TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SEZIONE TERZA CIVILE

Causa Civile R.G. n. **8226/2023**

Giudice Istruttore Michele Posio

[redacted]

PARTE ATTRICE

nei confronti di:

[redacted]

PARTE CONVENUTA PRINCIPALE

e

[redacted]

PARTE CONVENUTA SECONDARIA

RELAZIONE

All'Ill.mo GI Michele Posio del Tribunale di Brescia

P R E M E S S O

- Che in data 06.12.2023 il sottoscritto Ing. Andrea Samuelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2540 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1032, veniva nominato CTU per la causa in oggetto (ALLEGATO A).
- Nella stessa data veniva posto il quesito:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA SAMUELLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ee626

"letti gli atti e i documenti di causa, esperita la conciliazione, compiuti i necessari accertamenti, esaminata la documentazione acquisita in atti o su consenso delle parti, autorizzato ad accedere ai luoghi di causa ed Pubblici Uffici ed espletati gli opportuni accertamenti e ivi acquisire l'opportuna documentazione, compiuti gli opportuni rilevamenti planimetrici e fotografici, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, il compendio immobiliare oggetto della massa da dividere, relativo alla successione di [redacted]

1) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

2) ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

3) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 e succ. modif. e accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;

4) verifichi se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili ex art.720 c.c. e in tal caso predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in danaro;

5) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e stimi il valore dei beni secondo il loro valore di mercato con riferimento alla data di apertura della successione ed al momento attuale, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

6) specifichi, nel caso in cui l'immobile sia gravato da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione di valore dell'immobile medesimo;

7) eventualmente, determini l'indennità del godimento degli immobili a carico dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, imputandola al valore delle quote spettanti ai singoli condividenti o ai conguagli dovuti"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA SAMUELLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ee626

- Che in data 08.02.2024 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito come riportato in Verbale di Udienza (ALLEGATO B), di cui si riporta stralcio sotto in corsivo:

  Al c.t.u. viene il quesito di cui all'ordinanza del 6.12.2023 qui richiamato integralmente.
  Il c.t.u. indica quale data di inizio delle operazioni peritali il giorno 1.3.2024, ore 10.00, presso i luoghi di causa. Il Giudice assegna al c.t.u. termine di giorni 120 per il deposito della relazione scritta. Invita il c.t.u. a trasmettere entro 30 giorni prima una bozza della relazione ai consulenti di parte, assegnando loro termine di giorni quindici per la presentazione di eventuali osservazioni, e quindi invita il c.t.u. a prendere posizione nella relazione finale sulle osservazioni stesse.
  Invita il c.t.u. a depositare all'esito delle operazioni copia di cortesia della relazione finale e dei relativi allegati.
  Assegna al c.t.u. acconto di € 300,00, oltre accessori di legge che provvisoriamente pone in via solidale carico dell'Erario (per [redacted] e delle altre parti, con invito ad effettuare il pagamento dell'acconto prima dell'inizio delle operazioni peritali.

- Che le parti non nominavano CTP.
- Che in data 01.03.2024 alle ore 10.00 il sottoscritto si trovava presso i luoghi di causa con l'Amministratrice di Sostegno in beneficio della signora [redacted], sig.ra [redacted], la signora [redacted] dopo avere consegnato le chiavi per accedere agli immobili, si assenta, mentre il signor [redacted] è assente. Si aprivano le operazioni peritali, interno degli immobili, verbalizzando (ALLEGATO C). Si è ritenuto improbabile un percorso conciliativo per assenza degli interessati.
- Che in data 19.04.2024 il sottoscritto prendeva visione della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Cologne.
- Che in data 01.06.2024 il sottoscritto inviava copia della Bozza peritale all'Amministratrice di Sostegno signora [redacted], all'avv. [redacted] e all'avv. [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA SAMUELLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ee626

- Che in data 13.06.2024 il sottoscritto riceveva comunicazione dall'avv.ta [redacted] che non aveva nulla da obiettare in merito alla bozza peritale (ALLEGATO G).

