

Tribunale di Brescia

RG 8916/2022

giudice A.Tinelli

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

NOMINA DEI C.T.P.

La sottoscritta C.T.U. prendeva atto che si nominavano i consulenti di

parte:

per parte attrice

[REDACTED]

[REDACTED]

nomina il ctp ing. Nicola Valsecchi, nicola.valsecchi@gmail.com

per parte resistente

[REDACTED]

[REDACTED]

non nomina ctp



Cronistoria operazioni peritali:

- giuramento in data 10/7/2023
- conferimento incarico in data 21/9/2023
- inizio operazioni peritali 4/10/2023
- colloquio presso ufficio tecnico comune di Flero agli atti in Comune 31/10/2023
- sopralluogo 8/11/2023
- sopralluogo 13/11/2023
- invio bozza CTU 10/1/2023
- deposito telematico CTU 31/1/2024

Nomina:

Il Giudice Istruttore nominava, con provvedimento del 4/5/2022, la sottoscritta Arch. Ilaria Nocivelli, n°1599 d'iscrizione all'albo di Brescia, con studio in Brescia, a Borgo Pietro Wuhrer 85, Brescia 25123 C.T.U. dell'atp in epigrafe, in sede di giuramento il 15/12/2022, il giudice formulava il seguente quesito:

Come da conferimento incarico del 21/9/2023, la sottoscritta Arch. Ilaria Nocivelli, n°1599 d'iscrizione all'albo di Brescia, con studio in Brescia, a Borgo Pietro Wuhrer 85, Brescia 25123 C.T.U. dell'atp in epigrafe, in sede di giuramento il 10/7/2023, il giudice formulava il seguente



quesito:

«Il c.t.u., esaminati atti e documenti di causa; acquisito ogni utile documento presso ogni pubblica

amministrazione (per tali pubbliche amministrazioni, il presente verbale ha valore di ordine di esibizione); acquisita ogni utile ulteriore documentazione anche dalle parti, purché con il consenso delle stesse; effettuato sopralluogo:

- a) descriva e individui catastalmente gli immobili oggetto della domanda di divisione, fornendone rappresentazione grafica e fotografica;*
- b) accerti se gli stessi siano liberi da iscrizioni pregiudizievoli; ne indichi il valore all'attualità;*
- c) dica se gli stessi siano regolari urbanisticamente, se possibile e trasferibili, specificando i costi per la sanatoria di eventuali irregolarità.*
- d) Nel caso in cui uno o più immobili siano abusivi e quindi, non validamente trasferibili, lo segnali e verifichi se una o più parti intendano comunque ottenere lo scioglimento giudiziale della comunione ereditaria per l'intero complesso degli altri beni ereditari, con la sola esclusione degli edifici abusivi, secondo quanto stabilito da Cass. Civ., Sez. U, Sentenza n. 25021 del 07/10/2019. In tale caso, nella predisposizione del progetto divisionale di cui infra, non tenga conto dei beni non trasferibili;*
- e) predisponga, quindi, un progetto di comoda divisione, con eventuali conguagli in denaro. Il progetto di divisione dovrà constare della formazione di lotti separati, corrispondenti al valore delle quote spettanti a ciascuno dei dividendi, eventualmente riequilibrati con conguaglio, e, se possibile, dell'indicazione di criteri per l'assegnazione di tali lotti ai dividendi (si tenga conto, a tal fine, anche dell'eventuale richiesta o accordo degli stessi, ovvero di altri criteri oggettivi o soggettivi utili a tal fine). Indichi altresì, nel progetto divisionale, i beni su cui le eventuali ipoteche produrranno effetti o si*



trasferiranno a norma dell'art. 2825 comma 1 e 2 c.c. (ossia i beni o porzione di beni assegnati ai partecipanti alla comunione debitori). ^{f)} Nel caso in cui la divisione richieda l'esecuzione di opere, le descriva e ne indichi i costi, tenendone conto nel progetto di divisione; descriva, altresì, le eventuali servitù da costituire al fine di procedere alla divisione;

^{f)} ove il compendio dividendo non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità (riservata, comunque, al giudice, ogni definitiva valutazione sul punto). Per il concetto di "comoda divisibilità" faccia riferimento ai criteri forniti da giurisprudenza consolidata, quale Cass. Civ., Sez. II, 16.2.2007, n. 3635;

^{g)} nel caso in cui il compendio non sia comodamente divisibile ed una sola parte chieda la assegnazione, individui il congruaggio che tale parte deve dare all'altra;

se tutte le parti chiedano assegnazione, trattandosi di quote eguali, verifichi se esistano dei criteri oggettivi o soggettivi che possano giustificare la preferenza dell'una rispetto alle altre;

ⁱ⁾ viceversa, in caso nessuna parte chieda assegnazione, dovendosi procedere alla vendita, individui il prezzo da porre quale base d'asta;

fornisca al giudice ogni altra informazione utile ai fini della divisione;

^{h)} tenti in ogni fase delle operazioni peritali conciliazione tra le parti, dando atto delle proposte eventualmente formulate e del responso delle parti»;

RELAZIONE

Premessa: oggetto di causa trattasi la stima di una villetta singola posta in

Comune di Flero (BS) in via Giovanni XXIII n. 47 .

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra con garage attiguo al piano

terra collegato all'abitazione e cantina interrata, l'accesso al piano primo è

da scala interna in muratura. L'accesso alla cantina posta al piano interrato è da scala interna in muratura

L'abitazione è dotata di giardino esclusivo su i quattro lati, all'esterno inoltre sono ancorate lungo le facciate nord, est ed ovest, pensiline e tettoie montate su strutture in legno.

L'accesso carraio e pedonale sono attigui e hanno apertura su strada.

Materiali e finiture

Come da sopralluogo, l'immobile si rileva realizzato con i seguenti materiali e finiture:

- strutture in elevazione in cls
- tamponature in semipieno in laterizio
- tramezzature in forati
- solette in latero cemento
- pavimenti in ceramica originarie al periodo di costruzione
- serramenti finestre e porte finestre in legno con vetro camera
- ante oscuranti in legno
- porta sezionale garage
- impianto video citofonico
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas
- tettoie esterne strutture in legno e ferro

L'immobile consiste come da misure grafiche catastali e dedotte da tavole di progetto:

- superficie coperta mq 120 (area di sedime immobile)
- piano terra abitazione mq 94



- piano primo mq 110

- corte giardino esterna esclusiva su quattro lati di mq 386 (area lotto al netto di superficie coperta, tettoie e pensiline).

