

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ricorrente:

Convenuti:

Creditori Iscritti:

All'Ill.mo Signor Giudice Dott. Stefano Franchioni,

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO FINALE

Il sottoscritto Arch. Alessio Rossi, libero professionista con studio in Via delle Battaglie, 57, 25122 BRESCIA, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n°1690, è stato nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dott. Stefano Franchioni con provvedimento del 22.06.2023, nel quale veniva formulato il seguente quesito, poi confermato in sede di giuramento del CTU in data 27.06.2023:

“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 godibili le porzioni da attribuire a ciascun dividente e quali siano i relativi costi, tenuto conto della servitù di passaggio di cui ha dato conto il legale del comproprietario; il c.t.u. provvederà alle necessarie modifiche catastali una volta approvato il progetto divisionale; in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita; determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile, con indicazione sia del valore di mercato sia del valore di vendita forzata; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari”.

Durante l'udienza di giuramento il CTU indicava per l'inizio dei lavori peritali il giorno 14.07.2023 ore 9.00 presso il proprio studio.

Il giudice assegnava i seguenti termini:

- Trasmissione della bozza alle parti costituite: 29.09.2023;
- Trasmissione al consulente delle osservazioni delle parti: 13.10.2023;
- Deposito telematico dell'elaborato finale: 6.11.2023;

L'avv. _____ nominava, quale CTP, l'ing.

_____ con studio a Flero, mentre l'avv.

Sopò non riteneva di dover nominare alcun CTP

Il giudice fissava nuova udienza in data 16.11.2023 alle ore 9.00.

In data 28.09.2023 il sottoscritto CTU chiedeva una proroga di 30 per la trasmissione della bozza alle parti e conseguente slittamento dei termini assegnati.

Il giudice dott. Stefano Franchioni, in data 4 ottobre 2023, in accoglimento dell'istanza depositata dal CTU ha assegnato i seguenti nuovi termini:

- bozza: 30.10.2023;
- osservazioni delle parti: 17.11.2023;
- elaborato finale: 6.12.2023;

e ha differito l'udienza del 16.11.2023 al 21.12.2023 ore 10.15.

Premesso:

- che in data 30 ottobre 2023 il CTU consegnava a mezzo PEC, come da allegato, la *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO in Bozza per esame delle Parti*, nella quale si illustrava e sottoponeva ad osservazione, o eventuale approvazione, un possibile progetto di divisione;
- che si riceveva email a mezzo PEC da parte del CTP del sig. _____
nella quale si comunicava non esservi osservazioni alla relazione peritale trasmessa e veniva inviata lettera di consenso del sig. _____ per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico riscontrato sul tetto della proprietà comune;
- che non si riceveva alcuna comunicazione da parte del creditore precedente;

con la presente il CTU ritiene di confermare il progetto divisionale illustrato compiutamente nella bozza trasmessa alle Parti il 30 ottobre 2023 e consegna quindi la propria *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO FINALE*.

La presente CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO si compone come segue:

- *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO in Bozza per esame delle Parti e relativi allegati;*
- *Risposta in osservazione del CTP ing. _____ con allegato.*

Con quanto relazionato il sottoscritto ritiene di aver ben adempiuto e fornito le risposte al quesito inerenti alla possibile comoda divisibilità e

demanda all'ill.mo Giudice ogni determinazione in merito all'eventuale approvazione del progetto divisionale illustrato nella Relazione peritale.

Con Ossequi

Brescia, 6 dicembre 2023

Il CTU

Arch. Alessio Rossi

(documento firmato digitalmente)



Alessio Rossi



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

CAUSA N. R.G. 1642/2023

GIUDICE: Dott. Stefano Franchioni

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ricorrente:

Convenuti:

Creditori Iscritti:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Bozza per esame delle Parti

Il sottoscritto Arch. Alessio Rossi, libero professionista con studio in Via delle Battaglie, 57, 25122 BRESCIA, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia al n°1690, è stato nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe dall'III.mo Giudice dott. Stefano Franchioni con provvedimento del 22.06.2023, nel quale veniva formulato il seguente quesito, poi confermato in sede di giuramento del CTU in data 27.06.2023:

“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 godibili le porzioni da attribuire a ciascun dividente e quali siano i relativi costi, tenuto conto della servitù di passaggio di cui ha dato conto il legale del comproprietario; il c.t.u. provvederà alle necessarie modifiche catastali una volta approvato il progetto divisionale; in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita; determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile, con indicazione sia del valore di mercato sia del valore di vendita forzata; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari”.