TUTTO CIO' PREMESSO

Il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, ispezionati i luoghi, assunte le informazioni tutte del caso, sentite le parti ed i loro consulenti tecnici, presenta il proprio:

ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto riporta in corsivo i singoli punti del Quesito, elaborando trattazione:

"letti gli atti e i documenti di causa, esperita la conciliazione, compiuti i necessari accertamenti, esaminata la documentazione acquisita in atti o su consenso delle parti, autorizzato ad accedere ai luoghi di causa ed Pubblici Uffici ed espletati gli opportuni accertamenti e ivi acquisire l'opportuna documentazione, compiuti gli opportuni rilevamenti planimetrici e fotografici, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, il compendio immobiliare oggetto della massa da dividere, relativo alla successione di [redacted]

1) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Il giorno 01.03.2024 si sono aperte le operazioni peritali presso i luoghi di causa a Cologne in via Paolo VI civico 5, alla presenza oltre che del sottoscritto, della signora [redacted] amministratrice di sostegno della parte attrice signora [redacted]. Dopo avere suonato al campanello di casa si è entrati nell'immobile con le chiavi che erano state consegnate da [redacted] alla signora [redacted] la mattina stessa.

Dopo avere constatato che non ci fosse nessuno in casa, si è letto il quesito e si è ipotizzato un percorso conciliativo che effettivamente è apparso impercorribile per l'assenza delle parti convenute.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA SAMUELLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ee626

Il sottoscritto ha poi rilevato le misure interne degli immobili per verificare la corrispondenza con le mappe catastali.

L'immobile è un appartamento residenziale al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, con ingresso diretto in soggiorno, la cucina separata da muratura non portante e porta, un corridoio che da l'accesso alle tre camere di cui due con un piccolo poggiolo esterno, un bagno e il vano della scala interna che collega con il piano inferiore dove ci sono cantina e autorimessa.

Rispetto alla mappa catastale risultano difformi la cantina e l'accesso dal vialetto che la mappa riporta quattro alzate a superare un dislivello che allo stato attuale non c'è.

Si è proceduto alla ripresa fotografica dell'immobile come riportato nell'ALLEGATO D.

Attualmente l'immobile sembrerebbe vissuto solo dal Signor [redacted], appare in buono stato di manutenzione e utilizzato in ogni sua parte.

2) ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

Il sottoscritto CTU ha commissionato un'analisi ipotecaria dell'immobile che come riportato in ALLEGATO E, descrive che gli immobili sono di:

[redacted], madre, per quota 8/12

[redacted], figlio, per quota 2/12

[redacted], figlia, per quota 2/12

Derivanti dalla denuncia di successione per morte del signor [redacted] che era comproprietario al 50% con la moglie [redacted].

Il sottoscritto chiarisce che, come riportato in Allegato E la voltura della successione in catasto riporta in errore di tipo materiale: è indicata [redacted] anziché [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA SAMUELLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ee626

3) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 e succ. modif. e accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;

Gli immobili presentano una difformità rispetto alla mappa catastale e a quanto depositato in comune della dimensione di un muro interno in cantina ed esternamente la mancanza di una scala di accesso alla proprietà.

La visura prova che al 15.05.2024 le unità immobiliari non risultano gravate da formalità pregiudizievoli.

4) verifichi se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili ex art.720 c.c. e in tal caso predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in danaro;

I beni non sono comodamente divisibili.

5) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e stimi il valore dei beni secondo il loro valore di mercato con riferimento alla data di apertura della successione ed al momento attuale, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

I beni non sono comodamente divisibili perché l'appartamento ha il bagno e la cucina con relativi impianti collocati in un'area perimetrale e pertanto non raddoppiabili perché siano in dotazione a due appartamenti limitrofi.

