 in data 20/07/2020 del Tribunale Civile di Reggio Emilia, i Signori XxxxxXxxxxxx e Pala Xxxxx risultano oggi comproprietari indivisi per la quota di ½ ciascuno dell'unità abitativa al primo piano con cantina e due autorimesse al piano terra del complesso condominiale sito a Scandiano (RE) in via Corti n° 42 (meglio individuato in seguito).

Risultano ancora comproprietari di beni mobili collocati all'interno del predetto stabile; beni meglio individuati di seguito in ragione del quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Oggi, le parti, intendono addivenire allo scioglimento dello stato di comunione, sia sull'immobile che sui mobili al suo interno.

Il sottoscritto CTU, fra altre indicazioni, deve procedere alla valutazione del compendio mobiliare e immobiliare, indicandone la sussistenza di un'eventuale comoda divisibilità e, in funzione delle volontà dei contendenti espresse durante l'attività peritale, proporre la composizione di vari lotti di assegnazione con eventuali conguagli oppure procedere con la predisposizione della relazione estimativa propedeutica alla vendita giudiziaria.

Lo scrivente CTU dovrà altresì procedere con la stima del valore locativo dell'immobile oggetto di causa a far tempo dal 29/01/2019 a oggi.

4.4 – Analisi allegati alla C.T.U.

Si rassegna di seguito una breve illustrazione degli atti che lo scrivente CTU allega alla presente relazione individuandone le parti salienti e che hanno particolare rilevanza per lo svolgimento del proprio incarico.

Allegato “A” - verbale delle operazioni peritali i cui contenuti sono stati già indicati al precedente paragrafo 3 rispetto ai quali non appaiono significativi ulteriori approfondimenti.

Allegato “B” - corrispondenza intercorsa durante le operazioni peritali. Si tratta delle stampe in formato cartaceo o informatico -pdf- di mail, p.e.c. o fax con cui si sono inviate le reciproche comunicazioni fra il CTU, i CC.T.P. ed eventualmente i Legali delle parti. Non appaiono nei documenti contenuti di rilievo per lo svolgimento della presente relazione; si sono semplicemente trasmesse comunicazioni organizzative per la conduzione dell'attività peritale.

Allegato “C” - si tratta di fotografie scattate durante il sopralluogo dalle quali si rilevano le caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di causa.

Allegato “D” - si tratta di fotografie scattate durante il sopralluogo dalle quali si rilevano le caratteristiche dei beni mobili oggetto di causa.

Allegato “E” – estratto di mappa per l'identificazione degli immobili oggetto di accertamento sulla cartografia di mappa catastale. Si tratta dell'edificio indicato con il mappale 78 al foglio di mappa 37 di Scandiano.

Allegato “F” – visura catastale storica per ciascuna delle tre unità immobiliari, ossia i subalterni 32 e 36 (autorimesse) e il subalterno 44 (abitazione e cantina). Dall'elaborato, oltre all'identificativo catastale, si rilevano i dati di classamento, la ditta intestata (correttamente ai due contendenti per ½ ciascuno), la superficie determinata ai sensi del DPR 138/1998 e la storia delle intestazioni.

Allegato "G" – planimetrie catastali. Sono piante in scala 1:200 dalle quali si

rileva la composizione interna di ciascuna unità immobiliare oltre a consentire

la verifica della coerenza grafica e dimensionale con lo stato di fatto.

Allegato "H" – Si è prodotta la visura presso i registri immobiliari per verificare

la coerenza ad oggi dell'attestazione notarile depositata con doc. 8 di parte

attrice.

Allegato "I" – gli atti edilizi reperiti presso l'ufficio edilizie privata del comune di

Scandiano rappresentano graficamente gli immobili per cui è causa e il con-

testo condominiale in cui questi sono collocati. Rappresentano lo stato legit-

timo dell'immobile secondo l'art. 9 bis del DPR 380/2001 al quale gli immobili

debbono essere per Legge conformi.

Allegato "L" – la bozza di stima è stata svolta a scopo conciliativo per facilitare

l'accordo eventuale fra le parti contendenti. Si riportano i dati metrici di stima

attraverso il confronto di mercato con immobili simili a quello da stimare. Si

richiama l'attenzione del lettore al fatto che, fra i beni comparabili individuati

dallo scrivente per il confronto di mercato vi è un compendio immobiliare col-

locato nel medesimo fabbricato rispetto a quelle oggetto di valutazione.

5 - Memorie interlocutorie dei CC.TT.P.

Non sono state inviate memorie interlocutorie dai consulenti tecnici delle parti

durante lo svolgimento dell'attività peritale.

6 – Risposte ai Quesiti.

I quesiti posti dall'Ill.ma Giudice, interamente e consecutivamente riportati al

precedente § 2.5, vengono qui di seguito suddivisi per facilitarne lo sviluppo

della risposta e la relativa consultazione

6.1a << il CTU,_esperito il tentativo di conciliazione... .. >>.

Tentativo di Conciliazione.

Il sottoscritto ha tentato la conciliazione delle parti, arrivando anche a proporre anticipatamente la stima dell'immobile, ossia di quella parte in proprietà fra i contendenti il cui valore è particolarmente significativo rispetto al residuo valore dei beni mobili.

Verificato che nessuna delle due parti ha richiesto l'assegnazione dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto anche di indicare che le parti stesse procedessero in modo condiviso a proporre in sul mercato locale il bene per un determinato periodo, questo sia nell'interesse delle parti stesse che anche in termini di contenimento delle spese di causa.

La riunione ultima, convocata per il giorno 8 novembre 2022, tuttavia, non ha sortito gli effetti auspicati.

Si è proceduto, pertanto, alla stesura della relazione.

6.1b << il CTU: 1) descriva, anche con indicazione dei dati catastali e con fotografie, l'immobile oggetto della comunione tra le parti (appartamento e due autorimesse), sito in Scandiano (RE), Via Corti n. 42, >>.

Ubicazione.

L'immobile è sito a Scandiano (RE), in via Bonaventura Corti n° 42.

La zona è completa di tutte le dotazioni territoriali. Situata circa 700 mt. e a sud/est del centro storico del capoluogo comunale, sono presenti tutte le comodità a livello di infrastrutture di quartiere; scuole primarie e secondarie (a circa 250 metri); scuole secondarie superiori raggiungibili in pochi minuti senza alcun mezzo; piccolo centro commerciale a pochi passi.

Dati Catastali.

Il compendio è catastalmente identificato – via Bonaventura Corti – al foglio

di mappa 37 di Scandiano particella 78:

- subalterno 44 – (appartamento P1° - cantina PT) – categoria A/2 classe

2 – consistenza vani 6,50 – rendita catastale €. 537,12 – superficie mq.

129,00.

- subalterno 32 – (autorimessa PT) – categoria C/6 classe 3 – consistenza

mq. 15 – rendita catastale €. 56,55 – superficie mq. 15,00.

- subalterno 36 – (autorimessa PT) – categoria C/6 classe 3 – consistenza

mq. 15 – rendita catastale €. 56,55 – superficie mq. 16,00.

Le tre unità immobiliari sono intestate a:

- Xxxxxx Xxxxx– codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – nato a Xxxxx

il Xxxxxx .

- Xxxxx Xxxxx– codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – nata a Xxxxx il

Xxxxxx .

L'intestazione è coerente con il titolo di provenienza (§ 6.3).

Il complesso condominiale è composto: **a)** dall'edificio identificato con la par-

ticella 78 (superficie/sedime mq. 896), di cui sono parte i beni oggetto di

causa; **b)** dall'edificio identificato con la particella 80 (superficie/sedime mq.

840); **c)** area cortilizia condominiale comune ai due edifici identificata dalla

particella 79 (superficie di mq. 4.658). La superficie complessiva alla sezione

catasto terreni del complesso edificato è pari a mq. 6.394.

Descrizione Immobile.

Il cespite immobiliare per cui è causa, è collocato in un complesso condomi-

niale di 32 unità abitative, composto da due edifici in linea, planimetrica-

mente con forma ad "L", ossia costituiti da due blocchi pressoché ortogonali

fra loro composti da due piani oltre al piano terra, distribuiti su quattro vani

scala per ciascun edificio (due per ogni blocco).