Durante l'udienza di giuramento il CTU indicava per l'inizio dei lavori peritali il giorno 14.07.2023 ore 9.00 presso il proprio studio.

Il giudice assegnava i seguenti termini:

- Trasmissione della bozza alle parti costituite: 29.09.2023;
- Trasmissione al consulente delle osservazioni delle parti: 13.10.2023;
- Deposito telematico dell'elaborato finale: 6.11.2023;

L'avv. _____ nominava, quale CTP, l'ing. _____ con studio a Flero, mentre l'avv. _____

Sopo non riteneva di dover nominare alcun CTP



Il giudice fissava nuova udienza in data 16.11.2023 alle ore 9.00.

In data 28.09.2023 il sottoscritto CTU chiedeva una proroga di 30 per la trasmissione della bozza alle parti e conseguente slittamento dei termini assegnati.

Il giudice dott. Stefano Franchioni, in data 4 ottobre 2023, in accoglimento dell'istanza depositata dal CTU ha assegnato i seguenti nuovi termini:

- bozza: 30.10.2023;
- osservazioni delle parti: 17.11.2023;
- elaborato finale: 6.12.2023;

e ha differito l'udienza del 16.11.2023 al 21.12.2023 ore 10.15.

OPERAZIONI PERITALI

Il CTU ha articolato le operazioni nei distinti momenti operativi di seguito illustrati:

- 1) approfondita analisi della documentazione agli atti, in parte già nota soprattutto per quanto riguarda il Rapporto di valutazione della CTU 545/2021 redatto dal CTU stesso;
- 2) analisi degli ulteriori documenti reperiti presso le pubbliche amministrazioni o forniti dalle parti e reciprocamente accettati;
- 3) sopralluoghi presso gli immobili oggetto di causa al fine di verificare lo stato dei luoghi, in particolare in relazione a quanto già rilevato in sede di stesura del Rapporto di valutazione di cui alla CTU 545/2021 in atti;
- 4) valutazione della possibilità di comoda divisibilità, in contraddittorio con il CTP presente e formulazione di un possibile progetto di divisione, con contestuale valutazione delle opere eventualmente necessarie.

Il Consulente Tecnico, unico, nominato dalle parti ha partecipato in contraddittorio alle operazioni peritali il cui svolgimento trova riscontro nei verbali di cui all' Allegato A alla presente relazione.

In particolare, come definito in sede di giuramento del CTU, le operazioni peritali sono iniziate il giorno 14.07.2023 presso la sede temporanea del CTU, sita in Via Rieti, 4 a Brescia e si sono articolate negli incontri e nei confronti telefonici, come di seguito indicati, nel necessario lavoro d'ufficio, sui luoghi di causa e presso le amministrazioni, finalizzato alla valutazione di una possibile soluzione per la divisibilità, tenuto conto della servitù di passaggio di cui ha dato conto il legale del comproprietario.

In particolare:

- ✓ Il giorno 14 luglio 2023 avevano inizio le operazioni peritali presso lo studio del CTU. Si è data lettura del quesito al CTP ing. sono stati analizzati i documenti di causa e ci si è confrontati sulla fattibilità della divisione, anche alla luce della possibilità di utilizzo del passaggio pedonale per fornire accesso alla porzione più interna dell'appartamento che potrebbe costituire futura porzione indipendente. Ci si confrontava sui passi e le azioni da intraprendere, anche ai fini delle verifiche di fattibilità di separazione degli impianti. Stante il periodo estivo e i reciproci periodi di sospensione feriale, si concordava il sopralluogo presso i luoghi di causa per il giorno 05 settembre 2023, per la verifica e ed eventuale conferma

della situazione di fatto in relazione ai quesiti posti dal giudice. Il CTP _____ si impegnava a farsi parte attiva e a presenziare al sopralluogo insieme a artigiani tecnici di fiducia, elettricista e idraulico, per le verifiche sul posto sugli impianti.

