

G.I. Dott.ssa ROBERTA VACCARO

Ruolo n° 2689/2022 R.G.

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali

2.1 Giovedì 06 giugno 2024

Le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio alla data fissata in sede di giuramento, presso lo studio del CTU ed in modalità videoconferenza, con la sola partecipazione dello scrivente consulente tecnico.

2.2 Giovedì, 05 settembre 2024

Le operazioni peritali hanno avuto regolare proseguimento alla data suesposta¹, presso i beni oggetto di divisione, con la partecipazione dei Sig.ri:

- Avv. *****, legale della Sig.ra *****.

In tale occasione venivano attentamente visionate tutte le unità immobiliari in esame, sia quelle libere che quelle occupate da terzi, ad eccezione dell'appartamento all'ultimo piano dove non veniva rilevata la presenza dell'inquilino nonostante l'affissione di avviso in bacheca che comunicava l'accesso dello scrivente.

Con l'occasione veniva redatto un dettagliato rilievo fotografico ed effettuate tutte le indagini necessarie all'espletamento dell'incarico.

2.3 Redazione della relazione tecnica

Prima acquisizione della documentazione tecnica depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Mirandola, è stato quindi redatto il presente elaborato peritale che è stato

¹ Si allega il verbale delle operazioni peritali quale **Doc. n° 2.**

inviato alle parti costituite tramite posta certificata entro i termini autorizzati dal Giudice, al fine di permettere la formulazione di eventuali osservazioni tecniche di parte.

3.0 RISPOSTA AI QUESITI

3.1 Ricostruzione delle quote di proprietà in capo ai convenuti comproprietari all'attualità (anche alla luce delle sopravvenute vicende successorie, relative al decesso della comproprietaria non eseguita **) con indicazione delle formalità pregiudizievoli (e a carico di quali soggetti e per quali quote) sugli immobili in esame come risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata alla data di trascrizione della domanda giudiziale di divisione (compresa la documentazione ex art. 567 c.p.c. già depositata in sede esecutiva ed acquisita nel presente processo);***

I beni oggetto di divisione sono costituiti da complessivi n. 5 distinti lotti² che saranno oggetto di autonoma trattazione nel proseguo della relazione e in particolare:

Lotto n. 2) Appartamento in Mirandola, via Curtatone n. 22, identificato al Fg. 111, Part. 314, Sub. 21;

Lotto n. 3) Appartamento in Mirandola, via Curtatone n. 22, identificato al Fg. 111, Part. 314, Sub. 22;

Lotto n. 4) Appartamento in Mirandola, via Curtatone n. 22, identificato al Fg. 111, Part. 314, Sub. 15;

Lotto n. 5) Appartamento in Mirandola, via Curtatone n. 22, identificato al Fg. 111, Part. 314, Sub. 16;

Lotto n. 6) Appartamento in Mirandola, via Curtatone n. 22, identificato al Fg. 111, Part.

² Per facilità di riscontro, si mantiene l'identificazione riportata nella perizia di stima redatta in sede esecutiva, quindi con omissione dei Lotti n. 1-7 già oggetto di alienazione e con la precisazione che l'attribuzione dei lotti ai singoli Subalterni riportata al "Cap. 6 Lotti" della relazione in sede esecutiva è diversa da quella sviluppata nel proseguo della stessa relazione e riassunta al "Capitolo 8 Conclusioni". Lo scrivente si è basato su queste ultime.

I suesposti beni risultano attualmente di proprietà delle Sig.re:

- ***** per la quota di 3/6;
- ***** per la quota di 2/6;
- ***** per la quota di 1/6.

I beni in esame risultano essere pervenuti alle odierne comproprietarie in forza dei seguenti titoli:

- accettazione tacita dell'eredità con atto a ministero del Notaio Angela Scudiero del 02.12.2010, rep. n. 8444/425, trascritta in data 22.12.2010 con il n. 20875 part. a seguito di successione legittima apertasi in data 30.04.1991, con denuncia di successione registrata a Mirandola il 09.10.1991 al n. 38 vol. 8, non ancora trascritta, con cui le **Sig.re ***** hanno ereditato** dal padre *****³, **la quota di 2/6 ciascuno dei beni**, con la precisazione che la residua quota di 2/6 veniva ereditata dalla Sig.ra *****;

- accettazione espressa dell'eredità con atto a ministero del Tribunale di Modena del 10.03.2023, rep. n. 4339, trascritta in data 12.06.2023 con il n. 12261 part. successivamente oggetto di rettifica con atto a ministero del Tribunale di Modena trascritto in data 26.06.2023 con il n. 13481 part. a seguito del decesso della Sig.ra *****⁴, con cui le **Sig.re ***** hanno ereditato la quota di 1/6 ciascuno dei beni.**

³ Al Sig. ***** , i beni erano pervenuti per atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Borellini in data 29.06.1969, rep. n. 36675/10989, trascritto in data 11.07.1969 con il n. 6915 part.

