

## TRIBUNALE DI PAVIA

## Sezione III Civile

CAUSA CIVILE N° 3164/2023 R.G.

promossa da:

XXXXX XXXXXX, difeso e rappresentato dall'Avvocato Flore Marco, **attore**

contro:

YYYYYY YYYYYYY, difesa e rappresentato dagli Avvocati Colli Franco e  
Pogliani Ivana **convenuta**RELAZIONE TECNICA**Premessa:**

Il sottoscritto Asta dott. ing. Giuseppe, con studio in Vigevano, Via Mulini n° 6/b, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al N° 1299, in data 24.04.2024 riceveva dall'Ill.mo Giudice Istruttore Dott. Forcina Andrea Francesco, il seguente quesito

*“Il consulente del Tribunale, esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita la documentazione ritenuta necessaria 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 a Giuseppe Asta tutte le informazioni ed i documenti che questi richiederà, consentendogli di estrarne copia), sentite le parti, gli eventuali consulenti di queste ritualmente nominati e i difensori,*

- 1) individui il patrimonio immobiliare in comunione tra le parti;
- 2) descriva i beni immobili oggetto di causa e ne indichi il valore attuale di mercato (specificando gli indici utilizzati per tale calcolo), avuto riguardo anche:

- all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi;

- agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili in divisione;

- alla presenza delle dovute autorizzazioni o licenze amministrative ed al regolare accatastamento degli immobili stessi; in caso di difformità urbanistiche ovvero catastali verifichi il ctu se tali difformità siano emendabili descrivendo, in caso di risposta affermativa, l'attività amministrativa e/o materiale necessaria per la eliminazione dei vizi riscontrati quantificando i costi conseguenti di cui voglia indicare il parametro utilizzato per la relativa determinazione

3) dica se i beni di cui si chiede la divisione possano essere comodamente divisi in natura in lotti il più possibile omogenei dal punto di vista quantitativo senza che la divisione provochi un notevole deprezzamento degli stessi e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù;

4) proceda, in caso di risposta affermativa al precedente quesito, alla formazione di progetto divisionale in lotti corrispondenti all'entità delle quote dei condividenti,;

5) indichi gli eventuali conguagli in denaro da porsi, ove necessario, a carico di qualcuno dei condividenti per il pareggio del valore delle rispettive quote;

6) riferisca infine ogni altro elemento utile ai fini della decisione della controversia, adoperandosi se del caso per l'individuazione di ipotesi transattive”

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 29.05.2024 ore 15,30 presso i luoghi di causa, in Mortara Via Parona Cassolo n° 18/3.

### **Svolgimento Operazioni Peritali.**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 29.05.2024, alle ore 15,00 presso i luoghi di causa, in Mortara, Via Parona Cassolo n° 18/3; erano presenti lo scrivente CTU Ing. Asta Giuseppe, la Sig.ra Yyyyyyy e l'Avv. Colli Franco. Si procedeva quindi a lettura del quesito e ad esame dei luoghi, compiendo rilievo metrico e fotografico.

Delle O.P. veniva redatto verbale (allegato n° 1).

### **Tentativo di conciliazione**

Successivamente all'accesso lo scrivente contattava via e-mail i Sig. Legali, al fine di verificare se vi fossero i presupposti per una soluzione conciliativa, senza purtroppo pervenire ad una soluzione condivisa tra le parti.

### **Osservazioni alla prima stesura di relazione**

Allo scrivente non sono pervenute osservazioni.

## **RELAZIONE**

### **Prima parte del quesito**

*“individui il patrimonio immobiliare in comunione tra le parti”*

Il patrimonio immobiliare in comunione tra le parti è costituito dall'immobile, porzione di villetta bifamiliare con annesso box e sedime di pertinenza, sito in Mortara, Via Parona Cassolo n° 18/3, così censito a CF (allegato n° 2):

- Foglio 19, Mappale 377/2 cat A/7 cl 2, vani 6,5, Sup. mq 125 (mq 117 escluse aree scoperte, RC € 537,12

- Foglio 19, Mappale 377/3 cat C/6 cl 2, mq 37, Sup. mq 34, RC € 97,46

I beni risultano intestati a:

- Xxxxx Xxxxx, nato a Zzzzzzzzz il XX.XX.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;
- Yyyyy Yyyyyy, nata a Zzzzzzzzz il YY.YY.YY, CF YYYYYYYYYY, proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;

Il sedime che circonda su tre lati l'immobile è accatastato come:

- Foglio 19, Mappale 377/1 BCNC (bene comune non censibile).

