

TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE N. 6530/2016



G.I.: DOTT. GIANLUIGI CANALI

UDIENZA: 13.09.2022

PREMESSA

L'Ill.mo Signor Giudice Dott. Gianluigi Canali nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia Consulente Tecnico d'Ufficio e fissava per la sua comparizione e la prestazione del giuramento di rito la data del 24.02.2022.

In tale udienza il Signor Giudice affidava al sottoscritto l'incarico di rispondere al seguente

INCARICO

“Verifichi se il bene sia o meno divisibile atteso che le parti non hanno raggiunto alcun accordo e qualora lo stesso sia indivisibile ne indichi il valore commerciale”.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto in data 16.03.2022 effettuava una riunione preliminare con il C.T.P. presso il proprio studio per dare inizio alle operazioni peritali e successivamente in data 01.04.2022 effettuava un sopralluogo sempre alla presenza dei CTP in comune di Brescia

(BS) frazione di Folzano, ove sono siti gli immobili oggetto di causa;

nel corso delle operazioni [REDACTED] manifestava il proprio interesse all'acquisto della quota indivisa di 1/6 dell'esecutata per l'importo di € 45.000,00, interesse che non veniva riscontrato dalle controparti;

compiuti tutti gli accertamenti necessari, il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si ritiene necessario sottolineare come il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta a una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili, tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite.

Il procrastinarsi della crisi economica globale ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente riduzione di valore degli immobili; dopo un crollo avvenuto negli anni 2008-2009 il mercato immobiliare si è inabissato in una profonda crisi che ha visto i valori immobiliari, escluse rare eccezioni di immobili particolari, subire un drastico ridimensionamento tra il 30 e il 50% del valore; la timida ripresa,

soprattutto per numero di compravendite in atto nel 2018-2019 è stata soffocata dalla pandemia.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

ABITAZIONE COMPOSTA DA 3 APPARTAMENTI SITUATA

NEL COMUNE DI BRESCIA (BS) VIA DELLA PALLA N.12

Si precisa che solamente la quota di 1/6 è soggetta alla procedura esecutiva.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti come segue:

Comune di **Brescia (BS)**

- C.F. Fg. 258/NCT, via della Palla n. 12, mappali:

65 sub. 1 P.T. cat. A/3, cl.4 vani 4,0 Rc. € 216,91

65 sub. 2 P.T. cat. A/3, cl.4 vani 5,0 Rc. € 271,14

65 sub. 3 P.T.1 cat. A/3, cl.4 vani 5,0 Rc. € 271,14

65 sub. 4 bene comune non censibile

(Atrio, corte e portici comuni ai sub 1-2-3)

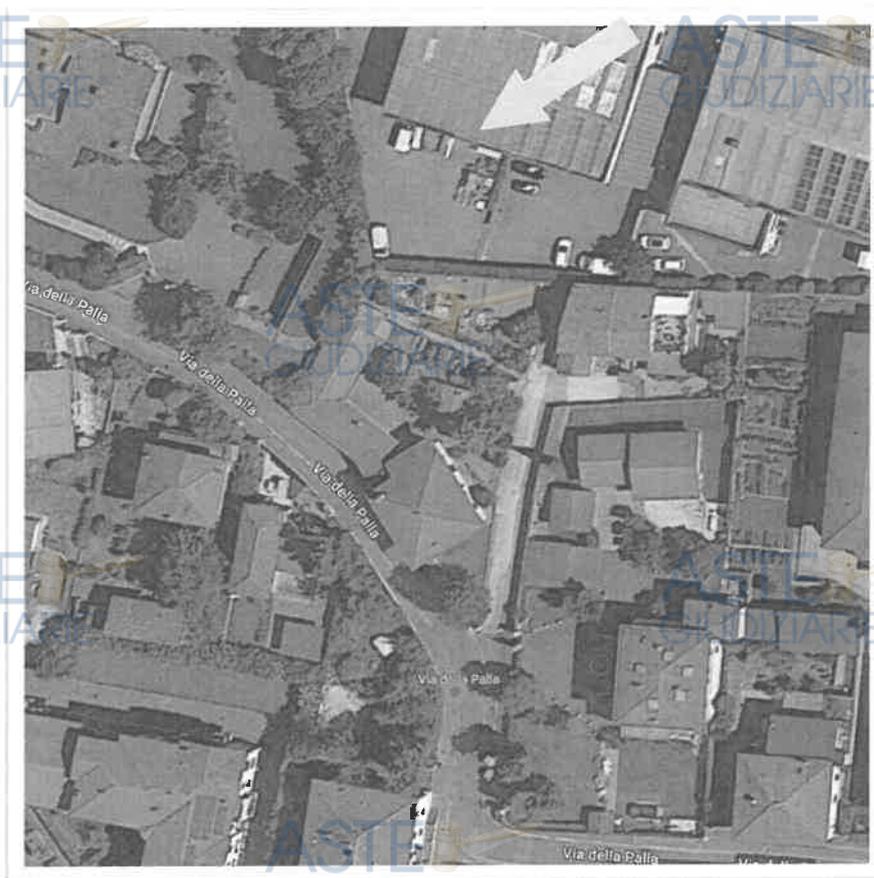
PROPRIETA'