- ✓ Il giorno 05 settembre 2023 le operazioni peritali sono continuate presso i luoghi di causa, alla presenza del comproprietario, sig. _____, per la visita degli immobili, la verifica dello stato dei luoghi e la loro corrispondenza a quanto descritto nel Rapporto di valutazione in atti. In particolare e in breve sintesi, rimandando al verbale di sopralluogo (vedasi verbale di sopralluogo n.2), si riscontrava che le unità immobiliari oggetto di causa si trovavano nel medesimo stato descritto nel Rapporto in atti; venivano eseguite in contraddittorio con il CTP le verifiche di conferma dell'esistenza delle difformità rispetto ai titoli edilizi (vedasi Allegato B), con esecuzione di alcune misurazioni; con l'aiuto dell'elettricista e dell'idraulico presenti, si verificava che gli impianti delle due possibili porzioni sono effettivamente separati e indipendenti, fatte salve le reciproche servitù di natura condominiale; ci si confrontava sulla fattibilità di alcuni lavori, necessari alla divisione, per la creazione del nuovo accesso pedonale dal vialetto sottoposto a servitù attiva di passaggio e venivano eseguite le misurazioni esterne utili alla computazione dei lavori necessari; è stata eseguita documentazione fotografica integrativa a quanto in atti. Come da verbale, durante il confronto sulla possibile divisione, ai fini di una eventuale valutazione delle opere, il sig. _____, con il CTP, si rendevano disponibili a far eseguire la prova di tenuta dell'impianto gas, per escludere eventualmente la necessità di opere invasive di sostituzione delle tubazioni di adduzione.
- ✓ Non riportato nel verbale, tuttavia, alla verifica di conferma dello stato di occupazione degli immobili, si riscontrava che il sig. _____ occupa la porzione ovest delle unità immobiliari, come da relazione del custode, mentre la porzione est, più interna, è occupata da materiale in deposito del sig. _____. Sono sempre presenti gli impianti a servizio della porzione occupata dal sig. _____ e di proprietà esclusiva dello stesso, consistenti in impianto di climatizzazione e impianto di pannelli fotovoltaici sul tetto condominiale. Si rilevava che le tubazioni dell'impianto fotovoltaico passano sulla porzione est del prospetto sud del condominio e poi attraverso l'ingresso della porzione est dell'appartamento (futuro LOTTO B) giungono nella porzione occupata dal sig. _____. Beccaria. A parere del sottoscritto in caso di divisione le tubazioni dovranno essere spostate dall'interno del futuro Lotto B a carico del sig. Marco, pertanto non sono stimati tali costi.
- ✓ In data 13 settembre 2023 il CTU effettuava accesso presso gli Uffici dell'agenzia delle Entrate di _____ – Servizio di Pubblicità immobiliare per la consultazione del titolo cartaceo di acquisto dell'immobile da parte del sig. _____ atto RP 6386 RG 8701 del 15.04.1983, notaio Francesco Bonardi, 29531/14861 di rep., per l'ulteriore verifica anche degli allegati grafici all'atto, in cui sono rappresentati i subalterni provvisori dei mappali originari alla data della creazione delle palazzine e la conferma del diritto di passaggio citato nel quesito (vedasi Allegato C).

✓ In data 25 settembre 2023 il CTU riceveva, a mezzo email, dal CTP ing. dichiarazione di prova di tenuta positiva da parte della ditta – Termosanitaria, datata 13.09.2023 (vedasi Allegato D).

RISPOSTE AI QUESITI

Alla luce delle risultanze delle operazioni peritali, in risposta alla prima parte dei quesiti formulati dal giudice, il sottoscritto CTU ritiene possibile la comoda divisibilità degli immobili e la redazione di un progetto divisionale con esecuzione di opere e compensazione a conguaglio tra i due lotti che si verranno a formare.

Riprendendo la procedura di cui alla Rapporto di Valutazione della CTU 545/2021, in atti, a cui si rimanda per la descrizione più esaustiva delle unità immobiliari e tutto quanto non riportato, si ritiene di sottoporre quindi alle parti il seguente progetto divisionale esemplificato nello Schema di cui all'Allegato E, per le proprie opportune osservazioni ed eventuali approvazione ed accettazione.

Descrizione sintetica delle unità immobiliari (con riferimenti al RV 545/2021 in atti)

“L'intera proprietà indivisa consiste in un grande appartamento, al piano terra, con corte pertinenziale esclusiva, quattro locali accessori al piano interrato, divisi a due a due, a cui si accede da due scale a chiocciola interne all'appartamento, nonché due posti auto esclusivi in autorimessa condominiale interrata. Il tutto parte di una piccola palazzina inserita in un complesso immobiliare di due palazzine, con parti comuni.