Il bene è pervenuto ai Sigg. Xxxxx Yyyyyy per atto Notaio Catalano NN 59057/11911 del 06.12.2007, da Vitali Anna.

### Seconda parte del quesito

*“descriva i beni immobili oggetto di causa e ne indichi il valore attuale di mercato (specificando gli indici utilizzati per tale calcolo), avuto riguardo anche:*

- *all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi;*
- *agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili in divisione;*
- *alla presenza delle dovute autorizzazioni o licenze amministrative ed al regolare accatastamento degli immobili stessi; in caso di difformità urbanistiche ovvero catastali verifichi il ctu se tali difformità siano emendabili descrivendo, in caso di risposta affermativa, l'attività amministrativa e/o materiale necessaria per la eliminazione dei vizi riscontrati quantificando i costi conseguenti di cui voglia indicare il parametro utilizzato per la relativa determinazione.”*

Il bene, come già indicato è la porzione di una villetta bifamiliare, edificata tra il 2001 e il 2002, nell'ambito di un piano di lottizzazione, in un complesso costituito da più villette bifamiliari o trifamiliari.

L'accesso si pratica dalla Via Parona Cassolo, su viabilità interna alla lottizzazione.

La villetta è articolata su due piani fuori terra, senza cantina; a PT vi sono un ampio soggiorno, la cucina abitabile ed un bagno con disimpegno; la scala interna porta al P1°, ove vi sono il disimpegno, tre camere ed il bagno.

A piano terra è presente un piccolo portico in corrispondenza dell'ingresso, mentre a piano primo vi è un balcone coperto. A lato dell'abitazione, sul fronte Nord sono collocate l'autorimessa e la cantina cui si accede dall'abitazione attraverso porta realizzata in bagno. La copertura dell'autorimessa è in parte a terrazzo, con accesso da una delle camere da letto del P1°. Completano l'immobile due aree esterne, una sul fronte Est, ove vi sono gli accessi, ed una chiusa, sul fronte Ovest.

A miglior individuazione dell'immobile si veda la planimetria allegata (allegato n° 3)

### Caratteristiche e finiture

#### Esternamente:

La struttura portante dell'edificio è mista: muratura con elementi in C.A., le solette sono in latero - cemento, i tamponamenti e le tramezzature sono in laterizio, il tetto dell'abitazione è a due falde con piccolo timpano sull'ingresso, il manto di copertura è in tegole di cemento e la lattoneria è in lamiera

verniciata. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con zoccolatura in pietra a PT.

Internamente:

La porta d'ingresso all'abitazione è blindata con rivestimento in legno, le porte interne sono in legno stoppe, i serramenti sono in legno, con vetro camera, zanzariere, inferriate e gelosie in legno, i pavimenti delle zone a giorno sono in ceramica effetto cotto, i pavimenti delle tre camere sono in parquet; il rivestimento delle pareti attrezzate della cucina e delle pareti nei bagni è in ceramica; il bagno a PT è attrezzato con lavello posto nell'antibagno, vaso e doccia; il bagno a P1° è attrezzato con lavello doppio, vaso, bidet, vasca con idromassaggio (la rubinetteria è a miscelatori); le pareti di tutti i locali sono intonacate al civile / rasate a gesso e tinteggiate; i balconi e il terrazzo sono pavimentati in gres, il parapetto del balcone è in ferro smaltato, quello del terrazzo in muratura con copertina in pietra; la scala interna è rivestita in granito. Con riferimento all'autorimessa, la basculante è in lamiera smaltata, i pavimenti sono in gres e i serramenti in ferro e vetro. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e fognario. Impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa e caldaia murale. Le due porzioni a corte sono in parte pavimentate e in parte a verde; le recinzioni sono in muratura e i cancelli pedonale e carraio in ferro.

