

TRIBUNALE DI BRESCIA

R.G. n. 4736/2024

Giudice dell'esecuzione:	Ill.ma Dott.ssa Simonetta Bruno
Creditore procedente:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Rappresentato dagli Avvocati:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Intervenuto:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Rappresentato dagli Avvocati:	[REDACTED] [REDACTED]
Esecutati:	[REDACTED] [REDACTED]
Esperto incaricato:	Dott. Ing. Mario Rubagotti Via Regina Ansa n. 13 - 25126 Brescia CF: RBGMRA72C06B157C cell: 335-6959925 Mail: rubagotti.mario@gmail.com P.E.C.: mario.rubagotti2@ingpec.eu N. 3657 ordine degli ingg. della provincia di Brescia



Timbro e firma _____

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Mario Rubagotti con studio in Via Regina Ansa n. 13 a Brescia – cell. 3356959925, e-mail: rubagotti.mario@gmail.com PEC: mario.rubagotti2@ingpec.eu - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3657 è stato nominato in data 10 aprile 2025 quale esperto per l'accertamento della comoda divisibilità degli immobili oggetto di domanda di divisione:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/33	1454	2	A/2	4	5 Vani	€ 258,23	S1-T - 1
NCT/33	1454	6	C/6	3	26 Mq	€ 41,63	S1

Quota di proprietà: 1/2 [REDACTED] - 1/2 [REDACTED]

PRIMA PARTE DEL QUESITO
VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA'

A.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 convivente e quali siano i relativi costi;*

Caratteristiche generali dell'immobile

Subalterno 2 – abitazione civile

L'immobile staggito è un'abitazione di pianta rettangolare su due piani fuori terra ed un piano interrato, facente parte di una schiera di quattro villette realizzata nel 2007. L'immobile ha caratteristiche tradizionali con finiture nella media.

L'accesso all'abitazione avviene da un cancello pedonale posto in via Moretto. L'accesso può avvenire anche dall'autorimessa (sub. 6) collegata alla cantina di pertinenza dell'abitazione.

L'accesso all'autorimessa avviene da un cancello carraio posto in via Moretto, che permette di accedere alla rampa ed al corsello comuni alle quattro villette.

L'abitazione di cui al subalterno 2 si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato.

Al piano terra si trova la zona giorno, con una superficie utile interna di circa 38,5 mq, composta da soggiorno, cucina bagno. Il soggiorno si affaccia sul giardino privato. La cucina è dotata di un balcone che si affaccia sul corsello comune antistante alle autorimesse.

Dal soggiorno, tramite una scala si accede al piano primo dove si trova la zona notte, con una superficie utile interna di circa 33,1 mq, composta da una camera matrimoniale, una camera singola ed un bagno. La camera matrimoniale è dotata di un balcone che si affaccia sul giardino privato al piano terra.

Gli ambienti interni, al piano terra ed al piano primo, hanno altezza di 2,70 m.

Dal soggiorno si accede per mezzo di una scala al piano interrato dove si trova la cantina dalla quale si può accedere all'autorimessa. L'altezza di cantina e dell'autorimessa è di 2,40 m.

In tutto l'immobile i pavimenti sono in ceramica. Le pareti interne tinteggiate. L'impianto elettrico è presente e, alla data del sopralluogo, funzionante.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e gestibile con termostato interno. Il generatore di calore è una caldaia a gas (collocata in cantina), il sistema di emissione è a radiatori. Si segnala che i radiatori della zona giorno sono stati rimossi, ma è presente nel soggiorno una stufa a pellet.

È presente l'impianto di raffrescamento composto da tre unità esterne montate all'esterno del balcone in lato ovest e tre unità interne, posizionate nel soggiorno e nelle due camere.

I serramenti sono in legno con vetro a doppia camera e dotati di zanzariera. Gli oscuranti sono ante in legno. Le porte interne sono tamburate. Il portoncino d'ingresso è blindato.

L'intero appartamento è tinteggiato con pittura a tempera in varie tonalità in normale stato di usura.

