

**TRIBUNALE di MODENA**

**CAUSA CIVILE n. 6447/2020 R.G.**

promossa

dal sig. \_\_\_\_\_, *con gli avv.ti Annalisa Cornia e Chiara Ferrari,*

contro

il sig. \_\_\_\_\_, *con l'avv. Laura Saponaro,*

e l'AGENZIA delle ENTRATE - RISCOSSIONE,

*con l'avv. Roberto Continisio.*

\*\*\*\*\*

**Giudice Istruttore: dott.ssa Eleonora RAMACCIOTTI**

\*\*\*\*\*

**C.T.U.: geom. Marco PARTESOTTI**  
**CONSULENZA TECNICA di UFFICIO**

\*\*\*\*\*



L'Ill.mo Signor G.I., dott.ssa Eleonora Ramacciotti, nominava Consulente Tecnico di Ufficio nella suddetta vertenza, in sostituzione dell'ing. Valeria Panini, il sottoscritto geom. Marco Partesotti, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Modena, per rispondere, mediante relazione scritta, ai seguenti quesiti disposti nell'Ordinanza del 2.12.2021:

*"... l'esperto, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari:*

- 1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene e/o i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) descriva dettagliatamente i beni stessi (completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti) e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 3) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- 4) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
- 5) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;*
- 6) riferisca quant'altro utile per la decisione della presente controversia;*
- 7) risponda alle eventuali osservazioni che i c.t.p. – cui avrà inviato bozza della relazione almeno 15 giorni prima della scadenza del termine assegnato per il deposito – avranno fatti pervenire nei successivi 7 giorni".*

Inoltre, l'Ill.mo Signor G.I. disponeva che il Consulente, in luogo dell'udienza fissata per il giuramento ai sensi dell'articolo 193 del c.p.c., prestasse giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate con dichiarazione da depositare nel fascicolo telematico entro il 27.04.2023.

Con nota depositata il 19.04.2023, lo scrivente accettava l'incarico, prestava il giuramento di rito, disponeva l'inizio delle operazioni peritali per l'11.05.2023, alle ore 15,00, presso il proprio ufficio, e chiedeva di disporre di 120 gg. dalla data di inizio delle attività peritali per trasmettere alle Parti la "bozza" dell'elaborato peritale.

A seguito di ciò, con Ordinanza del 21.04.2023, l'Ill.mo Signor G.I. autorizzava il termine richiesto dal C.T.U., successivamente prorogato su richiesta dello scrivente fino al 17.11.2023, con le seguenti scadenze intermedie:

- del 18.10.2023 per la trasmissione alle Parti della "bozza" di C.T.U.;
- del 2.11.2023 per la produzione delle eventuali osservazioni tecniche delle Parti.

Va precisato che con precedente comunicazione del 10.02.2022 l'avv. A.Cornia aveva nominato il geom. Giovanni Veronesi c.t. di Parte attrice.

Viceversa, nessun c.t. è stato nominato dalle Parti convenute.

Successivamente, con e-mail pec del 27.04.2023, il geom. G.Veronesi chiedeva lo spostamento dell'inizio operazioni prefissato, in conseguenza di un *"... impegno inderogabile ..."* precedentemente concordato, inoltrava i file dei documenti acquisiti con lo *"... accesso agli atti eseguito presso il Comune di Savignano sul Panaro dal CTU incaricato precedentemente, che non ha mai portato a termine l'incarico ricevuto ..."*, e chiedeva di disporre l'esecuzione del *"... primo appuntamento*

*direttamente in loco ..."* (vedi la copia dell'e-mail pec allegata con la lettera **B**).

A seguito di ciò lo scrivente inoltrava ai difensori delle Parti la documentazione ricevuta dal c.t. dell'attore e rinviava l'inizio delle operazioni peritali alle ore 15,20 di venerdì 12.05.2023 presso l'immobile interessato dalla vertenza (vedi la copia dell'e-mail pec allegata con la lettera **C**).

Nel giorno e nell'ora stabiliti, il sottoscritto si recava presso l'immobile interessato dalla vertenza, sito in località Garofano del Comune di Savignano sul Panaro, al civ.n. 87 di via Parma.

Ivi giunto, in contraddittorio con il geom. G.Veronesi ed in presenza dei sigg.ri \_\_\_\_\_ (attore) e \_\_\_\_\_ (convenuto), lo scrivente, dopo il primo esame della documentazione in atti e la lettura dei quesiti, visionava l'attuale situazione del villino unifamiliare con l'ausilio delle planimetrie tratte dalla documentazione tecnico-amministrativa precedentemente prodotta, procedendo al rilievo di misure dirette ed allo scatto di documentazione fotografica rappresentativa della situazione dei luoghi.

Successivamente, lo scrivente inoltrava il file della tabella del calcolo delle superfici commerciali dell'immobile (vedi la copia dell'e-mail pec allegata con la lettera **C1**).

Le copie dei verbali delle operazioni peritali sono allegare alla presente con la lettera **A**.

Lo scrivente, constatata l'impossibilità di conciliare la lite per l'assenza dei rappresentanti tecnici delle Parti convenute, predisponendo la "bozza" dell'elaborato peritale che inviava ai legali delle Parti con messaggi di posta elettronica certificata del 17.10.2023 (vedi le copie della "bozza"

dell'elaborato e dei rapportini di invio ed accettazione allegate con la lettera **L**).

