

Geom. Stefano Bellei  
41122 Modena – Via Emilia Est n. 985  
tel. 059/36.22.01 – cell. 335/8214344  
e-mail: [st.bellei@tiscali.it](mailto:st.bellei@tiscali.it)  
p.e.c.: [stefano.bellei@geopec.it](mailto:stefano.bellei@geopec.it)

## TRIBUNALE DI MODENA

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Causa N.R.G. 2915/ 2023 promossa da:

[REDACTED]	ricorrente
contro	
[REDACTED]	resistente
[REDACTED]	resistente

#### INCARICO:

Il Tribunale di Modena nella persona dell'Ill.mo G.I. Dott.ssa Susanna Zavaglia, ha conferito incarico di Consulente Tecnico del Giudice nel procedimento civile indicato in premessa, nominando lo scrivente Geom. Stefano Bellei, nato a Modena il 23/01/1959, libero professionista con studio in Modena, Via Emilia Est n.985, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Modena al n.1816 ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Modena al n.1682.

Dopo aver prestato giuramento di rito a mezzo dichiarazione sottoscritta con firma digitale depositata nel fascicolo telematico in data 29/11/2023, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno 09/01/2024 alle ore 11,00 presso i luoghi di causa.

#### QUESITI:

*Nel corso dell'udienza del 14/12/2023, il G.I. ha disposto 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, i beni da dividere ( con esclusione di quelli venduti in corso di causa) 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 ne determini l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; **5)** rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della L.28/02/85 n.47 e successive modifiche; **6)** accerti se vi siano lavori urgenti e indifferibili sull'immobile per evitare danni agli immobili dei terzi confinanti.*

-----

#### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO:

Le operazioni peritali, come disposto nel verbale di giuramento, hanno avuto inizio in data 09/01/2024 - ore 11,00 - alla presenza del sottoscritto CTU, dalla [REDACTED] per la parte resistente. Entrambe le parti hanno rinunciato ad essere assistite da CTP. Dopo aver dato lettura dell'ordinanza pronunciata dal G.I., il sottoscritto ha proceduto ad effettuare le necessarie attività peritali finalizzate a relazionare in ordine ai suddetti quesiti. Al termine delle operazioni, conclusesi alle ore 12,20, è stato redatto verbale debitamente sottoscritto dai presenti.

-----

#### RISPOSTE AI QUESITI:

Il sottoscritto CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuate le opportune visure presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari ed espletati i necessari rilievi in loco con l'ausilio di propri mezzi e collaboratori, espone quanto segue:

**1)** Con riferimento alle verifiche effettuate sui titoli di provenienza, si attesta che il compendio immobiliare in esame, ubicato in Comune di Vignola, Via Doccia 15, si compone di un fabbricato abitativo unifamiliare, articolato su



tre piani fuori terra, con adiacente magazzino al piano terra ad uso deposito attrezzi e prodotti agricoli, circostante corte pertinenziale e retrostante terreno agricolo. Detti Cespiti risultano attualmente appartenenti in piena proprietà alle

ciascuna in ragione della quota di 1/3, legittimamente pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- dichiarazione di successione in morte di [redacted] presentata in data 03/11/2000 al n.2107 – volume 955, in forza della quale la quota di  $\frac{1}{2}$  del de cuius è stata trasferita al coniuge [redacted] e [redacted] divenendo proprietarie per la quota di 6/9 il coniuge e per la quota di 1/3 ciascuna [redacted]
- dichiarazione di successione in morte di [redacted] presentata in data 22/12/2010 al n.3862 – volume 9990, in forza della quale la quota di 6/9 della madre è stata trasferita in parti uguali a [redacted] e [redacted] divenendo proprietarie dell'immobile per la quota di 1/3 ciascuna.

**2) La consistenza immobiliare trattata, è costituita da:**

- fabbricato abitativo di remota costruzione, disposto su tre piani fuori terra (foto1,2,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22), comprendente al piano terra ingresso e vano scala, tavernetta, lavanderia, due cantine, tre ripostigli e servizio igienico, al primo piano disimpegno, soggiorno, tinello, cucinotto, due camere e bagno, al piano secondo (sottotetto) disimpegno e quattro soffitte. *L'unità immobiliare risulta distinta al catasto fabbricati del Comune di Vignola al foglio 27 – particella 1 – subalterno 2 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 9,0 vani – superficie catastale mq. 223 – rendita catastale € 650,74;*
- magazzino adiacente al fabbricato abitativo (foto 3,4,5,6,7,8,9,10,23,24), costituito da tre corpi di fabbrica sviluppati solo al piano terra, edificati in epoche diverse, con annesso portico sul lato sud. *Unità distinta al catasto fabbricati del Comune di Vignola al foglio 27 – particella 1 – subalterno 1 – categoria D/8 – rendita catastale € 1962,54.*



- corte pertinenziale disposta sui fronti nord, sud e sud/ovest *distinta al catasto fabbricati dalla particella 1 del foglio 27*;
- terreno agricolo adiacente alla corte pertinenziale, *distinto al Catasto terreni del Comune di Vignola al foglio 27 – particella 4 – qualità frutteto irriguo – classe 2 – superficie mq. 603 – reddito dominicale € 8,44 – reddito agrario € 4,98*;
- ritaglio di terreno costituente parte dello stradello di accesso, *distinto al catasto terreni del Comune di Vignola al foglio 27 – particella 371 – qualità frutteto – classe 1 – superficie mq. 82 – reddito dominicale € 1,86 – reddito agrario € 0,78*.