Nel complesso l'immobile appare in discrete condizioni di manutenzione. Sono tuttavia presenti alcuni difetti per i quali risultano necessari interventi di manutenzione:

Al piano terra si notano sul soffitto del bagno e parzialmente in quello dell'antibagno tracce di umidità dovute probabilmente ad infiltrazioni provenienti dal soprastante bagno al primo piano.

Il balcone in lato ovest appare esternamente deteriorato negli strati di finitura. All'intradosso dell'aggetto in c.a. si notano efflorescenze dovute ad infiltrazioni di acqua piovana causate probabilmente mancanza di impermeabilizzazione all'estradosso. All'esterno del parapetto in muratura si notano vaste porzioni di distacco dello strato di finitura.

Subalterno 6 – Box

L'immobile staggito è un'autorimessa di circa 25 mq, pertinenza dell'abitazione sopra descritta.

L'accesso avviene da cancello carraio posto in via Moretto e dalla rampa e corsello comuni alle quattro unità che compongono la schiera. Si può accedere al box anche dalla cantona del subalterno 2, a cui è collegato. Il box è chiuso da una basculante in lamiera verniciata. La pavimentazione è in ceramica e le pareti sono tinteggiate a tempera. L'impianto elettrico è presente e funzionante. Il box non è servito dall'impianto termico. L'autorimessa ha altezza interna di 2,40 metri, eccetto in lato sud dove si trova l'intradosso della scala che collega la cantina alla zona giorno del subalterno.

Il corsello comune ha pavimentazione in masselli autobloccanti e non in erbablock come indicato nella documentazione allegata al permesso di costruire. Cannello carraio, corsello e rampa appaiono scarsamente mantenuti. Si notano ruggine sul cancello in ferro e abbondante crescita vegetativa tra le fughe della pavimentazione.

Considerazioni tecniche sulla divisibilità

Lo scrivente tecnico ha valutato il possibile frazionamento dell'unità immobiliare sopra descritta in 2 distinte unità, suddividendola in due monolocali:

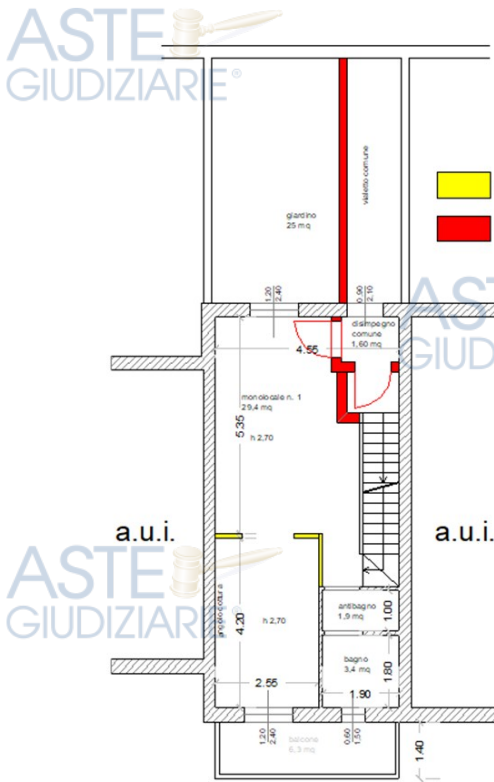
- Unità 1 (Piano Terra): monocale con assegnazione della cantina al piano interrato.
- Unità 2 (Piano Primo): monocale con assegnazione del box auto al piano interrato.

A seguito di confronto con l'ufficio tecnico del comune di Ghedi, l'intervento di frazionamento è stato valutato urbanisticamente fattibile una volta sanate le difformità edilizie e urbanistiche segnalate nella perizia di stima.