Entro il termine stabilito il geom. G.Veronesi produceva l'elaborato denominato "Osservazioni alla Consulenza Tecnica di Ufficio" (vedi la copia allegata con la lettera **M**).

\*\*\*\*\*

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- allegato A: copia del verbale di inizio delle operazioni peritali;
- allegato B: copia dell'e-mail pec del geom. G.Veronesi, del 27.04.2023;
- allegato C: copia dell'e-mail pec dello scrivente, del 28.04.2023;
- allegato C1: copia dell'e-mail pec dello scrivente, del 13.10.2023;
- allegato D: copia delle visure catastali storiche;
- allegato E: copia dell'estratto di mappa catastale;
- allegato F: copia delle planimetrie catastali;
- allegato G: copia dello stralcio della Licenza di Costruzione prot.n. 1974/1969;
- allegato H: copia del permesso di Abitabilità prot.n. 7676/1970;
- allegato I: copia dell'ispezione telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena;
- allegato L: copia della "bozza" di C.T.U. e dei rapportini di invio ed accettazione del sistema pec;
- allegato M: copia delle "Osservazioni alla Consulenza Tecnica di Ufficio" geom. G.Veronesi;
- Documentazione fotografica, costituita da n. **48** fotografie a colori.

\*\*\*\*\*

Ciò premesso, lo scrivente, in ordine all'incarico ricevuto, si è posto in grado di rispondere ai quesiti assegnati dall'Ill.mo Signor G.I. con la seguente

## RELAZIONE,

redatta con criteri conformi al Codice della Relazione Peritale pubblicato dal Consiglio Nazionale Forense, dalla Scuola Superiore dell'Avvocatura, dal Consiglio Nazionale Geometri e dall'Associazione Nazionale Geometri, Consulenti Tecnici, Arbitri e Mediatori.

Trattasi della divisione del villino unifamiliare sito in località Garofano del Comune di Savignano sul Panaro, al civ.n. 87 di via Parma.

**Parte attrice** riferisce di essere proprietaria, unitamente al fratello \_\_\_\_\_, del succitato villino catastalmente distinto con il mappale 56, subalterni 1, 2 e 3, del foglio 23, pervenuto con la denuncia di successione apertasi in morte della sig.ra \_\_\_\_\_ nell'anno 2008.

Inoltre, l'attore riferisce che in conseguenza "*... del mancato pagamento di tributi ...*" da parte del sig. \_\_\_\_\_, "*... l'Agenzia delle Entrate Riscossione per la Provincia di Modena ... sottoponeva ad espropriazione forzata ...*" la quota indivisa del suindicato villino.

In conseguenza di ciò, l'attore riferisce che "*... nel corso degli anni ... si procedeva al compimento, in sequenza, di tre esperimenti di vendita ...*"; che, tuttavia, non andavano a buona fine.

Il prolungato stallo della procedura, "*... che si perpetrava per oltre sette anni ...*", costringeva l'attore, secondo quanto asserito in atti, "*... a costituirsi nel giudizio esecutivo ... per dare impulso alla procedura ... anche ai fini della proposizione della divisione immobiliare ...*".

Ciononostante, la suindicata procedura esecutiva estingueva dopo l'approvazione ed esecuzione del piano di riparto.

A seguito di ciò, per *"... addivenire a una divisione amichevole dell'immobile in comproprietà ..."*, l'attore riferisce di aver ripetutamente ed inutilmente *"... tentato di contattare ..."* il fratello, che *"... non ha neppure aderito, da ultimo, all'invito di mediazione ..."*.

Tale situazione ha reso necessario il ricorso all'autorità giudiziaria, nell'ambito della quale è stato chiamato in causa il comproprietario ed il creditore iscritto (Agenzia delle Entrate – Riscossione), affinché sia:

- *"... accertato e dichiarato il diritto dell'attore allo scioglimento della comunione esistente sull'immobile ..."*;
- *"... accertata e dichiarata la non comoda divisibilità del bene, sotto il profilo strutturale-funzionale ed economico ..."*;
- disposto *"... lo scioglimento della comunione delle suindicata proprietà ..."*.

**Il convenuto**, sig. \_\_\_\_\_, afferma di convergere *"... in toto ..."* sull'istanza presentata dal fratello.

Inoltre, il convenuto precisa che la sua *"... condizione economica ... è oltremodo compromessa ..."*, con *"... posizioni debitorie pari a ... mezzo milione di Euro ..."*, e riferisce di non avere e di non aver avuto *"... la liquidità per acquistare la quota parte di proprietà del fratello ..."*, aggiungendo che, nel caso, *"... subirebbe immediatamente l'espropriazione da parte di Equitalia, Agenzia Entrate Riscossione ..."*.

*"... Al pari, l'iscrizione di ipoteca sulla quota parte dell'immobile in proprietà odierna del convenuto, non rende pressoché azionabile la vendita della stessa parte al fratello ..."*.