Detta consistenza confina in un solo corpo con Via Doccia, particelle catastali 5, 8 e 372 del foglio 27 e particella 267 del foglio 15.

Trattasi di beni in disuso e totalmente inagibili, caratterizzati da un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Strutture, finiture ed impianti denotano una prolungata mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. In particolare è stata riscontrata la copertura parzialmente crollata all'interno del magazzino centrale (foto 9), uno stato pericolante di tutta la struttura del portico (foto 10) con elementi di copertura instabili ed in parte crollati, ammaloramenti e lesioni strutturali nei componenti dell'orditura lignea sia della copertura che dei solai del fabbricato abitativo (foto 21 e 22), a supporto dei quali sono stati inseriti elementi di sostegno per evitare cedimenti e crolli. L'intero compendio necessita di sostanziali interventi di consolidamento e adeguamento di carattere strutturale e funzionale. Si osserva che ogni futuro intervento di recupero e/o trasformazione dovrà essere sottoposto a preventivo parere della sovrintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, trattandosi di edifici urbanisticamente situati in territorio agricolo di tutela paesaggistica e ambientale.

**3)** In relazione alla richiesta del G.I. di predisporre un progetto di comoda divisione, il sottoscritto CTU, valutate le caratteristiche dei beni, la loro configurazione e ubicazione, riferisce che non sussistono oggettivamente le condizioni per procedere ad una comoda e razionale divisione degli stessi.



Le problematiche che non consentono di individuare un percorso divisionale di semplice attuazione riguardano nello specifico:

- la tipologia del cespite, caratterizzato da unità edilizie che strutturalmente e funzionalmente non si prestano ad una naturale e razionale divisione fisica in tre lotti suscettibili di libero godimento;
- la sperequazione che ne deriverebbe in termini di valore immobiliare nella ripartizione delle tre parti, stante l'impossibilità di perseguire un equo criterio distributivo;
- una sostanziale anti economicità dell'operazione, dovuta agli elevati costi ed oneri da sostenere per attuare quegli interventi di manutenzione e ricostruzione prioritari ed essenziali al fine di rendere fruibili le porzioni immobiliari da dividere;

**4)** Non essendo praticabile il progetto divisionale, si procede all'analisi estimativa volta alla determinazione del valore immobiliare. Nel caso di specie, tenuto conto che la valutazione riguarda beni con caratteristiche tipologiche e commerciali che trovano sostanziali elementi di raffronto nel locale panorama immobiliare, il sottoscritto CTU, ritiene opportuno utilizzare per la stima dei suddetti fabbricati i parametri commerciali desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferiti all'annualità 2023 (ultima cognita), e per la stima del terreno agricolo, i parametri desumibili dalla banca dati dei Valori Agricoli Medi per l'annualità 2024, riportati nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n.47/2024. Sulla scorta dei parametri acquisiti, si procede, sia per la funzione residenziale che per quella produttiva, ad applicare il valore unitario minimo alle superfici commerciali calcolate secondo usi locali, ottenendo un valore immobiliare riferito ad uno stato conservativo "normale". Al fine di allineare il valore così determinato al più probabile valore di mercato in ragione del pessimo stato conservativo rilevato, il sottoscritto CTU ritiene congruo applicare per i fabbricati un deprezzamento del 50% sui valori stimati, definendo per l'intero compendio **un valore attuale in arrotondamento di €.135.000,00.= così calcolato:**



Tipologia	Sup. lorda mq.	Coeff.di destinaz.	Superficie comm.le mq.	Valore unitario minimo OMI €/mq.	Valore complessivo €.
Fabbricato abitativo					
Sup. residenziale P.1	122	1,00	122,00		
Sup. accessoria P.T	134	0,50	67,00		
Sup. accessoria P.2.	122	0,30	36,60		
Totale sup. comm.le			225,60	720,00	162.432,00
<b>Deprezzamento 50%</b>					<b>81.216,00</b>
<b>Valore residuo arrotondato</b>					<b>81.200,00</b>

