



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

Nota di conformità divisione



**1. Premessa**

Il sottoscritto Arch. Alessio Rossi, 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”.**

In evasione all'incarico conferito, veniva prima mandata bozza della relazione ai ctp nominati (Ing. in data 30.10.2023, poi alla scadenza dei termini assegnati dal Giudice per la consegna, in data 06.12.2023 il sottoscritto depositava elaborato peritale finale, con proposta di un possibile progetto di comoda divisione e quantificazione di alcune prestazioni e opere necessarie.

In sede di udienza, in data 21.12.2023 le Parti per tramite dei rispettivi legali approvavano il progetto divisionale predisposto dal CTU e l'avv. dichiarava la disponibilità del proprio assistito,

Pag. 1 di 12



ad effettuare i lavori materiali e gli adempimenti tecnico amministrativi per l'attuazione del progetto divisionale, con anticipazione delle somme e ripetizione della metà nei confronti della procedura esecutiva. L'avv. ... si associava alle deduzioni del collega.

Il giudice quindi **autorizzava i tecnici di fiducia di ... ad espletare le formalità tecnico amministrative necessarie alla divisione fisica, tecnica e amministrativa dell'unità immobiliare con potere di sottoscrizione e presentazione delle relative istanze alla pubblica amministrazione; disponeva che il c.t.u. sovrintendesse all'esecuzione delle suddette opere divisionali verificandone la correttezza;**

**fissava nuova udienza in data 27.06.2024 ore 9.20 con termine al c.t.u. sino al 21.6.2024 per depositare nota illustrativa di attestazione della conformità dei lavori eseguiti al progetto divisionale.**

In evasione all'incarico ricevuto il sottoscritto si attivava dai primi giorni del 2024 per coordinarsi con l'ing. ... di attivare tutte le attività tecnico amministrative e operative per l'attuazione del progetto di divisione approvato.

## 2. Divisione

Rimandando alle relazioni redatte dal sottoscritto ctu ai fini della definizione del progetto divisionale per ogni maggior dettaglio, si richiamano brevemente gli aspetti salienti del progetto divisionale, qui evidenziati in grassetto e sottolineati nell'estratto dello Schema di possibile divisione presente della Bozza di perizia del 30.10.2023, integralmente riportata per comodità.

[...]

### Schema di possibile divisione<sup>2</sup>

*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."<sup>1</sup>*

*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. \_\_\_\_\_ e famiglia, comproprietario e fratello dell'esecutato.

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

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

(2 estratto dalla RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO in Bozza per esame delle Parti del 30.10.2023)

### 3. Attuazione della divisione

L'ing. \_\_\_\_\_ ha ben adempiuto all'incarico assegnato operando come da sua relazione finale allegata alla presente, alla quale si rimanda integralmente, da cui si desumono i passaggi tecnico amministrativi e tecnico economici seguiti. Dal quadro economico dei costi complessivi sostenuti si rileva che gli stessi sono stati ampiamente contenuti, con risparmio, al di sotto dei costi massimi prospettati dal ctu, ancorché con alcune variazioni nel saldo delle prestazioni di alcuni operatori, ampiamente giustificabili.

In breve sintesi questi gli adempimenti come da relazione finale dell'ing. \_\_\_\_\_ :

- Presentazione CILA per Sanatoria prot. 1656 del 02.02.2024, al SUE comune di Flero (BS) – pratica numero EDI/2024/00013/CILA;
- Comunicazione del comune di Flero di positiva Conclusione del Procedimento prot. 2106/2024 del 12.02.2024;
- Presentazione CILA per MANUTENZIONE STRAORDINARIA finalizzata al frazionamento dell'unità immobiliare in due distinte unità immobiliari e opere accessorie, prot. 5601 del 24.04.2024;
- Inizio effettivo dei lavori il 16.05.2024 (*ndr: vedasi documentazione fotografica allegata alla presente per le fasi dei lavori*);
- Denuncia di Variazione DOCFA per creazione due unità immobiliari indipendenti in data 18.06.2024 protocollo BS0185161;
- Comunicazione di Fine Lavori del 19.06.2024 prot. 8962 al Sue del comune di Flero;
- Spese complessive sostenute per la procedura di divisione pari a **euro 15.627,78**;