Nella fattispecie, il convenuto riferisce che *"... il ricavo che il sig. \_\_\_\_\_ potrebbe trarre dalla vendita all'incanto del bene non è tale da coprire se non in scarsissima parte il debito che ha nei confronti ... dell'A-*

*genzia delle Entrate...”, e, pertanto, ritiene che l’unica soluzione possibile per lo scioglimento della comunione consiste “... nel procedimento che il sig. \_\_\_\_\_ ha oggi intrapreso ...”.*

Infine, il convenuto precisa di non “... aver messo i bastoni tra le ruote ...” al fratello, e che in famiglia é nota la sua situazione economica che gli impedisce di proporre soluzioni per lo scioglimento della comunione.

Pertanto, sulla scorta dei suesposti elementi, il convenuto chiede, previo accertamento e dichiarazione del diritto dell’attore a promuovere l’azione di cui si tratta, sia disposto lo scioglimento della comunione da qualificare consensuale.

**L’altra convenuta**, Agenzia delle Entrate – Riscossione, riferisce di aver “... ipotecato il bene sulla base degli ingenti debiti contratti con l’ente da parte del sig. \_\_\_\_\_ ...”.

Pertanto, la convenuta, “... non avendo titolo di entrare nel merito della questione, non si oppone alle richieste di parte attrice, purché si tenga in considerazione la situazione creditoria vantata ...”.

\*\*\*\*\*

Agli atti della Causa sono acclusi i seguenti documenti utili:

- nel fascicolo dell’avv. Annalisa Cornia:
  - copia della visura catastale (doc. 1);
  - copia della relazione storica ipo-catastale ventennale a ministero notaio Sereni dott.ssa Cristina (doc. 5);
- nel fascicolo dell’avv. Laura Saponaro:
  - nessun documento;
- nel fascicolo dell’avv. Roberto Continisio:

- nessun documento, poiché non sono prodotti in atti, pur essendo indicati come allegati nella memoria difensiva, le copie delle ispezioni ipotecarie e delle ipoteche iscritte.

\*\*\*\*\*

Preliminarmente, prima di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Signor G.I, lo scrivente ritiene necessario procedere, sulla scorta della documentazione prodotta in atti o acquisita nel corso delle operazioni peritali, all'individuazione e descrizione:

- delle relazioni prodotte in atti;
- della situazione catastale dell'immobile;
- della proprietà e dell'atto di provenienza.

### **RELAZIONI prodotte in atti**

In atti è prodotta la relazione storica ipo-catastale ventennale a ministero notaio Sereni dott.ssa Cristina (doc. 5 dell'attore), nella quale è dichiarato che la *"... Porzione di fabbricato uso civile abitazione sita a Savignano sul Panaro (MO) via Parma n. 86 ... censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro ... come segue: foglio 23, particella 56, sub. 3 ... sub. 1 ... sub. 2 ... sono di proprietà piena ed esclusiva di: \_\_\_\_\_ ... in ragione di ½ ... ciascuno ..."*.

Inoltre, nel documento è riportato che il suindicato bene è pervenuto agli attuali proprietari così come segue:

- *"... Per successione in morte di \_\_\_\_\_, deceduto ab intestato il 3.1.2002, la quota di spettanza del de cuius pari a ½ ... si devolveva alla moglie \_\_\_\_\_ e ai figli \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ... in ragione di 1/6 ciascuno giusta denuncia di successione trascritta a Modena in data 15.6.2002 al n. 13718 R.P. ..."*;

- "... Per successione in morte di \_\_\_\_\_, deceduta ab intestato in data 13.10.2008, giusta denuncia di successione registrata a Modena in data 02/12/2008 al Volume: 963 n. 2755 ...".

A ciò si aggiunga nel documento è testualmente riportato che "... le ragioni immobiliari in oggetto, alla data odierna, risultano libere da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli ... fatta eccezione per:

1) ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, iscritta a Modena il 16/01/2007 – Registro Particolare 624 Registro Generale 1973 a favore di RISCOSSIONE UNO S.P.A. ... per complessivi euro 116.987,92 ... a garanzia del debito di Euro 58.493,96 ... gravante sulla quota di 1/6 ... all'epoca di proprietà di \_\_\_\_\_.

2) ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, iscritta a Modena il 30/10/2007 – Registro Particolare 10647 Registro Generale 39732 a favore di EQUITALIA NOMOS S.P.A. ... per complessivi euro 52.585,60 ... a garanzia del debito di Euro 26.292,80 ... gravante sulla quota di 1/6 ... all'epoca di proprietà di \_\_\_\_\_.

3) verbale di pignoramento trascritto a Modena il 29/11/2007 – Registro Particolare 24377 Registro Generale 42900 a favore di SISTEMI INTEGRATI S.R.L. ... in forza di provvedimento del Tribunale di Modena del 26 settembre 2007 rep.n.16064/2006 gravante sulla quota di 1/6 ... all'epoca di proprietà di \_\_\_\_\_.

4) decreto ingiuntivo iscritto a Modena in data 11/04/2017 - Registro Particolare 1469 Registro Generale 8474 a favore di IDRO ELETTRICA SPA ... per complessivi euro 4.000,00 ... in forza del provvedimento dell'Ufficio del Giudice di Pace di Modena del 20 aprile 2016

rep.n.1285/2016 gravante sulla quota di 1/2 ... attualmente di proprietà di \_\_\_\_\_.