I sopra descritti immobili attualmente risultano catastalmente in ditta a:

[REDACTED]

ZONA

La casa è ubicata in una zona prettamente residenziale della frazione di Folzano del comune di Brescia, detta frazione è situata nella periferia sud della città a circa 5 km dal centro cittadino facilmente e comodamente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.



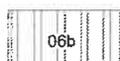
Vista aerea - Brescia via della Palla n. 12

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il P.G.T. vigente del comune di **Brescia** il fabbricato in oggetto ricade in zona ad ambiti "Tessuto a prevalente destinazione residenziale" (NTA Art. 81) con indice fondiario 06b.



 Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)

 IUF: 0,60 mq/mq Rc: 50% di Sf SPer: 35% di Sf

SITUAZIONE EDILIZIA AUTORIZZATIVA

L'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 20.09.1967 e successivamente sulla base delle seguenti pratiche autorizzative:

- Concessione Edilizia n. 24131/85 PG – n. 5110/85 U.T. del 30.05.1986;
- Autorizzazione Edilizia n. 6226/86 PG – n. 2043 U.T. del 10.06.1986;
- Concessione Edilizia n. 24562/86 PG – n. 1883/86 U.T. del 06.11.1986;

➤ Autorizzazione Edilizia n. 14209/88 PG – n. 2923 G.T. del
25.11.1988;

➤ Concessione Edilizia n. 14210/88 PG – n. 2924/88 U.T. del
05.02.1989;

➤ Concessione Edilizia n. 23038 PG – n. 902 STAT del
17.09.1996;

➤ Concessione Edilizia n. 14170 PG – n. 514 STAT del
24.07.1997;

➤ S.C.I.A. del 12.10.2016 prot. 110659 del 29.06.2017.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali e lo stato del realizzato sono

emerse le seguenti difformità urbanistiche:

- difformità nella distribuzione degli spazi interni al piano terra e al piano primo (mappale 65 sub. 2 e 3);
- il portico presente nel cortile comune è più lungo in lato est (è stata autorizzata la copertura fino al muro del ripostiglio di competenza del mappale 65 sub. 1 e non oltre come di fatto è stata realizzata);
- nella corte comune è stato realizzato un portico poggiate su 4 pilastri in mattoni con sottostante barbecue in muratura non autorizzato.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di una casa parte su due piani fuori terra e parte su un solo piano fuori terra costituita da tre appartamenti indipendenti (due a piano terra e uno a piano primo); nella corte sono presenti un ripostiglio con in aderenza un portico e un altro portico in corpo

staccato con sottostante barbecue in muratura.

