

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NEL GIUDIZIO DI DIVISIONE Nr. 12892/2022 R.G.**

**G.I.: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

Creditore procedente: [REDACTED]

C.t.p. : Non nominato

Debitrice: [REDACTED]

C.t.p. : Non nominato

Comproprietaria con la debitrice: [REDACTED]

C.t.p. : Non nominato

Brescia, 01.10.2024

F.to Digitalmente



INDICE

QUESITO



PAG. 3



TERMINI

PAG. 3

CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI (OOPP)

PAG. 3

RISPOSTA AI QUESITI

DA PAG. 3

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI (non pervenute)

PAG. 7

CONCLUSIONI

PAG. 7

ELENCO ALLEGATI ALLA CTU

PAG. 8



### QUESITO FORMULATO

All'udienza del 19/12/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Alessandro Pernigotto, nel disporre la presente CTU, formulava il seguente quesito:

*“Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari; in caso affermativo, proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibile le porzioni da attribuire a ciascun dividente e quali siano i relativi costi; in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita; determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltreché la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi”.*

### TERMINI

Il giorno 13/02/2024 il sottoscritto CTU prestava giuramento di rito in presenza.

Il G.I. assegnava i seguenti termini: il c.t.u., entro il 13.5.2024, invierà alle parti (avvocati e consulenti tecnici) la bozza dell'elaborato; i c.t.p., entro il 13.6.2024, invieranno al c.t.u. le proprie osservazioni; il c.t.u., entro il 15.7.2024, depositerà l'elaborato peritale finale, dando conto delle osservazioni e contro deducendovi.

In data 02/05/2024 lo scrivente CTU formulava al Giudice istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale al fine di completare le operazioni peritali necessarie alla risposta del quesito.

Il giorno 07/05/2024 il G.I. autorizzava la suddetta proroga, rimodulando i termini come segue: nuovo termine al CTU sino al 2.9.2024 per il deposito della bozza di relazione, alle parti sino al 30.9.2024 per la formulazione di osservazioni, al CTU sino al 28.10.2024 per il deposito dell'elaborato finale,

### 1° INCONTRO PRESSO I LUOGHI DI CAUSA - OPERAZIONI PERITALI (OOPP Nr.1).

Il giorno 06/03/2024 alle ore 09:30, previa idonea convocazione, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso i luoghi oggetto di vertenza, in via L.Tacci nr. 26 a Quinzano d'Oglio (Bs), per avviare le operazioni peritali.

Erano presenti:

geom. Gozzoli Stefano	C.T.U.
Sig.ra [REDACTED]	Debitrice

Alla presenza continuativa degli intervenuti, il CTU visiona l'immobile oggetto di vertenza, internamente ed esternamente.

Le operazioni peritali si concludono alle ore 10:30

### RISPOSTA AL QUESITO Nr. 1

*“Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari; in caso affermativo, proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibile le porzioni da attribuire a ciascun dividente e quali siano i relativi costi; in caso negativo...omissis”.*

### Premessa introduttiva

Lo scrivente CTU, chiamato a valutare la possibilità di divisione dei beni in due lotti di uguale valore, da assegnare nel caso a sorte tra due condividenti, nell'ambito del presente giudizio di divisione, intende premettere alcune considerazioni di natura tecnico giuridica.

Nel normale lessico corrente non si riscontrano significative differenze tra "divisibilità" e "comoda divisibilità" di un bene. Quando invece si procede alla divisione di beni immobili tra due comproprietari, tali due concetti assumono differenze profonde e sostanziali.

Il concetto di comoda divisibilità di un compendio immobiliare, introdotto dall'art. 720 c.c., non deve essere inteso come una semplice ripartizione pro quota tra tutti gli aventi diritto; questo si ritiene risulti pienamente soddisfatto solo quando, dalla ripartizione, venga assegnato, a ciascun condividente, un bene o porzione del medesimo bene che non abbia subito limitazioni funzionali al suo utilizzo, che sia autonomo, non gravato da pesi, limitazioni o servitù eccessive e soprattutto che non abbia subito notevoli deprezzamenti, derivanti dalla divisione, se rapportato all'intero valore del compendio. Inoltre, anche gli eccessivi costi necessari alla divisione fisica dei beni o porzioni di essi, insieme ad eventuali ed eccessivi conguagli di denaro, rappresentano un ostacolo al soddisfacimento del concetto di comoda divisibilità.

Secondo le presse di cui sopra, si ritiene che gli immobili oggetto della presente consulenza **non siano comodamente divisibili**, anche alla luce delle seguenti ragioni:

- considerata la conformazione e tipologia del bene in esame, tenuto conto che l'edificio è nato, sotto l'aspetto strutturale, impiantistico, architettonico e distributivo degli ambienti quale villetta indipendente con caratteristiche e spazi interni attualmente atti a soddisfare un'unica famiglia<sup>1</sup>, seppur con buona metratura, ma non due distinte famiglie;
- preso atto, inoltre, che un frazionamento dell'intero bene in due porzioni distinte e autonome da assegnare a ciascun dividende, limitando al massimo le parti comuni e le servitù reciproche, comporterebbe la realizzazione di inevitabili opere edili e impiantistiche di carattere invasivo, la cui incidenza, sotto il profilo economico, assumerebbe notevole rilevanza se rapportata al valore attuale del bene<sup>2</sup>;
- tenuto conto, infine, che per quanto potrà essere efficace un eventuale frazionamento rimarranno immancabilmente delle parti comuni (a mente dell'art. 1117 del c.c.) che potrebbero potenzialmente limitare il diritto di godimento in appieno di ciascuna unità immobiliare.