5) Ipoteca ... iscritta a Modena il 25/09/2019 – Registro Particolare 4641 Registro Generale 27520 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE ... per complessivi euro 363.067,98 ... a garanzia del debito di Euro 181.533,99 ... gravante sulla quota di 1/2 ... attualmente di proprietà di \_\_\_\_\_ ...”.

## SITUAZIONE CATASTALE

Il villino di cui si tratta risulta attualmente descritto presso l’Agenzia del Territorio del Comune di Savignano sul Panaro (MO), così come segue:

- Catasto Fabbricati, intestato a:

\_\_\_\_\_, nato a Vignola il 24.05.1958, prop. per 1/2;

\_\_\_\_\_, nato a Vignola il 24.04.1964, prop. per 1/2;

Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Piano	Zc.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
23	56	1	via Parma, 86	T	---	C/6	5	mq. 56,00	150,39
23	56	2	via Parma, 86	T	---	C/6	6	mq. 21,00	78,09
23	56	3	via Parma, 86	S1-T-1	---	A/7	2	vani 8,50	812,13
Totale u.i. n. 3								mq. 77,00 – vani 8,50	1.040,61

A ciò si aggiunga che tale bene è descritto presso il Catasto Terreni come ente urbano della consistenza complessiva di mq. 460,00.

Le suindicate visure catastali storiche sono allegate alla presente con la lettera **D**.

L’ubicazione e la consistenza del bene sono desumibili dalle copie dell’estratto di mappa e della planimetria catastale, rispettivamente allegate con le lettere **E** ed **F**.

## PROPRIETA’ e ATTI di PROVENIENZA

Come desumibile dalle visure storiche catastali (vedi le copie allegate con la lettera **D**) e dalla relazione storica ipo-catastale ventennale del notaio

Sereni dott.ssa Cristina (vedi il doc. 5 dell'attore), il villino sito in località Garofano del Comune di Savignano sul Panaro, al civ.n. 87 di via Parma, catastalmente distinto con il mappale 56 del foglio 23, risulta in comproprietà tra i fratelli \_\_\_\_\_(attore) e \_\_\_\_\_ (convenuto), per le quote indivise di 1/2 ciascuno.

Tale bene è pervenuto agli attuali proprietari così come segue:

- denuncia di successione apertasi in morte di \_\_\_\_\_ il 3.01.2002, trascritta a Modena il 15.06.2002 al n. 13718 part., con la quale la quota indivisa di 1/2 del de cuius veniva ereditata dal coniuge, sig.ra \_\_\_\_\_, e dai due figli, sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per le interessenze indivise di 1/6 ciascuno;
- denuncia di successione apertasi in morte di \_\_\_\_\_ il 13.10.2008, registrata a Modena il 2.12.2008 al n. 2755, vol. 963, con la quale la quota indivisa di 4/6 veniva ereditata dai due figli, sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per le interessenze indivise di 2/6 ciascuno.

\*\*\*\*\*

**In merito al primo quesito,** *"... l'esperto, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari: 1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene e/o i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota ..."*, si precisa dalla documentazione in atti emerge che la massa ereditaria interessata dalla richiesta divisione si compone esclusivamente del villino unifamiliare sito in località Garofano del Comune di Savignano sul Panaro, al civ.n. 87 di via Parma, catastalmente distinto con il mappale 56 del foglio 23, attualmente in

comproprietà tra i fratelli \_\_\_\_\_ (attore) e \_\_\_\_\_  
(convenuto), per le quote indivise di 1/2 ciascuno, come riportato nei precedenti capitoli denominati "relazioni prodotte in atti" e "proprietà e atti di provenienza".

**In merito al secondo quesito**, *"... descriva dettagliatamente i beni stessi (completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti) e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica ..."*, si precisa preliminarmente che l'attuale descrizione catastale del bene di cui si tratta, identificato con il mappale 56 del foglio 23, è riportata nel precedente capitolo denominato "situazione catastale" e chiaramente desumibile dalle visure storiche allegate in copia alla presente con la lettera **D**.

Detto ciò, lo scrivente procede, così come segue, alle ulteriori descrizioni richieste.

### **Confini:**

Il villino di cui si tratta confina, nel suo complesso, con via Parma, ragioni \_\_\_\_\_ e ragioni \_\_\_\_\_, salvi altri.

### **Descrizione particolareggiata:**

Detto villino unifamiliare si trova, come detto, nell'estremità nord-ovest del centro abitato della località Garofano del Comune di Savignano sul Panaro, al civ.n. 87 di via Parma (vedi le copie della fotografia aerea e dell'estratto di mappa catastale, rispettivamente allegate con il n. **1** e la lettera **E**).

Tale bene, disposto su quattro piani (di cui uno interrato), consta di due cantine al piano interrato, atrio d'ingresso accessibile dall'area cortiliva circostante e locali di servizio (due autorimesse, lavanderia attrezzata a cucina e servizio igienico) al pianterreno, appartamento al piano primo e

soffitte al piano secondo (sottotetto – vedi le copie delle planimetrie catastali ed accluse alla pratica edilizia legittimata, rispettivamente allegata con le lettere **F** e **G**).