La casa presenta struttura tradizionale, tetto in laterocemento con copertura in tegole; le facciate sono intonacate e tinteggiate con zoccolo e pilastri rivestiti in pietra, canali di gronda e pluviali in rame; alle finestre griglie in legno e banchine di marmo; balconi in calcestruzzo con ringhiere in ferro.

Il lotto è interamente recintato da muretto con sovrastante ringhiera in ferro; l'accesso carraio è protetto da cancello in ferro automatizzato e avviene in lato est percorrendo una piccola stradina privata; l'accesso pedonale avviene direttamente dalla via Della Palla al civico 12 attraverso 5 gradini rivestiti in marmo (con sovrastante una piccola pensilina in calcestruzzo con copertura in tegole) che conducono all'atrio comune protetto da un portoncino di ferro e vetro.

Le unità immobiliari che costituiscono l'edificio sono così composte:

sub A mappale 65/1: trattasi di un appartamento al piano terra con ingresso sul lato sinistro dell'atrio composto da una camera, un corridoio, cucina/soggiorno, un bagno e un ripostiglio per complessivi mq 77,00 circa e un ripostiglio di circa mq 16,00 posto in corpo staccato posto nella corte.

Le finiture interne risalgono agli anni 80 e sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetrocamera, porte in legno, riscaldamento autonomo mediante caldaia murale a gas e radiatori in alluminio, il bagno per rubinetteria e sanitari risale agli anni 80; è presente impianto di climatizzazione.

mappale 65/2: trattasi di un appartamento al piano terra con ingresso sul lato destro dell'atrio composto una cucina/soggiorno, una camera, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio per complessivi mq 112,00 circa.

L'appartamento è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, con rifacimento di pavimenti, porte, bagno e impianto elettrico; le finiture interne sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in parquet o in piastrelle di ceramica, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetrocamera, porte in legno, riscaldamento autonomo con teleriscaldamento e radiatori in alluminio, il bagno per rubinetteria e sanitari è recente; è presente impianto di climatizzazione.

mappale 65/3: trattasi di un appartamento al piano primo composto da piccolo sottoscala di mq 2,00 al piano terra, una cucina/soggiorno, due camere, un bagno per complessivi mq 112,00 circa e un terrazzino di circa mq 8,00.

L'appartamento è stato oggetto di parziali interventi di ristrutturazione, come il sottostante sub. 2 con esclusione del bagno che non è stato rifatto; le finiture interne sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti parquet o in piastrelle di ceramica, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetrocamera, porte in legno, riscaldamento autonomo con teleriscaldamento e radiatori in alluminio, caminetto in sala; il bagno per rubinetteria e sanitari risale agli anni 80; è presente impianto di climatizzazione e di antifurto; il terrazzo presenta piastrelle di gres e

ringhiere in ferro.

Completano la proprietà una corte comune di circa mq 410,00 circa in parte lasciata a verde e in parte pavimentata in scaglie di porfido, un portico di mq 26,00 circa regolarmente autorizzato, un portico di mq 8,00 circa non autorizzato (adiacenti al ripostiglio di competenza del mappale 65/1) e un portico con sottostante barbecue di mq 19,00 circa in corpo staccato non autorizzato; i portici così come il ripostiglio nella corte (compresa nella planimetria del mappale 65/1) sono caratterizzati da struttura tradizionale con tetto in legno e copertura in tegole.

L'appartamento al piano terra mappale 65/1 è attualmente disabitato.

l'appartamento al piano terra mappale 65/2 è abitato da [REDACTED]

l'appartamento al piano primo è abitato da [REDACTED]

CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali del fabbricato non corrispondono allo stato di fatto in quanto:

- l'unità immobiliare al sub 1 è conforme;
- le unità immobiliari mappale 65 sub. 2 e 3 presentano delle difformità nelle tramezzature e nelle porte e quindi nella distribuzione degli spazi interni;
- non è rappresentato il portico con sottostante barbecue realizzato sulla corte comune mappale 65/4.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti

10

coefficienti di ragguglio per trasformare le superfici reali in commerciali:

- per le abitazioni si computa il **100%**;
- per il ripostiglio nella corte e il sottoscala si computa il **50%**;
- per il portico autorizzato si computa il **33%**;
- per la terrazza si computa il **25%**;
- per le aree pertinenziali si computa il **10%** fino al raggiungimento della SLP e il **5 %** per la parte eccedente;

Si precisa che i portici non autorizzati vengono considerati solo come area di corte e non vengono valorizzati separatamente.

