

TRIBUNALE DI MODENA

RUOLO GENERALE N. 7050/2021

G.I. Dott.sa ELEONORA RAMACCIOTTI

Attore

P* G*****, attrice con l'Avv. M*** G****

R* M*****, attrice con l'Avv. M*** G***

Convenuto

C** G*****, convenuta con l'Avv. Y**** T***

Incarico: Consulenza tecnica d'Ufficio

Ubicazione: Comune di (MO)

RELATORE:

GEOM. STEFANO PUVIANI per

Studio Tecnico Associato Puviani & Puviani

Tel. 0536-981184 - 0536-078504 / Fax 0536-984868

-Via Del Pretorio n° 17, 41049 Sassuolo (MODENA) Italy

- Via Zibido 3, 20080 Zibido San Giacomo, (MILANO), Italy

Tel. 02- 56568185

Mail: info@puviani.it

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOMETRI**

Puviani & Puviani
Consulenza Tribunale e progettazioni

RUOLO GENERALE N. 7050/2021
G.I. Dott.sa ELEONORA RAMACCIOTTI

Attore

P* G*****, attrice con l'Avv. M*** G***

R* M*****, attrice con l'Avv. M*** G***

Convenuto

C* G*****, convenuta con l'Avv. Y*** T***

* * * * *

Il Tribunale di Modena, nella persona dell'Ill.mo Giudice Istruttore Dott. ssa Eleonora Ramacciotti ha nominato lo scrivente Puviani Stefano, nato a Modena li 11.07.1970, Geometra libero professionista con studio in Sassuolo Via Del Pretorio Civ. 17, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2103, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in premessa, conferendogli l'incarico di rispondere al seguente quesito:

“ritenuto che non vi è alcuna opposizione allo scioglimento della comunione in essere fra le parti;

ritenuto, inoltre, opportuno disporre CTU affinché 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 quanto 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 fatto pervenire nei successivi 7 giorni””.

Fissando il termine per il giuramento per il giorno 18 Gennaio 2023. Allegato Doc 01

In data 30 Novembre 2022 lo scrivente comunicava l'accettazione dell'incarico con fissazione dell'inizio operazioni peritali per il giorno 19 Gennaio 2023 presso il proprio ufficio di Sassuolo. Allegato Doc 02

RELAZIONE

1.0 OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 19 Gennaio presso lo studio dello scrivente, durante tale primo incontro interlocutorio, in tale data è stata data lettura del quesito sottoposto al Ctu, veniva concertata la necessità di effettuare un accesso agli atti e di calendarizzare un incontro alla presenza dei legali e delle parti per verificare una possibilità conciliativa.

Allegato Doc 03

In data 1 Febbraio 2023 presso lo studio dello scrivente proseguivamo le operazioni peritali alla presenza della parte attrice, dei legali di entrambe le parti e del ctp di parte attrice. Lo scrivente ha esposti ai presenti un percorso conciliativo sviluppato su alcuni punti fondamentali ed imprescindibili, sui quali le parti dovranno fornire la propria adesione o meno entro il giorno 13 Febbraio 2023.

Allegato Doc 04

In data 2 Febbraio 2023 lo scrivente coadiuvato dal collaboratore di studio Geom D**** T*** eseguiva accesso agli atti presso il comune di Sassuolo al fine di estrapolare la documentazione necessaria alla determinazione della conformità edilizia la documentazione sia catastale che comunale è stata qui raccolta ai

Doc 05 e 06

In data 7 Febbraio 2023 l'Avv. G***** per conto delle attrici aderiva alla proposta conciliativa avanzata in precedenza con propria comunicazione che si allega quale

Doc 07

In data 11 Febbraio 2023 l'Avv T***** inviava una comunicazione di parziale adesione alla proposta da parte della sua assistita che però precludeva uno dei punti essenziali della formulazione avanzata.