Il fabbricato è stato costruito intorno alla metà degli anni settanta del secolo scorso, così come appare dai titoli edilizi e dalla licenza di abitabilità.

Il complesso edificato è, nelle facciate esterne, è in buono stato manutentivo.

Sono in corso di ultimazione i lavori di efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/20020, cosiddetto superbonus 110%. Hanno riguardato, fra le opere manutentive annesse e collegate, la realizzazione dell'isolamento termico dell'involucro edilizio, la sostituzione del generatore di calore e la sostituzione degli infissi, oltre alla sostituzione del pavimento, dei sottofondi e dell'impermeabilizzazione dei balconi.

Internamente, le parti comuni appaiono in discreto stato manutentivo. Le scale sono in marmo e le ringhiere in ferro verniciato. Le pareti sono tinteggiate con colore bianco e basamento con vernici lavabili di colore marrone chiaro.

Per quanto riguarda i beni di proprietà esclusiva delle parti contendenti, si tratta di un immobile ad uso residenziale composto appartamento al primo piano con cantina e due autorimesse (per un posto auto ciascuna) al piano terra. L'appartamento, di fatto è composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, servizio igienico, corridoio/disimpegno e due balconi.

L'appartamento è stato oggetto di opere di manutenzione interna realizzate dopo l'acquisto da parte dei Signori Xxxxx e Xxxxxxx.

I pavimenti sono in parquet, essenza simil cabreuva o padouk, comunque di pregio medio/alto. Le pareti sono tinteggiate con tinte tipo pastello, con colori differenziati per i vari locali, e differenziate dai plafoni che sono bianchi.

Le porte interne sono in legno simil tamburato, liscio, colore noce medio, con telaio a spigolo arrotondato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a gas (marca

"IMMERGAS ZEUS 21 IONO" - all'atto del sopralluogo-) che produce anche

acqua calda sanitaria, con corpi radianti costituiti da termosifoni a colonna in

ghisa.

L'impianto elettrico appare di nuova generazione e di buon livello; soluzione

"Vimar", con placche e quadri risalenti all'ultima manutenzione dell'edificio

eseguita dopo il 2005.

6.1c << il CTU: 1) ne verifichi, in base ai titoli di provenienza, l'attuale

appartenenza alle due parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota >>.

Il compendio immobiliare di cui si tratta, è in proprietà indivisa per la quota di

½ ciascuno – 50% pro indiviso – delle seguenti persone fisiche:

- Xxxxxx Xxxx- codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – nato a Xxxx

il Xxxxxx .

- Xxxx Xxxx- codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – nata a Xxxx il

Xxxxxx .

La proprietà così come indicata deriva dal seguente titolo:

Atto di compravendita in data 14/03/2005, Repertorio/Raccolta 21778/3278 a

Ministero Notaio Xxxxx di Scandiano, registrato a Reggio Emilia il 23/03/2005

al n° 3721 e ivi trascritto il 25/03/2005 ai R.G./R.P. 8547/4904.

L'immobile è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni dai pre-

detti titolari in quanto vendutogli dal Sig. Xxxxx nato a Scandiano il 21/06/1957

– c.f. XXXXXX .

Xxxxx Xxxxx , contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita suindi-

cato, ha richiesto la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte di

Xxxxx Xxxxx e Zanichelli Xxxxx Xxxxx , questi, comproprietari dal 06/09/1985

(oltre al ventennio).

6.2a << il CTU: 2) accerti la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile e la sussistenza delle condizioni di libera commerciabilità e dica, in caso negativo, come possano essere eliminate le irregolarità ovvero sanate e quali siano i conseguenti esborsi; ... >>.

L'edificio di cui sono parte i beni immobili oggetto di stima e, conseguentemente, le stesse unità immobiliari urbane (u.i.u.), è stato costruito in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- licenza edilizia P.G. n° 5426 del 25/05/1971 rilasciata in data 07/07/1971
Verb. C.E. n° 217/71 (titolo abilitativo originario);
- licenza edilizia P.G. n° 7703 del 19/10/1973 rilasciata in data 15/11/1973
Verb. C.E. n° 217/71 (variante al progetto originario);
- licenza di abitabilità certificato n° 129/76 del 26/11/1976 decorrente lo stesso 26/11/1976.

Lo stato legittimo dell'immobile, ex art. 9 bis del DPR 380/2001 è rappresentato dalla licenza edilizia P.G. 7703/1973.

All'atto del sopralluogo, sono state riscontrate difformità edilizie rispetto allo stato legittimo suindicato, consistenti in:

- demolizione di pareti divisorie interne al fine di collegare il corridoio di ingresso con il soggiorno che, di fatto, ha sostituito l'angolo cottura e il tinello con traslazione della cucina in luogo del soggiorno originario;
- collocazione di porta interna di separazione fra soggiorno e disimpegno notte, dove è stata realizzata una piccola porzione di divisorio con demolizione di altra porzione.

Altre lievi difformità che possono essere sfuggite al CTU e ai CCTP durante il

sopralluogo, ricadono comunque nelle stesse opportunità di regolarizzazione

che si descrivono di seguito o sono ricomprese fra le tolleranze esecutive ai

sensi dell'art. 19 bis della Legge Regionale 23/2004.

Le opere difformi predette, sono regolarizzabili mediante "accertamento di

conformità" ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n° 23/2004.

Si prevedono costi pari a €. 3.000,00 compresi oneri di spese tecniche e diritti

di segreteria comunale.

Si precisa che sono in fase di ultimazione le opere di cui alla CILA superbonus

n° 24147 dell'11/10/2021.

6.2b << il CTU: 2) verificarsi altresì se vi sia conformità tra lo stato di

fatto e le schede catastali nonché se vi sia congruenza tra i soggetti risultanti al ca-

tasto e quelli risultanti dai RR.II.; in caso negativo, specificare quali siano le attività

da espletare per la regolarizzazione e i relativi costi; >>.

In relazione alla conformità dell'immobile alle planimetrie e ai dati di classifica-

mento catastali (art. 29 comma 1 bis della Legge 52/1985) si riscontrano le dif-

formità già indicate al paragrafo 6.2a precedente. L'immobile non è con-

forme.

La situazione ai RR.II. presso l'ufficio pubblicità immobiliare dell'agenzia delle

entrate è coerente e congruente; è conforme l'intestazione dei beni immobili

secondo l'atto di provenienza.

È necessaria la presentazione di istanza di variazione catastale che recepisca

lo stato di fatto; variazione che va poi allegata alla pratica edilizia di accer-

tamento di conformità indicata al § 6.2a.

Si prevedono costi par a €. 1.000,00 ogni onere compreso (spese tecniche -

visure e oneri diretti catastali).

Per l'immobile oggetto di causa, al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute dopo la relazione notarile doc. 8 di parte attrice, il sottoscritto ha rilevato le seguenti note presso i RRII dell'agenzia delle entrate, sezione pubblicità immobiliare:

- iscrizione del 25/03/2005 - registro particolare 2059 registro generale 8550 pubblico ufficiale d'Avolio Giulia repertorio 21779/3279 del 14/03/2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- trascrizione del 22/04/2021 - registro particolare 6531 registro generale 8811 pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Emilia repertorio 336/2021 del 21/01/2021 domanda giudiziale – divisione giudiziale.

6.3a << il CTU: 3) determini l'attuale valore dell'immobile (appartamento e due autorimesse) sito in Scandiano (RE), Via Corti n. 42, >>.

L'art. 4 comma 1 punto 76 Regolamento UE 575/2013 definisce il "valore di mercato" come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

La stima che, il 25/09/2022, il sottoscritto ha trasmesso alle parti, ha determinato il "valore di mercato" del bene secondo il metodo del confronto di mercato che, per le caratteristiche dei beni da valutare è quella più idonea possibile, anche in ragione della semplicità riscontrata nell'individuazione di beni comparabili a quelli oggetto di stima.

Il valore indicato nella stima, dopo gli opportuni arrotondamenti, è pari al

prezzo di €. 175.000,00; valore che ha tenuto conto delle migliorie dei lavori di

efficientamento energetico in fase di ultimazione.