- porticato di mq 25,0 (non indicato in planimetria catastale)

- terrazzo mq 22,5 (non indicato in planimetria catastale)

- box di mq 24,5

Stato manutentivo conservativo

L'abitazione è in medio stato conservativo e manutentivo e necessita un intervento di opere di ristrutturazione relative all'impianto elettrico e idro termico sanitario che allo stato attuale si presenta obsoleta da sostituire con nuovi impianti a norma di legge.

All'interno dell'appartamento, inoltre, si rilevano al piano terra in più punti in prossimità del pavimento lievi distacchi d'intonaco causati da umidità di risalita e in alcuni punti a soffitto macchie da infiltrazioni causate da perdite da tubature.

Individuazione catastale

L'abitazione e il box è in proprietà alla quota di $\frac{1}{2}$ [REDACTED] e $\frac{1}{2}$ [REDACTED]

I beni sono identificati catastalmente con i cespiti:

Dati identificativi: Comune di FLERO (BS)

- Sez. Urb. NCT Foglio 3 Particella 241 Subalterno 2

Rendita: Euro 294,12 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani



abitazione Piano T 205 m²

- Sez. Urb. NCT Foglio 3 Particella 241 Subalterno 1 Rendita Euro 40,39 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 23 m² il garage.

b) accerti se gli stessi siano liberi da iscrizioni pregiudizievoli; ne indichi il valore all'attualità

Elenco sintetico formalità ispezione su immobile:

TRASCRIZIONE del 26/04/2011 - Registro Particolare 10583 Registro Generale 17285 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 335/9990 del 23/03/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 20/05/2011 - Registro Particolare 12859 Registro Generale 21085 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 141334/43784 del 09/05/2011 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 04/08/2022 - Registro Particolare 25043 Registro Generale 37350 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7573/2022 del 27/07/2022 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico

valore commerciale dell'immobile

Sulla base degli elementi riportati al punto precedente, facendo riferimento agli odierni valori di mercato in quella specifica zona, tenuto conto della posizione e delle pertinenze, del periodo di costruzione del fabbricato e



delle condizioni dello stesso, si ritiene che il valore dell'immobile possa essere così valutato:

Il calcolo delle consistenze (superfici reali) è stato effettuato mediante misurazioni grafiche dedotte da planimetrie catastali, superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

- abitazione mq 204 x 1%
- giardino mq 386 x 5%
- porticato di mq 25x 3% (non indicato in planimetria catastale)
- terrazzo mq 22,5 X 3% (non indicato in planimetria catastale)
- box di mq 24,5 x 50%

superficie commerciale mq $204+19,3+0,67+0,75+12,25$

1 valore metodo comparativo

mq 236,97 x 1450 (quotazioni omi per residenziale medio) = €. 343 606
ulteriore abbattimento per vetustà degrado immobile 10% € 34360

€.309.246

2 valore di trasformazione

valore di trasformazione - valutazione di un bene
suscettibile di trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il
previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione
 $VT = VM - K$

valore a nuovo €/mq 2100

valore finale atteso €.497.637,00

premessa rifacimento impianti stima



Costo di costruzione € 1334,00 x 236,97

€ 316.117,98

incidenza costo impianti sul costo di costruzione di un immobile come da
prezziario tipologico

impianto riscaldamento 7%

impianto idrosanitario 6%

impianto elettrico 6%

costo rifacimento impianti totale 19%

€ 60.062,00



Valore di Trasformazione				Valore area a fine lavori	€	304.277,00
				Valore area iniziale	€	292.000,00
				Valore area attuale	€	286.000,00
Valore finale dell'intervento (ricavi attesi)				€		497.637,00
Utile imprenditoriale (20% - 25% dei ricavi)				0,00%	€	0,00
Costi :						
- costo delle opere dell'intervento				€		88.000,00
- sistemazioni esterne e varie (% sul costo delle opere)				40,00%	€	35.200,00
- spese tecniche, progettazione, ecc. (% sul costo delle opere)				7,00%	€	6.160,00
- altri costi (impianti)				€		60.000,00
Totale costi				€		189.360,00
Oneri comunali e di urbanizzazione				€		
Tasso finanziario dell' operazione (r)				%		2,00
Durata prevista dell' intervento (n)				anni		2,00
Tempo previsto per il ritiro del titolo abilitativo ai lavori (n')				anni		1,00
Valore finale dell' intervento (ricavi attesi)				€		497.637,00
a detrarre :						
- utile imprenditoriale				€		0,00
Costo di costruzione ($\sum$ costi + valore finale area)				€		497.637,00
a detrarre :						
- costi				€		-189.360,00
- oneri finanziari sui costi (totale costi * $(1-(1+r)^{-n})$)				€		-4.000,00
Valore area a fine lavori				€		304.277,00
a detrarre :						
- oneri finanziari sull'area per la durata prevista dell'intervento (Valore area iniziale * $(1-(1+r)^{-n})$)				€		-12.277,00
- Valore area iniziale (area con titolo abilitativo rilasciato)				€		292.000,00
a detrarre :						
- oneri comunali e di urbanizzazione				€		0,00
- oneri finanziari per il tempo previsto al ritiro del titolo abilitativo ai lavori (Valore area attuale * $(1-(1+r)^{-n'})$)				€		-6.000,00
Valore area attuale				€		286.000,00

media tra i valori V1 e V2 :

286000+309.246

valore finale € 297.123,00

€/mq 1.223,8

Valore attuale immobile € 290.000,00

c) dica se gli stessi siano regolari urbanisticamente, se possibile e trasferibili, specificando i costi per la sanatoria di eventuali irregolarità

Gli immobili risultano regolarmente edificati come da seguenti concessioni edilizie

