

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
TERZA SEZIONE CIVILE**

Causa n. 9268/2023 R.G.

G.I. Dott. CLAUDIA GHERI

Attore

C.T.P. -----

Convenuti

C.T.P. -----

CTU

Geom. Gian Paolo Righettini, nato a Gavardo il 15.06.1964, con studio professionale in Toscolano-Maderno via Vigole n. 12 - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3885 e al n.132 Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia.-

Il sottoscritto Righettini Gian Paolo nato a Gavardo, con studio in Toscolano Maderno Via Vigole, 12 – mail: gianpaolo.righettini@geopec.it nominato CTU nell'udienza del 31.05.2024 in seguito ad Ordinanza dell'Ill.mo G.I., e rimando al Giuramento del 10.07.2024 in riferimento altresì al quesito formulato dall'Ill.mo G.I.:

"il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti contenuti nel fascicolo processuale, acquisiti gli atti ritenuti necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico anche presso i competenti uffici della Pubblica Amministrazione (ai quali sin d'ora si ordina ai sensi dell'art. 213 c.p.c. di fornire al consulente tecnico d'ufficio tutte le informazioni ed i documenti che questi richiederà, consentendogli di estrarne copia):

1) descriva i beni immobili oggetto della comunione da sciogliere (appartamento e relative autorimessa e cantina siti all'interno denominato "Poggio al Lago", a Desenzano del Garda, BS, in via Vighenzi n. 28, identificati catastalmente alla Sezione NCT, al foglio n. 2, mappale n. 224, subalterno n. 2, e mappale n. 219, subalterni n. 45 e n. 226), indicandone l'attuale consistenza, lo stato ed i dati catastali;

2) ne indichi i proprietari attuali, risultanti dai documenti catastali e dai titoli di proprietà versati in atti, specificando la misura di ciascuna quota (che dovrebbe essere pari ad 1/2 per ciascuna delle parti, e;



3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sui beni;

4) accerti la regolarità urbanistica, edilizia e catastale dei beni suddetti, la conseguente commerciabilità, descrivendo eventualmente gli abusi riscontrati e, in ipotesi di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria, con indicazione dei costi della stessa, nonché per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile;

5) precisi se gli immobili siano liberi od occupati, specificando se sugli stessi gravino un usufrutto o altro diritto reale;

6) indichi il valore di mercato dei beni, tenuto conto della natura e dello stato degli stessi, nonché il loro valore locativo ai fini del pagamento dell'indennità di occupazione richiesta da parte attrice per il periodo intercorrente fra la data della notifica dell'atto di citazione (13.7.2023) e quella odierna;

7) dica se si tratti di beni facilmente divisibili in natura in lotti il più possibile omogenei dal punto di vista quantitativo e qualitativo senza che la divisione provochi un notevole deprezzamento degli stessi e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù, e, in ipotesi affermativa, tenuto conto della quota spettante a ciascuna parte, predisponga un progetto di divisione con indicazione delle quote in natura e degli eventuali conguagli in denaro, tenendo conto, per quanto possibile, delle richieste di attribuzione espresse da ciascuna parte;

8) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;

9) fornisca ogni altro elemento utile ai fini della decisione e si adoperi per addivenire ad una soluzione conciliativa della presente controversia";

Premessa

Preso atto che l'Avv. Aletto Andrea, per la parte Attrice non ha nominato nessun CTP nei tempi prestabiliti e che il Convenuto essendo dichiarato Contumace, non ha nessun legale, ne' C.T.P. di parte, si precisa quanto segue:

- In data 15.07.2024 veniva eseguito il primo sopralluogo, presso i luoghi di causa, con la presenza dell'Avv. di parte Attrice , era altresì presente anche il Convenuto , essendo lo stesso residente, nell'immobile oggetto di causa, che dopo una resistenza iniziale (affermando, che lo stesso, "era all'oscuro di tutta la questione", anche con l'ausilio prezioso dell'Avv. , che invece immediatamente, produceva copia, dei vari atti notificati) la tensione iniziale, piano piano veniva smorzata, fino alla decisione del , di lasciar accedere all'immobile per le operazioni peritali.-

Lo scrivente precisa e ricorda quello che ha constatato nel sopralluogo a riguardo delle condizioni di salute del _____, scaturite, poi con la richiesta di conferire con il G.I. e con tutto ciò che ne è conseguito.