L'importo non ha tenuto conto degli oneri di regolarizzazione dei beni in quanto, trattandosi di stima propedeutica ad un accordo conciliativo, si trattava di oneri da suddividere al 50% fra le parti contendenti.

Anche nel caso in cui il bene sia proposto in vendita direttamente dalle parti, XxxxxXxxxxxx e XxxxxXxxxx , il valore di mercato stimato non varia in quanto l'importo di 4.000,00 €. indicati per la regolarizzazione edilizia e catastale resta a carico di entrambe le parti i egual misura, ossia, €. 2.000,00 per ciascuna.

Diverso, invece, qualora il cespite immobiliare sia venduto mediante procedura giudiziaria nel qual caso gli oneri di regolarizzazione restano a carico dell'acquirente (si vedrà in seguito).

Il valore di mercato dei beni immobili oggetto di causa, siti a Scandiano (RE) in via Bonaventura Corti 42, catastalmente identificati al foglio di mappa 37 particella 78: subalterno 44 – (appartamento P1° - cantina PT) – categoria A/2 classe 2 – consistenza vani 6,50 – rendita catastale €. 537,12 – superficie mq. 129,00; subalterno 32 – (autorimessa PT) – categoria C/6 classe 3 – consistenza mq. 15 – rendita catastale €. 56,55 – superficie mq. 15,00; subalterno 36 – (autorimessa PT) – categoria C/6 classe 3 – consistenza mq. 15 – rendita catastale €. 56,55 – superficie mq. 16,00;

oggi è pari a **€. 175.000,00. (euro Centosettantacinquemila/00)** come indicato in "allegato L".

6.3b << il CTU: 3).... .. il valore attuale dei seguenti beni mobili ivi situati: i) mobilio di due camere da letto, con armadio quattro stagioni ad angolo compresi comodini, ii) una camera a ponte con letto singolo+ letto estraibile ivi compresa

scrivania, una libreria, iii) cucina con sviluppo lineare; iv) lampadari a goccia + lampade da comodino + lampade a parete, e) soggiorno con divano ad angolo + retro-divano + cassetiera; v) piano cottura + forno 90 cm + frigorifero da incasso Whirpool, Tv 36"/40"; vi) cinque quadri autore bolognese Pietro Fiori>>.

Per quanto riguarda i beni mobili all'interno delle unità immobiliari suindicate, nel precisare che si tratta di mobili di oltre un decennio, il sottoscritto è ricorso alle proprie esperienze dirette. Per i quadri, il sottoscritto ha fatto riferimento alla consultazione diretta di un proprio abituale consulente.

1) mobilio di due camere da letto, con armadio quattro stagioni ad angolo compresi comodini.

Camere da letto matrimoniali in buono stato di conservazione e manutenzione.

A) Camera in legno effetto laminato colore chiaro composta da letto matrimoniale, due comodini e ampio armadio con specchio (fotografie allegato D1a).

Valore di Stima €. 800,00 da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

B) Camera in legno effetto laccato (armadio) o laminato, con letto in legno massello, colore rosso/marrone scuro / mogano, composta da letto matrimoniale, comodini, e ampio armadio ad angolo a sei ante, cassetiera e libreria (fotografie allegato D1b).

Valore di Stima €. 1.200,00 da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

2) una camera a ponte con letto singolo+ letto estraibile ivi compresa scrivania, una libreria.

Camera in legno laminato, composta armadio a ponte, letto singolo e letto estraibile, oltre con libreria. Stato manutentivo discreto (fotografie allegato

D2).

Valore di Stima €. 500,00 da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

3) cucina con sviluppo lineare.

Stato manutentivo buono. Trattandosi di mobilio su misura e, pertanto, nell'economia della vendita sarebbe opportuno ritenerlo (*) indivisibile dall'unità abitativa e proporlo in vendita ad essa unito.

È composto da cucina lineare ad angolo, in legno colore tipo mogano, top in vetroresina e mobile dispensa/frigo a parte. Si ritiene di accorparne il valore agli elettrodomestici indicati al seguente punto 6 (esclusa la TV 36"/40") (fotografie allegato D3).

Valore di Stima €. 3.000,00 se riunita nella vendita all'immobile (*).

Valore di Stima €. 1.500,00 qualora da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

4) soggiorno con divano ad angolo + retro-divano + cassetiera.

Stato manutentivo buono (discreto per divano). Mobile giorno in legno con cassetiera bassa porta TV, quattro ante e libreria. Divano in similpelle con penisola rivestito in tessuto e retro-divano in legno (fotografie allegato D4).

Valore di Stima €. 1.000,00 da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

5) lampadari a goccia + lampade da comodino + lampade a parete

Due lampadari a soffitto, due lampade da comodino e due lampade a parete (fotografie allegato D5).

Valore di Stima €. 1.000,00 da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

6) piano cottura + forno 90 cm + frigorifero da incasso Whirpool, Tv 36"/40"

Gli elettrodomestici da cucina sono stati valutati al punto 3 unitamente alla stessa cucina, in quanto da ritenere inscindibili dalla stessa per la tipicità dell'arredamento, la collocazione ad incasso e la valutazione del sottoscritto

di proporre in vendita l'immobile completo di cucina.

La TV di marca Sharp di penultima generazione (fotografie allegato D6).

Valore di Stima €. 50,00 da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

7) cinque quadri autore bolognese Pietro Fiori.

In realtà i quadri sono quattro. Il dato è stato confermato dai legali delle parti al sottoscritto che ha provveduto a specifica richiesta a seguito del sopralluogo.

a) Quadro dim. cm. 50x40 oltre a cornice – natura morta (foto D7a);

Valore di Stima €. 300,00 da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

b) Quadro dim. cm. 50x40 oltre a cornice – strumenti musicali e testi (foto D7b);

Valore di Stima €. 300,00 da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

c) Quadro dim. cm. 16 x35 oltre a cornice – nudo donna si spalle (foto D7c);

Valore di Stima €. 150,00 da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

d) Quadro dim. cm. 42 x34 oltre a cornice – natura morta (foto D7d).

Valore di Stima €. 250,00 da ritirare presso i luoghi per cui è causa

6.4 << il CTU: 4)... .. dica se i beni oggetto di domanda di divisione siano comodamente divisibili >>.

Il compendio immobiliare costituito da un appartamento al primo piano, cantina e due autorimesse al piano terra non è comodamente divisibile.

Anche l'eventualità di poter separare una delle due autorimesse dall'abitazione determinerebbe una condizione antieconomica per la gestione del compendio di cui si tratta. Si concretizzerebbe di fatto una sensibile riduzione dello stock dei potenziali acquirenti (minore appetibilità) sul mercato immobiliare locale, essendo più difficile la collocazione di un appartamento di ampie

dimensioni (come nel caso) con un unico posto auto oltre ad essere probabilmente complicata la vendita autonoma di una singola autorimessa.

Per altro, va considerato che a livello impiantistico le due autorimesse saranno senz'altro collegate all'unità abitativa.

Quindi **il compendio immobiliare stimato non è divisibile.**

Per quanto riguarda i beni mobili, individuati riunendo le parti in ragione dell'omogeneità della composizione e dell'opportunità di riutilizzazione razionale, si propongono le seguenti composizioni per la formazione dei lotti.