L'appartamento, di ampie dimensioni, occupa tutto il piano terra della palazzina (A, in concessione edilizia) fronteggiante via Rinaldini, ed è composto dall'unione, dall'origine, di due appartamenti di dimensioni simili.

Nello stato di fatto riscontrato, risulta composto da soggiorno-pranzo, con angolo cottura, due bagni, due camere e disimpegno, nella porzione verso via Rinaldini e soggiorno, cottura, due camere, bagno, atrii e ripostiglio nella porzione interna. Entrambe le porzioni hanno una scala a chiocciola che dai soggiorni porta a due locali cantina interrati, per ciascuna porzione, separati, dove si trovano anche le caldaie. Nell'interrato, tramite corridoio condominiale, si accede all'autorimessa collettiva dove si trovano i due posti auto di proprietà.

L'appartamento ha un cortile a giardino sui lati sud-ovest, con accesso dal civico 70 di via Rinaldini, e un piccolo spazio di cortile sul lato nord, intercluso nel cortile di altra proprietà del condominio, attualmente usato da questa.

In lato **sud** (errata corripge) delle proprietà vi è un camminamento pedonale, ove si trova una predisposizione per l'ingresso al cortile fronteggiante la porzione interna (est) dell'appartamento, attualmente è di proprietà comune di altri mappali e subalterni del condominio.”¹

Come rilevato dal legale del comproprietario e verificato durante le operazioni peritali, tale passaggio identificato con i mappali 286/a e 296/b, foglio 8, negli atti originari, è sottoposto a diritto

di transito solo pedonale a favore dell'unità immobiliare di cui alla originaria scheda planimetrica registrata al n. 2885 (ndr - l'appartamento oggetto di progetto divisionale), che dovrà contribuire per la quota di 1/3 alle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del detto passaggio alla data di effettivo esercizio del diritto predetto.

Identificazione catastale delle unità immobiliari oggetto del progetto divisionale

Ubicazione **Comune di Flero (BS), via E. Rinaldini, 70**

Identificativi catastali LOTTO 1/1 indiviso

Appartamento con cortile e 4 vani interrati:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1-T

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	286	1		A/2	6	11.5	258 mq	831.50 €
	296	1					237 mq	

Posto auto in autorimessa interrata condominiale:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	296	3		C/6	1	16 mq	14 mq	23.96 €

Posto auto in autorimessa interrata condominiale:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	296	4		C/6	1	16 mq	14 mq	23.96 €

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le eventuali quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

In particolare come in atti di provenienza:

- quota pari a 499.52/1000 delle parti comuni alle sole unità immobiliari della Palazzina A (verso via Rinaldini);
- quota pari a 2/9 del vano a piano interrato comune ai posti macchina;
- quota pari a 3/16 dello scivolo comune al complesso delle due palazzine;
- quota pari a 3/32 della strada comune alle palazzine distinta al foglio 8 mappale 298.

Quota di proprietà

Nota: a seguito della morte dell'usufruttuario
ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto.

in data 03.03.2009, si verificava il

Diritto di proprietà

piena proprietà, sottoposte a ipoteca giudiziale per la quota di 1/2 afferente a _____ :

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Iscrizione del 08.02.2017 reg. 5024/783 – Atto Repertorio 122 del 21.01.2017 Tribunale di Rovigo;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Iscrizione del 17.05.2017 reg. 21764/3365 – Atto Repertorio 762 del 01.03.2017 Tribunale di Pavia;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Iscrizione del 29.12.2017 reg. 58318/9441 – Atto Repertorio 3015 del 16.11.2017 Tribunale di Rovigo.

Schema di possibile divisione

Come descritto nel Rapporto di Valutazione 545/2021 in atti, "...le unità immobiliari sottoposte a pignoramento per la quota di 1/2 della proprietà afferente al sig. _____ sono di comproprietà, per l'ulteriore quota pari a 1/2, del fratello dell'esecutato, sig. _____ che, attualmente, occupa con la famiglia una porzione delle unità pari effettivamente a circa 1/2, mentre l'altra porzione è utilizzata dall'esecutato, non residente in Italia, come deposito di beni e durante i suoi periodi di visita in Italia.