Il CTU, pertanto ha effettuato, puntuale ricognizione degli immobili oggetto di divisione, posti in Comune di Desenzano, costituiti da appartamento sito al piano rialzato, e garage e cantina ubicati in piano interrato, del Condominio denominato "**Poggio al Lago**", effettuando altresì, puntuale rilievo anche fotografico, constatando pertanto la natura e la consistenza degli immobili oggetto di divisione.-

Risposta al quesito punto 1

"Descriva i beni immobili oggetto della comunione da sciogliere"

L'immobile in questione è un appartamento residenziale, sito nel rione di via Vighenzi, che negli ultimi decenni è stato edificato, ed espanso, essendo di fatto la zona posta verso nord, ma comunque centrale e più rinomata dell'abitato di Desenzano del Garda, ben asservita dalle vie di comunicazione, dai servizi, dai parcheggi, vicinissima alle spiagge magnifiche, che servono la zona, su uno degli angoli più splendidi del basso lago, ed apprezzato da migliaia di turisti.-

L'edificio in cui è sito l'appartamento in questione è facente parte del condominio, denominato "**Poggio al Lago**" e gli immobili in questione sono siti nella palazzina "B1", tutto il complesso immobiliare, risultano edificati tra l'anno 1974 ed il 1976.-

La suddetta palazzina è disposta su n. 5 livelli corrispondenti al piano interrato -2, dove trova posizione il garage, il piano interrato -1 dove trova posizione la cantina, il piano terra con l'appartamento in questione, oltre al piano primo e secondo dove sono posizionati, ulteriori appartamenti residenziali.-

Il corpo principale dell'edificio è disposto a base fondamentale, con scale ed ascensori che collegano i vari piani, oltre ai collegamenti, alle ulteriori altre palazzine, che compongono l'intero complesso residenziale.-

Catastalmente è così distinta:

Fg.2 Mapp. 224 sub. 2 Cat.A/2 cl.3 cons.V. 3,5 Sup.cat. 62,00 mq. Rendita € 553,13

Fg.2 Mapp. 219 sub.45 Cat.C/6 cl.3 cons. mq.23,00 Sup.cat. 29,00mq. Ren.ta € 112,85

Fg.2 Mapp. 219 sub.226 Cat.C/2 cl.3 cons. mq.8,00 Sup.cat. 12,00mq. Ren.ta € 23,14

Gli stessi sono così composti:

Per quanto riguarda il garage posto al livello – 2, trattasi di ampio garage interrato, formato da unico vano, dell'altezza interna di mt 2,45, con pareti e solette in cemento armato, pavimento in battuto di cemento liscio, basculante in lamiera ed impianto di illuminazione centralizzato.-

Lo stesso è collegato ai piani superiori da ampio vano scala, con annesso ascensore, risulta collegato da ampio passaggio per le auto, comune e coperto, con accesso verso via Vighenzi, con rampa, e con chiusura tramite basculante elettrocomandata.-

Per quanto riguarda il magazzino cantina posto al livello – 1, trattasi di locale dell'altezza interna di mt 2,10 con le caratteristiche di finitura simili a quelle del garage, con accesso tramite il blocco scala ed ascensore, che collega anche al piano dei garage ai gli appartamenti posti ai livelli superiori.-

Per quanto riguarda l'appartamento posto al piano terra, ed allo stesso si accede passando dalla strada, attraversando un porticato esterno, un atrio chiuso dal portone di accesso in vetro, attraversando verso sinistra, l'ampia zona disimpegno/scala/ascensore, fino all'ingresso dell'appartamento in questione.-

Lo stesso è costituito dalla zona ingresso, da cui si accede nella zona giorno, aperta sulla zona cottura; dal soggiorno si entra direttamente all'ampio terrazzo coperto esterno, che gode di vista sul parco esterno condominiale.-