⁴ Succeduta per rappresentazione alla madre rinunciataria Sig.ra ***** . A tal proposito si segnala Accettazione di eredità con beneficio di inventario a ministero del Tribunale di Modena, rep. n. 3009 del 27.07.2023, trascritta in data 22.09.2023 ai nn. 27110/19674 con cui la Sig.ra ***** , quale nipote della defunta, accetta con beneficio d'inventario l'eredità della Sig.ra ***** .

Secondo le risultanze delle certificazioni notarili esistente agli atti della procedura esecutiva e della presente divisione, sui beni in esame non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità.

Verbale di pignoramento immobili a ministero dell'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 7222 del 02.10.2015, trascritto in data 08.10.2015 ai nn. 22520/15665, a favore di ***** e gravante, tra gli altri, su tutti i beni oggetto di divisione **limitatamente alla quota di 1/3 di proprietà della Sig.ra ***** ed alla quota di 1/3 di proprietà della Sig.ra *****.**

Verbale di pignoramento immobili a ministero dell'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 6825 del 29.10.2019, trascritto in data 15.11.2019 ai nn. **33473/22921**, a favore di ***** e gravante, tra gli altri, su tutti i beni oggetto di divisione **limitatamente alla quota di 1/3 di proprietà della Sig.ra ***** ed alla quota di 1/3 di proprietà della Sig.ra *****.**

Domanda giudiziale a ministero del Tribunale di Modena, rep. n. 26 del 17.05.2022, trascritta in data 22.06.2022 ai nn. **20336/14198**, a favore e contro ***** , per chiedere lo scioglimento della comunione tra le comproprietarie del compendio immobiliare in esame.

Le ispezioni di verifica eseguite dallo scrivente confermano le suesposte risultanze⁵.

⁵ Tali ispezioni vengono unite alla presente quali **Doc. n° 3**.

3.2 Descrizione analitica dei beni oggetto del presente giudizio divisionale, conformità urbanistica ed edilizia (determinazione dei costi di eventuale sanatoria o remissione in pristino da detrarre dal prezzo di stima), stima aggiornata e criteri adoperati

Onde evitare superflue ripetizioni, si anticipa che Il criterio utilizzato per la determinazione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni.

Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la 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 considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Ciò premesso, i riportano di seguito gli elementi richiesti da quesito, suddivisi per lotto.

Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA CURTATONE n. 22 Piano 1	111	314	21	Cat.A/2	3	4,5 vani	Euro: 499,67

Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento posto all'interno di un maggiore fabbricato residenziale con presenza di negozi al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Mirandola (Mo), in via Curtatone n. 22, nel centro storico cittadino.

L'edificio, eretto per complessivi tre piani fuori terra oltre al sottotetto, presenta struttura in elevazione in muratura con prospetti intonacati e tinteggiati, solai in legno, copertura a falde inclinate con sovrastante manto presumibilmente in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portoncino in legno, presenta parti comuni pavimentate in piastrelle di graniglia marmo, pareti intonacate e tinteggiate con colore bianco e ringhiera vano scala in ferro; l'immobile è dotato di cortile comune interno ma non è presente ascensore.

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti da un appartamento al piano primo, composto da soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, balcone, disimpegno, bagno e camera.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti in piastrelle ceramiche nel bagno e nell'angolo cottura.

Pavimenti in legno nel soggiorno ed in piastrelle di ceramica nei restanti locali.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche, di cui una a soffietto; portoncino d'accesso in legno.

Finestre con telai in legno e vetro singolo; serramenti esterni tramite persiane ad ante in legno.

Bagno dotato di elementi in vetro china con gruppi miscelatori mono comando.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori, placche, ecc... per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano tramite caldaia e radiatori in ghisa.

Impianto idrico.