Doc 08

In data 13 Marzo 2023 veniva eseguito il sopralluogo di rito presso l'immobile oggetto di divisione il cui rilievo fotografico è allegato alla presente relazione come **Doc**

Fotografica

2.0 ESAME DEI FASCICOLI DI CAUSA

2.1. FASCICOLO DI PARTE ATTRICE

Parte attrice, nel proprio atto di citazione, sinteticamente, deduce che:

La sig.ra R*** M***** è proprietaria, in ragione di 4/6, delle unità immobiliari site in Sassuolo (MO), così censite al NCEU del comune di Sassuolo:

- Foglio 28, Particella 306, Sub. 3, categoria A/2, Classe 1, Vani 7, Piano S1, Viale Antonio Gramsci n. 2;
- Foglio 28, Particella 307, Sub. 2, categoria C/6, Classe 7, 11 mq, Piano T, Viale Antonio Gramsci n. 6;
- Foglio 28, Particella 307, Sub. 3, categoria C/6, Classe 7, 11 mq, Piano T, Viale Antonio Gramsci n. 6.

Le rimanenti quote appartengono:

- in ragione di 1/6, l'esponente, sig.ra P**** G*****;
- in ragione di 1/6, la sig.ra C*** G***;

Le sig.re Paola G***** e C*** G****, figlie della signora R*** M****, insieme alla stessa già proprietaria in ragione di 1/2 dell'immobile, hanno acquistato il diritto di proprietà in qualità di eredi e successori del padre/marito del sig. C*** G***, deceduto in data 17/02/1995.

Attualmente, gli immobili sono occupati dalla sig.ra C*** G***.

Parte attrice specifica che parte convenuta non ha mai versato alcuna somma in favore dei comproprietari né per l'occupazione degli immobili, né per la conservazione degli stessi.

La attrice precisa inoltre che gli immobili sopra citati non solo risultano essere improduttivi di frutti, ma stanno anche subendo un depauperamento.

Aggiungono che la sig.ra P*** G**** ha incaricato il CTP A*** G**** che con perizia giurata ha stimato il compendio immobiliare in complessivi € 132.600,00 di cui € 120.600,00 per l'abitazione e € 6.000,00 per ciascuno dei due garage.

Il tentativo di mediazione ha avuto esito negativo per mancata partecipazione della parte convenuta.

Parte attrice precisa e ritiene che:

- le unità immobiliari oggetto del presente giudizio non sono comodamente divisibili;
- la sig.ra P*** G****, in proprio, ha manifestato la volontà di acconsentire ad alienare la sua quota di comproprietà di 1/6, rinunciando al diritto di prelazione a sé spettante quale comproprietaria;
- l'III.mo Giudice Tutelare del Tribunale di Reggio Emilia ha autorizzato la sig.ra P**** G***, in qualità di amministratore di sostegno della madre, sig.ra R**** M****, ad alienare la quota di comproprietà di 4/6 di quest'ultima;
- nell'ambito della mediazione, la sig.ra C*** G***** non si è resa disponibile ad alienare la sua quota di comproprietà di 1/6.

Pertanto chiede che la vendita dei beni immobili oggetto di causa si svolga assumendo come base d'asta il valore del compendio stimato con perizia giurata a firma del geom. Incaricato A*** G****; che all'integrale pagamento delle spese di lite sia condannata la sig.ra C**** G****, a fronte della dichiarazione di parte convenuta, per il tramite del proprio difensore, «di non volere aprire il tavolo della mediazione» tenendo conto dell'art. 116, comma 2, c.p.c.

Vengono chiamati a intervenire i creditori ipotecari iscritti Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.c.a.r.l. e Equitalia Reggio S.p.a. ai sensi e per gli effetti dell'art. 1113, comma 3, c.c.

2.3. FASCICOLO DI PARTE CONVENUTA

Parte convenuta, nella propria comparsa a risposta, sinteticamente, deduce che:

In via pregiudiziale eccepisce la carenza di legittimazione attiva di parte attorea e contesta l'asserita qualità di erede in capo a parte convenuta del sig. C**** G****, affermando che la documentazione agli atti non è idonea a comprovare la qualità di coeredi e conseguentemente non risulta legittimata ad esercitare l'azione divisionale.