Tipologia	Sup. lorda mq.	Coeff.di destinaz.	Superficie comm.le mq.	Valore unitario minimo OMI €/mq.	Valore complessivo €.
Magazzino e accessori P.T	326	1,00	326		
Portico	50	0.50	25		
Totale sup. comm.le			351	300,00	105.300,00
<b>Deprezzamento 50%</b>					<b>52.650,00</b>
<b>Valore residuo arrotondato</b>					<b>52.500,00</b>

Tipologia	lentif.. catastale part.lle	Superficie mq.	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo €.
Terreno agricolo	4	603		
Stradello di accesso	371	82		
Totale sup. mq.		685	3,31	2.076,00
<b>Valore arrotondato</b>				<b>2.000,00</b>

5) A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Vignola e presso l'Agenzia del Territorio, espletate tutte le verifiche del caso, è stato possibile accertare che il fabbricato abitativo, per il quale non è reperibile documentazione di impianto, risulta edificato in epoca remota e antecedente al 01/09/1967, mentre per l'edificazione dell'adiacente magazzino risultano rilasciati i seguenti provvedimenti: autorizzazione edilizia prot. 2375 rilasciata il 09/06/1953; autorizzazione edilizia prot. 2817 rilasciata il



26/06/1953; licenza edilizia prot. 5510 rilasciata il 01/10/1956; agibilità prot. 5861 con decorrenza 18/10/1956; concessione in sanatoria prot. 1373/86 rilasciata il 21/11/1989 con permesso di agibilità in sanatoria rilasciato il 24/08/2004 , prot. 14557.

Sulla scorta delle indagini effettuate in merito alla rispondenza dello stato dei luoghi alla suddetta documentazione, il sottoscritto CTU attesta, con le precisazioni di cui ai disposti delle Leggi Regionali n.23/2004 e n.12/2017 riferite alle tolleranze costruttive, che non sono state riscontrate difformità tali da pregiudicare la commerciabilità del bene ai sensi della L.28/02/85 n.47 e successive modifiche. Risultano tuttavia presenti alcune difformità esterne consistenti nel tamponamento in muratura di tre finestre sul prospetto nord-est del magazzino e l'inserimento di una tettoia a sbalzo sul prospetto sud-ovest, che potranno comunque essere regolarizzate operando la rimessa in pristino oppure mediante istanza di sanatoria qualora ne ricorrano i presupposti.

**6)** Alla luce delle verifiche effettuate, tenuto conto che l'intero compendio necessita di sostanziali interventi di consolidamento e recupero strutturale, igienico, funzionale e impiantistico, accertato che i fabbricati risultano in disuso e che le problematiche riscontrate in sede di sopralluogo riguardano sostanzialmente strutture ed elementi interni alla proprietà, allo stato attuale non si ravvisano lavori urgenti e indifferibili da attuarsi per evitare danni agli immobili di terzi confinanti. Si ritiene tuttavia necessario, al fine di salvaguardare l'incolumità di persone e cose, effettuare un completo monitoraggio della copertura al fine di individuare e rimuovere eventuali strutture ed elementi pericolanti e provvedere a recintare l'edificio anche in corrispondenza dei lati dove risulta mancante, apponendo sul tutto perimetro idonea cartellonistica con avviso di pericolo.

-----

#### VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ESPOSTE DALLE PARTI

In seguito all'inoltro alle parti della bozza peritale avvenuto il 15/04/2024, sono pervenute allo scrivente osservazioni unicamente da parte attrice con PEC in



data 22/04/2024, con la quale la [REDACTED] ha esposto quanto segue: *“in considerazione del ridotto valore dell’immobile e della totale inagibilità dei fabbricati vorrei evitare di sostenere ulteriori costi per sgomberarne il contenuto (di esiguo valore); a tal fine chiedo se fosse utile ma soprattutto possibile inserire in perizia una valutazione del contenuto a forfait anche ad euro 1 o con qualsiasi altra modalità atta ad informare i possibili acquirenti che gli immobili saranno trasferiti con tutto ciò che ivi si trova”*. Preso atto della richiesta di parte attrice, considerando che il valore attribuito all’immobile rappresenta un valore venale che prescinde dal suo contenuto (non monetizzabile), in fase di commercializzazione rimane facoltà delle parti disporre la vendita inclusiva del contenuto senza gravare sul prezzo.

-----

#### CONCLUSIONI:

Esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuato opportuno sopralluogo e analizzate le osservazioni di parte, Il CTU, dopo avere documentato e descritto lo stato dei luoghi e relazionato in ordine ai quesiti posti dal G.I., evade la presente e resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento e/o approfondimento che si rendesse necessario.

-----

Modena, li 06/05/2024

Il C.T.U.

Geom. Stefano Bellei

#### ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Successioni;
- 3) Rappresentazione grafica dello stato attuale dei luoghi;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Documentazione catastale (visure e planimetrie);
- 6) Documentazione edilizia (titoli edilizi – elaborati grafici);
- 7) Ricevute mail/pec / osservazione di parte attrice
- 8) Valori OMI / Valori agricoli medi.