<sup>1</sup> L'ipotetica divisione comporterebbe la realizzazione di unità immobiliari di piccolo taglio, che per la zona in cui sono situate non comporterebbe una particolare interesse sul mercato immobiliare.

<sup>2</sup> Realizzazione compartimentazioni interne, nuovo ingresso, modifica delle aperture per rispettare i requisiti igienico sanitari, divisione e nuova realizzazione degli impianti (elettrico e idrotermosanitario) per la creazione di una autonoma funzionalità e opere complementari per ottenere due utenze distinte; realizzazione di almeno un nuovo servizio igienico coinvolgendo la linea fognaria esistente. Va considerato, inoltre, che l'attuale normativa in materia di risparmio energetico in caso di intervento sugli impianti prevede il soddisfacimento di importati requisiti, tra cui l'installazione di impianti ad alta efficienza energetica e il raggiungimento di una determinata classe; da non sottovalutare il rispetto dei requisiti acustici passivi, necessari per una divisione immobiliare di questa tipologia; condizioni per cui è prevedibile un notevole dispendio economico. Vanno poi contemplate le spese tecniche necessarie, architettoniche, urbanistiche, impiantistiche e catastali.

STUDIO TECNICO  
GEOMETRA GOZZOLI STEFANO

Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366  
Piazza San Martino, 1/F – 25080 Moniga Del Garda (Bs) – Tel. 0365.518146 – info@studiotecnicogozzoli@gmail.com

Si riportano nr. 2 Fotografie al fine di contestualizzare l'edificio:



**RISPOSTA AL QUESITO Nr. 2**

“.....Omissis; in caso negativo acquisisca tutti gli elementi 2 necessari ai fini della vendita; determini all’attualità il valore complessivo dell’immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltreché la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi”.

Lo scrivente CTU al fine di rispondere alla seconda parte del quesito, dopo aver determinato la non comoda divisibilità degli immobili oggetto del presente giudizio, ha sviluppato idoneo rapporto di valutazione corredato dai rispettivi allegati (cfr. allegato 2) dai cui si sono determinati i seguenti valori:

**PIU’ PROBABILE VALORE COMPLESSIVO IN LIBERO MERCATO DELL’IMMOBILE**

167.260,62 euro- 8.232,00 euro = 159.028,00 ≈ **159.000,00 euro**  
(centocinquantanovemila,00)

**PIU’ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO DELLA QUOTA DI PROPRIETA’ SPETTANTE A CIASCUN COMPROPIETARIO PARI A 3/6 (META’)**

167.260,62 euro- 8.232,00 euro = 159.028,00 ≈ 159.000,00 euro  
159.000,00/2 = **€79.500,00**  
(settantanovemilacinquecento,00)

Per quanto riguarda la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari, oltreché la valutazione circa la continuità delle trascrizioni con riguardo a questi ultimi si riporta quanto segue:

A seguito di ispezione ipotecaria, presso l’Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, con ausilio di portale telematico denominato “sister”, considerato l’arco temporale di un ventennio anteriore alla data del 14.06.2024, per gli immobili oggetto della presente valutazione, sono presenti le seguenti Trascrizioni e Iscrizioni:

- TRASCRIZIONE del 05/06/2014 - Registro Particolare 12127 Registro Generale 17954 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 147267/17602 del 28/05/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’;
- TRASCRIZIONE del 05/06/2014 - Registro Particolare 12128 Registro Generale 17955 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 147267/17602 del 28/05/2014 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;
- ISCRIZIONE del 28/07/2014 - Registro Particolare 4238 Registro Generale 24541 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12500/2014 del 16/07/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 26/08/2014 - Registro Particolare 18847 Registro Generale 28155 Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 134/9990 del 17/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 21/01/2020 - Registro Particolare 1498 Registro Generale 2269 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI BRESCIA Repertorio 14025/2019 del 20/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 12/12/2022 - Registro Particolare 38615 Registro Generale 57235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12892/2022 del 03/11/2022 DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA INTRODUTTIVA GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART. 600 C.P.C.

**Precisazioni**

- 1) Risulta a carico della quota di proprietà (3/6) di [REDACTED], la trascrizione di decreto ingiuntivo: ISCRIZIONE del 28/07/2014 - Registro Particolare 4238 Registro Generale 24541 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12500/2014 del 16/07/2014;
- 2) A seguito di decesso di [REDACTED], avvenuto il giorno 28/01/2022, come da certificato anagrafico di morte allegato agli atti del fascicolo di causa, il diritto di abitazione che spettava alla stessa sulle unità immobiliari oggetto della presente valutazione, come previsto dall'art. 540 c.c. è da ritenersi cessato; tale dato dovrà essere, pertanto, rettificato in sede catastale.

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**

Entro il termine stabilito dall'Illustrissimo G.I. (30.09.2024), dopo aver trasmesso formalmente la bozza di elaborato peritale alle parti il giorno 18.06.2024, non ricevevo alcuna osservazione.

**CONCLUSIONI**

Posto quanto precede si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto e di aver quindi risposto esaurientemente al quesito.

La presente relazione tecnica consta in nr. 8 pagine e nr. 2 allegati.

Brescia, 01.10.2024

F.to Digitalmente



**ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA CTU.**

- **Allegato Nr. 1** – Verbale operazioni peritali nr. 1;
- **Allegato Nr. 2** – Rapporto di valutazione, corredato dai rispettivi allegati, formante parte integrante e sostanziale della presente consulenza.