Per stimare il valore degli immobili si è preso a riferimento la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Cologne nella zona centrale, che riporta al secondo semestre dell'anno 2023 un intervallo di valore di (1.000-1.200) euro/mq, riferito alla superficie lorda, con stato conservativo normale, abitazioni civili (ALLEGATO F).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA SAMUELLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ee626

Considerando che gli immobili non si trovano in una zona residenziale di tipo decoroso e ben abitata e che lo stato di manutenzione è normale, ma pur sempre di una certa vetustà e con impianti datati, si fissa un valore di 850,00 euro/mq.

Il valore dell'immobile libero da gravami oggi si fissa in:

(177 mq x 850,00 euro/mq) = 150.450,00 euro

A cui si deve dedurre l'importo delle spese da sostenere per regolarizzare la documentazione depositata in comune di Cologne, nonché la scheda catastale, pari a 2.750 euro.

(150.450,00 – 2.750,00) = 147.700,00

6) specifichi, nel caso in cui l'immobile sia gravato da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione di valore dell'immobile medesimo;

[redacted] in qualità di coeredi hanno un diritto di prelazione.

In riferimento a un'eventuale indennità di godimento non risulta nota alcuna opposizione da parte degli altri comproprietari all'occupazione del signor [redacted]; nel caso in cui sia dovuta si rimanda al punto seguente.

7) eventualmente, determini l'indennità del godimento degli immobili a carico dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, imputandola al valore delle quote spettanti ai singoli condividenti o ai conguagli dovuti"

Il calcolo dell'indennità di occupazione fa riferimento al canone d'affitto degli immobili; l'ALLEGATO F, al parametro denominato Valore di locazione, pari a 3,4 €/mq x mese, indicizzato al secondo semestre dell'anno 2023. Si assume un deprezzamento per le condizioni degli immobili, ad ottenere un canone di locazione pari a 512 euro/mese.

Ad oggi dalla data di ingresso della signora [redacted] in RSA in data 06.02.2023 sono passati 15 mesi; se ne deduce che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA SAMUELLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ee626

(512,00 x 15) euro = 7.680,00 euro

Importo da moltiplicare per 5/6, quota degli altri comproprietari:

(7.680,00x5/6) euro = 6.400,00 euro

CONCLUSIONI

Le operazioni peritali si sono svolte con il seguente ordine:

- Che in data 06.12.2023 il sottoscritto Ing. Andrea Samuelli veniva nominato CTU.
- Che in data 08.02.2024 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- Che in data 01.03.2024 alle ore 10.00 ci si trovava presso i luoghi di causa per dare apertura delle operazioni peritali.
- Che in data 19.04.2024 il sottoscritto prendeva visione della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Cologne
- Che in data 01.06.2024 il sottoscritto inviava copia della propria Bozza peritale ai legali e rappresentanti delle parti
- Che in data 13.06.2024 il sottoscritto riceveva dall'avv.ta [redacted] mail in cui affermava di non avere nulla da obiettare in merito alla bozza peritale

Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali è stimato in circa 147.700,00 euro.
Il valore dell'eventuale indennità di occupazione è pari a circa 6.400,00 euro.

Il C.T.U. ritenendo di aver risposto ai quesiti formulati dal Giudice, inoltra il proprio elaborato peritale e rimane a disposizione per ogni qualsivoglia chiarimento.

Il C.T.U.
ing. Andrea Samuelli

Brescia, 1 Luglio 2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA SAMUELLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ee626

ALLEGATI:

ALLEGATO A – Nomina CTU del giorno 6.12.2023.

ALLEGATO B – Verbale di udienza del giorno 08.02.2024 con giuramento del CTU.

ALLEGATO C – Verbale di apertura operazioni peritali del giorno 01.03.2024.

ALLEGATO D – Riprese fotografiche.

ALLEGATO E – Relazione ipotecaria del 17.05.2024.

ALLEGATO F – Tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate

ALLEGATO G – Osservazione avv.ta [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA SAMUELLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15ee626