Contesta, inoltre, la titolarità in capo alla sig.ra M**** della quota di ½ sulle unità immobiliari oggetto di divisione già prima della morte del sig. C*** G*****.

Accusa parte attrice di non fornire prova della proprietà, in capo al de cuius, dell'immobile oggetto di divisione, essendo la documentazione agli atti insufficiente ed inidonea a tal fine, ed eccepisce l'inammissibilità dell'azione divisionale promossa per mancata produzione della documentazione necessaria ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni dell'azione esercitata.

Parte convenuta contesta la stima del compendio eseguita dal consulente di parte attrice nella misura complessiva di € 132.600,00, ritenendo che gli immobili oggetti di causa abbiano un valore maggiore dovuto alla zona in cui sono ubicati, alle rifiniture, alla condizione ed allo stato dei beni, specificando che il Geom. G*** non li ha potuti verificare in quanto non ha fatto accesso all'interno del compendio. La convenuta, quindi, contesta l'elaborato peritale del consulente di parte.

Specifica che il residuo importo spettante a BPER è pari ad € 10.572,09 oltre accessori, mentre quello residuo in favore di Equitalia Reggio è pari a € 1.814,41.

3.0 RISPOSTE AI QUESITI

Si procede, di seguito, a dare compiuta risposta al quesito sottoposto dall'Ill.ma S.V.:

“ritenuto che non vi è alcuna opposizione allo scioglimento della comunione in essere fra le parti;

ritenuto, inoltre, opportuno disporre CTU affinché l'esperto, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari:

3.1) 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;

In seguito alle ricerche catastali eseguite tramite il portale dell'agenzia delle entrate “Sister”, si conferma che gli immobili oggetti di contenzioso vengono così identificati:

Immobile selezionato					
Catasto: Fabbricati Comune: SASSUOLO Codice: I462 Foglio: 28 Particella: 306 Subalterno: 3					
Elenco Intestati					
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/6	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/6	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	4/6	

Immobile selezionato					
Catasto: Fabbricati Comune: SASSUOLO Codice: I462 Foglio: 28 Particella: 307 Subalterno: 2					
Elenco Intestati					
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/6	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/6	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	4/6	

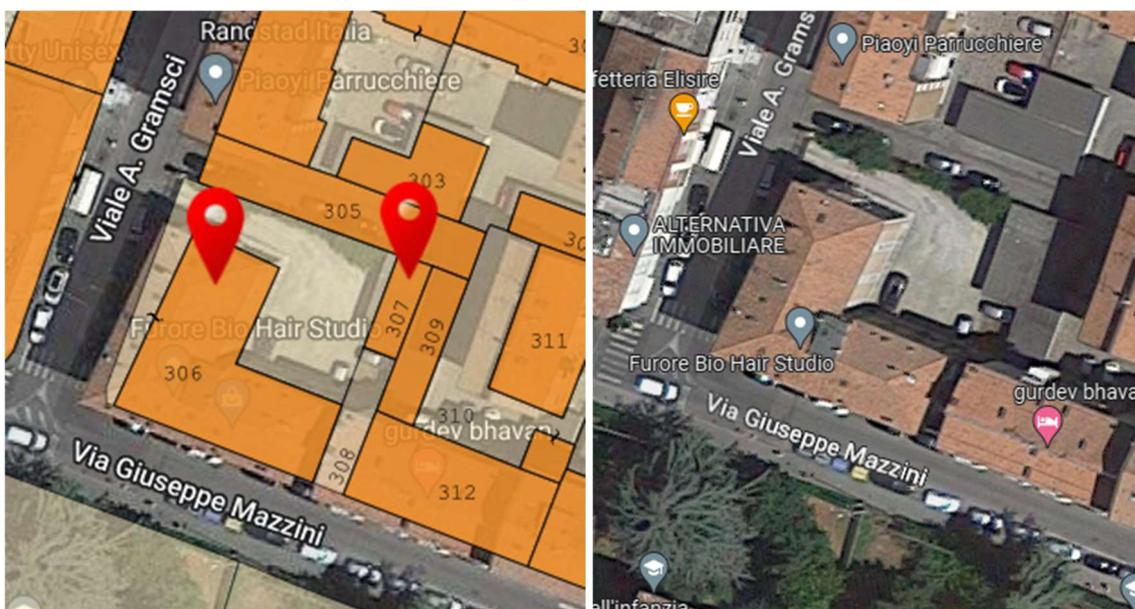
Immobile selezionato					
Catasto: Fabbricati Comune: SASSUOLO Codice: I462 Foglio: 28 Particella: 307 Subalterno: 3					
Elenco Intestati					
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/6	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/6	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	4/6	