L'appartamento, di grandi dimensioni, risulterebbe composto dall'unione di due appartamenti di dimensioni simili."¹

In effetti, anche durante le attività della presente procedura si è verificato che le due porzioni risultano unite internamente da un'apertura, delle dimensioni di una porta, realizzata nel muro di spina della palazzina; presentano impianti separati, due ingressi indipendenti dal cortile, due porzioni di locali accessori interrati indipendenti, ciascuna con accesso da scale a chiocciola interne a ciascuna delle due porzioni e due posti auto indipendenti, anche se attigui.

Era già stato verificato nella procedura esecutiva 545/2021 come non fosse attuabile una divisione in natura, tuttavia alla luce delle risultanze della presente CTU si ritiene sia possibile ipotizzare un progetto di comoda divisibilità mediante la realizzazione di piccole opere per la chiusura della porta nel muro di spina tra le due porzioni e per la creazione di un nuovo accesso alla porzione di cortile antistante alla porzione interna (est) dell'unità immobiliare, dal passaggio pedonale privato esistente in lato sud, come da schema di divisione di cui all'Allegato E.

Le opere edili per la realizzazione del nuovo accesso al lotto B, con creazione di cancellino per accesso pedonale sulla recinzione prospettante il camminamento pedonale in lato sud, realizzazione del marciapiede di collegamento dal cancello, all'esistente marciapiede e collegamenti elettrici per citofono, separazione delle porzioni di cortili e chiusura della porta interna all'unità immobiliare, per la separazione delle due porzioni originarie e creazione delle due nuove unità immobiliari indipendenti, sono quantificabili come da Allegato F in circa euro 10.970,29 oltre

IVA di legge, pari a quindi euro 12.067,32, IVA 10% inclusa, a cui bisogna aggiungere circa euro 4.500,00 per spese tecniche di presentazione pratica e direzione lavori (escluso coordinamento sicurezza D.Lgs 81/08, che potrebbe non essere necessario in caso di presenza di una sola impresa esecutrice e lavoratori autonomi) e circa euro 1.800,00 per spese tecniche di aggiornamento catastale. Quindi complessivamente spese per opere e tecniche per divisione pari a circa euro 18.367,32.

A questi costi si dovranno aggiungere i costi per la sanatoria delle opere interne difformi già quantificati nel RV 545/2021 in euro 7.025,20, quando la sanatoria sia attutata prima della divisione. In caso di sanatoria dopo creazione catastale delle due unità immobiliari indipendenti si dovranno aggiungere ulteriori 1.950,00 euro (ulteriore sanzione di 1.000,00 euro e diritti segreteria di presentazione e aggiornamenti catastali), per un totale di euro 8.975,20.

Ciò premesso, sulla base dello schema di divisione ipotizzato (Allegato E) si possono identificare due Lotti: Lotto A – corrispondente alla porzione di appartamento a ovest, verso via Rinaldini e un posto auto interrato e Lotto B – corrispondente alla porzione est verso il cortile interno, con nuovo accesso da via Rinaldini attraverso il passaggio pedonale esistente in lato sud, sul quale l'unità immobiliare gode di diritto di passaggio solo pedonale e un posto auto.

Il LOTTO A corrisponde alla porzione di proprietà occupata dal sig. comproprietario e fratello dell'esecutato.

Il LOTTO B corrisponde alla porzione di proprietà occupata e utilizzata dal sig. esecutato.

Per la determinazione del valore economico delle unità immobiliari, per analogia metodologica, sono stati presi in considerazione i valori espressi nel RV 545/2021 e gli aggiornamenti delle quotazioni immobiliari del Listino Pro Brixia 2023 - **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2023 anno XXVIII**, e dell'Agenzia delle Entrate - OMI, **Banca dati delle quotazioni immobiliari**, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione Anno 2023 – Semestre 1.

Da cui:

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino 2023 – Rilevazione Maggio 2023 - anno XXVIII

Comune: FLERO

Tipo immobile: Residenziale

Stima Pro-Brixia

Per immobile "Agibile 1" (30-40 anni) valore al mq da min € 840,00 a max € 1.180,00

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: FLERO

Fascia/zona: Centrale
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Stima - OMI

Per Abitazioni Civili, con stato conservativo "Ottimo"

valore al mq da min € 1700,00 a max € 2100,00.