Per andare nella zona notte dell'appartamento si passa dal soggiorno al disimpegno, fino al bagno cieco, alla camera singola ed alla camera matrimoniale, anch'essa ha possibilità di accedere direttamente al terrazzo esterno sopra descritto.-

Per quanto riguarda le finiture, ovviamente le stesse sono rapportate all'anno di costruzione 1976, che per allora potevano anche essere "Lussuose" per l'epoca, ma ora per anche una certa vetustà e uso negli anni, hanno perso le caratteristiche iniziali; i pavimenti della zona esterna condominiale sono in marmo Botticino semilucido, con pareti in Boiserie in legno, i pavimenti dell'appartamento sono in ceramiche a disegni romboidali, così come per il disimpegno, mentre le camere sono in mouquettes, il bagno ha pavimenti di colore rosso e rivestimenti in boiserie, i serramenti sono in legno con vetri a mono lastra con chiusura verso l'esterno in tapparelle, intonaci al civile con finitura in gesso, impianto elettrico datato, riscaldamento centralizzato.-

Risposta al quesito Punto 2

"Ne indichi i proprietari attuali, risultanti dai documenti catastali e dai titoli di proprietà versati in atti, specificando la misura di ciascuna quota"

Proprietari attuali: _____, ciascuno con quota di 1/2

Ricostruzione storica della proprietà ante ventennio

- Inizialmente la suddetta proprietà era dell'impresa _____, società che originariamente ha costruito l'intero complesso immobiliare, nella metà degli anni 70 del secolo scorso .-
- Con atto di compravendita in data 23 aprile 1991 n. 21247 del repertorio del notaio _____ di Desenzano del Garda, trascritto a Brescia l'11 maggio 1991 ai nn. 13483/9698, mediante il quale la società _____, ha venduto al signor _____ immobili in Desenzano del Garda, foglio 5 di cui ai mappali 8338 sub. 2 – 8337
- Con atto di compravendita in data 3 ottobre 1995 n. 11851 del repertorio del notaio _____ di Brescia, trascritto a Brescia il 27 ottobre 1995 ai nn. 28478/19389, mediante il quale la società _____, ha venduto al signor _____ (coniugato in separazione dei beni) immobili in Desenzano del Garda, foglio 5 di cui ai mappali 8345 subb. 45 – 226.-
- Con atto di compravendita in data 8 settembre 2008 n. 48474/14991 del repertorio del notaio _____ di Brescia, trascritto a Brescia il 15 settembre 2008 ai nn. 42091/25887, mediante il quale il _____ ha venduto ai signori _____, in parti uguali fra loro, immobili in Desenzano del Garda, sez. NCT foglio 2, di cui ai mappali 224 sub. 2 – 219 sub. 45 – 219 sub. 226;" Nella vendita è compresa la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero complesso residenziale ai sensi dell'art. 1117 c.c. e come alle planimetrie catastali, in ragione di millesimi 5,433 per l'appartamento e millesimi 0,528 per l'autorimessa e la cantina, ivi compreso l'appartamento del custode al piano rialzato con accessorie cantina ed autorimessa al piano scantinato, il tutto attualmente identificato all'ufficio del territorio di Brescia, catasto fabbricati, alla sez. NCT, foglio 2, con i seguenti mappali: 224

sub.12 via Olimpia p.T zc.1 A/2 cl.3 vani 3,5 rc.euro 553,13 219 sub.212 via Olimpia p.S1 zc.1 C/2 cl.1 mq.7 rc. euro 20,25 219 sub.34 via Olimpia snc p.S1 zc.1 C/6 cl.3 mq.37 rc. euro 181,53 (già rispettivamente identificati con i mappali nn. 8338/12, 8345/212 e8345/34 della sez. DES, foglio 5, del catasto fabbricati)".