ISTANZA DI CILA SANATORIA EDILIZIA			
diritti di segreteria comunali			50,00 €
oblazione			1.000,00 €
ISTANZA DI CILA MANUTENZIONE STRAORDINARIA			
diritti di segreteria comunali			50,00 €
Compensi professionali ing. Frusca con cassa ed IVA			7.207,28 €
totale oneri comunali + tecnico			8.307,28 €
COSTI PER ESECUZIONE LAVORI			
	imponibile	iva	totale
Impresa edile Pizzi Germano - ft 12 2024	4400	440	4.840,00 €
Bresciaferro srl - ft 45 2024	650	65	715,00 €
Famolux srl - ft 191 2024	1605	160,5	1.765,50 €
totale spese per lavori			7.320,50 €
<b>totale spese sostenute</b>			<b>15.627,78 €</b>

#### 4. Sopralluogo finale

In data 20.06.2024 alle ore 16.00 il sottoscritto eseguiva sopralluogo presso i luoghi di causa constatando in contraddittorio con l'ing. \_\_\_\_\_ la conformità delle opere eseguite al progetto divisionale predisposto. Come da verbale di sopralluogo allegato si rilevava la sola mancanza della verniciatura con antiruggine del nuovo cancellino, che il sig. \_\_\_\_\_ si impegnavano ad eseguire prima della data dell'udienza (27.06.2024). Si evidenzia che il costo di tale lavorazione non è stato computato nel quadro economico, così come non sono state posate le piantine di lauro ceraso considerato che non è il periodo idoneo per la piantumazione delle stesse che rischierebbero di bruciarsi dato il periodo estivo. Anche queste non risultano nel conto finale e non inficiano in alcun modo la divisione.

#### 5. Identificazione nuove unità immobiliari

Alla fine della procedura sono state create due nuove unità immobiliari identificabili dalle visure storiche allegate e nelle schede planimetriche catastali allegate al DOCFA e precisamente:

##### Identificazione catastale delle unità immobiliari oggetto di divisione – vedasi ALLEGATO F - DOCFA

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

Identificativi catastali (LOTTO A)

##### Appartamento con cortile e 2 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	2		A/2	6	6.5	141 mq	469.98 €	
	296	5					130 mq		

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

Identificativi catastali (LOTTO B)

##### Appartamento con cortile e 2 vani interrati:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano T-S1									
Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita	
8	296	6		A/2	6	6.5	124 mq	469.98 €	
							114 mq		

##### Identificazione catastale delle unità immobiliari non modificate – posti auto interrati

##### 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 €	

## 6. Identificazione dei lotti e conferma dei valori

Si confermano le valutazioni economiche delle precedenti relazioni.

Vengono di seguito quindi identificati i lotti e i relativi valori con la sola specifica che dai valori di mercato determinata non sono sottratti i costi per le pratiche e opere dell'attuata divisione, pari a € **15.627,78 (euro quindicimilaseicentoventisette/78)** che saranno divise a metà nella procedura esecutiva.

### LOTTO A – in uso al comproprietario sig.

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

Identificativi catastali (LOTTO A)

#### Appartamento con cortile e 2 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	296	5		A/2	6	141 mq	469.98 €
	286	2				130 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	4		C/6	1	16 mq	23.96 €

Il LOTTO A corrisponde alla porzione di appartamento posta a ovest e prospettante via Rinaldini.

La porzione conserva l'accesso dal civico 70 di via Rinaldini, 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 risulta 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. 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

<b>Superficie commerciale appartamento Lotto A</b>	<b>mq</b>	<b>137.19</b>
--	-----------	---------------

Posto auto interrato	mq 14.05	100%	mq	14.05
----------------------	----------	------	----	-------

Posto auto identificato al FG 8 mapp. 296 sub. Sub. 4

## 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).**

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

**€ 141.000,00 (centoquarantunomila/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:

(€ 141.000,00 x 0.85) € = € 119.850,00 arrotondato:

**€ 119.000,00 (centodiciannovemila/00)** Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata Lotto A**

**LOTTO B – in uso all'esecutato sig.**

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

Identificativi catastali (LOTTO B)

**Appartamento con cortile e 2 vani interrati:**

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

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	296	6		A/2	6	124 mq	469.98 €

**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	14 mq	23.96 €

Il LOTTO B corrisponde alla porzione posta a Est più interna al cortile.

La porzione ha nuovo accesso attraverso il vialetto pedonale a sud della proprietà. Attualmente senza numero civico, in attesa di assegnazione (richiesta già effettuata dall'ing.