-concessione edilizia originaria n. 83 del 3/8/1971,

- modifiche al progetto [REDACTED] p.e. n.163 del 27/12/1971 approvata il 24/5/1972;
- c.e. n. 93 del 8/9/1977: tettoia , balcone e cantina
- 2/9/98 pratica per recinzione
- Pratica 2000/15 del 9/2/2000 n protocollo n. 1345 nuove pensiline lati nord ovest strutture portanti in legno

-Da controllo incrociato tra quanto riscontrato in sede di sopralluogo, progetti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Flero e planimetrie catastali datate 26/3/1976 si evince che solo le planimetrie catastali sono difformi rispetto lo stato attuale, pertanto si prevede come regolarizzazione documentale l'aggiornamento delle schede catastali come da progetti depositati in comune:
costo a forfait €.2.000,00

d) Nel caso in cui uno o più immobili siano abusivi e quindi, non validamente trasferibili, lo segnali e verifichi se una o più parti intendano comunque ottenere lo scioglimento giudiziale della comunione ereditaria per l'intero complesso degli altri beni ereditari, con la sola esclusione degli edifici abusivi, secondo quanto stabilito da Cass. Civ., Sez. U, Sentenza n. 25021 del 07/10/2019. In tale caso, nella predisposizione del progetto divisionale di cui infra, non tenga conto dei beni non trasferibili;

No edifici abusivi

e) predisponga, quindi, un progetto di comoda divisione, con eventuali congruagli in denaro. Il progetto di divisione dovrà constare della formazione di lotti separati, corrispondenti al valore delle quote spettanti a ciascuno dei condividenti, eventualmente riequilibrati con congruaglio, e, se possibile, dell'indicazione di criteri per l'assegnazione di tali lotti ai condividenti (si tenga conto, a tal fine, anche dell'eventuale richiesta o accordo degli stessi, ovvero di altri criteri oggettivi o soggettivi utili a tal fine). Indichi altresì, nel



progetto divisionale, i beni su cui le eventuali ipoteche produrranno effetti o si trasferiranno a norma dell'art. 2825 comma 1 e 2 c.c. (ossia i beni o porzione di beni assegnati ai partecipanti alla comunione debitori).⁷⁾ Nel caso in cui la divisione richieda l'esecuzione di opere, le descriva e ne indichi i costi, tenendone conto nel progetto di divisione; descriva, altresì, le eventuali servitù da costituire al fine di procedere alla divisione;

⁷⁾ ove il compendio dividendo non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità (riservata, comunque, al giudice, ogni definitiva valutazione sul punto). Per il concetto di "comoda divisibilità" faccia riferimento ai criteri forniti da giurisprudenza consolidata, quale Cass. Civ., Sez. II, 16.2.2007, n. 3635;

-Non risultano ipoteche sull' immobile

- Non sussiste la comoda divisibilità in quanto il costo di separazione immobile è oltremodo oneroso tuttavia, si può ipotizzare una divisione in due unità dell'immobile:

opere da eseguire

- formazione di impianti autonomi separati
- formazione di scala esterna in opera e nuovo accesso all'appartamento primo piano con soprastante pensilina.

-rifacimento serramenti

-rifacimento impianti

-nuove caldaie

-rifacimento pavimenti

-intonacature



Costi di sistemazione €189.360,00 (come da tabella valore di trasformazione)

Formazione di due lotti

1) Appartamento piano terra con box mq 107

€130946+ €11809 (1/2 giardino)= €142755

2) Appartamento piano primo (con possibilità di parcheggio su area giardino)
mq110,67

€135437,94 + € 11809 (1/2 giardino) = €147.246

g) nel caso in cui il compendio non sia comodamente divisibile ed una sola parte chieda la assegnazione, individui il conguaglio che tale parte deve dare all'altra;

se tutte le parti chiedano assegnazione, trattandosi di quote eguali, verifichi se esistano dei criteri oggettivi o soggettivi che possano giustificare la preferenza dell'una rispetto alle altre;

Non sussiste la comoda divisibilità tuttavia il [REDACTED] ha manifestato l'interesse ove sussista il prezzo da lui pagabile, all'acquisto della quota di ½ della [REDACTED]

Pertanto considerato il valore attuale dell'immobile € 290.00,00



La quota da versare da un soggetto all'altro è pari al valore della metà

Soggetto a verserà al soggetto b il valore di $\frac{1}{2}$ €.145.000,00

h) viceversa, in caso nessuna parte chieda assegnazione, dovendosi procedere alla vendita, individui il prezzo da porre quale base d'asta; fornisca al giudice ogni altra informazione utile ai fini della divisione;

Valore Base d'asta coincide con il valore attuale quantificato nella tabella di valore di trasformazione

Pertanto €.290.000,00

li tenti in ogni fase delle operazioni peritali conciliazione tra le parti, dando atto delle proposte eventualmente formulate e del responso delle parti»;

Se considerato accettabile da entrambe le parti il prezzo dell'immobile di perizia, la proposta risolutiva è l'acquisto da parte del [REDACTED], della quota se accettato, della [REDACTED].



ASTE
GIUDIZIARIE
Conclusione iter perizia

- In data 10/1/2023 invio bozza CTU alle parti
- Il CTP di parte attrice Ing. Valsecchi, in data 18/1/2024, comunica: “ho esaminato la bozza CTU e non ho osservazioni da porvi condividendo il valore del bene e il fatto che non sussista la comoda divisibilità”.
- In data 19/1/2024 [REDACTED] comunica: “in un’ ottica transattiva ed al fine di scongiurare le lungaggini di una vendita giudiziale il mio cliente sarebbe disponibile a valutare una proposta di definizione che preveda di rilevare la quota di controparte al prezzo di Euro 116.000,00 ovvero con una riduzione del 20% rispetto al valore di stima di Euro 145.000,00, modalità di pagamento da concordare”
- In data 31/1/2024, la sottoscritta CTU, non avendo ricevuto altre comunicazioni dalle parti e dopo colloquio telefonico con [REDACTED] e [REDACTED], e [REDACTED] decaduti i tempi per la risoluzione, appurando che non sussistevano le possibilità di una chiusura stragiudiziale, effettuava il deposito della perizia.