63b1a - Camera matrimoniale (punto 1 – a paragrafo 6.3b) €. 800,00

63b1b - Camera matrimoniale (punto 1 – b paragrafo 6.3b) €. 1.200,00

63b2 - Camera a ponte (punto 2 paragrafo 6.3b) €. 500,00

63b4 - Soggiorno con divano (punto 4 paragrafo 6.3b) €. 1.500,00

63b5 - Lampadari e lampade (punto 5 paragrafo 6.3b) €. 1.000,00

63b5 - TV Sharp (punto 6 paragrafo 6.3b) €. 50,00

63b7a - Quadro natura morta (punto 7 – a paragrafo 63b) €. 300,00

63b7b - Quadro strumenti musicali (punto 7 – b paragrafo 63b) €. 300,00

63b7c - Quadro nudo donna si spalle (punto 7 – c paragrafo 63b) €. 150,00

63b7d - Quadro natura morta (punto 7 – a paragrafo 63b) €. 250,00

63b3 - La cucina (punto 3 paragrafo 6.3b) e i contenuti elettrodomestici (parte del punto 6 paragrafo 6.3b), per le ragioni già esposte, può ritenersi legata all'abitazione, e il sottoscritto propone quindi che il valore di stima per questa indicato (pari a 3.000,00 €.) sia cumulato al valore di stima dell'immobile e con questo eventualmente assegnata o staggita. L'asportazione del mobilio della cucina, di fatto, determinerebbe una sensibile svalutazione della stessa, tanto da ritenere che il valore possa essere stimato in €. 1.500,00

6.5 << il CTU: 5)... .. predisponga il progetto di divisione, individui le parti che chiedano l'assegnazione e proceda alla lottizzazione, nel numero di lotti pari ai richiedenti, secondo un razionale progetto divisionale, anche articolato in più ipotesi, con formazione delle singole porzioni in natura secondo criteri di omogeneità determinando all'occorrenza i conguagli in denaro in caso di non corrispondenza del valore delle porzioni al valore delle singole quote >>.

Nessuna delle parti ha richiesto assegnazione di alcuna tipologia di beni, sia mobili che immobili.

Per la risposta coerente con il quesito, tuttavia, il sottoscritto CTU, tenuto conto della non divisibilità del compendio immobiliare e della conseguente impossibilità a proporre la vendita in lotti con conguaglio, che apparirebbe eccessivo nel contesto divisionale qualora si assegnassero da una parte i mobili e dall'altra l'immobile, si indica di seguito il valore dei singoli cespiti già determinati nella relazione sino ad ora rassegnata:

Cespite 1 - Immobile – 63a – €. 175.000,00

Il valore complessivo dei beni mobili è pari a €. 7.550,00 così scomposto

Cespite 2 - 63b1a - Camera matrimoniale €. 800,00

Cespite 3 - 63b1b - Camera matrimoniale €. 1.200,00

Cespite 4 - 63b2 - Camera a ponte €. 500,00

Cespite 5 - 63b4 - Soggiorno con divano €. 1.500,00

Cespite 6 - 63b5 - Lampadari e lampade €. 1.000,00

Cespite 7 - 63b5 - TV Sharp €. 50,00

Cespite 8 - 63b7a - Quadro natura morta €. 300,00

Cespite 9 - 63b7b - Quadro strumenti musicali €. 300,00

Cespite 10 - 63b7c - Quadro nudo donna spalle €. 150,00

Cespite 11 - 63b7d - Quadro natura morta €. 250,00

Cespite 12 - 63b3 – Cucina con elettrodomestici €. 1.500,00

*6.5.1 << il CTU: **5.1)** in caso di ritenuta non comoda divisibilità dei beni, se una sola parte chieda l'assegnazione per l'intero, individui il valore dei beni e delle singole quote, e determini il conseguente conguaglio in denaro che tale parte dovrà corrispondere all'altra parte >>.*

Nessuna delle parti ha richiesto, anche separatamente, l'assegnazione dei beni oggetto di relazione.

*6.5.1 << il CTU: **5.2)** se nessuna parte chieda l'assegnazione, predisponga il piano di vendita ed individui un abbattimento per base d'asta nella previsione della vendita a terzi secondo le forme delle vendite giudiziarie; >>.*

L'immobile è già stato descritto coerentemente anche per la vendita giudiziaria ai precedenti paragrafi 6.1b – 6.1c – 6.2a – 6.2 b – 6.3a.

Al valore di mercato determinato in €. 175.000,00, debbono apportarsi i seguenti aggiustamenti degli importi così come si deve in caso di vendita all'asta, dove non sono previste garanzie per vizi occulti. Nel tribunale di Reggio Emilia, l'ufficio esecuzioni immobiliari applica un abbattimento del 20%.

Valore di mercato €. 175.000,00 +

Abbattimento 20% €. 35.000,00 -

Oneri di regolarizzazione catastale €. 1.000,00 -

Oneri di regolarizzazione catastale €. 3.000,00 -

Valore Base d'Asta €. 136.000,00 .

Per quanto riguarda i mobili e i quadri all'interno dell'appartamento, è necessario prevedere che, se oggetto di vendita presso asta mobiliare presso IVG

di Reggio Emilia, debbono detrarsi dal valore di stima i costi di liberazione dell'immobile oltre al normale abbattimento del 20%.

Valore di mercato €. 7.500,00 +

Abbattimento 20% €. 1.500,00 -

Valore Base d'Asta €. 6.000,00 .

Dall'importo di cui sopra, come detto, vanno detratti i costi per la pubblicità immobiliare, la custodia, la procedura di vendita ecc.

Nessuna delle parti ha richiesto, anche separatamente, l'assegnazione dei beni oggetto di relazione.

6.5.1 << il CTU5.3) se più parti chiedano l'assegnazione, non potendo tutte essere soddisfatte attesa la non comoda divisibilità, verifichi le seguenti circostanze, tutte utili al giudice per determinare la parte che ha diritto all'assegnazione: - chi goda del bene non divisibile ed a che titolo, fra le parti; - chi in passato abbia goduto del bene ed a che titolo, fra le parti; - chi abbia quota maggiore di comproprietà; >>.

Nessuna delle parti ha richiesto, anche separatamente, l'assegnazione dei beni oggetto di relazione.

- chi goda del bene non divisibile ed a che titolo, fra le parti;

All'atto del sopralluogo e sino al termine delle operazioni peritali disponeva dell'immobile la Signora XxxxxXxxxx , convenuta, senza alcun titolo e solo quale occupante.

- chi in passato abbia goduto del bene ed a che titolo, fra le parti;

Dagli atti di causa, risulta che Xxxxx Xxxxx , convenuta, abbia occupato l'immobile dalla data dell'avvenuta separazione dal marito XxxxxXxxxxxx.

All'atto del sopralluogo e sino al termine delle operazioni peritali disponeva dell'immobile la Signora XxxxxXxxxx , convenuta, senza alcun titolo e solo

quale occupante.

- chi abbia quota maggiore di comproprietà;

L'attore, XxxxxXxxxxx e la convenuta, XxxxxXxxxx hanno la stessa quota del 50% indiviso di proprietà sui beni oggetto di stima.

- chi possa ricavarne maggiore utilità economica o personale;

L'attività peritale non ha consentito al sottoscritto CTU di definire chi possa avere maggiore utilità economica personale dall'occupazione del bene.

6.6 << il CTU:6) determini infine il valore locativo dell'immobile oggetto di causa, sito in Scandiano (RE), Via Corti n. 42, dalla data del 29.01.2019 ad oggi >>.

Per la determinazione del valore di mercato del canone annuo dell'immobile oggetto di causa il sottoscritto, anche in coerenza con quanto già svolge per le procedure esecutive immobiliari presso il nostro Tribunale di Reggio Emilia, si attiene alle rilevazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'agenzia delle entrate, sezione territorio.

Infatti, le pubblicazioni OMI, sono un ottimo punto di riferimento per la ricognizione dei valori medi di locazione degli immobili residenziali nella provincia di Reggio Emilia, anche in considerazione dell'alto grado di trasparenza del mercato degli affitti.

Il canone mensile indicato dalle predette pubblicazioni è contenuto in una forbice di valori che vanno da 4,3 a 6,1 €/mq. per le abitazioni civili e da 2,7 e 3,7 €/mq. per le autorimesse.

In considerazione delle caratteristiche emerse nella presente relazione, il sottoscritto ritiene che il valore di mercato relativo al canone di locazione mensile per l'appartamento e le due autorimesse oggetto di causa sia di €/mese 680,00 così scomposto; quanto a €/mese 600,00 per mq. 131 di abitazione e

€/mese 80,00 per mq. 31 di autorimesse per due posti auto complessivi.

Dal 29/01/2019 alla data di nomina del sottoscritto, ossia all'atto della formulazione del quesito giudiziale, sono decorsi 2 anni, 11 mesi e tredici giorni, 3 anni, e precisamente 35,43 mesi.