Al piano terra del Lotto B l'appartamento risulta 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 corrisponde alla porzione più interna (quella in origine insistente sul mappale 296), dalla quale si può accedere all'ingresso dell'appartamento.

La buona dimensione del cortile, posta sul lato protetto rispetto alla strada comunale, la buona fruibilità ed esposizione suggeriscono 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 14.05 100% mq 14.05

Posto auto identificato al FG 8 mapp. 296 sub.3

**DETERMINAZIONE VALORE LOTTO B**

Sulla base delle valutazioni già espresse per il lotto indiviso:

- **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**

- **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 B** pari a:

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

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

**€ 139.000,00 (centotrentanovemila /00)**

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

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:

(€ 139.000,00 x 0.85) € = € 118.150,00 arrotondato:

**€ 118.000,00 (centodiciottomila/00)**

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

#### **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)

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)**

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 il sig. \_\_\_\_\_ ha sostenuto in toto le spese di divisione per un importo pari a **€ 15.627,78 (euro quindicimilaseicentoventisette/78)**.

Le spese come da verbale di udienza saranno ripetute a metà nella procedura esecutiva, pertanto le spese edili, tecniche e amministrative del SUE da sostenere da parte di ciascun comproprietario sono pari a Euro 7.813,89 (euro settemilaottocentotredici/89).

## 7. Riepilogo dei valori di stima dei lotti di divisione

### LOTTO A – Porzione di Appartamento OVEST con accessori e cortili e un posto auto in autorimessa

**LOTTO A di divisione – in uso al comproprietario sig.**

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

Identificativi catastali (LOTTO A)

**Appartamento con cortile e 2 vani interrati:**

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

<u>Fg.</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Zona cens.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Classe</u>	<u>Cons.</u>	<u>Sup. Catastale</u>	<u>Rendita</u>
8	296	5		A/2	6	6.5	141 mq	469.98 €
	286	2					130 mq	

**Posto auto in autorimessa interrata condominiale:**

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

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

Il più probabile **valore in libero mercato**, già dedotte le spese di divisione, viene di fatto quantificato in **€ 141.000,00**, diconsi Euro **centoquarantunomila/00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 119.000,00**, diconsi Euro **centodiciannovemila/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

Quota di spese edili, tecniche e amministrative del SUE, da sostenere per la divisione, pari a 7.813,89 (euro settemilaottocentotredici/89).

### LOTTO B – Porzione di Appartamento EST con accessori e cortili e un posto auto in autorimessa

**LOTTO B di divisione – in uso all'esecutato sig.**

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

Identificativi catastali (LOTTO B)

**Appartamento con cortile e 2 vani interrati:**

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

<u>Fg.</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Zona cens.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Classe</u>	<u>Cons.</u>	<u>Sup. Catastale</u>	<u>Rendita</u>
8	296	6		A/2	6	6.5	124 mq	469.98 €

**Posto auto in autorimessa interrata condominiale:**

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

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

Il più probabile **valore in libero mercato**, già dedotte le spese di divisione, viene di fatto quantificato in **€ 139.000,00**, diconsi Euro **centotrentanovemila/00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 118.000,00**, diconsi Euro **centodicottomila/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

Quota di spese edili, tecniche e amministrative del SUE, da sostenere per la divisione, pari a 7.813,89 (euro settemilaottocentotredici/89).

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

Spese sostenute in toto dal sig. \_\_\_\_\_ per la divisione pari a  
**€ 15.627,78 (euro quindicimilaseicentoventisette/78)**.

Quota di spese edili, tecniche e amministrative del SUE, da sostenere da ciascuna delle parti per la divisione, pari a 7.813,89 (euro settemilaottocentotredici/89).

## 8. Attestazione di conformità

Il sottoscritto arch. Alessio Rossi, CTU nella procedura in epigrafe, in evasione all'incarico ricevuto in sede di udienza del 21.12.2023 dall'III.mo Giudice

### attesta la conformità

dei lavori eseguiti, progettati e diretti dall'ing. \_\_\_\_\_, consulente tecnico del sig. \_\_\_\_\_, al progetto divisionale approvato e aggiorna i valori di stima dei lotti formati come da punto 7. *Riepilogo dei valori di stima dei lotti di divisione.*

Brescia 21.06.2024

Il CTU

Arch. Alessio Rossi  
(documento firmato digitalmente)