I beni in esame si presentano in mediocre stato di conservazione ed in evidente stato di inutilizzo da lungo periodo; in particolare, si segnala la presenza di umidità di risalita e formazione di vegetazione sul balcone, distacco di intonaco dal soffitto del soggiorno, ammaloramenti ai serramenti esterni ed alla pavimentazione della sala da pranzo, ecc.... Si segnala inoltre lo stato di incuria generale delle parti comuni del fabbricato, sia interne che esterne, e l'assenza di luce nelle scale condominiali.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza. Per completezza di relazione si riportano i BCNC indicati nell'elaborato planimetrico:

Comune MIRANDOLA	Sezione	Foglio 111	Particella 314	Tipo mappale	del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE

18	via curtatone	22	T		B.C.N.C. - INGRESSO E CORTILE COMUNI A TUTTI I SUB DEL MAPPALE 314
19	via curtatone	22	S1-T - 1-2 - 3		B.C.N.C. - VANO SCALA E CANTINA COMUNI AI SUB. 15,16,21,22,23 DEL MAPP. 314

Sviluppo superfici

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Appartamento	111	314	21	1	78	1,00	81,30
Balcone				1	10	0,33	

Confini

L'appartamento confina con residue ragioni ***** , vano scala comune, via Curtatone, altre ragioni di cui alla Part. 318 del Fg. 111 e cortile comune; salvo se altri.

Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data antecedente il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Mirandola ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 9352/1989** per *tinteggiatura imposte*;
- **Comunicazione Art 26 Legge 47/85 n. 2833/1990** per *opere interne*;
- **DIA n. 388D/1997**, Prot. n. 15051/1997 per *manutenzione straordinaria* con relativa richiesta di **abitabilità parziale n. 388/A**, Prot. n. 6934/1999 relativamente ai Subb. 15 e 16;
- **DIA n. 79/2002**, prot. n. 1625/2002, per *rifacimento intonaco esterno e copertura* con

conseguente **certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 475/2005**, prot. n. 11795/2005;

- **DIA n. 384/2005**, prot. n. 9549/2005 per *cambio destinazione d'uso senza opere*;
- **MUDE SISMA 2012 n. 301/2013**, Prot. n. 6377/2013 del 18.03.2013 per intervento di riparazione locale a seguito danni provocati dal sisma (Rif. Pratica n. 0088).

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico attinente ai beni in esame.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la sostanziale coincidenza tra stato di fatto e planimetria catastale ma la **mancanza di coincidenza dello stato di fatto rispetto allo stato di diritto**, per una serie di modifiche tra cui:

- cambio di destinazione d'uso da camera a soggiorno;
- demolizione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno;
- demolizione parziale della parete di separazione tra soggiorno e pranzo;
- cambio di destinazione d'uso da disimpegno ad angolo cottura.

Precisando che il disimpegno dovrà essere ripristinato a tale uso, le residue difformità potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dal vigente regolamento edilizio, per una spesa tecnica indicativa quantificabile in €. 3.500,00 che verranno detratti dal valore del compendio.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi da persone ed inutilizzati.

Stima dei beni

Nel richiamare integralmente quanto indicato alle premesse del presente Cap. 3.2, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione, è pari a:

- €. 625/mq di SC

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Appartamento e balcone	111	314	21	1	81,30	625,00	50.812,50 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)							-2.540,63 €
A detrarre - costi di regolarizzazione indicativi							-3.500,00 €
Valutazione parziale							44.771,88 €
Valutazione finale							44.800,00 €

Identificazione catastale

Presso l'agenzia del territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA CURTATONE n. 22 Piano 1	111	314	22	Cat.A/2	3	4,5 vani	Euro: 499,67

Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento posto all'interno di un maggiore fabbricato residenziale con presenza di negozi al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Mirandola (Mo), in via Curtatone n. 22, nel centro storico cittadino.

L'edificio, eretto per complessivi tre piani fuori terra oltre al sottotetto, presenta struttura in elevazione in muratura con prospetti intonacati e tinteggiati, solai in legno, copertura a falde inclinate con sovrastante manto presumibilmente in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portoncino in legno, presenta parti comuni pavimentate in piastrelle di graniglia marmo, pareti intonacate e tinteggiate con colore bianco e ringhiera vano scala in ferro; l'immobile è dotato di cortile comune interno ma non è presente ascensore.

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti da un appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, balcone, antibagno, bagno e due camere. Si precisa che attualmente l'immobile è abusivamente frazionato in due distinte unità immobiliari: la prima, occupata da terzi, costituita da soggiorno con angolo cottura, antibagno, wc e terrazza; la seconda, libera ed inutilizzata, dalle due camere.

Le due camere si presentano sostanzialmente allo stato grezzo e prive di pavimentazioni,

rivestimenti, impianto di riscaldamento, ecc...

Le finiture interne dei restanti locali vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti in piastrelle ceramiche nel bagno e nell'angolo cottura.

Controsoffitti in cartongesso nel soggiorno.

Pavimenti in legno nel soggiorno ed in piastrelle di ceramica nei restanti locali.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; portoncino d'accesso in legno.

Finestre di tipologia mista, con telai sia in legno, sia in pvc; serramenti esterni tramite persiane ad ante in legno.