Il canone di locazione richiesto dal quesito è pertanto:

€/mese 680 x mesi 35,43 = €. 24.092,40 --- arr.to = **€. 24.000,00.**

7 – Invio della relazione peritale preliminare (bozza) ed osservazioni delle parti.

In data 13/03/2023, il sottoscritto ha provveduto ad inviare la relazione preliminare in bozza (estesa sino al presente paragrafo), via posta elettronica certificata, ai legali e ai consulenti tecnici delle parti, per consentir loro di proporre eventuali osservazioni possibilmente entro il prossimo 18/03/2023 tenuto conto che la stima del bene è già stata trasmessa in bozza ai CCTP il 25/09/2022.

In data 17/03/2023, l'architetto Xxxxxx per parte attrice ha trasmesso le sue osservazioni.

In data 23/03/2023 il Giudice ha differito l'udienza al 4 luglio 2023, concedendo ulteriormente 30 giorni di tempo per il deposito dell'elaborato peritale.

In data 14/04/2023 il geom. Xxxxx , per parte convenuta, ha trasmesso le sue osservazioni.

Il contenuto delle osservazioni e/o delle condivisioni di parte si riporta di seguito puntualmente.

Le considerazioni, le eventuali revisioni o rielaborazioni del sottoscritto in seguito alle predette osservazioni di parte saranno riportate di seguito (§ 8), lasciando inalterato, rispetto alla relazione preliminare in bozza il contenuto ivi

esposto sino al presente paragrafo (salvo correzione di eventuali errori ortografici, identificativi personali e/o di calcoli algebrici anche indicati dalle parti).

7.1 – Osservazioni di Parte Attrice – XxxxxXxxxxxx.

L'architetto Xxxxxx Xxxxxx, nelle sue osservazioni conferma e condivide sostanzialmente l'intero impianto della relazione preliminare dello scrivente CTU. Espone le seguenti precisazioni e considerazioni.

A pagina 1 del suo elaborato, laddove evidenzia il contenuto del punto 3 a pagina 11 della predetta relazione (tentativo di conciliazione) il consulente tecnico di parte attrice afferma che: *<< Il CTU ha esperito il tentativo di conciliazione richiesto dal Giudice in data 8/11/2022 presso il proprio studio professionale, alla presenza degli avvocati e del sottoscritto CTP, proponendo la messa in vendita in modo condiviso dell'appartamento in comproprietà. A pagina 11 della bozza dell'elaborato peritale viene scritto che "nessuna delle due parti ha proposto all'altra l'acquisto delle sue quote". Ciò non è corretto, in quanto il legale di parte attrice ha verbalmente proposto alla controparte XXXXX l'acquisto della propria quota sull'appartamento ed un solo garage al prezzo di € 50.000,00, oltre all'accollo del mutuo residuo ed al rimborso delle spese legali.*

Per il resto, si conferma integralmente quanto riportato in relazione di CTU >>.

Il consulente tecnico dell'attore, in relazione al punto 6.1b (pag.26 e seguenti) della relazione preliminare in bozza, precisa ancora che:

<< Il patrimonio posseduto in comune tra le parti è essenzialmente costituito da: un appartamento sito a Scandiano (RE) in via Corti n. 42 al primo piano di palazzina residenziale, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, servizio igienico, disimpegno e due balconi, oltre a n. 2 autorimesse e una cantina; una serie di beni

mobili come ampiamente descritto nella relazione di CTU e di cui si è verificata l'esistenza nel sopralluogo presso l'immobile in oggetto.

Si conferma integralmente quanto riportato in relazione di CTU >>.

Ancora, in relazione al punto 6.2a e 6.2b (pag. 30 e seguenti) della relazione preliminare in bozza, l'architetto Xxxxxx precisa che:

<< L'appartamento e i beni mobili in esso contenuti sono attualmente utilizzati in via esclusiva dalla signora Xxxxx . L'immobile risulta realizzato in forza di regolare titolo edilizio, ma presenta difformità interne che necessitano di essere sanate con apposito procedimento urbanistico, come indicato in CTU.

Si condividono sostanzialmente le procedure e i costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile come indicati in CTU, procedure da intraprendere prima di un'eventuale vendita sul mercato dell'immobile, con costi a carico di entrambe le parti, o successivamente a carico dell'acquirente, in caso di procedura giudiziaria.

Si conferma integralmente quanto riportato in relazione di CTU terreno >>.

Sul punto 6.2a e 6.2b pag. 32 e seguenti della relazione preliminare in bozza, l'architetto Xxxxxx precisa e osserva la necessità di indicare un maggiore valore dell'appartamento in quanto, a suo parere:

<< Pur condividendo sostanzialmente l'analisi e le modalità di calcolo del valore dell'immobile come descritto in CTU, si ritiene che:

viste le condizioni del mercato edilizio del momento, caratterizzate ancora da una bassa offerta di immobili residenziali nuovi, visto l'aumento esponenziale dei prezzi delle materie prime e delle lavorazioni edili anche in relazione ai bonus fiscali in vigore negli ultimi anni, viste le notevoli migliorie apportate all'immobile grazie all'efficientamento energetico eseguito nell'anno 2022 (isolamento a cappotto, sostituzione serramenti e sostituzione caldaia), il valore di mercato dell'immobile stesso

sia da riquantificare in aumento nella somma di € 185.000,00 (euro centoottantacinquemila/00) al netto degli oneri di regolarizzazione, anziché € 175.000,00 come valutato dal CTU >>.

La valutazione espressa dall'arch. Xxxxx , determina le sue ulteriori e seguenti conclusioni sul punto 6.5.1 pag. 39 e seguenti della relazione preliminare in bozza (valutazione dei beni da porre a base d'asta).

<< In ragione di quanto esposto al punto 6.3 si ritiene che il valore da porre a base d'asta per l'immobile ammonti a € 144.000,00.

Per quanto riguarda il valore da porre a base d'asta dei beni mobili si conferma integralmente quanto riportato in relazione di CTU.

Si condividono le risposte del CTU ai quesiti di cui ai punti 6.5,1 5,3 >>.

7.2 – Osservazioni di Parte Convenuta – XxxxxXxxxx .

Il geom. Xxxxx Xxxxx , nelle sue osservazioni precisa ulteriormente quanto già affermato anche dall'architetto Xxxxxx sul tentativo di conciliazione avvenuto il giorno 8/11/2023. Precisamente, afferma che:

<< A pagina 11 della bozza dell'elaborato peritale viene scritto che “nessuna delle due parti ha proposto all'altra l'acquisto delle sue quote”. Ciò non è esatto, in quanto il legale di parte attrice ha verbalmente proposto alla controparte Xxxxx l'acquisto della propria quota sull'appartamento ed un solo garage al prezzo di €. 50.000,00 oltre all'accollo dell'integrale mutuo residuo (circa 80.000,00 €.) ed al rimborso delle spese legali e di procedura. Mentre il legale della Signora Xxxxx ha proposto a controparte Xxxxxxx di corrispondere come corrispettivo del 50% della sua proprietà di tutto il compendio la somma di €. 60.000,00 mediante accollo del mutuo residuo (circa €. 80.000,00) e versamento in contanti della differenza, spese di procedura pro quota e spese legali compensate >>.

Sul punto 6.3 a pagina 33 della bozza, il consulente della convenuta, precisa che:

<< In sede di collegio peritale si era verificato che alcuni lavori di efficientamento energetico erano stati mal eseguiti ciò che impone una formula dubitativa sull'effettivo valore attribuito alle migliorie ed una valutazione dei costi di eventuali ripristini (ad es. il portone di un garage non si apre più dopo la realizzazione del cappotto) >>.

Sul punto 3 a pagina 35 della bozza, il consulente della convenuta, precisa che:

<< Come redatto negli atti, ed al pari degli elettrodomestici di cui agli stessi, dalla cucina deve essere espunta la lavastoviglie acquisita dalla figlia Sara Xxxxxxx >>.

8 – Considerazioni alle osservazioni delle parti.

Lette attentamente le osservazioni formulate dai Consulenti Tecnici di Parte, il sottoscritto espone di seguito le proprie considerazioni e le proprie valutazioni nel merito, fornendo le proprie motivazioni, sia in caso di accoglimento che in caso di diniego delle proposte contenute nelle osservazioni ricevute.