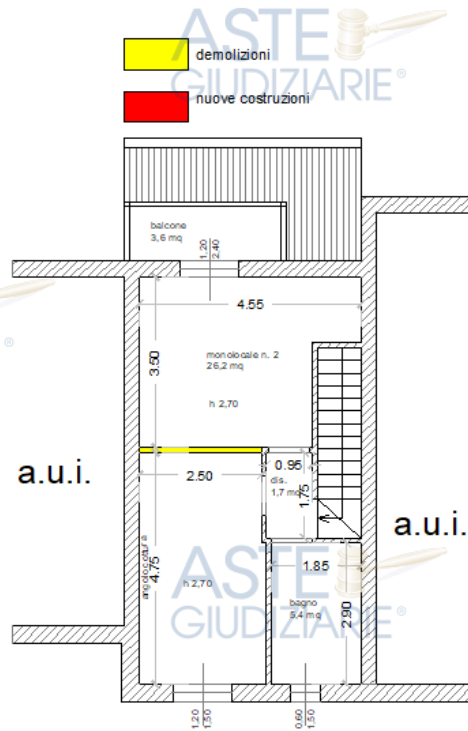
Per il frazionamento sono necessarie opere edili e impiantistiche tra le quali:

- frazionamento del giardino per creazione di un vialetto comune per accesso pedonale dalla strada;
- creazione di un ingresso comune al piano terra da cui accedere all'unità al piano terra, e tramite la scala esistente a quella al piano primo;
- Demolizione di pareti divisorie interne e/o modifica dell'attuale distribuzione degli spazi;
- Separazione e adeguamento degli impianti tecnologici per garantire l'autonomia funzionale delle due unità;
- assistenze murarie per esecuzione di tracce e rispristini.

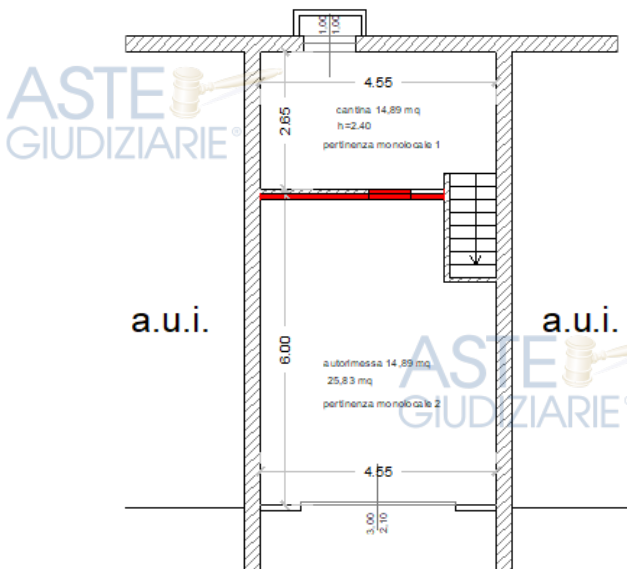
I costi stimati per le opere di frazionamento si attestano forfettariamente tra € 25.000 ed € 35.000, cui si aggiungono le spese tecniche quantificabili in circa € 10.000. E' inoltre da prevedere il contributo sul costo di costruzione da versare al Comune di Ghedi, quantificabile in prima battuta in euro 2.500.



progetto - piano terra



progetto - piano primo



progetto - piano interrato

Nella seguenti tabelle si riportano le superfici utili e lorde originiate dal frazionamento:

superfici utili e non residenziali:

monolocale piano terra			
	s.u.	fin	r.a.i.
monolocale	29,4	5,76	0,20
antibagno	1,9	-	-
bagno	3,4	0,9	0,26
tot. Su	34,7		
	s.n.r.		
balcone	6,36		
cantina	11,75		
giardino	19,00		
tot. Snr	37,11		

monolocale piano primo			
	s.u.	fin	r.a.i.
APP. P1			
monolocale	26,2	4,68	0,18
antibagno	1,7	-	-
bagno	5,4	0,9	0,17
tot. Su	33,3		
	s.n.r.		
balcone	3,96		
box	25,24		
tot. Snr	29,20		

Superfici lorde e ragguagliate

monolocale piano terra			
	sel	indice	sup ragguagliata
PT	41,4	100%	41,4
balcone	6,36	30%	1,9
cantina	19,20	25%	4,8
giardino	19,00	15%	2,9
totale			51,0

monolocale piano primo			
	sel	indice	sup ragguagliata
P1	44,23	100%	44,2
balcone	3,96	30%	1,2
box	27,70	50%	13,9
totale			59,3

Giudizio tecnico sulla comoda divisibilità

Il sottoscritto Tecnico ritiene che, pur essendo tecnicamente possibile realizzare la suddivisione dell'immobile in due monolocali funzionalmente autonomi, tale trasformazione non può essere considerata una "comoda divisibilità".