Bagno dotato di elementi in vetro china con gruppi miscelatori mono comando.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori, placche, ecc... per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano tramite caldaia e radiatori in ghisa.

Impianto idrico.

I beni in esame si presentano in sufficiente stato di conservazione per l'alloggio occupato, ad eccezione di un ingente fenomeno infiltrativo proveniente dalla terrazza soprastante che determina lo sgretolamento dell'intonaco e l'imbibizione parietale all'interno dell'antibagno; le due camere necessitano quantomeno di interventi all'impianto di riscaldamento ed il rifacimento della pavimentazione per poter essere abitabili.

Si segnala inoltre lo stato di incuria generale delle parti comuni del fabbricato, sia interne che esterne, e l'assenza di luce nelle scale condominiali.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del

Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza. Per completezza di relazione si riportano i BCNC indicati nell'elaborato planimetrico:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
MIRANDOLA		111	314			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
18	via curtatone	22	T			B.C.N.C. - INGRESSO E CORTILE COMUNI A TUTTI I SUB DEL MAPPALE 314
19	via curtatone	22	S1-T - 1-2 - 3			B.C.N.C. - VANO SCALA E CANTINA COMUNI AI SUB. 15,16,21,22,23 DEL MAPP. 314

Sviluppo superfici

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Lotto	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
3	1/1	Appartamento	111	314	22	1	104	1,00	106,64 ⁶
		Terrazzo				1	8	0,33	

Confini

L'appartamento confina con altre ragioni di cui al Sub.20 della Part. 314 del Fg. 111, altre ragioni di cui alla Part. 307 del Fg. 111, via Curtatone, residue ragioni *****
vano scala comune e cortile comune; salvo se altri.

Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data antecedente il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di

⁶ Di cui circa 45,00 mq riferibili alle due camere sostanzialmente allo stato grezzo.

Mirandola ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 9352/1989** per *tinteggiatura imposte*;
- **Comunicazione Art 26 Legge 47/85 n. 2833/1990** per *opere interne*;
- **DIA n. 388D/1997**, Prot. n. 15051/1997 per *manutenzione straordinaria* con relativa richiesta di **abitabilità parziale n. 388/A**, Prot. n. 6934/1999 relativamente ai Subb. 15 e 16;
- **DIA n. 79/2002**, prot. n. 1625/2002, per *rifacimento intonaco esterno e copertura* con conseguente **certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 475/2005**, prot. n. 11795/2005;
- **MUDE SISMA 2012 n. 301/2013**, Prot. n. 6377/2013 del 18.03.2013 per intervento di riparazione locale a seguito danni provocati dal sisma (Rif. Pratica n. 0088).

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico attinente ai beni in esame.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **manca di coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alla planimetria catastale**, per la chiusura della porta di collegamento tra soggiorno e camera, con conseguente creazione di due distinte unità immobiliari.

Suddette difformità potranno essere regolarizzate ripristinando lo stato pre-esistente mediante demolizione di muratura con creazione di vano porta e ritorno alla singola unità immobiliare, per una spesa indicativa quantificabile in €. 1.500,00 che verranno detratti dal valore del compendio.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, parte dei locali (soggiorno con angolo cottura, wc, antibagno e balcone) erano occupati dal Sig. ***** in forza di un contratto

di locazione abitativa agevolata **scaduto** in data 31.05.2020⁷; le due camere erano invece libere ed inutilizzate.

Stima dei beni

Nel richiamare integralmente quanto indicato alle premesse del presente Cap. 3.2, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione, è pari a:

- €. 700/mq di SC per la porzione utilizzata
- €. 325/mq di SC per le due camere

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Porzione abitata	111	314	22	1	61,64	700,00	43.148,00 €
Camere					45,00	325,00	14.625,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)							-2.888,65 €
A detrarre - situazione occupazionale (-5%)							-2.888,65 €
A detrarre - costi di regolarizzazione indicativi							-1.500,00 €
Valutazione parziale							50.495,70 €
Valutazione finale							50.500,00 €

⁷ Informazioni assunte dalle relazioni periodiche del custode giudiziario depositate in atti.

Identificazione catastale

Presso l'Agencia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1 ⁸	MIRANDOLA(MO) VIA CURTATONE n. 22 Piano 2	111	314	15	Cat.A/2	3	4 vani	Euro: 444,15

Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento posto all'interno di un maggiore fabbricato residenziale con presenza di negozi al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Mirandola (Mo), in via Curtatone n. 22, nel centro storico cittadino.