In relazione alle proposte dei rispettivi Legali che i CCTP indicano nelle proprie osservazioni, il 19/06/2023 il sottoscritto ha ritenuto opportuno richiedere alcuni chiarimenti di cui si allega lo scambio di pec fra lo scrivente e i legali delle parti.

Alle ore 8:05 del 19/06/2023 l'avvocato Xxxxxx ha precisato che: *<< a parziale correzione delle note dell'arch. Xxxxxx , significo che la proposta avanzata da me verbalmente al ns. ultimo incontro a nome e per conto del sig. Xxxxxxx consisteva nella vendita alla Xxxxx della propria quota (50%) sull'appartamento e di un solo garage, per il prezzo di € 60.000,00 (e non cinquantamila), oltre all'accollo da parte della sig.ra Xxxxx del mutuo residuo ed il rimborso delle spese legali sostenute dal*

sig. Xxxxxxx >>.

Alle ore 9:58 del 19/06/2023 l'avvocato Xxxxxx ha precisato che: <<... confermo che la proposta della Sig.ra Xxxxx era quella di acquistare la quota di comproprietà del Sig. Xxxxxxx alle condizioni indicate dal Geom. Xxxxx vale a dire la corrispondenza di € 60.000,00 mediante accollo della quota parte (di Xxxxxxx) del mutuo residuo e versamento della differenza in contanti >>.

Alle ore 11:38 del 19/06/2023 l'avvocato Xxxxxx ha ulteriormente precisato che: <<... l'unica proposta transattiva avanzata verbalmente all'incontro tra tutte le parti fu quella del sig. Xxxxxxx, con riserva di parlarne con la propria cliente da parte dell'avv. Galeazzi, ed alla quale proposta non venne dato seguito. Nessuna proposta fu avanzata verbalmente dalla sig.ra Xxxxx >>.

8.1 – Considerazioni alle Osservazioni di Parte Attrice – XxxxxXxxxxxx.

In relazione al punto 3a (pag. 11 della presente – pag. 1 delle osservazioni).

La circostanza non è stata inserita a verbale in quanto parte di molteplici proposte e controproposte (trattativa) fra i legali delle parti durante la riunione dell'8/11/2022; trattativa che, comunque, non ha consentito di addivenire alla soluzione conciliativa della causa.

Il sottoscritto prende atto della proposta del legale di parte attrice riportando quanto il consulente di parte ha indicato, ossia: << il legale di parte attrice ha verbalmente proposto alla controparte Xxxxx l'acquisto della propria quota sull'appartamento ed un solo garage al prezzo di € 50.000,00, oltre all'accollo del mutuo residuo ed al rimborso delle spese legali >>. Si richiamano inoltre i chiarimenti nel merito forniti dai legali delle parti e riportati in apertura del presente paragrafo 8.

In relazione al punto 6.1b (pag. 26 e seguenti della presente – pag. 1 delle

osservazioni).

Il patrimonio immobiliare è stato descritto ampiamente dallo scrivente CTU ed in coerenza con quanto succintamente indicato dall'architetto Xxxxxx il quale, per altro, conferma integralmente il contenuto della relazione del sottoscritto.

In relazione al punto 6.2a (pag. 30 e seguenti della presente – pag. 2 delle osservazioni).

Il consulente tecnico di parte attrice concorda quanto indicato dal sottoscritto in relazione alla regolarità edilizie e alla commerciabilità del bene immobile. Si condivide la sua precisazione dell'arch. Xxxxxx laddove ritiene che le spese di regolarizzazione siano in capo a ciascuna delle parti contendenti in ragione delle rispettive quote di proprietà (50% ciascuna) qualora l'immobile sia venduto sul libero mercato. La cosa è comunque stata indicata anche dal sottoscritto a pagine 33 della presente.

In relazione al punto 6.3a (pag. 32 e seguenti della presente – pag. 2 delle osservazioni).

Il consulente tecnico di parte attrice ritiene di dover implementare il valore dell'immobile determinato dal sottoscritto di circa 10.000,00 €. (quindi valore immobile pari a €. 185.000,00), tenuto altresì conto delle migliorie apportate con gli interventi rientranti nel c.d. ecobonus.

Il sottoscritto conferma il valore indicato di €. 175.000,00 già implementato in funzione delle opere predette che, per altro, non presentavano esecuzione particolarmente curata dal punto di vista della regola dell'arte.

[8.2 – Considerazioni alle Osservazioni di Parte Convenuta –XxxxxXxxxx.](#)

Sul tentativo di conciliazione (punto 3 pag. 11 della presente relazione e

pagina 1 delle osservazioni di parte convenuta], il geom. Xxxxx conferma la

proposta dell'avvocato dell'attore oltre a precisare ulteriore proposta del proprio Legale di parte convenuta.

Anche in questo caso, il sottoscritto precisa che la circostanza non è stata inserita a verbale in quanto parte di molteplici proposte e controproposte (trattativa) fra i legali delle parti durante la riunione dell'8/11/2022; trattativa che, comunque, non ha consentito di addivenire alla soluzione conciliativa della causa.

Il sottoscritto prende atto della proposta del legale di parte convenuta riportando quanto il consulente di parte ha indicato, ossia: << *il legale di parte attrice ha verbalmente proposto alla controparte Xxxxx l'acquisto della propria quota sull'appartamento ed un solo garage al prezzo di €. 50.000,00 oltre all'accollo dell'integrale mutuo residuo (circa 80.000,00 €.) ed al rimborso delle spese legali e di procedura. Mentre il legale della Signora Xxxxx ha proposto a controparte Xxxxxxx di corrispondere come corrispettivo del 50% della sua proprietà di tutto il compendio la somma di €. 60.000,00 mediante accollo del mutuo residuo (circa €. 80.000,00) e versamento in contanti della differenza, spese di procedura pro quota e spese legali compensate >>. Si richiamano inoltre i chiarimenti nel merito forniti dai legali delle parti e riportati in apertura del presente paragrafo 8.*

Sul punto 6.3 pag. 33 della presente relazione e pagina 2 delle osservazioni di parte convenuta, il geom. Xxxxx precisa che durante il sopralluogo furono riscontrate esecuzioni scadenti dei lavori di efficientamento energetico in corso. La considerazione, porta il consulente di parte a dubitare sulla valutazione degli implementi che il sottoscritto ha indicato al valore di mercato. Si fa presente che il sottoscritto, già nella prima stima, aveva indicato che questi

implementi erano stati considerati per il 10% circa del valore di mercato scaturito dalle relative indagini del sottoscritto. In considerazione delle opere eseguite, tenuto conto che per altro erano in corso, si conferma tale implemento e il valore di €. 175.000,00 attribuito al compendio immobiliare.

Sul punto 3 pag. 35 della presente relazione e pagina 2 delle osservazioni di parte convenuta: la lavastoviglie non è stata contabilizzata nella stima.

9 – Risposta conclusiva ai quesiti.

In riferimento alle considerazioni di cui al precedente § 8, si risponde definitivamente al Quesito Giudiziale che si riporta: -----

<< 6.1.a l CTU ... esperito tentativo di conciliazione >>.

Nel rinviare al contenuto della risposta completa a pagina 26 nonché alle precisazioni delle parti a pag. 46 e 47, il tentativo di conciliazione è stato esperito concretamente, anche con l'indicazione anticipata del valore che lo scrivente sarebbe andato ad attribuire all'immobile (parte largamente più significativa del compendio). Il tentativo, tuttavia, è definitivamente svanito nella riunione dello scorso 8 novembre 2022.

<< 6.1.b il CTU ...: 1) descriva, anche con indicazione dei dati catastali e con fotografie, l'immobile oggetto della comunione tra le parti (appartamento e due autorimesse), sito in Scandiano (RE), Via Corti n. 42, >>.

Si rinvia opportunamente per la descrizione puntuale dell'immobile al paragrafo 6.1 di pag. 26 e all'allegata documentazione fotografica. Si riportano qui i seguenti dati.