Detto villino, comodamente accessibile da via Parma, presenta caratteristiche architettoniche tipiche dell'edilizia residenziale popolare dell'epoca di costruzione, risalente alla fine degli anni '60, ed in particolare (vedi le fotografie allegata con i nn. **2** al **5**):

- struttura portante verticale in muratura di mattoni, esternamente per lo più intonacata e tinteggiata e parte rivestita in lastre di marmo (il pianterreno della facciata principale) ed in piastrelle ceramiche del tipo a "faccia vista" (parte del piano primo della facciata principale);
- solai orizzontali in laterocemento;
- copertura a due falde inclinate con solaio costituito da travi prefabbricate in c.a. e tavelloni in laterizio, provvista di sovrastante manto di tegole in laterizio;
- canali di gronda e tubi pluviali discendenti in lamiera preverniciata.

L'area cortiliva circostante il villino, parzialmente recintata con muretto e sovrastante rete metallica sorretta da pali in ferro, risulta priva della recinzione in fregio alla viabilità pubblica, in prossimità della quale trovansi alcuni paletti con catene in ferro (vedi le fotografie allegata con i nn. **2** e **3**).

Detta porzione presenta finiture disomogenee, ed in particolare marciapiede in cemento e graniglia di marmo a riquadri, zone pedonali e carrabili per lo più in formelle autobloccanti e parte in lastre di cemento in opera, oltre ad aiuole perimetrali con siepi ed arbusti (vedi le fotografie allegata con i nn. **1**, **2**, **6** e **7**).

L'autorimessa di maggiori dimensioni al pianterreno (sub. 1), accessibile dall'area cortiliva attraverso il portone carrabile in lamiera grecata verniciata apribile ad ante, consta di un unico locale comunicante con l'atrio d'ingresso, con altezza utile interna di mt. 2,90, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in cemento, serramento interno liscio, in legno del tipo tamburato, serramento esterno con telaio in ferro e vetri, apribile a wasistas, ed impianti elettrico di illuminazione del tipo "sotto-traccia" (vedi le fotografie allegate con i nn. **8** e **9**).

L'altra autorimessa al pianterreno (sub. 2), anch'essa accessibile dall'area cortiliva attraverso il portone carrabile in lamiera grecata verniciata, apribile a bascula, consta di un unico locale comunicante con l'atrio d'ingresso, con altezza utile interna di mt. 2,86, oltre a finiture e dotazioni impiantistiche analoghe a quelle dell'altra autorimessa (vedi le fotografie allegate con i nn.dal **10** al **12**).

Le due cantine al piano interrato (sub. 3, parte), accessibili dal vano scala, presentano l'altezza utile interna di mt. 2,00 (circa), pareti intonacate e tinteggiate, soffitto costituito dal solaio in laterocemento a "vista", serramenti interni lisci, in legno tamburato verniciato, serramenti esterni in "bocche di lupo" con telai in ferro vetri, apribili ad ante, pavimenti in cemento ed impianto elettrico illuminazione in parte del tipo "sotto-traccia" (vedi le fotografie allegate con i nn.dal **13** al **17**).

Tali locali, con mensole in muratura, presentano visibili tracce di infiltrazioni a pavimento e nelle pareti perimetrali "controterra".

L'atrio d'ingresso al pianterreno (sub. 3, parte), comodamente accessibile dall'area cortiliva, presenta portoncino d'ingresso in legno naturale a due ante (di cui una semifissa) con sovra-porta munto di specchiatura in vetro, soffitto intonacato e tinteggiato, pareti anch'esse intonacate e

tinteggiate e parzialmente rivestite in legno perlinato, zocchetto battiscopa in legno ed impianto elettrico di illuminazione del tipo "sotto-traccia" (vedi la fotografia allegata con il n. **18**).

La scala di collegamento tra i piani (sub. 3, parte) presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, gradini rivestiti (alzate e pedate) in lastre di marmo, pianerottoli anch'essi pavimentati in lastre di marmo, zocchetto battiscopa coordinato e parapetto ferro verniciato con corrimano in legno, nonché serramenti esterni con telai in ferro o alluminio e vetri (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **19** al **21**).

La lavanderia al pianterreno attrezzata come cucina (sub. 3, parte) é costituita da un unico locale comodamente accessibile dall'atrio d'ingresso, con soffitto intonacato e tinteggiato, pareti anch'esse intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche con decori, pavimento in marmette, serramento esterno con telaio in legno verniciato e vetri a camera, provvisto di avvolgibile e grata in ferro zincato, nonché impianto elettrico di illuminazione del tipo "sotto-traccia" (vedi le fotografie allegate con i nn. **22** e **23**).

L'attiguo servizio igienico al pianterreno (sub. 3, parte), anch'esso accessibile dall'atrio d'ingresso, presenta soffitto intonacato e tinteggiato, pareti intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche, pavimento anch'esso in piastrelle ceramiche, serramento esterno con telaio in alluminio anodizzato e vetri provvisto di avvolgibile, serramento interno liscio, in legno del tipo tamburato, apparecchi igienico sanitari normali (tra cui lavabo a colonna, lavatoio, vaso a sciacquo con cassetta di cacciata, bidet e piatto doccia) ed impianto elettrico di illuminazione del tipo "sotto-traccia" (vedi la foto allegata con il n. **24**).