L'edificio, eretto per complessivi tre piani fuori terra oltre al sottotetto, presenta struttura in elevazione in muratura con prospetti intonacati e tinteggiati, solai in legno, copertura a falde inclinate con sovrastante manto presumibilmente in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portoncino in legno, presenta parti comuni pavimentate in piastrelle di graniglia marmo, pareti intonacate e tinteggiate con colore bianco e ringhiera vano scala in ferro; l'immobile è dotato di cortile comune interno ma non è presente ascensore.

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti da un appartamento al piano secondo composto da corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti in piastrelle ceramiche nel

⁸ Con la precisazione che al momento delle verifiche effettuate dallo scrivente, la titolarità dei beni

bagno e nell'angolo cottura.

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; portoncino d'accesso in legno.

Finestre con telai in metallo; serramenti esterni tramite scuri ad ante in legno.

Bagno dotato di elementi in vetro china con gruppi miscelatori mono comando.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori, placche, ecc... per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano tramite caldaia e radiatori in ghisa.

Impianto idrico.

I beni in esame si presentano in sufficiente stato di conservazione specie se in rapporto all'epoca di edificazione del fabbricato, fatta salva la presenza di condensa in alcuni interstizi parietali.

Si segnala inoltre lo stato di incuria generale delle parti comuni del fabbricato, sia interne che esterne, e l'assenza di luce nelle scale condominiali.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza. Per completezza di relazione si riportano i BCNC indicati nell'elaborato planimetrico:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
MIRANDOLA		111	314			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
18	via curtatone	22	T			B.C.N.C. - INGRESSO E CORTILE COMUNI A TUTTI I SUB DEL MAPPALE 314
19	via curtatone	22	S1-T - 1-2 - 3			B.C.N.C. - VANO SCALA E CANTINA COMUNI AI SUB. 15,16,21,22,23 DEL MAPP. 314

Sviluppo superfici

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Lotto	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
4	1/1	Appartamento	111	314	15	2	86	1,00	86,00

Confini

L'appartamento confina con altre ragioni di cui alla Part. 318 del Fg. 111, via Curtatone, residue ragioni ***** e vano scala comune; salvo se altri.

Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data antecedente il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Mirandola ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 9352/1989** per *tinteggiatura imposte*;
- **Comunicazione Art 26 Legge 47/85 n. 2833/1990** per *opere interne*;
- **Concessione Edilizia P.E. n. 509/1991**, Prot. n. 9711/1991 per *ristrutturazione alloggio* con conseguente **abitabilità Prot. n. 8470/1992**;
- **Concessione gratuita n. 388/1997**, Prot. n. 17545/1997 per *manutenzione straordinaria*;
- **DIA n. 388D/1997**, Prot. n. 15051/1997 per *manutenzione straordinaria* con relativa richiesta di **abitabilità parziale n. 388/A**, Prot. n. 6934/1999 relativamente ai Subb. 15 e 16;

- **DIA n. 79/2002**, prot. n. 1625/2002, per *rifacimento intonaco esterno e copertura* con conseguente **certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 475/2005**, prot. n. 11795/2005;

- **MUDE SISMA 2012 n. 301/2013**, Prot. n. 6377/2013 del 18.03.2013 per intervento di riparazione locale a seguito danni provocati dal sisma (Rif. Pratica n. 0088).

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico attinente ai beni in esame.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alla planimetria catastale.**

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla Sig.ra ***** e relativo nucleo familiare in forza di un contratto di locazione abitativa agevolata registrato in data successiva alla notifica del pignoramento e pertanto **non opponibile alla procedura**⁹.

Stima dei beni

Nel richiamare integralmente quanto indicato alle premesse del presente Cap. 3.2, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione, è pari a:

- €. 675/mq di SC

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

⁹ Informazioni assunte dalle relazioni periodiche del custode giudiziario depositate in atti.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Appartamento	111	314	15	2	86,00	675,00	58.050,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)							-2.902,50 €
A detrarre - situazione occupazionale (-5%)							-2.902,50 €
Valutazione parziale							52.245,00 €
Valutazione finale							52.200,00 €















Identificazione catastale

Presso l'Agencia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA CURTATONE n. 22 Piano 2	111	314	16	Cat.A/2	3	4 vani	Euro: 444,15

Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento posto all'interno di un maggiore fabbricato residenziale con presenza di negozi al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Mirandola (Mo), in via Curtatone n. 22, nel centro storico cittadino.

L'edificio, eretto per complessivi tre piani fuori terra oltre al sottotetto, presenta struttura in elevazione in muratura con prospetti intonacati e tinteggiati, solai in legno, copertura a falde inclinate con sovrastante manto presumibilmente in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portoncino in legno, presenta parti comuni pavimentate in piastrelle di graniglia marmo, pareti intonacate e tinteggiate con colore bianco e ringhiera vano scala in ferro; l'immobile è dotato di cortile comune interno ma non è presente ascensore.