TABELLA CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI			
ABITAZIONI VIA DELLA PALLA BRESCIA			
Descrizione sintetica	Superficie	Coefficiente adottato	Totale Mq
Abitazione al piano terra mapp. 65/1	77,00	100%	77,00
Ripostiglio al piano terra mapp. 65/1	16,00	50%	8,00
Totale appartamento piano terra mappale 65/1			85,00
Abitazione al piano terra mapp. 65/2	112,00	100%	112,00
Totale appartamento piano terra mappale 65/2			112,00
Abitazione al piano primo mapp. 65/3	112,00	100%	112,00
Terrazzo mappale 65/3	8,00	25%	2,00
Sottoscala al piano terra mapp. 65/3	2,00	50%	1,00
Totale appartamento piano primo			115,00
Portico comune autorizzato	26,00	33%	8,50
Area entro Slp	319,00	10%	31,90
Area oltre Slp	118,00	5%	5,90
Totale corte e portici autorizzati e non autorizzati			46,30
Totale superficie commerciale dell'immobile			358,30

CRITERIO DI STIMA E STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Brescia immobili a carattere residenziale agibili 1 (vetustà 30/40 anni);
- il bollettino O.M.I. curato dall'Agencia delle Entrate per abitazioni in condizioni normali;
- Il listino del Borsino immobiliare;
- vari annunci immobiliari relativi a villette e/o case singole in vendita nel comune di Brescia;
- Informazioni reperite presso agenzie immobiliari operanti su piazza

Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate

ANALISI DEI BOLLETTINI			
Tipologia analizzata	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
Bollett. Probrixia Folzano (agibile 1)	995,00	660,00	827,50
Bollettino O.M.I. (abitazioni normali)	1.200,00	1.600,00	1.400,00
Borsino immobiliare (abitaz. fascia media)	950,00	813,00	882,00
Media dei valori			<u>1.036,50</u>

ANALISI DEGLI ANNUNCI INTERNET			
Tipologia analizzata (ville e villini)	Superficie mq	Valore €	Incidenza al €/mq
1) Annuncio Bs Immobiliare	145,00	150.000,00	1.034,48
2) Annuncio Etica	68,00	110.000,00	1.617,65
3) Annuncio Open House	115,00	180.000,00	1.565,22
Totali e media annunci	328,00	440.000,00	1.341,46
A detrarre margine di trattativa 10%			<u>1.207,31</u>

In riferimento ai prezzi presenti in zona, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia abitativa, della vetustà, delle finiture e dello stato di manutenzione, si ritiene di attribuire agli appartamenti ristrutturati un valore medio unitario derivante dalla media dei valori ricavati dall'analisi dei listini immobiliari con la media degli annunci reperiti, si ottiene quindi:

$$(\text{€/mq } 1.036,50 + \text{€/mq } 1.207,31) : 2 = \text{€/mq } 1.121,91$$

Arrotondato a €/mq 1.120,00

Le opere di ristrutturazione interna dei sub 2 e 3 vengono quantificate in almeno € 30.000,00 per alloggio che corrispondono a circa €/mq 270,00 pertanto si ritiene di applicare all'appartamento non ristrutturato una decurtazione di €/mq 270,00 proprio a causa delle finiture vetuste, si ottiene quindi:

$$\text{€ } 1.120,00 - \text{€ } 270,00 = \text{€/mq } 850,00$$

Si precisa che all'alloggio sub. 3 al primo piano viene attribuito come per prassi un valore leggermente superiore rispetto al sub. 2 del

piano terra, differenza che si ritiene compensata dal mancato rifacimento del bagno dell'alloggio al piano primo.