L'appartamento al piano primo (sub. 3, parte), con impianto planimetrico tipico dell'epoca di costruzione del villino, connotato dalla mancanza di "zone giorno e notte" separate, si compone di ingresso-disimpegno, tinello con balcone, cucinotto, soggiorno, tre camere e servizio igienico (vedi le copie delle planimetrie catastale ed acclusa alla pratica edilizia legittimata allegate con le lettere **F** e **G**).

Detta porzione presenta finiture e dotazioni impiantistiche dell'epoca di costruzione del villino, ed in particolare (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **25** al **40**):

- altezza utile interna di mt. 2,80 (circa);
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pareti per lo più intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati, con esclusione delle pareti di cucinotto e del servizio igienico parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche con decori;
- portoncino d'ingresso e porte interne apribili ad anta, liscie, del tipo tamburato, impiallacciate in legno naturale;
- serramenti esterni con telai in legno verniciato e vetri in parte a camera, muniti di avvolgibili alluminio verniciato;
- pavimenti in lastre o listoncini di marmo, nonché in marmettoni ed in marmette;
- soglie in lastre di marmo;
- zoccolotti battiscopa in lastre di marmo coordinato con le pavimentazioni;
- balcone con pavimento in piastrelle di gres rosso e tozzetti, filetta di coronamento in marmo e parapetto in ferro verniciato;

- servizio igienico con apparecchi sanitari normali, tra cui lavabo a colonna, vaso a sciacquo con cassetta di cacciata, bidet e vasca normale rivestita;
- impianto di riscaldamento con vecchia caldaia (non conforme alle vigenti normative) nella lavanderia al pianterreno attrezzata a cucina, ed elementi radianti a colonne in ghisa, per lo più collocati in nicchie sottofinestra;
- impianti elettrico, televisivo e telefonico del tipo "sotto traccia", con placche copriscatola in alluminio anodizzato, non conforme alle vigenti normative in materia;
- impianto per la produzione d'acqua calda con vecchio apparecchio scalda-acqua funzionante a gas nel servizio igienico, non conforme alle vigenti normative;
- impianti idrico e di scarico con tubazioni internate nelle murature o sottostanti pavimentazioni.

La zona soffitte al piano secondo (sottotetto – sub. 3, parte), accessibile dal vano scala, si compone del corridoio di disimpegno e di tre contigui locali con le seguenti principali caratteristiche (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **41** al **48**):

- altezze utili variabili da mt. 1,00 (circa) a mt. 2,55 (circa);
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti inclinati con solaio di copertura a "vista";
- pavimento in piastrelle ceramiche;
- serramenti interni con telai a "vista" in legno verniciato;
- lucernari planari alle falde di copertura con telai in ferro zincato;
- serramenti esterni con telai in alluminio anodizzato e vetri;

- impianto elettrico di illuminazione per lo più con cavi conduttori esterni alle murature.

Tale bene, pur privo dell'attestazione di prestazione energetica (APE), presenta caratteristiche e dotazioni impiantistiche tali da farlo rientrare, con ogni probabilità, nella classe "G".

Detto villino, da tempo inutilizzato in modo continuativo (come desumibile dalle fotografie accluse alla presente relazione), si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita dell'intervento di aggiornamento delle finiture e di adeguamento delle dotazioni impiantistiche.

\*\*\*\*\*

**In merito al terzo quesito**, *"... predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro ..."*, va preliminarmente precisato che per consolidato orientamento giurisprudenziale la comoda divisibilità indicata dall'art. 1.114 c.c. per la divisione in natura di immobili in comunione, significa la possibilità di suddividere i beni in tante porzioni ciascuna suscettibile di autonomo e libero godimento (commisurate alla quantità dei partecipanti ed al valore delle singole quote), purché il frazionamento non incida sull'ordinaria destinazione del bene, non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto all'intero, ed i singoli lotti possano formarsi senza la necessità di prevedere conguagli elevati ed affrontare problemi tecnici complessi, la cui risoluzione risulterebbe particolarmente onerosa.

Sulla scorta della suddetta costante giurisprudenza in materia e delle caratteristiche del bene interessato, **lo scrivente NON ritiene che il villino unifamiliare di cui si tratta SIA COMODAMENTE DIVISIBILE in**

**due lotti costituiti da beni omogenei e proporzionati al valore delle due quote indivise di ½.**

Infatti, la divisione del villino con un unico alloggio in due distinte abitazioni, oltre a comportare l'esecuzione di onerose opere di adeguamento, imporrebbe la creazione (con ogni probabilità) di zone comuni ai due nuovi alloggi, con conseguente riduzione della consistenza destinata all'uso residenziale e diminuzione del valore complessivo del bene.

Pertanto, lo scrivente ritiene che le uniche soluzioni possibili per lo scioglimento della comunione debbano prevedere:

- l'assegnazione, alla Parte che ne farà eventualmente richiesta, della quota indivisa di ½ dell'intera consistenza immobiliare detenuta dalla controparte, e ciò prevedendo il pagamento dell'attuale valore di mercato dell'interessenza riportato nella risposta al quarto quesito;
- nel caso le Parti non richiedano l'assegnazione dei beni, la vendita all'incanto della piena ed esclusiva proprietà del villino unifamiliare con area cortiliva esclusiva, e ciò al prezzo base riportato nella risposta al quarto quesito.