BS 31/1/2024

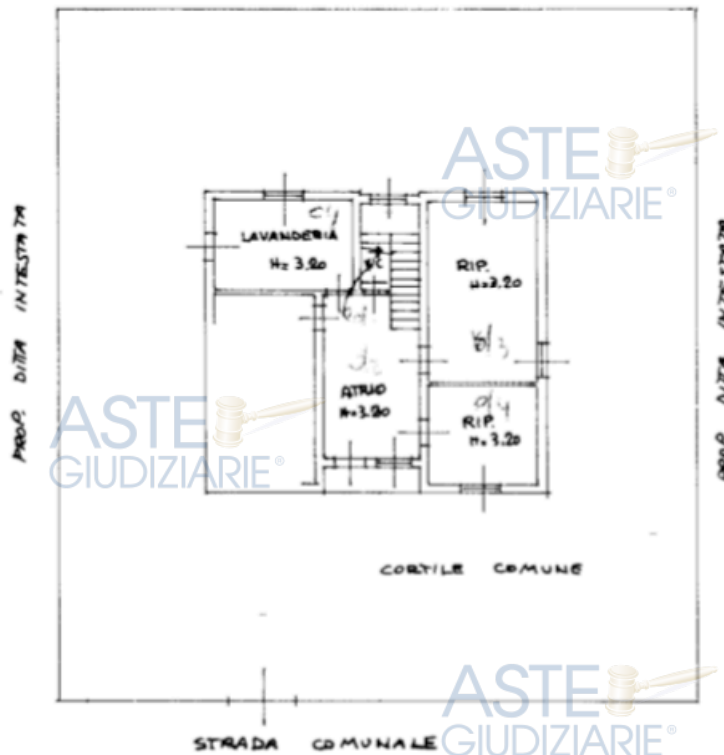
Arch. Ilaria Nocivelli



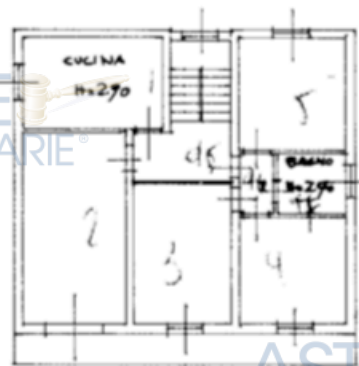
Planimetria immobile

PROP. DITTA INTESTATA

PIANO
TERRA



PIANO
PRIMO



ORIENTAM.



Fotografie d'esterni









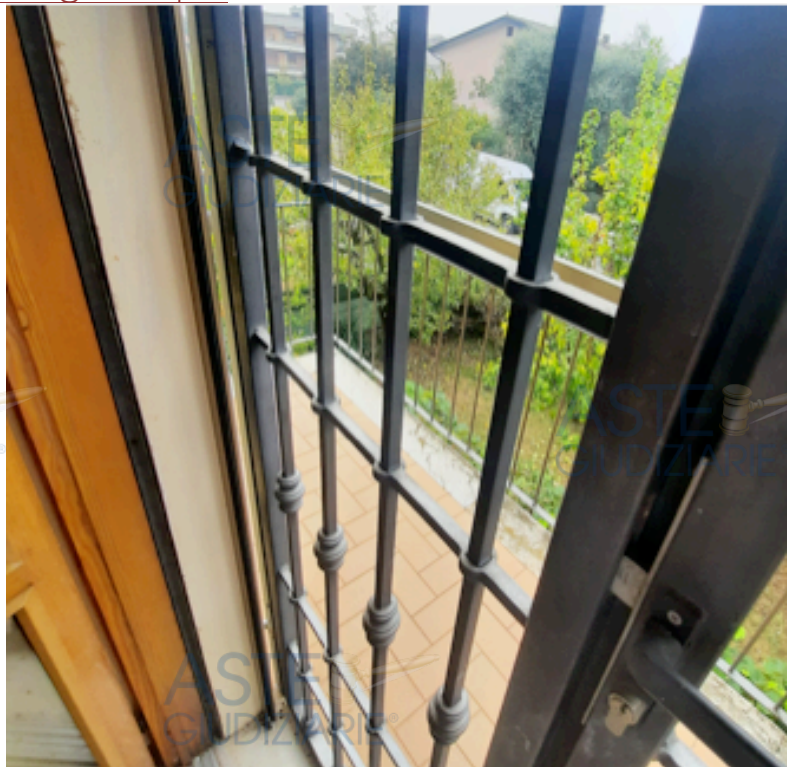
ARCH. ILARIA NOCIVELLI
BORGO WUHRER 85 BRESCIA 25123
studioarchnocivelli@gmail.com
ilaria.nocivelli@archiworldpec.it













ARCH. ILARIA NOCIVELLI
BORGO WUHRER 85 BRESCIA 25123
studioarchnocivelli@gmail.com
ilaria.nocivelli@archiworldpec.it









documentazione depositata in Comune di Flero

Pratica Edilizia N. 83 (*) (n. 51 / X cat.)

COMUNE DI FLERO
PROVINCIA DI Brescia

ESENTE DA BOLLO
per D.P.R. 26 - 10 - 1972 n. 642
art. 20 - Tab. all. B

Oggetto: RICHIESTA DELL'AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA'.