Risposta al quesito Punto 3

"Predisponga l'elenco delle iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravati sui beni"

Lo scrivente ha effettuato tutte le verifiche presso gli uffici competenti e non risulta nessun tipo di iscrizione/trascrizioni Pregiudizievoli, pertanto l'esito è da ritenersi **"Negativo"** situazione aggiornata al 03.09.2024.-

Risposta al quesito Punto 4

"Accerti la regolarità Urbanistica, Edilizia e Catastale dei beni suddetti, la conseguente, commerciabilità, descrivendo eventualmente gli abusi Ricontrati e in ipotesi di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria, con indicazione dei costi della stessa, nonché per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile"

Verifica della Regolarità Urbanistica - Edilizia

Lo scrivente, ha effettuato richiesta formale di accesso agli atti presso il comune di Desenzano del Garda in data 03.07.2024, successivamente L'UTC ha fornito allo scrivente copia delle pratiche inerenti la proprietà in oggetto.-

Le uniche Pratiche Edilizie di cui vi è un riscontro sono:

- P.E. 1460 - Reg. Lic. 1463 del 17 gennaio 1974 per Variante Interrati (Oggetto di causa)
- P.E. 2391 - Reg. Lic. 1728 del 20 gennaio 1975 per costruzione Corpo B1 – B2 (Oggetto di causa)
- P.E. 1460 - Reg. Lic. 1747 del 22 aprile 1975 per Varianti Corpo B1 – B2 (Oggetto di causa)
- P.E. 2391 - Reg. Lic. 1899 del 22 dicembre 1975 per Varianti al piano interrato Corpo B1 – B2 (Oggetto di causa)
- P.E. 2391 - Reg. Lic. 1978 del 10 maggio 1976 per Varianti al piano interrato Corpo B1 – B2 (Oggetto di causa)
- Dopo la fine dei lavori venivano rilasciati i certificato di Abitabilità n. 2275 del 29 dicembre 1976 - n. 2276 del 29 dicembre 1976 - n. 2278 del 29 dicembre 1976.-

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene che dal punto di Vista della Regolarità Urbanistico Edilizia, debba essere presa in esame, per ogni singolo Subalterno, da ciò ne Consegu:

Per il **Mappale n. 219 sub 45 "Garage Interrato"**, vi sia la regolarità Edilizia, Urbanistica, e Catastale.-

Per il **Mappale n. 219 sub 226 "Magazzino /cantina Interrato"**, vi sia la regolarità Edilizia Urbanistica, e Catastale.-

Mentre per il **Mappale n. 224 sub 2 "Appartamento Piano terra"**, dal punto di vista Edilizio Urbanistico, per quanto riguarda l'ingombro esterno sia accertata la Regolarità, mentre tutta la disposizione interna, non lo sia e pertanto dovrà essere eseguita "SCIA In Sanatoria" per la regolarizzazione delle tramezzature interne, in quanto le stesse sono "Sanabili".-

Anche dal punto di vista della Regolarità Catastale, la suddetta scheda catastale non risulta coerente con lo stato dei luoghi e pertanto dovrà essere predisposto nuovo DOCFA, per la formulazione di nuova scheda catastale, che rappresenti in modo coerente l'appartamento.-

Per quanto concerne i Costi, lo scrivente li stima così:

Per la parte Edilizia:

Rilevo completo dell'appartamento	€ 1.000,00
Scia in Sanatoria completa	€ 2.500,00
Diritti di Segreteria e marche da bollo	€ 350,00
Oblazione da versare al Comune di Desenzano	€ 516,00
Totale Costi Sanatoria	€ 4.366,00

N.B. per le spese da professionista dovranno essere aggiunti gli accessori di legge quali IVA e Cassa Professionale.-

Per la parte Catastale:

Docfa completo per aggiornamento catastale	€ 1.000,00
Tasse catastali per ogni scheda	€ 50,00
Totale Costi Catastali	€ 1.050,00

N.B. per le spese da professionista dovranno essere aggiunti gli accessori di legge quali IVA e Cassa Professionale.-

Risposta al quesito Punto 5

"Precisi se gli immobili siano liberi od occupati, specificando se gli stessi gravino un usufrutto o altro diritto reale"

Lo scrivente avendo effettuato il sopralluogo presso i luoghi di causa, precisa che il **comproprietario con quota di 1/2 attualmente occupa interamente** gli immobili oggetto di causa e li ha la sua residenza principale.