\*\*\*\*\*

**In merito al quarto quesito,** *"... ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata ..."*, si precisa che i motivi per i quali lo scrivente NON ritiene COMODAMENTE DIVISIBILE il villino unifamiliare di cui si tratta in due lotti costituiti da beni omogenei e proporzionati al valore delle due quote indivise di ½, sono riportati nella risposta al precedente quesito.



$24,95 + 6,50) \times 0,50] + (\text{mq. } 124,18 \times 0,30) + (\text{mq. } 46,80 \times 0,20) + (\text{mq. } 324,60 \times 0,05) = \text{mq. } 270,93$ , e per arrotondamento mq.271,00}.

### **Osservazioni in merito al mercato immobiliare:**

Il mercato immobiliare residenziale di Savignano sul Panaro risulta sostanzialmente "allineato" a quello della prevalenza dei comuni della Regione (Emilia-Romagna) e del nord Italia.

Più precisamente, a partire dal secondo semestre del 2008 è stato registrato un prolungato periodo di "recessione del mercato", con il consistente "rallentamento" delle vendite ed una sensibile e progressiva flessione delle quotazioni massime raggiunte negli anni precedenti, in conseguenza della crisi finanziaria, delle ripetute manovre economiche dello Stato che hanno incrementato la pressione fiscale nel tentativo di controllare il "debito pubblico", nonché dalla contrazione delle domande di famiglie.

Successivamente, a partire dall'anno 2016 gli operatori del settore hanno registrato i primi timidi segnali di ripresa con il lieve incremento delle quantità di contrattazioni e trasferimenti, che nel periodo più recente, con la complicità di situazioni favorevoli (tra cui tassi d'interesse molto contenuti), sono aumentate considerevolmente, con conseguente riduzione dei tempi d'attesa per la vendita e l'aumento dei prezzi.

L'attuale situazione del mercato é connotata da una lieve "flessione" delle richieste d'acquisto in conseguenza dell'inflazione e dell'aumento dei tassi d'interesse dei finanziamenti bancari, che ha nuovamente comportato la riduzione della quantità di trattative e l'allungamento dei tempi d'attesa per la vendita, senza incidere (per ora) sui prezzi.

Detta ultima tendenza risulta avvertita anche da villini unifamiliari "usati" da tempo inutilizzati ed in mediocri condizioni, come quello in esame.

### **Osservazioni in merito ai criteri di stima:**

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

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

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

In altre parole, attraverso l'esame di pratiche svolte negli anni 2022/2023, sono stati verificati direttamente alcuni valori di beni, analoghi a quelli in esame, sicuramente realistici e veritieri, in quanto oggetto di effettive transazioni.

A tale insostituibile esperienza, si è voluto aggiungere, a conforto delle risultanze ottenute, e nel tentativo di eliminare, nella maggior misura possibile, la soggettività della stima, gli studi di mercato effettuati da due degli Enti più autorevoli in materia: "l'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate.

Le risultanze di tale autorevole studio hanno confermato ed avvalorato i convincimenti maturati dalle esperienze dirette, ed in particolare l'attuale prezzo unitario di € 950,00/mq. per villini unifamiliari usati in mediocre stato di conservazione.

## **VALUTAZIONE**

Tutto ciò premesso e precisato, tenuto conto delle peculiari caratteristiche del bene, ed in particolare dell'ubicazione (nell'estremità nord-ovest del centro abitato della località Garofano di Savignano sul Panaro (MO), della vetustà (costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso) e del mediocre stato di conservazione, della tipologia di villino unifamiliare e dell'impianto planimetrico (tipico dell'epoca di costruzione), delle finiture (obsolete) e delle dotazioni impiantistiche (non conformi alle vigenti normative), della superficie commerciale, della finalità per cui è richiesta la valutazione, e dei prezzi correnti di mercato per beni con caratteristiche assimilabili oggetto di recenti contrattazioni nella zona, il sottoscritto, adottando il criterio di stima diretto per comparazione espone la seguente valutazione:

- villino unifamiliare con abitazione, locali di servizio, due autorimesse e cortile di esclusiva pertinenza;

mq.271,00 x € 950,00 ..... = € 257.450,00

**VALORE TOTALE di mercato della piena ed**

**esclusiva proprietà del villino sito in località**

**Garofano di Savignano sul Panaro, al civ.n. 87 di**

**via Parma**, catastalmente distinto con il mappale 56 del

foglio 23, attualmente di proprietà dei sigg.ri

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_;

..... = € 257.450,00

e per arrotondamento = **€ 257.000,00**

(diconsi euro duecentocinquantasettemila/00).

Ne consegue che i più attendibili attuali valori di mercato delle quote indivise delle Parti ammontano a:

- € 128.500,00, la quota indivisa di ½ del sig. \_\_\_\_\_ (attore - € 257.000,00 / 2);
- € 128.00,00, la quota indivisa di ½ del sig. \_\_\_\_\_ (convenuto - € 257.000,00 / 2).

\*\*\*\*\*

**In merito al quinto quesito**, "*... rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif. ...*", si precisa che il villino interessato dalla vertenza è stato costruito alla fine negli anni '60 del secolo scorso sulla scorta della Licenza di Costruzione prot.n. 1974/1969 del 12.05.1969 (vedi la copia dello stralcio della pratica edilizia allegata con la lettera **G**).