e che successivamente alla morte del padre G**** C***, tramite la denuncia di successione del 17/08/1995, UR Sede Sassuolo (MO) registrazione volume 255 n.358 registrato in data 10/08/1995 voltura n. 10445.1/1995 – pratica 1200 in atti dal 04/01/2002, gli immobili sopra citati risultano essere tutti e tre intestati alla signora G**** C**** con la quota di 1/6, alla signora G***** P**** con la quota di 1/6 ed alla signora M**** R**** con la quota di 4/6, così come descritto sia nei fascicoli di parte attrice.

3.2) descriva dettagliatamente i beni stessi (completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti) e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Gli immobili sopra identificati e cointestati ad entrambe le parti per quote differenti, risultano essere confinanti, infatti l'appartamento costituisce porzione di un fabbricato (particella 306) che confina a Nord con la particella 305, a Est con le particelle 307 e 308, a Sud con la pubblica via Giuseppe Mazzini e ad Ovest con Viale Antonio Gramsci. Le due autorimesse (particella 307) confinano a Nord con la particella 305, ad Est con la particella 309, a Sud con la particella 308 e ad Ovest con la particella 306. Il complesso è situato in prossimità del centro storico, delle scuole primarie

“Giovanni Pascoli” e “Leonardo Da Vinci” e della scuola dell’infanzia “Centro storico”, inoltre, essendo edificato in una zona a carattere residenziale e confinante con zone commerciali, permette di raggiungere a piedi i principali servizi cittadini.



L’abitazione, catastalmente identificata al foglio 28, particella 306 e subalterno 3, si trova al piano primo di un fabbricato costruito in data antecedente all’anno 1967. Questa si sviluppa su un unico piano con un lungo corridoio che dal portone di ingresso attraversa l’intero appartamento fino ad arrivare al lato opposto della porzione immobiliare e dare accesso al balcone. Percorrendo il corridoio su entrambe i lati del

corridoio si accede rispettivamente ad un salotto, tre camere letto, uno studio, cucina e bagno.

Il corridoio pavimentato con laminato plastico, cucina con lastre in marmo, il bagno con mattonelle ceramiche e le rimanenti stanze con cementine esagonali.

La porta d'ingresso blindata

Infissi esterni sono in alluminio.

L'impianto elettrico dotato di salvavita,

Impianto di riscaldamento esistente, autonomo con elementi radianti in ghisa ma con caldaia non è a norma e non funzionante.

Produzione di acqua calda mediante bollitore elettrico;

Le due autorimesse sono identiche, con una larghezza di 2,70 m e una lunghezza di 4,10 mt, non a norma con le attuali disposizioni di legge, (contro i 5,00 m minimi).

3.3) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

Per consolidato orientamento il requisito della comoda divisibilità richiesto dall'Art 1114 c.c per la divisione in natura di un bene in comunione, sussiste ogni qual volta il bene può essere suddiviso in tante porzioni, ciascuna suscettibile di autonomo e libero godimento, quanti sono i partecipanti alla divisione, purché il frazionamento non incida sull'ordinaria destinazione del bene, non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni in cui è suddiviso rispetto all'intero e le singole porzioni possano formarsi senza la necessità di affrontare problemi tecnici troppo costosi e particolarmente complessi ed occorrendo con conguaglio tra le singole porzioni.