Nella seguente tabella si riportano i valori di stima delle singole porzioni immobiliari.

STIMA ABITAZIONI VIA DELLA PALLA BRESCIA			
Descrizione sintetica	Superficie commerciale	Valore unitario €/mq	Valore Totale €
Abitazione al piano terra mapp. 65/1	77,00	850,00	65.450,00
Ripostiglio al piano terra mapp. 65/1	8,00	850,00	6.800,00
Totale appartamento piano terra mappale 65/1			72.250,00
Abitazione al piano terra mapp. 65/2	112,00	1.120,00	125.440,00
Totale appartamento piano terra mappale 65/2			125.440,00
Abitazione al piano primo mapp. 65/3	112,00	1.120,00	125.440,00
Terrazzo mappale 65/3	2,00	1.120,00	2.240,00
Sottoscala al piano terra mapp. 65/3	1,00	1.120,00	1.120,00
Totale appartamento piano primo			128.800,00
Portico comune autorizzato	8,50	1.120,00	9.520,00
Area entro SIp	31,90	1.120,00	35.728,00
Area oltre SIp	5,90	1.120,00	6.608,00
Totale corte e portici autorizzati e non autorizzati			51.856,00
Totale valore immobile			378.346,00

Arrotondato a € 380.000,00

VALORE DELL'INTERO IMMOBILE= € 380.000,00

DIVISIBILITA' DEL LOTTO

L'intero immobile comprensivo delle parti comuni viene valutato

€ 378.346,00. (senza arrotondamenti)

Quota lotto della procedura = quota 1/6

€ 378.346,00 x 1/6 = € 63.057,67

VALORE DEL LOTTO IN PROCEDURA = € 63.057,67

Solo al fine di avere dei valori propedeutici a una eventuale divisione si calcola il valore dei singoli appartamenti.

- **appartamento al piano terra/rialzato (mappale 65 sub.1)**

(detta unità è pari a circa il 27,24% delle porzioni abitative)

Si aggiungono quindi le parti comuni:

€/mq 1.120,00 x 46,30 mq x 27,24 % = 14.125,57

Si ottiene quindi:

valore unità immobiliare € 72.250,00 +

quota parti comuni € 14.125,57

Totale mappale 65 sub. 1 = € 86.375,57

- **appartamento al piano terra (mappale 65 sub.2)**

(detta unità è pari a circa il 35,90% delle porzioni abitative)

Si aggiungono quindi le parti comuni:

€/mq 1.120,00 x 46,30 mq x 35,90 % = 18.616,31

Si ottiene quindi:

valore unità immobiliare € 125.440,00 +

quota parti comuni € 18.616,31

Totale mappale 65 sub. 2 = € 144.056,31

- **appartamento al piano primo (mappale 65 sub.3)**

€/mq 1.120,00 x 115,00 mq = € 128.800,00

(detta unità è pari a circa il 36,86% delle porzioni abitative)

Si aggiungono quindi le parti comuni:

€/mq 1.120,00 x 46,30 mq x 36,86 % = 19.114,12

Si ottiene quindi:

valore unità immobiliare € 128.800,00 +

quota parti comuni € 19.114,12

Totale mappale 65 sub. 3 = € 147.914,12

La casa è composta da tre appartamenti tra loro indipendenti (di fatto un minicondominio) mentre i soggetti che entrerebbero in divisione sono 4 e peraltro con quote differenti; il valore della quota oggetto di procedura (quota 1/6) pari a € 63.057,67.