Risposta al quesito Punto 6

"Indichi il valore di mercato dei beni, tenuto conto della natura e dello stato degli stessi, nonché il loro valore locativo ai fini del pagamento dell'indennità di occupazione richiesta da parte attrice per il periodo intercorrente fra la data della notifica dell'atto di citazione (13.7.2023) e quella odierna;"

TABELLA DETERMINAZIONE VALORI

N.	Descrizione	Superficie commerciale mq.	Valore €/mq.	Valore totale
1	Garage	28,48	€ 1.500,00	€ 42.720,00
2	Magazzino Cantina	11,06	€ 1.500,00	€ 16.590,00
3	Appartamento	57,65	€ 3.000,00	€ 172.950,00
4	Balcone x 30 %	11,22,00	€ 3.000,00	€ 10.098,00
5	Incidenza vani scala, asc.,giardino ecc.			€ 8.000,00
Totale Generale compendio Imm. Desenzano				€ 250.358,00

Da ciò ne consegue che ai Sigg.

- quota di proprietà di 1/2
- quota di proprietà di 1/2

Spetta € **€ 250.358,00/2** = € 125.179,00 valore pro quota

Determinazione del valore locativo

In riferimento all'immobile in questione, fatte le opportune verifiche ed indagini di mercato, lo scrivente determina che il valore locativo dei beni in oggetto è pari a:

Edificio residenziale posto in fascia centrale dell'abitato di Desenzano Zona Via Olimpia:

€ 700,00 mensili pari ad € 8.400,00 annui

Anche il valore locativo essendo la proprietà pari ad 1/2 va suddivisa pro quota.-

Calcolo valore locativo dal 13.7.2023 al giorno 13.09.2024 è pari a 14 mensilità, di conseguenza sarà pari a:

€ 700,00 canone mensile x 14 mensilità = € 9.800,00 da dividersi pro quota pari ad 1/2

Risposta al quesito Punto 7 – 8

"dica se si tratti di beni facilmente divisibili in natura in lotti il più possibile omogenei dal punto di vista quantitativo e qualitativo senza che la divisione provochi un notevole deprezzamento degli stessi e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù, e, in ipotesi affermativa, tenuto conto della quota spettante a ciascuna parte, predisponga un progetto di divisione con indicazione delle quote in natura e degli eventuali conguagli in denaro, tenendo conto, per quanto possibile, delle richieste di attribuzione espresse da ciascuna parte;"

"ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;"

Il CTU preso atto nel sopralluogo eseguito, dalla consistenza, dalla natura intrinseca del bene stesso in oggetto, costituito da garage, cantina/magazzino ed appartamento, sostanzialmente formato, da soggiorno/cottura, balcone, disimpegno, bagno e due camere di cui una matrimoniale, precisa che il compendio immobiliare per sua stessa conformazione, **non sia divisibile**, forse una, divisione stravagante sulla carta lo sarebbe, cercando di trasformarlo in due monolocali, ma i costi derivanti di detta ristrutturazione, sarebbero di gran lungo maggiori, rispetto ai dei benefici economici che si trarrebbero, inseguendo detta soluzione.-



Risposta al quesito Punto 9

"fornisca ogni altro elemento utile ai fini della decisione e si adoperi per addivenire ad una soluzione conciliativa della presente controversia";

Preso atto della situazione oggettiva, verificata durante il sopralluogo sui luoghi di causa del 15.07.2024, dello stato generale di salute del _____, così come poi scritto nella "Comunicazione all'Ill.mo G.I. ", in data 24.07.2024, non è stato possibile eseguire nessun tentativo di conciliazione onde dirimere la controversia.-

Certo di aver risposto fedelmente all'incarico assegnatomi, e di aver relazionato secondo scienza e coscienza, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.-

Il Perito

Geom. Gian Paolo Righettini

Allegato :

Documentazione fotografica

Estratto mappa

Ortofoto ed ingrandimento di dettaglio Ortofoto

Visure catastali ed Ipotecarie

Situazione delle parti da richiedere scia in sanatoria

N.B. il CTU specifica che la presente relazione è già stata inviata all'Avvocato di parte Attrice senza avere nessun tipo di Osservazione.-