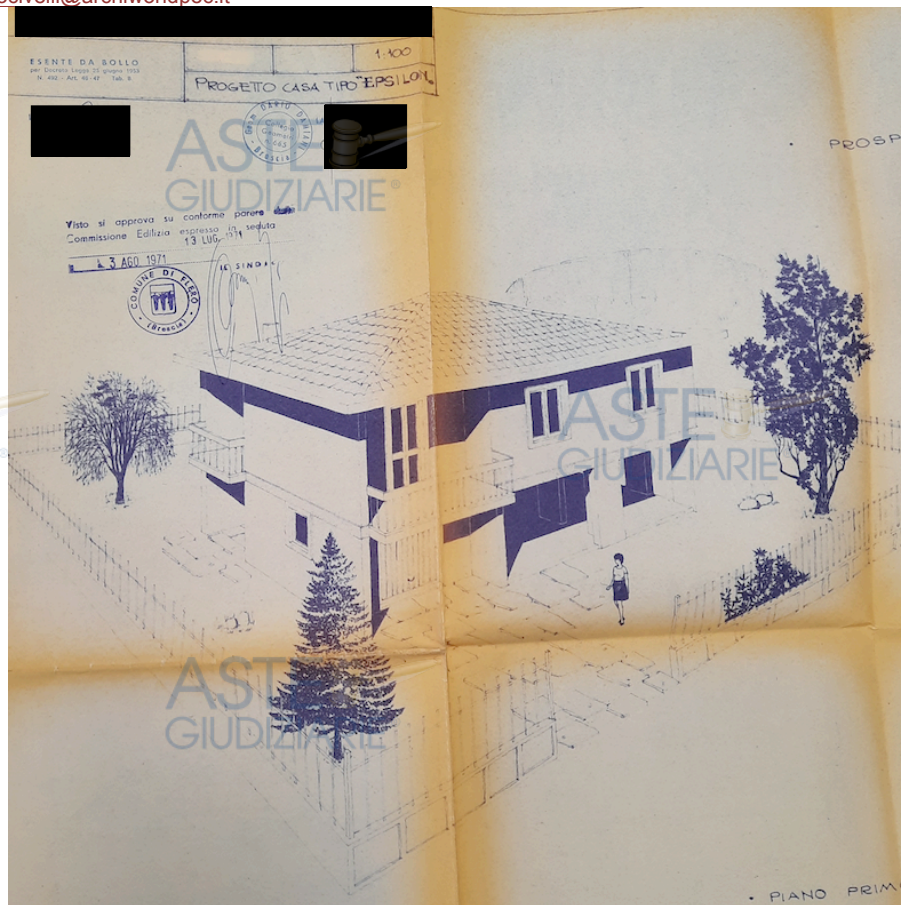
Al Signor Sindaco del Comune di FLERO

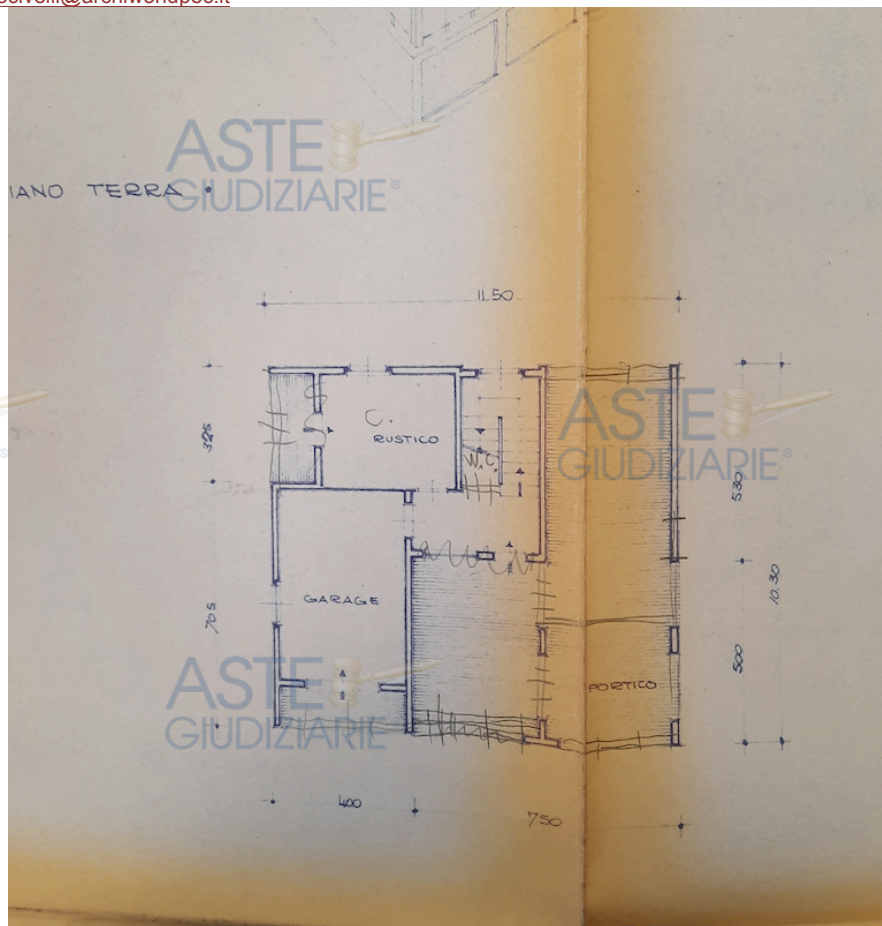
Il sottoscritto [REDACTED]
abitante in [REDACTED] Via [REDACTED] N. [REDACTED] nell'interesse
(1) della stessa [REDACTED]
avendo ultimato (2) la costruzione del nuovo edificio tipo EPSILON pari a n. 1 ap
sito in località Flero Via Brescia N. [REDACTED]
(mappale N. 45 del Comune Censuario di Flero) per la quale era stata
rilasciata da codesto Comune, la licenza di Costruzione N. 83 in data 3/8/1971

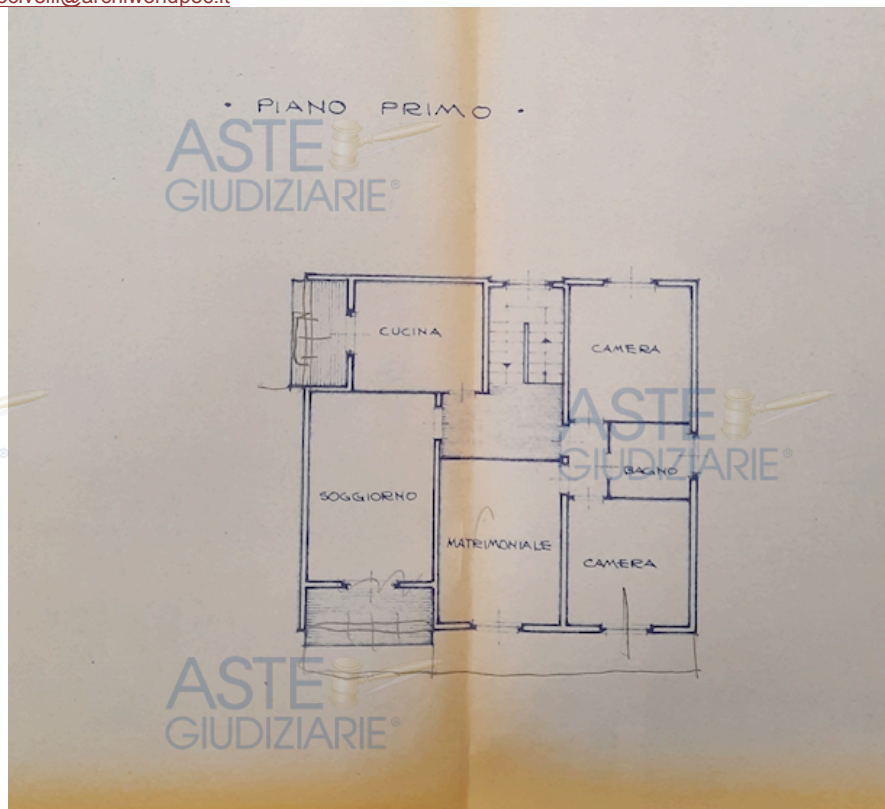
domanda
il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità di tale costruzione.
I relativi lavori, iniziati il settembre 1971, sono stati ultimati
il maggio 1973