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti da un appartamento al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, terrazzo, corridoio, due camere e bagno.

Le finiture interne dei restanti locali vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti in piastrelle ceramiche nel bagno e nell'angolo cottura.

Pavimenti in legno nel soggiorno ed in piastrelle di ceramica nei restanti locali.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; portoncino d'accesso in legno.

Finestre di tipologia mista, con telai sia in legno, sia in metallo; serramenti esterni tramite persiane ad ante in legno.

Bagno dotato di elementi in vetro china con gruppi miscelatori mono comando.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori, placche, ecc... per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano tramite caldaia e radiatori in ghisa.

Impianto idrico.

I beni in esame si presentano in sufficiente stato di conservazione specie se in rapporto all'epoca di edificazione del fabbricato; si segnala la presenza di una perdita dal terrazzo che genera una copiosa infiltrazione nell'abitazione sottostante.

Si segnala inoltre lo stato di incuria generale delle parti comuni del fabbricato, sia interne che esterne, e l'assenza di luce nelle scale condominiali.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza. Per completezza di relazione si riportano i BCNC indicati nell'elaborato planimetrico:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
MIRANDOLA		111	314			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
18	via curtatone	22	T			B.C.N.C. - INGRESSO E CORTILE COMUNI A TUTTI I SUB DEL MAPPAL 314
19	via curtatone	22	S1-T - 1-2 - 3			B.C.N.C. - VANO SCALA E CANTINA COMUNI AI SUB. 15,16,21,22,23 DEL MAPP. 314

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Lotto	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
5	1/1	Appartamento	111	314	16	2	86	1,00	90,95
		Terrazzo				2	15	0,33	

Confini

L'appartamento confina con vuoto su altre ragioni di cui al Sub. 20 della Part. 314 del Fg. 111, altre ragioni di cui alla Part. 307 del Fg. 111, residue ragioni *****
vano scala comune, via Curtatone, altre ragioni di cui alla Part. 318 del Fg. 111 e cortile comune; salvo se altri.

Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data antecedente il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Mirandola ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 9352/1989** per *tinteggiatura imposte*;
- **Comunicazione Art 26 Legge 47/85 n. 2833/1990** per *opere interne*;
- **Concessione gratuita n. 388/1997**, Prot. n. 17545/1997 per *manutenzione straordinaria*;
- **DIA n. 388D/1997**, Prot. n. 15051/1997 per *manutenzione straordinaria* con relativa richiesta di **abitabilità parziale n. 388/A**, Prot. n. 6934/1999 relativamente ai Subb.

- **DIA n. 79/2002**, prot. n. 1625/2002, per *rifacimento intonaco esterno e copertura* con conseguente **certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 475/2005**, prot. n. 11795/2005;
- **MUDE SISMA 2012 n. 301/2013**, Prot. n. 6377/2013 del 18.03.2013 per intervento di riparazione locale a seguito danni provocati dal sisma (Rif. Pratica n. 0088).

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico attinente ai beni in esame.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alla planimetria catastale.**

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi da persone ed inutilizzati.

Stima dei beni

Nel richiamare integralmente quanto indicato alle premesse del presente Cap. 3.2, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione, è pari a:

- €. 675/mq di SC

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Appartamento e terrazzo	111	314	16	2	90,95	675,00	61.391,25 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)							-3.069,56 €
Valutazione parziale							58.321,69 €
Valutazione finale							58.300,00 €

Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA CURTATONE n. 22 Piano 3	111	314	23	Cat.A/2	3	3,5 vani	Euro: 388,63

Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento posto all'interno di un maggiore fabbricato residenziale con presenza di negozi al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Mirandola (Mo), in via Curtatone n. 22, nel centro storico cittadino.

L'edificio, eretto per complessivi tre piani fuori terra oltre al sottotetto, presenta struttura in elevazione in muratura con prospetti intonacati e tinteggiati, solai in legno, copertura a falde inclinate con sovrastante manto presumibilmente in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portoncino in legno, presenta parti comuni pavimentate in piastrelle di graniglia marmo, pareti intonacate e tinteggiate con colore bianco e ringhiera vano scala in ferro; l'immobile è dotato di cortile comune interno ma non è presente ascensore.

I beni di cui al presente Lotto non sono stati visionati stante l'assenza degli occupanti e pertanto si riportano gli elementi descrittivi indicati dall'esperto stimatore in sede esecutiva, confermati dagli elaborati fotografici depositati in atti.

Trattasi di un appartamento al piano terzo composto da disimpegno, cucina, camera, bagno, due soffitte e terrazzo.