Il cespite immobiliare oggetto di causa è composto da un appartamento al primo piano con cantina e due autorimesse (per un posto auto ciascuna) al piano terra; l'appartamento, di fatto, è composto da soggiorno, cucina, tre

camere da letto, servizio igienico, corridoio/disimpegno e due balconi.

Il compendio immobiliare, sito a Scandiano (RE), in via Bonaventura Corti n°

42, è catastalmente identificato al **foglio 37** di Scandiano **mappale 78**:

- **subalterno 44** – (appartamento P1° - cantina PT) – categoria A/2 classe

2 – consistenza vani 6,50 – rendita catastale €. 537,12 – superficie mq.

129,00.

- **subalterno 32** – (autorimessa PT) – categoria C/6 classe 3 – consistenza

mq. 15 – rendita catastale €. 56,55 – superficie mq. 15,00.

- **subalterno 36** – (autorimessa PT) – categoria C/6 classe 3 – consistenza

mq. 15 – rendita catastale €. 56,55 – superficie mq. 16,00.

<< 6.1.c il CTU ... : 1) ne verifichi, in base ai titoli di provenienza, l'attuale appartenenza alle due parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota >>.

Il compendio immobiliare di cui si tratta, è in proprietà indivisa per la quota di

½ ciascuno – 50% pro indiviso – delle seguenti persone fisiche:

- Xxxxxx Xxxxx– codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – nato a Xxxxx

il Xxxxxx .

- Xxxxx Xxxxx– codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – nata a Xxxxx il

Xxxxxx .

<< 6.2.a il CTU ... : 2) accerti la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile e la sussistenza delle condizioni di libera commerciabilità e dica, in caso negativo, come possano essere eliminate le irregolarità ovvero sanate e quali siano i conseguenti esborsi; ... >>.

Lo stato legittimo dell'immobile (art. 9 bis del DPR 380/2001) è rappresentato

dalla licenza edilizia P.G. n° 7703 del 19/10/1973 rilasciata in data 15/11/1973.

All'atto del sopralluogo, sono state riscontrate difformità edilizie rispetto allo

stato legittimo; difformità regolarizzabili mediante "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n° 23/2004.

Per la regolarizzazione dell'immobile si prevedono costi pari a €. 3.000,00 compresi oneri di spese tecniche e diritti di segreteria comunale.

Si precisa che: **1)** nel caso di vendita diretta sul libero mercato la regolarizzazione deve avvenire prima della stipula dell'atto notarile di compravendita. In tal caso i costi saranno sostenuti dalle parti contendenti in ragione del 50% ciascuna. **2)** Nel caso di vendita giudiziaria la regolarizzazione del bene resterà a carico dell'acquirente con conseguente decurtazione dei relativi oneri dal valore dell'immobile.

<< 6.2.b il CTU ... : 2) ... verifichi altresì se vi sia conformità tra lo stato di fatto e le schede catastali nonché se vi sia congruenza tra i soggetti risultanti al catasto e quelli risultanti dai RR.II.; in caso negativo, specifichi quali siano le attività da espletare per la regolarizzazione e i relativi costi; ... >>.

Ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della Legge 52/1985, si riscontrano le difformità già indicate al paragrafo 6.2a precedente. L'immobile non è conforme.

Vi è necessità di istanza per variazione catastale per cui si stimano costi pari a €. 1.000,00 ogni onere compreso (spese tecniche – visure e oneri diretti catastali).

La situazione ai RR.II. presso l'ufficio pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate è coerente e congruente sia con le indicazioni catastale che con gli atti di provenienza.

<< 6.3.a il CTU ... : 3) determini l'attuale valore dell'immobile (appartamento e due autorimesse) sito in Scandiano (RE), Via Corti n. 42, ; ... >>.

Rinviando per la procedura, le assunzioni e le conclusioni estimativa al

paragrafo 6.3.a di pagina 32/33 della presente relazione, si riassume che il va-

lore di mercato dei beni immobili oggetto di causa oggi è pari a **€. 175.000,00.**

(euro Centoseptantacinquemila/00).

<< 6.3.b il CTU ... : 3) determini il valore attuale dei seguenti beni mobili ivi situati:

i) mobilio di due camere da letto, con armadio quattro stagioni ad angolo compresi

comodini, ii) una camera a ponte con letto singolo+ letto estraibile ivi compresa scri-

vania, una libreria, iii) cucina con sviluppo lineare; iv) lampadari a goccia + lam-

pade da comodino + lampade a parete, e) soggiorno con divano ad angolo + retro-

divano + cassettera; v) piano cottura + forno 90 cm + frigorifero da incasso Whir-

pool, Tv 36"/40"; vi) cinque quadri autore bolognese Pietro Fiori; ... >>.

Rinviando per la descrizione, le varie considerazioni e le assunzioni adottate al

paragrafo 6.3.b a pagina 34 della presente relazione, si riportano i seguenti

valori attribuiti ai vari beni mobili.

1) mobilio di due camere da letto, con armadio quattro stagioni ad angolo compresi

comodini.

A) Camera in legno effetto laminato colore chiaro. Valore di Stima **€. 800,00**

da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

B) Camera in legno effetto laccato (armadio) o laminato, con letto in legno

massello, colore rosso/marrone scuro / mogano. Valore di Stima **€. 1.200,00** da

ritirare presso i luoghi per cui è causa.

2) una camera a ponte con letto singolo+ letto estraibile ivi compresa scrivania, una

libreria.

Camera in legno laminato, composta armadio a ponte, letto singolo e letto

estraibile, oltre con libreria. Valore di Stima **€. 500,00** da ritirare presso i luoghi

per cui è causa.

3) cucina con sviluppo lineare - piano cottura + forno 90 cm + frigorifero da incasso

Whirpool.

Valore di Stima € **3.000,00** se riunita nella vendita all'immobile (*).

Valore di Stima € **1.500,00** qualora da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

4) soggiorno con divano ad angolo + retro-divano + cassettera.

Valore di Stima € **1.000,00** da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

5) lampadari a goccia + lampade da comodino + lampade a parete

Due lampadari a soffitto, due lampade da comodino e due lampade a parete. Valore di Stima € **1.000,00** da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

6) Tv 36"/40"

La TV di marca Sharp di penultima generazione. Valore di Stima € **50,00** da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

7) cinque quadri autore bolognese Pietro Fiori.

In realtà i quadri sono quattro. Il dato è stato confermato dai legali delle parti

a) Quadro dim. cm. 50x40 oltre a cornice – natura morta (foto D7a);

Valore di Stima € **300,00** da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

b) Quadro dim. cm. 50x40 oltre a cornice – strumenti musicali e testi (foto D7b);

Valore di Stima € **300,00** da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

c) Quadro dim. cm. 16 x35 oltre a cornice – nudo donna si spalle (foto D7c);

Valore di Stima € **150,00** da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

d) Quadro dim. cm. 42 x34 oltre a cornice – natura morta (foto D7d).

Valore di Stima € **250,00** da ritirare presso i luoghi per cui è causa.

*<< 6.4 il CTU ... :4)... ... dica se i beni oggetto di domanda di divisione siano come-
damente divisibili; ... >>.*

Rinviando per le motivazioni al paragrafo 6.4 (pag. 36 della presente rela-

zione), il sottoscritto dichiara che ai sensi dell'art. 720 del codice civile **il com-**

pendio immobiliare oggetto di causa **non è comodamente divisibile.**

Anche in ragione delle migliori opportunità di mercato, l'eventuale separa-

zione di una sola autorimessa dal compendio immobiliare oggetto di stima

determinerebbe una sensibile riduzione dell'insieme immobiliare (si rimanda a

pag. 36 e 37).

Per quanto riguarda la **cucina** (punto 3 paragrafo 6.3b) comprensiva degli

elettrodomestici (ad esclusione della sola lavastoviglie), il sottoscritto propone

un valore di €. 3.000,00 e di considerarla **unita e non divisibile dall'immobile.**

Per quanto riguarda **gli altri beni mobili**, individuati riunendo le parti in ragione

dell'omogeneità della composizione e dell'opportunità di riutilizzazione razio-

nale, si propongono le seguenti composizioni per la formazione dei lotti.