Allega alla presente,

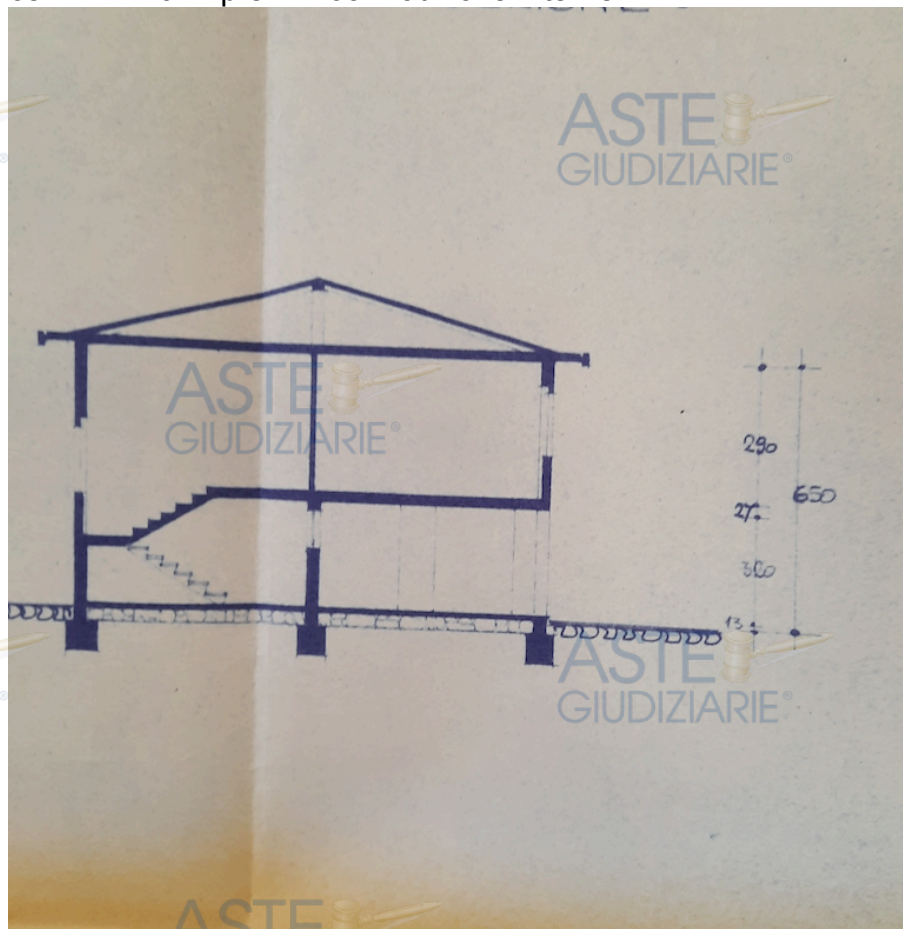
- 1 - ricevuta del versamento nell'Ufficio Postale di [REDACTED] sul c/c/p. N. [REDACTED]
in data [REDACTED] comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa
di L. [REDACTED] all'Ufficio Registro di [REDACTED]
- 2 - bolletta N. [REDACTED] del [REDACTED] di L. [REDACTED]
rilasciata dal locale Ufficio Imposte di Consumo comprovante il pagamento dell'imposta di consumo
sul materiale da costruzione impiegato;