Le finiture interne dei restanti locali vengono di seguito sintetizzate.

Pareti intonacate e tinteggiati; presenza di rivestimenti in piastrelle ceramiche nel bagno.

Soffitti con struttura lignea e tavolato a vista.

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; portoncino d'accesso in legno.

Finestre con telai in metallo; presenza di n. 4 velux in copertura.

Bagno dotato di elementi in vetro china con gruppi miscelatori mono comando.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori, placche, ecc... per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano tramite caldaia e radiatori in ghisa.

Impianto idrico.

L'esperto stimatore riferisce della presenza di tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura e la presenza di umidità e distacchi della pavimentazione nel terrazzo.

Si segnala inoltre lo stato di incuria generale delle parti comuni del fabbricato, sia interne che esterne, e l'assenza di luce nelle scale condominiali.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza. Per completezza di relazione si riportano i BCNC indicati nell'elaborato planimetrico:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
MIRANDOLA		111	314			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
18	via curtatone	22	T			B.C.N.C. - INGRESSO E CORTILE COMUNI A TUTTI I SUB DEL MAPPALE 314
19	via curtatone	22	S1-T - 1-2 - 3			B.C.N.C. - VANO SCALA E CANTINA COMUNI AI SUB. 15,16,21,22,23 DEL MAPP. 314

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Lotto	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
6	1/1	Appartamento H > 150 cm	111	314	23	3	60	1,00	87,70
		Soffitte e locali H < 150 cm					50	0,33	
		Terrazzo					56	0,20	

Confini

L'appartamento confina con vuoto su altre ragioni di cui al Sub. 20 della Part. 314 del Fg. 111, altre ragioni di cui alla Part. 307 del Fg. 111, via Curtatone, vano scala comune, altre ragioni di cui alla Part. 318 del Fg. 111 e cortile comune; salvo se altri.

Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data antecedente il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Mirandola ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 9352/1989** per *tinteggiatura imposte*;
- **Comunicazione Art 26 Legge 47/85 n. 2833/1990** per *opere interne*;
- **DIA n. 388D/1997**, Prot. n. 15051/1997 per *manutenzione straordinaria* con relativa richiesta di **abitabilità parziale n. 388/A**, Prot. n. 6934/1999 relativamente ai Subb. 15 e 16;
- **DIA n. 79/2002**, prot. n. 1625/2002, per *rifacimento intonaco esterno e copertura* con conseguente **certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 475/2005**, prot. n.

- **DIA n. 204/2004**, prot. n. 4694/2004, per *realizzazione mini alloggio sottotetto* con relativa richiesta di rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità Prot. n. 667** del 14.01.2006;
- **MUDE SISMA 2012 n. 301/2013**, Prot. n. 6377/2013 del 18.03.2013 per intervento di riparazione locale a seguito danni provocati dal sisma (Rif. Pratica n. 0088).

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico attinente ai beni in esame.

L'esperto stimatore in sede esecutiva non ha rilevato difformità urbanistiche o catastali.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla Sig.ra ***** e relativo nucleo famigliare in forza di un contratto di locazione abitativa agevolata scaduto in data 04.04.2022¹⁰.

Stima dei beni

Nel richiamare quanto indicato alle premesse del presente Cap. 3.2, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione, è pari a:

- € 1600/mq di SC

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Appartamento e pertinenze	111	314	23	3	87,70	600,00	52.620,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)							-2.631,00 €
A detrarre - situazione occupazionale (-5%)							-2.631,00 €
Valutazione parziale							47.358,00 €
Valutazione finale							47.400,00 €

¹⁰ Informazioni assunte dalle relazioni periodiche del custode giudiziario depositate in atti.

3.3 Muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari, all'attualità, e dell'equivalente economico delle suddette quote in relazione al compendio come stimato, proceda alla redazione di un progetto divisionale:

1) in via prioritaria, verificando la percorribilità della divisione in natura, mediante formazione di masse distinte nelle quali far confluire singoli beni in misura il più possibile equivalente alle quote di spettanza del comproprietario esecutato, da un lato, e di quelli non eseguiti, dall'altro, se del caso con conguaglio minimo (solo se a carico dei comproprietari non eseguiti, valorizzato lo stato occupazionale o di godimento);

A norma e per gli effetti di cui all'art. 720 Cc, per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardato sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote concrete e funzionali, ciascuna suscettibile di autonomo e libero godimento, senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. La divisione dovrà inoltre rispettare l'aspetto economico-funzionale, non andando quindi ad incidere sull'originaria destinazione del bene e non comportando un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Tutto ciò premesso, lo scrivente ritiene che i beni immobili in esame **NON SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI** in tante quote quanti sono i partecipanti alla comunione (tre) a causa dell'eccessivo conguaglio economico che si genererebbe a carico dell'unica comproprietaria non eseguita, Sig.ra ***** , non potendo determinare

conguagli a carico delle comproprietarie esegutate.