Allacciamenti a tutti i servizi pubblici, salvo telefonia fissa, per la quale esiste solo la predisposizione.

Complessivamente il livello di manutenzione dell'immobile è accettabile anche

se sarebbero necessari interventi di pitturazione delle gelosie in legno, di rimozione dell'umidità e di ripristino di alcune fessurazioni nella cantina.

### Consistenza

Le superfici interne dei locali sono le seguenti:

#### Piano terreno:

- Soggiorno:	mq	30,00
- Cucina:	mq	12,95
- Antibagno:	mq	1,70
- Bagno:	mq	4,00
- Scala:	mq	3,20
- Cantina:	mq	11,90
- Box:	mq	24,70
- Portico ingresso:	mq	3,80

#### Piano primo:

- Camera A:	mq	14,50
- Camera B:	mq	9,10
- Camera C:	mq	11,60
- Scala e disimpegno:	mq	6,60
- Bagno:	mq	8,00
- Balcone:	mq	4,95
- Terrazzo:	mq	11,25

Superficie lorda piano terreno: abitazione:

mq 62,80

Superficie lorda piano terreno: cantina e autorimessa:

mq 40,60

Superficie lorda piano primo:

mq 61,20

Superficie commerciale:

**mq 156,00**

(autorimessa, cantina al 50%, balcone, terrazzo, portico al 25%, corti al 5%)

Verifica regolarità edilizia

L'immobile è stato edificato a seguito di Denuncia di Inizio Attività (DIA), presentata il 10.04.2001 PG N° 7149 PT N° 68 e successiva variante con DIA del 08.01.2002 PG N° 335 PT N° 3. L'istanza di agibilità è stata depositata in data 28.05.2023 PG N° 12619.

L'immobile, come già indicato, è inserito nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato Parona – Cassolo, approvato con delibera del Consiglio Comunale N° 40 RD del 19.07.2000. Le opere di urbanizzazione sono state eseguite nell'ambito della PE N° 179/1999.

Si allegato stralci delle pratiche edilizie (allegato n° 4).

Dal confronto tra le tavole allegate alla DIA in variante PT N° 3/02 e lo stato rilevato, si riscontra una parziale conformità dell'abitazione al progetto depositato. Corrispondono a progetto le superfici e i volumi edificati, ma si segnalano le seguenti minime difformità: a PT tra soggiorno e cucina risulta mancante la porta indicata a progetto e parte del muro divisorio si interrompe a metà altezza, rendendo la cucina visibile dal soggiorno; sempre a PT è stata aperta una porta di comunicazione tra il bagno e la cantina; inoltre a P1, il terrazzo è leggermente più piccolo di quello a progetto.

Le sopradescritte lievi difformità potranno essere regolarizzate attraverso pratica edilizia a sanatoria, necessariamente onerosa.

### Verifica regolarità catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali depositate presso l'AdE – Uffici Territorio di Pavia e lo stato dei luoghi, si riscontra, come per l'aspetto edile, la parziale conformità dell'immobile, poiché risulta realizzata ma non rappresentata nelle planimetrie, una porta di collegamento tra il bagno a PT e l'adiacente cantina e tra cucina e soggiorno non risulta presente la porta, indicata sulla scheda.

Tali modifiche potranno essere regolarizzate, a seguito dell'ottenimento della sanatoria, con la presentazione di nuove planimetrie catastali.

### Sussistenza di diritti reali di terzi

Dalla lettura dell'atto di compravendita, si riscontra la presenza di servitù attiva dell'immobile sul limitrofo mappale 378 (posto a sud), per transito sotterraneo di fognatura.

Nell'atto di compravendita, viene inoltre citata e data per integralmente riportate e trascritta la Convenzione Edilizia stipulata in data 09.03.2001 con rogito del Segretario Comunale N° 658, trascritta presso AdT di Vigevano a favore del Comune di Mortara, in data 27.03.2001 ai N° 2396/1815.