PROGETTO DIVISIONALE

L'unica possibilità di stralcio divisionale è quella di assegnare alla procedura solamente la porzione strettamente abitativa del mappale 65 sub. 1 ovvero stralciando dalla stessa la quota parte delle parti comuni (corte e portici) e anche il ripostiglio esclusivo situato in corpo staccato nella corte (porzione colorata in rosa nella planimetria allegata); l'appartamento manterrebbe comunque la sua autonomia funzionale anche se perderebbe ogni diritto sulla corte ed i portici comune e la proprietà del ripostiglio; si otterrebbe quindi:

Mq 77,00 x €/mq 850,00 = € 65.450,00

€ 65.450,00 - € 63.057,67 = € 2.392,33 (conguaglio pari al 3,66 % del valore, importo congruo).

Effettuando detto stralcio [REDACTED] e per lei i creditori procedenti [REDACTED]

[REDACTED] verrebbero tacitati e tutte le rimanenti porzioni comuni dell'edificio resterebbero in comproprietà tra gli altri proprietari.

per le seguenti quote:

██████████ quota 1/5 proprietà

██████████ quota 2/5 proprietà

██████████ quota 2/5 proprietà

Fermo restando l'assegnazione del sopra descritto lotto a ██████████

██████████ (mediante il quale si addiviene allo stralcio della quota in procedura), solo ai fini di dare un'indicazione non vincolante, in ottica di futura totale divisione, nella seguente tabella viene indicata la consistenza e il valore degli altri due lotti ipotizzabili

IPOTESI DIVISIONALE			
Descrizione sintetica	Superficie commerciale	Valore unitario €/mq	Valore Totale €
PIEDE 1 DA ASSEGNARE A SBORDI EMANUELA (IN PROCEDURA)			
Abitazione al piano terra mapp. 65/1	77,00	850,00	65.450,00
Totale piede 1			65.450,00
PIEDE 2 PIANO TERRA			
Abitazione al piano terra mapp. 65/2	112,00	1.120,00	125.440,00
Ripostiglio al piano terra mapp. 65/1	8,00	850,00	6.800,00
Quota parte pari al 51% delle parti comuni (portici e area)	51%	51.856,00	26.446,56
Totale piede 2			158.686,56
PIEDE 3 PIANO PRIMO			
Abitazione al piano primo mapp. 65/3	112,00	1.120,00	125.440,00
Terrazzo mappale 65/3	2,00	1.120,00	2.240,00
Sottoscala al piano terra mapp. 65/3	1,00	1.120,00	1.120,00
Quota parte pari al 49% delle parti comuni (portici e area)	49%	51.856,00	25.409,44
Totale piede 3			154.209,44
Totale valore immobile			378.346,00

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

- osservazioni geom. [REDACTED]

Il ctp condivide le valutazioni e il progetto divisionale del ctu; segnala alcuni refusi che vengono corretti;

chiede di dare atto della manifestazione di interesse da parte di [REDACTED] si integra in tal senso la relazione nelle premesse;

chiede di predisporre una ipotesi divisionale dei due alloggi residui; il ctu rilevato che la divisione è chiesta solo per la quota della eseguita, completa in ogni caso la relazione, per quanto occorre possa, con indicazione dei due piedi residui e del relativo valore.

- osservazioni dott. [REDACTED]

Il ctp ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile secondo le rispettive quote di comproprietà in quanto ciò comporterebbe una diversa comunione delle parti comuni; esprime inoltre la non adesione della propria assistita al progetto divisionale proposto; replica il ctu che il concetto di comoda divisibilità implica la possibilità di creare autonome unità immobiliari senza che ciò debba comportare ingenti opere da eseguire (e nel caso in esame non ve ne sono essendo le unità immobiliari già completamente autonome sia catastalmente sia fisicamente sia dal punto di vista impiantistico) o rilevanti conguagli (che nel caso in esame sono risibili);

per questi motivi l'immobile deve ritenersi comodamente divisibile; a completamento del progetto vengono riportati anche i residui due piedi divisionali con i relativi valori.

Brescia, 15.07.2022

Allegati:

- Allegato 1: documentazione fotografica
- Allegato 2 elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- Allegato 3 documentazione urbanistica e edilizia
- Allegato 4 bollettini e annunci immobiliari
- Allegato 5: Verbali
- Allegato 6: osservazioni