A seguito dell'ultimazione della costruzione il Comune di Savignano sul Panaro (MO) ha emesso i due Certificati di Abitabilità (il primo parziale e l'altro totale) prot.n. 7676, rispettivamente del 2.01.1970 e del 20.08.1960 (vedi le copie allegate con la lettera **H**).

Dall'esame della suindicata pratica edilizia e sulla scorta dei rilievi metrici effettuati in loco è emerso che il villino unifamiliare di cui si tratta risulta sostanzialmente conforme non presentando irregolarità costruttive o trasformazioni edilizie tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità; infatti, le limitate differenze, consistenti in alcune variazioni alla distribuzione interna dei locali, costituiscono errori raffigurati nelle planimetrie accluse alle pratiche edilizie o modifiche urbanisticamente ininfluenti, ricomprendibili nelle tolleranze previste dall'art. 19 bis della legge regionale n. 23/2004 (come modificato e integrato dalle l.r.nn. 6/2009, 12/2017 e 24/2017).

L'unica differenza sostanziale e rilevante consiste nell'allestimento come cucina della lavanderia al pianterreno, che potrà essere semplicemente eliminato con la rimozione dell'arredamento esistente.

Pertanto, **sulla scorta dei suesposti elementi e considerando facilmente ripristinabile l'uso legittimo della lavanderia al pianterreno** (mediante la semplice rimozione dell'arredamento), **lo scrivente ritiene l'immobile sostanzialmente conforme con requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità**, ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.

\*\*\*\*\*

**In merito al sesto quesito**, *"... riferisca quant'altro utile per la decisione della presente controversia ..."*, si precisa secondo la relazione storica ipo-catastale ventennale del notaio Sereni dott.ssa Cristina (doc. 5 dell'attore), la quota indivisa del sig. \_\_\_\_\_ (convenuto) risulta gravata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca legale iscritta il 16.01.2007 al n. 624 part., a favore di Riscossione Uno S.p.A., per complessivi € 116.987,92 a garanzia del debito di € 58.493,96;
- ipoteca legale iscritta il 30.10.2007 al n. 10647 part., a favore di Equitalia Nomos S.p.A., per complessivi € 52.585,60 a garanzia del debito di € 26.292,80;
- pignoramento trascritto il 29.11.2007 al n. 24377 part., a favore di Sistemi Integrati s.r.l. in forza del provvedimento emesso dal Tribunale di Modena il 26.09.2007, n.16064/2006 rep.;
- decreto ingiuntivo iscritto l'11.04.2017 al n. 1469 part., a favore di Idro Elettrica S.p.A. per complessivi € 4.000,00, in forza del provvedimento

emesso dall'Ufficio del Giudice di Pace di Modena il 20.04.2016, n. 1285/2016 rep.;

- ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta il 25.09.2019 al n. 4641 part., a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione per complessivi € 363.067,98 a garanzia del debito di € 181.533,99.

Nel periodo successivo (a far tempo dal 25.09.2019) non risultano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei confronti del sig. \_\_\_\_\_ (vedi la copia dell'ispezione telematica allegata con la lettera **I**).

**In merito al settimo quesito**, *"... risponda alle eventuali osservazioni che i c.t.p. – cui avrà inviato bozza della relazione almeno 15 giorni prima della scadenza del termine assegnato per il deposito – avranno fatti pervenire nei successivi 7 giorni"*, si precisa che entro il termine disposto dall'Il,mo Signor nell'elaborato di osservazioni tecniche prodotto dal geom. G.Veronesi (vedi la copia allegata con la lettera **M**) emerge che il c.t. dell'attore condivide i contenuti ed il valore di mercato riportati nella "bozza" di C.T.U.

In assenza di osservazioni tecniche, lo scrivente conferma nel presente elaborato definitivo quanto illustrato e determinato nella "bozza" di C.T.U.

\*\*\*\*\*

**IN CONCLUSIONE**, sulla scorta dei suesposti elementi, emerge che la massa ereditaria interessata dalla richiesta divisione si compone esclusivamente del villino unifamiliare sito in località Garofano del Comune di Savignano sul Panaro, al civ.n. 87 di via Parma, catastalmente distinto con il mappale 56 del foglio 23, attualmente in comproprietà tra i fratelli

\_\_\_\_\_ (attore) e \_\_\_\_\_ (convenuto), per le quote indivise di ½ ciascuno.

Tale villino, costituito da un unico appartamento con area cortiliva circostante e locali di servizio (due cantine, due autorimesse, lavanderia attrezzata a cucina, servizio igienico e soffitte), NON è COMODAMENTE DIVISIBILE in due lotti costituiti da beni omogenei e proporzionati al valore delle due quote indivise di ½.

Il più attendibile attuale valore di mercato del bene, sostanzialmente conforme con requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità (considerando facilmente ripristinabile l'uso legittimo della lavanderia al pianterreno, mediante la semplice rimozione dell'arredamento), ammonta a € 257.000,00.

Ne consegue che i più attendibili attuali valori di mercato delle quote indivise delle Parti ammontano a € 128.500,00 ciascuna (€ 257.000,00/2).

\*\*\*\*\*

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

Modena, 3.11.2023

(geom. Marco Partesotti)