Alla luce di quanto esposto, nonostante le prospettive urbanistiche consentano, in detta zona, di operare un frazionamento del fabbricato in più porzioni immobiliari lo scrivente ritiene che il compendio **non sia comodamente divisibile**, per le motivazioni che di seguito si andranno ad elencare:

- 1) conformazione planivolumetrica del bene che non consente di individuare un percorso divisionale di semplice attuazione. Le attività edilizie di divisione degli impianti, murari, strutturali, sarebbero di non trascurabile rilevanza.
- 2) Le unità derivate avrebbero una conformazione disagiata o poco fruibile.
- 3) I costi di realizzazione della suddetta divisione avrebbero una incidenza sul valore del compendio superiore al 30% 35% dello stesso.
- 4) La somma del valore delle unità derivate sarebbe inferiore al valore del compendio nello stato attuale per le motivazioni di fruibilità e gestibilità che le unità

derivate verrebbero ad avere, rendendo di fatto l'operazione di divisione antieconomica.

3.4) 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;

Sulle motivazioni afferenti la divisibilità si rimanda al paragrafo precedente, ove le stesse sono state accuratamente esplicitate, conseguentemente il CTU ha ritenuto opportuno determinare quale sia il più probabile valore degli immobili di cui le parti sono intestatarie.

Per la valutazione dei fabbricati è stato utilizzato il metodo di comparazione diretta, il quale considera le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche aventi prevalente valore intrinseco della porzione immobiliare, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la sua manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc. Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, completando l'indagine dall'archivio interno degli studi tecnici, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche e la medesima destinazione d'uso, oggetto di compravendite anche con agenzie specifiche esistenti in loco.

All'uopo sono stati reperiti elementi comparabili aventi carattere prevalentemente dinamico nell'area di insidenza del bene ed equiparati al bene stimato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche mediante un procedimento multiparametrico legato ad un sistema matematico che ricomprenda i normali elementi propri del Market comparison approach (MCA).

Le superfici commerciali sono state sviluppate sulla base dell'estratto catastale:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE REALE (mq)	indice	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
28	306	3	primo	appartamento	124,83	1,00	124,83
28	306	3	primo	balcone	2,80	0,30	0,84
28	306	3	quarto	soffitta	22,95	0,50	11,48
28	306	3	primo sottostrada	cantina	14,00	0,50	7,00
							144,15
28	307	2	terra	autorimessa	11,46	0,50	5,73
28	307	3	terra	autorimessa	11,46	0,50	5,73
TOTALE					187,50		155,61

I rilevamenti economici, diretti all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe a quello del compendio, oggetto di stima, sono stati condotti nel Comune di appartenenza con lo scopo di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima.

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei cespiti, oggetto di stima, ha tenuto in considerazione diversi fattori, tra cui: il volume di compravendite, il netto e significativo aumento annuale dei valori unitari €/mq, dei costi da sostenere per il completamento delle opere, oneri pratiche burocratiche, imprevisti ed utile d'impresa.

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Centro

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Centro, sia in vendita sia in affitto.



Valori OMI 2022/2

Comune: SASSUOLO
Zona OMI: B2/Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (=R/P)
Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Abitazioni civili	Normale	1.300 1.700
Abitazioni civili	Ottimo	1.750 2.550
Abitazioni di tipo economico	Normale	950 1.250
Autorimesse	Normale	670 1.000
Box	Normale	700 1.050
Capannoni tipici	Normale	350 700
Laboratori	Normale	600 900
Negozi	Normale	750 1.500
Uffici	Normale	650 1.150
Ville e villini	Normale	1.200 1.550

La tabella sotto riportata rappresenta comparabili dinamici che dovranno essere opportunamente raggugliati ai valori statici di interscambio.

COMPARABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	€/mq	VALORE COMMERCIALE (€)	MEDIA INDICE COMPARATIVO	VALORE COMMERCIALE COMPARATIVO (€)	€/mq COMPARATIVO
1	135	1.703,70 €	230.000,00 €	0,5	115.000,00 €	851,85
2	141	1.340,43 €	189.000,00 €	0,65	122.850,00 €	871,28
3	132	1.363,64 €	180000	0,7	126.000,00 €	954,55
4	141	1.340,43 €	189000	0,65	122.850,00 €	871,28

Valore commerciale stimato:

- Abitazione composta da appartamento al piano primo, soffitta al piano quarto e cantina al piano sotto strada (F. 28 Mapp. 306 Sub. 3): **€ 130.000,00**

- Autorimessa al piano terra (F. 28 Mapp. 307 Sub. 2):	€	5.000,00
- Autorimessa al piano terra (F. 28 Mapp. 307 Sub. 3):	€	5.000,00
TOTALE COMPENDIO OGGETTO DI STIMA:	€	140.000,00

3.5) 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;

Il giorno 02/02/2023, presso gli uffici comunali di Sassuolo, il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti relativo agli immobili oggetti di causa, prendendo così visione dei titoli abitativi messi a disposizione del comune e consistenti in:

- l'edificio risale a data antecedente all'anno 1967;
- Condono edilizio n°8901990 del 18/09/1986;

Lo stato attuale corrisponde ed è conforme agli elaborati depositati in comune con l'ultima pratica edilizia (Condono edilizio n°8901990 del 18/09/1986), viene considerato pertanto legittimato e privo di abusi, in particolare è consentibile la commercialità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modifiche.

3.6) riferisca quanto altro utile per la decisione della presente controversia;

Lo scrivente ritiene non vi siano elementi ulteriori necessari al giudizio.

3.7) 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 fatto pervenire nei successivi 7 giorni””.

4.0 OSSERVAZIONI

4.1 OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

Nel termine dei 15 giorni successivi all'invio della bozza, non sono intervenute osservazioni da parte del consulente tecnico nominato.

4.2 OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

Nel termine dei 15 giorni successivi all'invio della bozza, non sono intervenute osservazioni da parte convenuta.

5.0 CONCLUSIONI

A conclusione del presente elaborato si riassumono di seguito le assunzioni meglio specificate nel corpo dello stesso.

1) Il compendio divisionale è costituito da un appartamento e due autorimesse site in Sassuolo alla Viale Antonio Gramsci, individuate rispettivamente all'agenzia del territorio

Foglio 28, Mappale 306, Subalterno 3, appartamento

Foglio 28, Mappale 307, Subalterno 2, autorimessa

Foglio 28, Mappale 307, Subalterno 3, autorimessa

Allibrati a:

G*** C*** per la quota di 1/6,

G*** P*** per la quota di 1/6,

M**** R**** per la quota di 4/6;

2) Trattasi di appartamento e due autorimesse meglio descritti al capitolo 3.2 che si richiama integralmente;

3) Le caratteristiche del compendio rilevato non consentono una comoda divisibilità;

4) Tale indivisibilità è da ricondursi alle seguenti motivazioni:

a) conformazione planivolumetrica del bene che non consente di individuare un percorso divisionale di semplice attuazione. Le attività edilizie di divisione degli impianti, murari, strutturali, sarebbero di non trascurabile rilevanza;

b) Le unità derivate avrebbero una conformazione disagiata o poco fruibile;

c) I costi di realizzazione della suddetta divisione avrebbero una incidenza sul valore del compendio superiore al 30% - 35% dello stesso;

d) La somma del valore delle unità derivate sarebbe inferiore al valore del compendio nello stato attuale per le motivazioni di fruibilità e gestibilità che le unità derivate verrebbero ad avere, rendendo di fatto l'operazione di divisione antieconomica;

Per tale motivazione si riporta di seguito il valore dell'intero compendio immobiliare stimato in ambito commerciale libero: **€ 140.000,00**;

5) Il bene non presenta criticità in ordine all'alienabilità, lo stato attuale corrisponde ed è conforme agli elaborati depositati in comune con l'ultima pratica edilizia (Condono edilizio n°8901990 del 18/09/1986);

6) Non sono state riscontrate elementi utili a valutazioni sulla presente controversia;

7) Non sono state presentate osservazioni dalle parti.

Ad evasione dell'incarico affidatomi e ringraziando per la fiducia accordata, lo scrivente rassegna il presente elaborato peritale redatto sul n° 14 facciate e con n° 8 allegati ed un allegato fotografico

Modena li 12/06/2023

Il tecnico

Geom. Stefano Puviani