63b1a - Camera matrimoniale (punto 1 – a paragrafo 6.3b) €. 800,00

63b1b - Camera matrimoniale (punto 1 – b paragrafo 6.3b) €. 1.200,00

63b2 - Camera a ponte (punto 2 paragrafo 6.3b) €. 500,00

63b4 - Soggiorno con divano (punto 4 paragrafo 6.3b) €. 1.500,00

63b5 - Lampadari e lampade (punto 5 paragrafo 6.3b) €. 1.000,00

63b5 - TV Sharp (punto 6 paragrafo 6.3b) €. 50,00

63b7a - Quadro natura morta (punto 7 – a paragrafo 63b) €. 300,00

63b7b - Quadro strumenti musicali (punto 7 – b paragrafo 63b) €. 300,00

63b7c - Quadro nudo donna si spalle (punto 7 – c paragrafo 63b) €. 150,00

63b7d - Quadro natura morta (punto 7 – a paragrafo 63b) €. 250,00.

<< 6.5 il CTU ... :5)... ... predisponga il progetto di divisione, individui le parti che

chiedano l'assegnazione e proceda alla lottizzazione, nel numero di lotti pari ai

richiedenti, secondo un razionale progetto divisionale, anche articolato in più ipotesi, con formazione delle singole porzioni in natura secondo criteri di omogeneità determinando all'occorrenza i conguagli in denaro in caso di non corrispondenza del valore delle porzioni al valore delle singole quote; ... >>.

Stante la non comoda divisibilità dei beni immobili, il cui valore è di €. 175.000,00, tenuto conto che i beni mobili, solo fra loro certamente divisibili, hanno un valore è di €. 7.550,00 (con cucina separata dall'immobile abitativo), appare superflua la lottizzazione dei beni in relazione alle rispettive quote di appartenenza alle parti contendenti con indicazione del conguaglio; la proposta sarebbe economicamente improponibile alle due parti.

<< 6.5.1 il CTU ... :5.1)... ... in caso di ritenuta non comoda divisibilità dei beni, se una sola parte chieda l'assegnazione per l'intero, individui il valore dei beni e delle singole quote, e determini il conseguente conguaglio in denaro che tale parte dovrà corrispondere all'altra parte; ... >>.

L'attore, XxxxxXxxxxx, non ha richiesto l'assegnazione dei beni, proponendo la vendita degli stessi a parte convenuta, XxxxxXxxxx .

La convenuta, XxxxxXxxxx , secondo i suoi consulenti, di acquistare la quota di comproprietà del Sig. Xxxxxxx con corresponsione di € 60.000,00 mediante accollo della quota parte (di Xxxxxxx) del mutuo residuo e versamento della differenza in contanti.

In ogni caso, l'importo da versare per ciascuna delle due parti nei confronti dell'altra è pari ad €. 87.500,00 per l'acquisto dell'immobile e €. 3.800,00 (arr.to) per l'acquisto dei beni immobili.

<< 6.5.1 il CTU ... :5.2) se nessuna parte chieda l'assegnazione, predisponga il piano di vendita ed individui un abbattimento per base d'asta nella previsione della vendita

a terzi secondo le forme delle vendite giudiziarie >>.

In considerazione comunque delle reciproche intenzioni e posizioni che le due parti hanno manifestato durante lo svolgimento dell'attività peritale, il sottoscritto predispone quanto segue.

L'immobile è già stato descritto coerentemente anche per la vendita giudiziaria ai precedenti paragrafi 6.1b – 6.1c – 6.2a – 6.2 b – 6.3a.

Al valore di mercato determinato in €. 175.000,00, debbono apportarsi i seguenti aggiustamenti degli importi così come si deve in caso di vendita all'asta, dove non sono previste garanzie per vizi occulti. Nel tribunale di Reggio Emilia, l'ufficio esecuzioni immobiliari applica un abbattimento del 20%.

Valore di mercato	€.	175.000,00	+
-------------------	----	------------	---

Abbattimento 20%	€.	35.000,00	-
------------------	----	-----------	---

Oneri di regolarizzazione catastale	€.	1.000,00	-
-------------------------------------	----	----------	---

Oneri di regolarizzazione catastale	€.	3.000,00	-
-------------------------------------	----	----------	---

Valore Base d'Asta	€.	136.000,00	.
---------------------------	-----------	-------------------	----------

Per quanto riguarda i mobili e i quadri all'interno dell'appartamento, è necessario prevedere che, se oggetto di vendita presso asta mobiliare presso IVG di Reggio Emilia, debbono detrarsi dal valore di stima i costi di liberazione dell'immobile oltre al normale abbattimento del 20%.

Valore di mercato	€.	7.550,00	+
-------------------	----	----------	---

Abbattimento 20% (c.ca)	€.	1.500,00	-
-------------------------	----	----------	---

Valore Base d'Asta	€.	6.000,00	.
---------------------------	-----------	-----------------	----------

Dall'importo di cui sopra, come detto, vanno detratti i costi per la pubblicità immobiliare, la custodia, la procedura di vendita ecc.

<< 6.5.1 il CTU ... :5.3) se più parti chiedano l'assegnazione, non potendo tutte essere

soddisfatte attesa la non comoda divisibilità, verifichi le seguenti circostanze, tutte

utili al giudice per determinare la parte che ha diritto all'assegnazione: - chi goda

del bene non divisibile ed a che titolo, fra le parti; - chi in passato abbia goduto del

bene ed a che titolo, fra le parti; - chi abbia quota maggiore di comproprietà >>.

Si indicano in ogni caso al Giudice le risposte al quesito.

- chi goda del bene non divisibile ed a che titolo, fra le parti;

All'atto del sopralluogo e sino al termine delle operazioni peritali disponeva

dell'immobile la Signora XxxxxXxxxx , convenuta, senza alcun titolo e solo

quale occupante comproprietaria.

- chi in passato abbia goduto del bene ed a che titolo, fra le parti;

Dagli atti di causa, risulta che Xxxxx Xxxxx , convenuta, abbia occupato l'im-

mobile dalla data dell'avvenuta separazione dal marito XxxxxXxxxxxx.

- chi abbia quota maggiore di comproprietà;

L'attore, XxxxxXxxxxxx e la convenuta, XxxxxXxxxx hanno la stessa quota del

50% indiviso di proprietà sui beni oggetto di stima.

- chi possa ricavarne maggiore utilità economica o personale;

L'attività peritale non ha consentito al sottoscritto CTU di definire chi possa

avere maggiore utilità economica personale dall'occupazione del bene.

<< 6.6 il CTU ... :6) determini infine il valore locativo dell'immobile oggetto di causa,

sito in Scandiano (RE), Via Corti n. 42, dalla data del 29.01.2019 ad oggi >>.

Si rimanda al paragrafo 6.6 a pag. 41 della presente relazione dove si indicano

i procedimenti di stima per cui si è determinato (con opportuni arrotonda-

menti, il canone di locazione richiesto dal quesito in **€. 24.000,00.**

10 – Elenco degli Allegati.

Allegato "A" - verbale delle operazioni peritali.

Allegato "B" - corrispondenza intercorsa durante le operazioni peritali.

Allegato "C" - fotografie beni immobili.

Allegato "D" - fotografie beni mobili e quadri.

Allegato "E" - estratto di mappa.

Allegato "F" - visura catastale storica immobili.

Allegato "G" - planimetrie catastali immobili.

Allegato "H" - visura ufficio pubblicità immobiliare (RRII).

Allegato "I" - atti edilizi Comune di Scandiano.

Allegato "L" - bozza di stima per tentativo di conciliazione.

Allegato "M" - osservazioni per parte attrice - Arch. Xxxxxx Xxxxx ;

Allegato "N" - osservazioni per parte convenuta - Geom. Xxxxx Xxxxx ;

Allegato "O" - Chiarimenti dei Legali delle parti e richiesta del sottoscritto.

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel rispetto degli istituti e delle regole processuali, rassegna il presente elaborato peritale composto da 59 pagine (compresa la presente) oltre agli allegati indicati al paragrafo 10 che costituiscono parte integrante e indispensabile dell'elaborato peritale stesso.

Casalgrande (RE), 21 giugno 2023