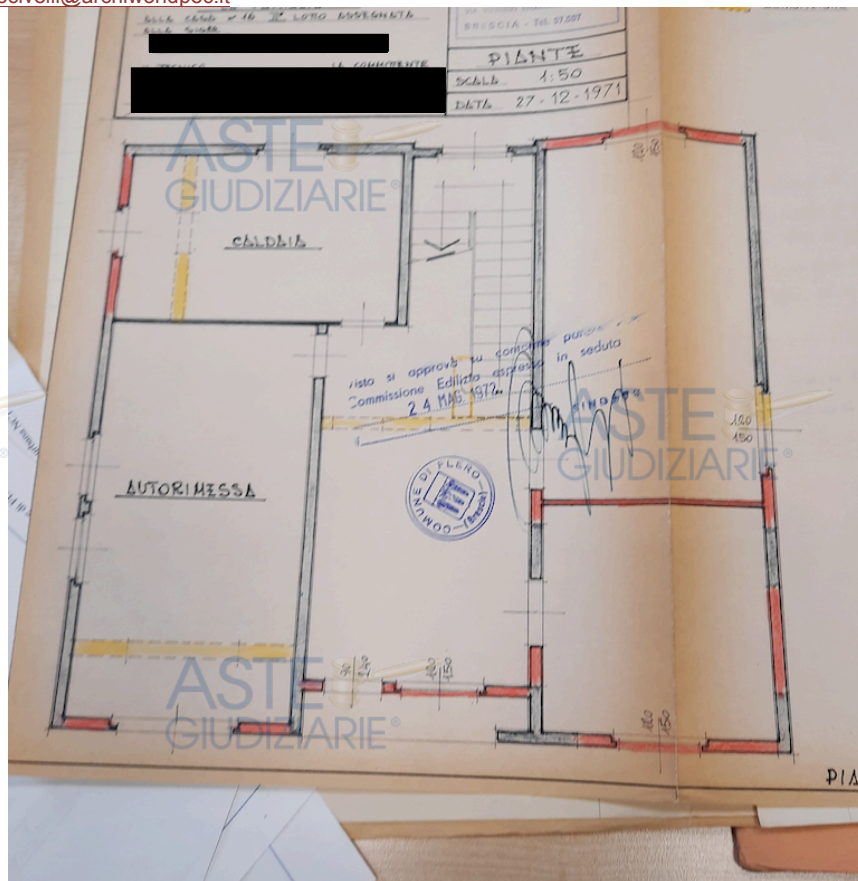




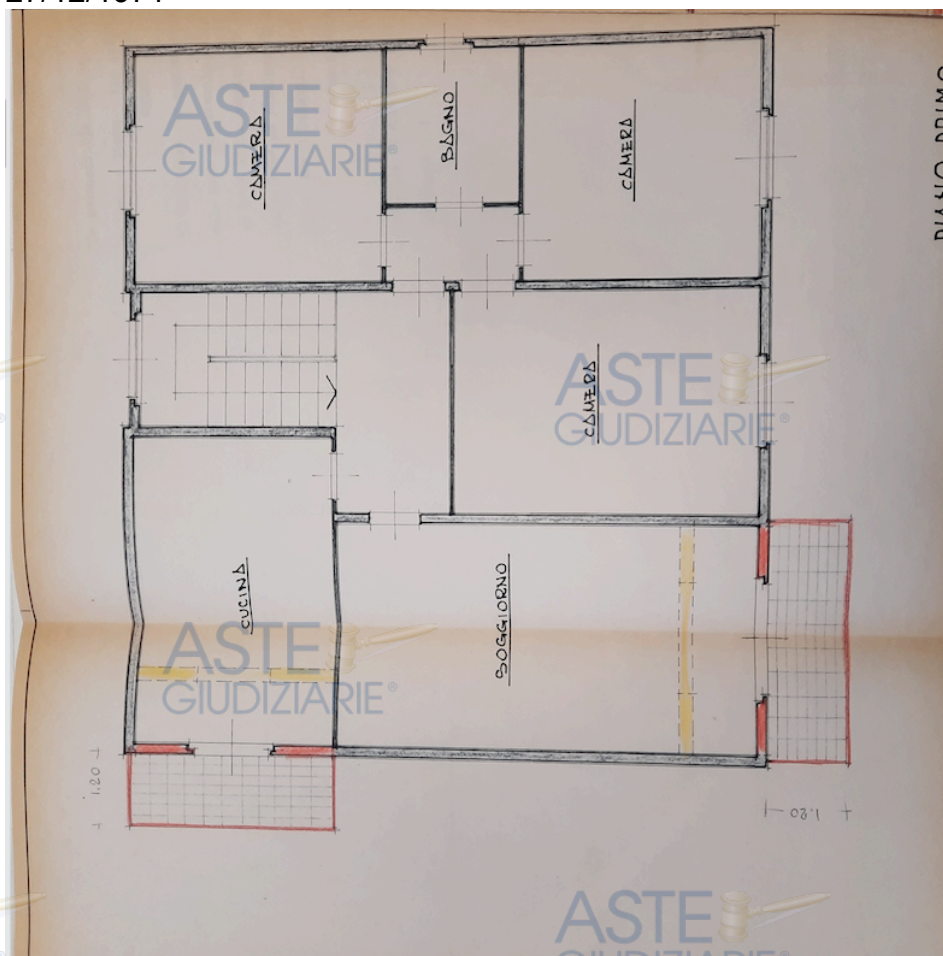


ce 27/12/1971 p.e. n.163 modifiche interne





27/12/1971



c.e. n. 93 del 8/9/1977 : cantina e pensilina

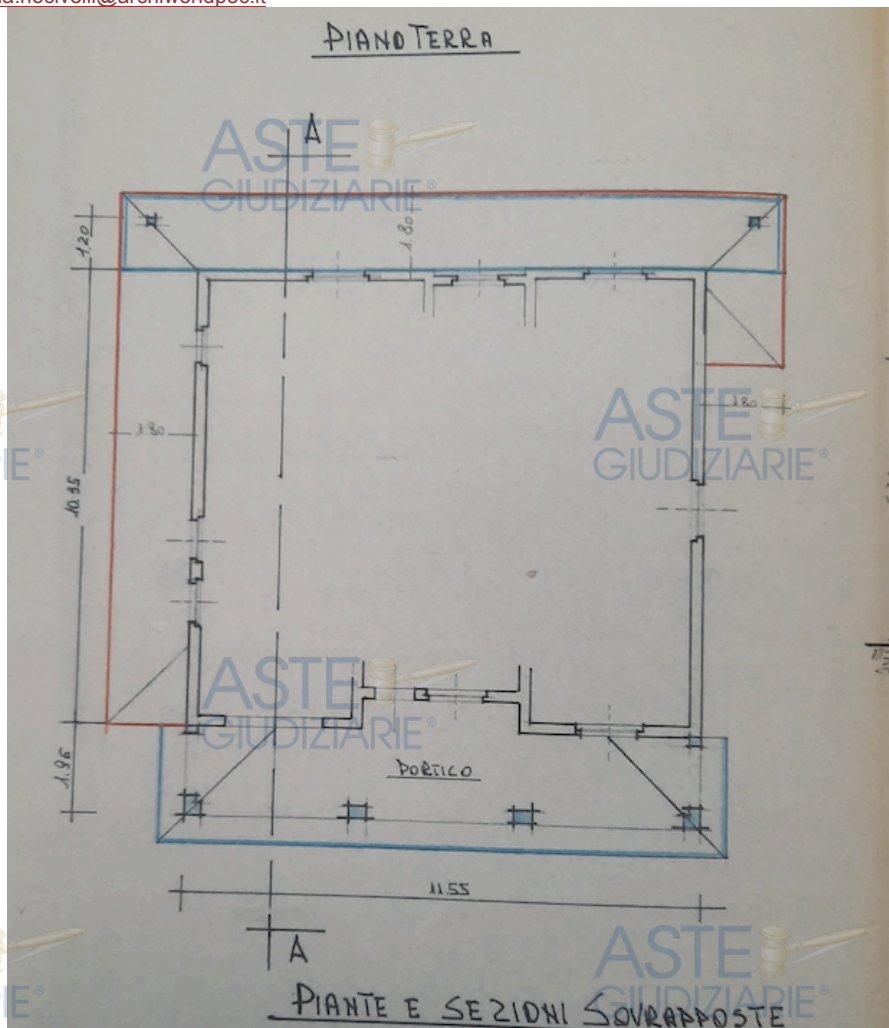


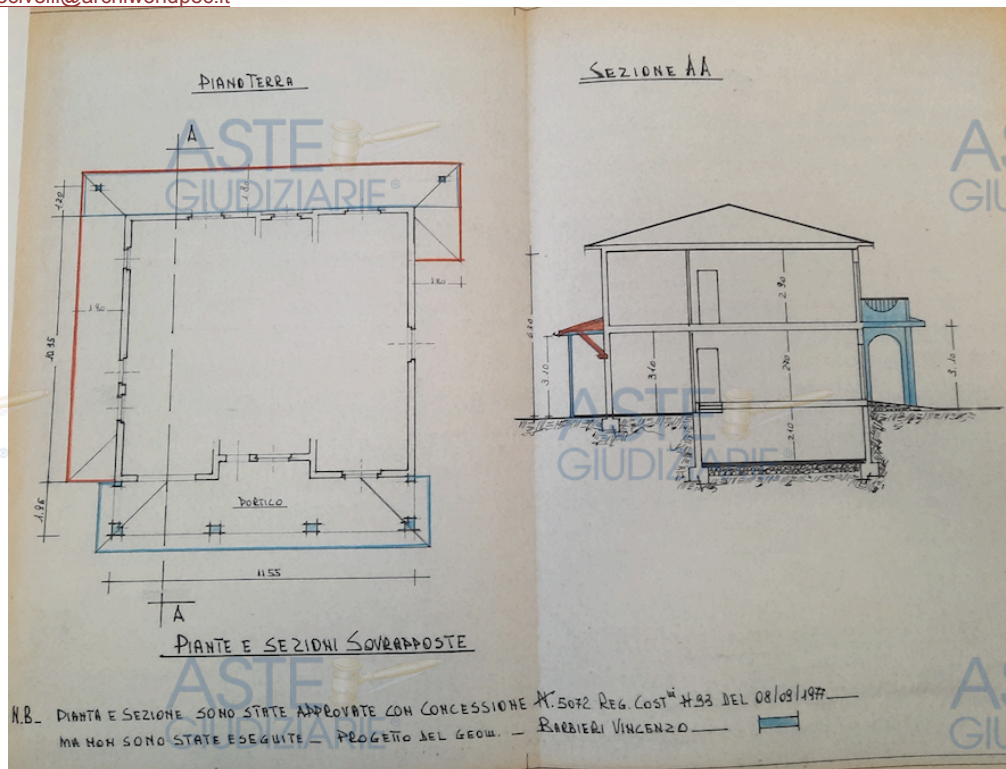


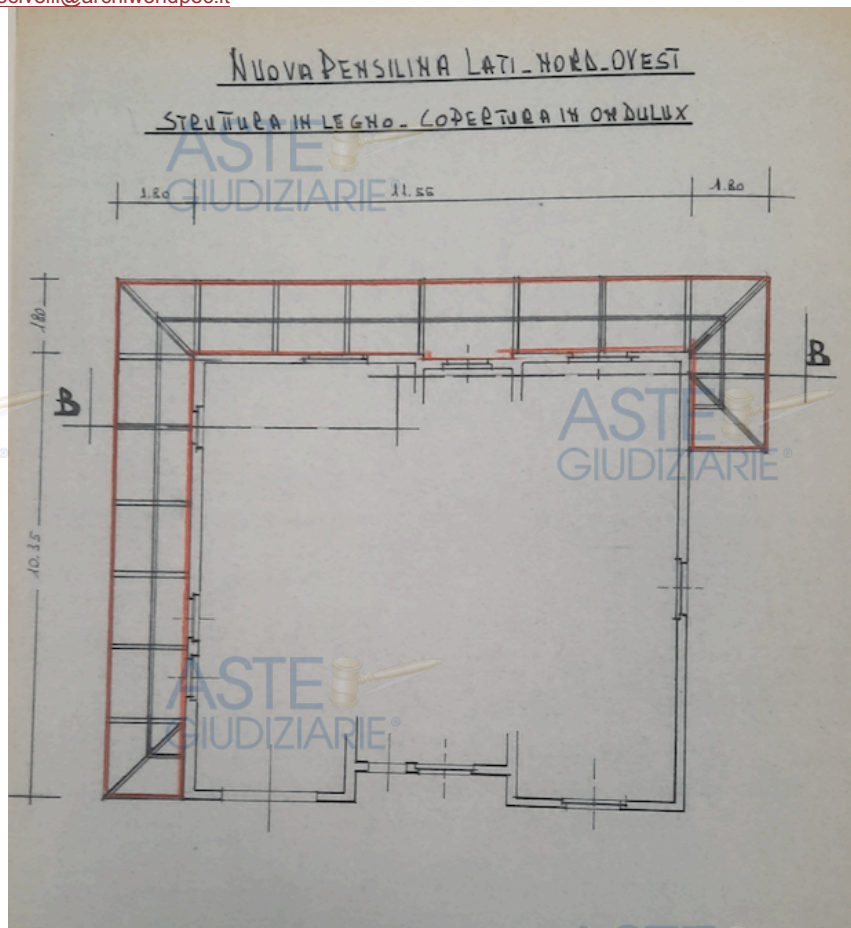


Pratica 2000/15 del 9/2/2000 n protocollo n. 1345 nuove pensiline lati nord
ovest strutture portanti in legno









Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: FLERO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	1600	L	4,3	5,3	N
Abitazioni civili	OTTIMO	1700	2100	L	5,3	6,3	N
Autorimesse	NORMALE	710	950	L	2,9	3,8	N
Box	NORMALE	800	1050	L	3	3,8	N
Posti auto coperti	NORMALE	550	730	L	1,9	2,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	410	530	L	1,4	1,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1450	1850	L	4,7	6,1	N