Per il frazionamento si rendono infatti necessarie:

- Opere edilizie rilevanti per la redistribuzione interna;
- Separazione completa degli impianti tecnologici;
- Realizzazione di un nuovo accesso comune e modifiche distributive;
- Istituzione di spazi e impianti comuni.
- Necessità di un conguaglio economico a compensazione della, seppur lieve, differente consistenza delle due unità.

L'onere economico da sostenere per mettere in atto la divisione risulta inoltre considerevole in rapporto al valore del bene in oggetto. Si ritiene inoltre probabile un deprezzamento del valore di mercato delle 2 unità risultanti dal frazionamento, rispetto alla vendita come unica unità.

Si esprime pertanto parere tecnico **NEGATIVO** circa la comoda divisibilità dell'immobile, secondo la definizione comunemente accettata, ovvero la possibilità di separare un'unità immobiliare in due o più unità autonome con interventi limitati e senza modifiche strutturali e impiantistiche sostanziali.

**SECONDA PARTE DEL QUESITO
AGGIORNAMENTO DELLA STIMA**

"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".

Caratteristiche generali dell'immobile

Le condizioni dell'immobile sono pressoché invariate rispetto a quanto esposto nella persizia di stima depositata.

Il sottoscritto ha effettuato una ricognizione dei valori di mercato all'attualità aggiornando il precedente valore di stima.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

I valori di stima del più probabile valore in libero mercato sono riportati nella seguente tabella:

Lotto	dati catastali				superficie commerciale mq	valore in libero mercato unitario	Valore totale
	Foglio	Part.	Sub	Cat.			
UNICO	NCT/33	1454	2	A2	118,0	1.200,00 €/mq	141.600,00 €
	NCT/33	1454	6	C6			
COSTI SANATORIA						-	3.000,00 €
COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE						-	450,00 €
VALORE IN LIBERO MERCATO COMPLESSIVO							138.150,00 €
Deprezzamento per vendita forzata 15%							20.722,50 €
Prezzo a base d'asta							117.427,50 €
Prezzo a base d'asta arrotondato							117.000,00 €

Il valore della proprietà in capo agli esecutati corrisponde pertanto a:

██████████	€ 117.000,00 x 50% =	€ 58.500,00
██████████	€ 117.000,00 x 50% =	€ 58.500,00

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento dello stato delle repertorizzazioni alla data del 23 giugno 2025 reperendo le formalità sotto elencate.

- TRASCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 25192 Registro Generale 42643
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 92777/32811 del 15/09/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 9665 Registro Generale 42644
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 92778/32812 del 15/09/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- Nota disponibile in formato elettronico
- 3 ANNOTAZIONE del 15/10/2009 - Registro Particolare 8005 Registro Generale 43337
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 92776/32810 del 15/09/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 17534 del 2007
- 4 ISCRIZIONE del 05/01/2023 - Registro Particolare 92 Registro Generale 424
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Repertorio 3802/2022 del 07/12/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 TRASCRIZIONE del 18/04/2023 - Registro Particolare 11581 Registro Generale 16791
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI BRESCIA Repertorio 2535/2023 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- 6 TRASCRIZIONE del 09/07/2024 - Registro Particolare 21563 Registro Generale 30811
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Repertorio 154/2023 del 06/04/2024
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo monumentale.
Non si sono accertate altre formalità, vincoli o oneri.

Il CTU : ing. Mario Rubagotti
(firma posta digitalmente a norma di legge)