A cui applicando un indice di vetustà e obsolescenza (40 anni per stato medio) pari a 0.55 si otterrebbe: valore al mq da min € 935,00 a max € 1155,00.

Per Posti Auto in Autorimesse, con stato conservativo "Normale"

valore al mq da min € 710,00 a max € 950,00.

Dal riscontro si nota che il listino Pro Brixia per immobili di classe "Agibile 1" riporta un leggero aumento, al contrario la rilevazione OMI 2023 non rileva alcun aumento, confermando i valori 2021. Per questo motivo, eseguite anche indagini presso operatori di settore e considerato che le rilevazioni OMI riferiscono alle transazioni effettivamente registrate sul mercato immobiliare, in considerazione anche dell'aumento dell'obsolescenza delle unità immobiliari, si ritiene di poter confermare, alla data odierna, il valore di euro 960,00/mq per le unità residenziali e di euro 830,00 per il posto auto in autorimessa, attribuiti dal sottoscritto nel RV 545/2021, in atti, alle unità immobiliari in esame e, pertanto, nel seguito si riportano la sintetica descrizione dei due lotti del progetto divisionale, le relative superfici commerciali e il valore economico corrispondente.

(1 Estratto dal rapporto di Valutazione di cui alla CTU 545/2021 in atti)

LOTTO A

Il LOTTO A corrisponderebbe alla porzione di appartamento posta a ovest e prospettante via Rinaldini. In sostanza corrisponderebbe alla porzione insistente per la maggior parte sul mappale 286 originario. Questa porzione conserverebbe l'accesso attuale dal civico 70 di via Rinaldini, attraverso il cortile ovest, il cortile ovest, appunto, la porzione di cortile sud fino alla recinzione a confine con il camminamento pedonale sud, fino allo spigolo est del prospetto, che costituirebbe il nuovo confine con il LOTTO B e la porzione di cortile intercluso a nord, dove sono installate le macchine di condizionamento.

Al piano terra del Lotto A l'appartamento risulterebbe composto da soggiorno-pranzo, con angolo cottura, due bagni, due camere e disimpegni; all'interrato, con accesso da scala a chiocciola dal soggiorno, si trovano una cantina e una lavanderia con caldaia. Il cortile utilizzabile interessa i lati ovest e sud, venendo molto ridotto in questa porzione, come già detto. La porzione di cortile sul retro, lato nord, servirebbe solo a tutela delle finestre prospettanti quel lato, essendo intercluso e attualmente viene usata da altro condomino.

Per il calcolo dell'indice mercantile dei cortili considerate alcune limitazioni d'uso date dalla morfologia plano altimetrica e dalla disposizione delle aree si ipotizza una riduzione dell'indice mercantile di tali aree.

A completare il Lotto A uno dei due posti auto di dimensioni equivalenti.

Calcolo superfici commerciali LOTTO A

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
---------------------	-------------------	--------------------------

Appartamento	mq	105.10	100%	mq	105.10
Interrato sud-ovest	mq	51.42	50%	mq	25.71
Cortili esclusivi	mq	127.67	5%	mq	6.38

Superficie commerciale appartamento Lotto A	mq	137.19
--	-----------	---------------

Posto auto interrato mq 14.05 a corpo

Posto auto identificato al FG 8 mapp. 296 sub.4 (o Sub. 3 – equivalente)

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO A

Sulla base delle valutazioni già espresse per il lotto indiviso:

- **valore unitario di mercato APPARTAMENTO LOTTO A** quantificato in **€/mq 960,00**

Considerata la superficie commerciale del LOTTO A pari a **mq 137,19** si può così valutare:

mq 137,19 x €/mq 960,00 = € 131.702,40 arrotondato **130.000,00 (centotrentamila/00)**

€ 130.000,00 (centotrentamila/00) Più probabile **Valore di libero Mercato**

- **valore unitario di mercato POSTO AUTO in autorimessa** quantificato in **€/mq 830,00**

Considerata la superficie commerciale di ciascun posto auto pari a **mq 14,05**, ciascuna unità immobiliare costituita da un posto auto in autorimessa oggetto della presente relazione si può così valutare:

mq 14,05 x €/mq 830,00 = € 11.661,50 arrotondato **11.000,00 (undicimila/00)**

Considerando nel complesso l'appartamento generato e il posto auto risulta un **valore del LOTTO A** pari a:

€ 130.000,00 + € 11.000,00 = **€ 141.000,00 (euro centoquarantunomila/00)**.