### Rapporti di locazione

L'immobile, all'atto del sopralluogo, risultava abitato dalla Sig.ra Yyyyyyyy, comproprietaria.

### Valutazione

Criteria di stima: Sintetico comparativa con valutazione finale a corpo. Il criterio

di valutazione tiene conto del periodo di costruzione, dell'ubicazione geografica, della tipologia, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

Fonti di informazione: - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'AdE e IlBorsinoimmobiliare.it (allegato n° 5).

Per la zona ove sono siti i beni, secondo l'OMI il valore di Ville e Villini in condizioni normali è pari a €/mq 760,00÷940,00 e in condizioni ottime a €/mq 1.300,00÷1.800,00.

Parimenti, per IlBorsinoimmobiliare.it il valore di Ville e Villini è pari a €/mq 956,00÷1.144,00.

Lo scrivente ritiene corretto applicare, in base alle condizioni come precedentemente descritte, all'ubicazione, all'epoca costruttiva, alle necessità manutentive, un valore di base di €/mq 1.000,00.

In base alla consistenza e al valore di base, il valore, a corpo, dell'abitazione con accessori, è indicato pari ad **€ 156.000,00**.

(diconsi euro centocinquantaseimila/00)

#### Oneri di regolarizzazione

Come già indicato, si renderà necessario regolarizzare le lievi difformità rilevate, sia rispetto al progetto assentito, sia rispetto alla planimetria catastale depositata. I costi di tale attività possono essere così contabilizzati:

- sanzioni comunali: € 1.100,00
- oneri catastali: € 100,00
- Onorario professionale (SCIA a sanatoria e DOCF): € 1.500,00

Costi complessivi: **€ 2.700,00**

**Terza parte del quesito**

*“dica se i beni di cui si chiede la divisione possano essere comodamente divisi in natura in lotti il più possibile omogenei dal punto di vista quanti-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”*

In merito alla comoda divisibilità, ed in particolare in due quote uguali pari ad 1/2, quale riferimento si considerano l'Art.720 del Codice Civile “Immobili non divisibili” e la corrente giurisprudenza in merito che recita: *“la comoda divisibilità di un immobile postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi, e sotto l'aspetto economico – funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione economica del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportato proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene (90/8201)”*.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ritiene che gli immobili di cui è causa non siano comodamente divisibili in due lotti secondo le quote di ½ ciascuna (con eventuale conguaglio in denaro), in quanto i beni, sono costituiti da una villetta unifamiliare di modeste dimensioni con autorimessa.

Qualsiasi ipotesi comporterebbe la realizzazione di due unità non comodamente fruibili, se non a fronte di ingenti lavori relativi agli accessi e

agli impianti ed inoltre le due unità che si verrebbero a formare, a seguito di costi ingenti, avrebbero su libero mercato, una appetibilità ben minore dell'attuale immobile che ha una sua assoluta e ben identificata funzionalità abitativa.

#### **Quarta parte del quesito**

*“proceda, in caso di risposta affermativa al precedente quesito, alla formazione di progetto divisionale in lotti corrispondenti all'entità delle quote dei condividenti”*

Come indicato nella risposta alla precedente parte del quesito, i beni non sono divisibili.

#### **Quinta parte del quesito**

*“indichi gli eventuali conguagli in denaro da porsi, ove necessario, a carico di qualcuno dei condividenti per il pareggio del valore delle rispettive quote”*

Come indicato nella risposta alla precedente parte del quesito, i beni non sono divisibili e pertanto non sono determinabili conguagli.

#### **Sesta parte del quesito**

*“riferisca infine ogni altro elemento utile ai fini della decisione della controversia, adoperandosi se del caso per l'individuazione di ipotesi transattive”*

Lo scrivente non ravvisa altri elementi utili alla decisione e, con riferimento alla transazione, valga quanto già riferito.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente rassegna quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitogli,  
rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Vigevano, li 20.09.2024

in fede

dott. ing. Asta Giuseppe

Allegati:

1. Verbale operazioni peritali,
2. Visura catastale,
3. Planimetria da rilievo,
4. Stralcio pratica edilizia,
5. Stralci osservatori immobiliari,
6. Doc. Fotografica.