In particolare, come desumibile dalla tabella riepilogativa sotto riportata, il **conguaglio economico a carico della Sig.ra ******* sarebbe superiore addirittura alla propria quota di spettanza pari ad 1/6 del totale e del valore di €. 42.200,00.

BENI OGGETTO DI DIVISIONE						ASSEGNI		
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione	****	****	****
2	Appartamento e balcone	111	314	21	44.800,00 €	44.800,00 €	-	-
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione	■	■	■
3	Appartamento e balcone	111	314	22	50.500,00 €	-	-	50.500,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione	■	■	■
4	Appartamento	111	314	15	52.200,00 €	-	-	52.200,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione	■	■	■
5	Appartamento e terrazzo	111	314	16	58.300,00 €	-	58.300,00 €	-
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione	■	■	■
6	Appartamento e pertinenze	111	314	23	47.400,00 €	47.400,00 €	-	-
Valutazione complessiva					253.200,00 €	92.200,00 €	58.300,00 €	102.700,00 €
***** - Quota di 1/6					42.200,00 €			
***** - Quota di 2/6					84.400,00 €	50.000,00 €	-26.100,00 €	-23.900,00 €
***** - Quota di 3/6					126.600,00 €			

In sostanza, la Sig.ra ***** dovrebbe versare un conguaglio complessivo di € 50.000,00 suddiviso tra la Sig.ra ***** cui spetterebbero € 26.100,00 e la Sig.ra ***** cui spetterebbero € 23.900,00. Non si ritiene pertanto percorribile una divisione del patrimonio immobiliare in esame secondo tali presupposti.

Non si ritiene inoltre percorribile la strada della divisione mediante interventi murari ed impiantistici con conseguente redistribuzione dei locali al fine di ammortizzare i conguagli sopra calcolati, poiché i relativi costi sarebbero eccessivi rispetto al valore del compendio oggetto di divisione.

3.4 Vendita per l'intero di tutti i beni oggetto del presente giudizio, nell'impossibilità di formare masse separate corrispondenti al valore delle quote di spettanza dei comproprietari e qualora risulti esclusa la comoda divisibilità dei singoli beni in proporzione alle quote, (e con descrizione in ALL.A ai fini della redazione dell'avviso di vendita).

Si conferma la non comoda divisibilità dei beni come da risposta al precedente quesito di cui al Cap. 3.3 e si ritiene pertanto necessario procedere alla vendita per l'intero di tutti i beni oggetto del presente giudizio secondo le valutazioni esposte in relazione e che vengono riassunte di seguito.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
2	Appartamento e balcone	111	314	21	44.800,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
3	Appartamento e balcone	111	314	22	50.500,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
4	Appartamento	111	314	15	52.200,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
5	Appartamento e terrazzo	111	314	16	58.300,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
6	Appartamento e pertinenze	111	314	23	47.400,00 €
Valutazione complessiva					253.200,00 €
di cui:					
***** - Quota di 1/6 - non pignorata					42.200,00 €
***** - Quota di 2/6 - pignorata					84.400,00 €
***** - Quota di 1/6 - non pignorata					42.200,00 €
***** - Quota di 2/6 - pignorata					84.400,00 €
Valore complessivo della quota di 4/6 pignorata					168.800,00 €

3.5 Alleghi il ctu rappresentazioni fotografiche, CDU aggiornato all'annualità in corso ove prescritto (per i soli terreni) e gli ulteriori allegati della perizia di stima redatta in sede esecutiva e documentazione aggiornata, anche fotografica.;

Gli allegati richiesti vengono depositati tramite PCT, con la precisazione che non sono coinvolti terreni e pertanto non viene prodotto il certificato di destinazione urbanistica.

4.0 Osservazioni all'elaborato peritale

Allo scrivente non sono pervenute osservazioni all'elaborato peritale.

5.0 Conclusioni

In esito alle attività peritali svolte ed alle indagini effettuate, il CTU conferma le conclusioni di cui al presente elaborato peritale.

In particolare **si ritiene che il compendio immobiliare in esame non sia comodamente divisibile a causa dell'eccessivo conguaglio economico che si genererebbe a carico dell'unica comproprietaria non esecutata; per tali ragioni lo scrivente ha aggiornato le valutazioni dei beni in esito ai sopralluoghi ed all'accesso agli atti eseguiti, come dettagliato al Cap. 3.2 e sintetizzato al Cap. 3.4 del presente elaborato.**