Al valore così determinato del LOTTO A dovrebbe essere detratta metà della quota delle spese previste per la sanatoria e per la divisione.

Il valore complessivo stimabile di tali spese è pari a circa euro 25.392,52, quindi 1/2 della quota di spesa corrisponde a euro 12.696,26.

Arrotondando Euro 12.700,00 (euro dodicimilasettecento/00).

Da cui:

€ 141.000,00 - €12.700,00 = € 128.300,00

Pertanto **il più probabile valore di Libero Mercato del LOTTO A, dedotte spese di divisione e sanatoria**, sarebbe pari a:

€ 128.300,00

(centoventottomilatrecento/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato Lotto A**

Con riferimento alla eventuale vendita forzata del LOTTO A, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato lo stato dell'immobile e le sue condizioni al contorno, considerato che sono determinate e compensate nel valore di mercato le

spese di sanatoria e divisione, è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore di mercato pari a circa il 15%.

Ciò premesso, con riferimento alle unità immobiliari in oggetto costituenti il LOTTO A di divisione, ne segue che il valore in condizioni di vendita forzata possa essere:

(€ 128.300,00 x 0.85) € = € 109.055,00 arrotondato:

€ 109.000,00 (contonovemila/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata Lotto A**

LOTTO B

Il LOTTO B corrisponderebbe alla porzione di appartamento posta a Est più interna al cortile. In sostanza corrisponderebbe alla porzione insistente per la maggior parte sul mappale 296 originario. Per accedere a questa porzione della proprietà attuale, tenuto conto del diritto di passaggio sul vialetto pedonale a sud della proprietà, si può creare un nuovo accesso, dove parzialmente predisposto, nella recinzione sud per accedere alla porzione di cortile che diventerà pertinenza esclusiva di questo lotto B.

Al piano terra del Lotto B l'appartamento risulterebbe composto da soggiorno, cottura, un bagno, due camere, ripostiglio e disimpegni; all'interrato, con accesso da scala a chiocciola dal soggiorno, si trovano una cantina e una lavanderia con caldaia. Il cortile utilizzabile corrisponderebbe alla porzione più interna (quella in origine insistente sul mappale 296), dalla quale si può accedere all'ingresso all'appartamento esistente.

La buona dimensione del cortile, posta sul lato protetto rispetto alla strada comunale, la buona fruibilità ed esposizione suggeriscono, in caso di divisione una maggiore valorizzazione dell'indice mercantile del cortile, inizialmente stimato pari ad un valore medio del 10%, sulla base anche delle considerazioni di richiesta di mercato di spazi aperti fruibili, riportate anche nel Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

A completare il Lotto B uno dei due posti auto di dimensioni equivalenti.

Calcolo superfici commerciali LOTTO B

Destinazione	Superficie	Indice mercantile		
Appartamento	mq 94.14	100%	mq	94.14
Interrato nord-est	mq 41.92	50%	mq	20.96
Cortili esclusivi	mq 125.42	15%	mq	18.81

Superficie commerciale appartamento Lotto B mq **133.91**

Posto auto interrato mq 14.05 a corpo

Posto auto identificato al FG 8 mapp. 296 sub.3 (o Sub. 4 = equivalente)

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO B

Sulla base delle valutazioni già espresse per il lotto indiviso:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **valore unitario di mercato APPARTAMENTO LOTTO B** quantificato in €/mq **960,00**

Considerata la superficie commerciale del LOTTO B pari a mq **133,91** si può così valutare:

mq 133,91 x €/mq 960,00 = € 128.553,60 arrotondato **128.000,00 (centoventottomila/00)**

€ 128.000,00 (centoventottomila/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato**

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **valore unitario di mercato POSTO AUTO in autorimessa** quantificato in €/mq **830,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerata la superficie commerciale di ciascun posto auto pari a mq **14,05**, ciascuna unità immobiliare costituita da un posto auto in autorimessa oggetto della presente relazione si può così valutare:

mq 14,05 x €/mq 830,00 = € 11.661,50 arrotondato **11.000,00 (undicimila/00)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerando nel complesso l'appartamento generato e il posto auto risulta un **valore del LOTTO B** pari a:

€ 128.000,00 + € 11.000,00 = **€ 139.000,00 (euro centotrentanovemila/00)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al valore così determinato del LOTTO B dovrebbe essere detratta metà della quota delle spese previste per la sanatoria e per la divisione.

Il valore complessivo stimabile di tali spese è pari a circa euro 25.392,52, quindi 1/2 della quota di spesa corrisponde a euro 12.696,26.

Arrotondando Euro 12.700,00 (euro dodicimilasettecento/00).

Da cui:

€ 139.000,00 - € 12.700,00 = € 126.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto il **più probabile valore di Mercato del LOTTO B, dedotte spese di divisione e sanatoria**, sarebbe pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 126.300,00

(centoventiseimilatrecento/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato Lotto B**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con riferimento alla eventuale vendita forzata del LOTTO B, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato lo stato dell'immobile e le sue condizioni al contorno, considerato che sono determinate e compensate nel valore di mercato le spese di sanatoria e divisione, è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore di mercato pari a circa il 15%.

Ciò premesso, con riferimento alle unità immobiliari in oggetto costituenti il LOTTO B di divisione, ne segue che il valore in condizioni di vendita forzata possa essere:

(€ 126.300,00 x 0.85) € = € 107.355,00 arrotondato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 107.000,00 (centosettemila/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata Lotto B**

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPENSAZIONI A CONGUAGLIO DEI VALORE DI DIVISIONE LOTTO A - LOTTO B

Le parti sono comproprietarie rispettivamente per la quota di 1/2 delle unità immobiliari.

Sulla base delle determinazioni di valore sopra esposte, il valore commerciale di libero mercato della somma dei due lotti generati nel progetto divisionale è pari a:

LOTTO A: € 141.000,00 (euro centoquarantunomila/00)

LOTTO B: € 139.000,00 (euro centotrentanovemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommano: € 141.000,00+139.000,00 = € 280.000,00 (euro duecentottantamila/00)

Quota 1/2 = € 280.000,00/2 = 140.000,00 (euro centoquantamila/00)

**Conguaglio Lotto A in favore del Lotto B:
€140.000,00-139.000,00 = € 1.000,00 (euro mille/00)**

Il medesimo risultato si ottiene facilmente comparando i valori di libero mercato compensati ed epurati ed epurati dalle spese di sanatoria e divisione e i valori di mercato in condizioni di vendita forzata.

Pertanto nel caso si volesse consentire al sig. _____, comproprietario per la quota di 1/2 e fratello dell'esecutato, di conservare le porzioni di unità immobiliari dallo stesso utilizzate con la famiglia, corrispondenti al LOTTO A e procedere a vendita delle porzioni utilizzate dal sig. _____ corrispondenti al LOTTO B, il sig. _____ dovrebbe compensare per la cifra pari a euro 1.000,00.

Tuttavia in caso di divisione i comproprietari delle unità immobiliari devono sostenere pro quota le stimate spese di divisione e sanatoria, che per quanto riguarda le spese edili, tecniche e amministrative del SUE corrisponderebbero a circa euro 25.392,52, quindi 1/2 della quota di spesa corrisponde a euro 12.696,26.

Arrotondando le spese edili, tecniche e amministrative del SUE, da sostenere da parte di ciascun comproprietario sono pari a Euro 12.700,00 (euro dodicimilasettecento/00).

Tanto ritiene il sottoscritto CTU di sottoporre alle Parti in evasione all'incarico ricevuto e in risposta alla prima parte del quesito del giudice.

Brescia 30.10.2023

Il CTU
Arch. Alessio Rossi
(documento firmato digitalmente)

Elenco della documentazione allegata al Progetto divisionale della CTU

- Allegato A - Verbali operazioni peritali
- Allegato B - Diffornità rilevate dal CTU e confermate in contraddittorio – comparazione
- Allegato C - Planimetria originaria Atto Notaio Bonardi trscr. 8701/6386 del 15.04.1983
- Allegato D - Dichiarazione Prova tenuta impianto gas LOTTO B
- Allegato E - Schema ipotesi progetto divisionale in LOTTO A e LOTTO B
- Allegato F - Computo metrico estimativo opere per divisione
- Allegato G - Integrazione documentazione fotografica passaggio pedonale sud