

TRIBUNALE DI BRESCIA**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****CAUSA CIVILE N. 11593/2021**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

G.I.: DOTT. GIANLUIGI CANALI**UDIENZA: 26.01.2023****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 07.07.2022.

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

QUESITO

“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; in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari



ai fini della vendita; determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltreché la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto in data 05.09.2022 effettuava una riunione preliminare con il C.T.P. presso il proprio studio per dare inizio alle operazioni peritali alla quale non partecipava nessun ctp; in data 28.09.2022 effettuava un sopralluogo nel Comune di Castrezzato (BS), ove sono siti gli immobili oggetto del dividendo patrimonio, al quale ha partecipato solo il ctp incaricato dall'Agenzia del Demanio; 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 TRE APPARAMENTI CON
AUTORIMESSE E CORTE ESCLUSIVA SITUATA NEL
COMUNE DI CASTREZZATO (BS) VIA GIOVANNI PASCOLI
N.RI 10 – 12**

Si precisa che solamente la quota di 1/3 è soggetta alla procedura esecutiva.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti come segue:

Comune di **Castrezzato (BS)**



- C.F. Fg. 5/NCT, via Giovanni Pascoli n. 10, mappali:

358 sub. 9	P.T.	cat. A/3, cl.3 vani 8,0	Rc. € 433,82
358 sub. 10	P.T.	cat. C/6, cl.2 Mq 20,0	Rc. € 32,02
358 sub. 11	P.T.	cat. C/6, cl.2 Mq 33,0	Rc. € 52,83
358 sub. 12	P.1.	cat. A/3, cl.3 vani 5,5	Rc. € 298,25
358 sub. 13	P.1.	cat. A/3, cl.3 vani 3,5	Rc. € 189,80

I sopra descritti immobili attualmente risultano catastalmente intestati

a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota 1/1 proprietà

CONFINI DEL LOTTO

L'immobile secondo la mappa NCTR presenta i seguenti confini:

- a Nord: Foglio 5 particelle 135 e 137;
- a Est: via Giovanni Pascoli;
- a Sud: Foglio 5 particella 357;
- a Ovest: Foglio 5 particelle 350 – 163 e 135.

ANALISI DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Le unità immobiliari censite nel C.F. con il mappale 358 sub. 9-10-11-12 e 13 del foglio 5/NCT sono state originate in forza della denuncia di variazione del 31.10.2018 n. 49825.1/2018 (frazionamento e fusione, *protocollo n. BS0197326*), che ha soppresso le unità immobiliari censite con il mappale 358 sub. 4-5-6-



Atto del Notaio [REDACTED] di Brescia del 04.05.1994 Rep. 63070, **compravendita** mediante la quale [REDACTED] [REDACTED], ognuno per le quote di propria spettanza e congiuntamente per l'intero vendono a

[REDACTED]
[REDACTED]
che, in regime di separazione dei beni, acquista la piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Castrezzato censite al foglio 22 con il mappale 2231 subalterni 4-5-6-7 e 8.

A margine della nota di trascrizione del suddetto atto si rilevano:

Ann. 14278/1951 del 07.05.1997 – avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

Riferito alla domanda giudiziale Rep. 7913 del 10.04.1997.

Ann. 31068/7386 del 11.07.2017 – inefficacia parziale.

Riferito alla sentenza Rep. 1498 del 02.03.2011 emessa dal Tribunale di Brescia con la quale viene dichiarata l'inefficacia nei confronti di [REDACTED] limitatamente alle quote di loro spettanza pari ad 1/3 ciascuno.

***** Isc. 12096/2216 del 09.05.1994**

Atto del Notaio [REDACTED] di Brescia del 04.05.1994 Rep. 63071,

Ipoteca volontaria

A margine della nota di iscrizione del suddetto atto si rilevano:

Ann. 14279/1952 del 07.05.1997 – avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

Riferito alla domanda giudiziale Rep. 7913 del 10.04.1997.



Ann. 31070/7388 del 11.07.2017 – inefficacia parziale.

Riferito alla sentenza Rep. 1498 del 02.03.2011 emessa dal Tribunale di Brescia con la quale viene dichiarata l'inefficacia nei confronti di [REDACTED] limitatamente alle quote di loro spettanza pari ad 1/3 ciascuno.

La sopra citata iscrizione è stata rinnovata con

Isc. 14308/2382 del 07.05.2014**Ipoteca in rinnovazione della iscrizione 2216 del 09.05.1994**

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

Somma Capitale: € 129.114,22.=

Somma Iscritta: € 387.342,67.=

Beni immobili gravati in comune di Castrezzato censite al foglio 5/NCT con il mappale 358 subalterni 4-5-6-7 e 8.

***** Trasc. 2781/2185 del 22.01.1996**

Atto del Notaio [REDACTED] di Brescia del 15.01.1996 Rep. 18933,

compravendita mediante la quale [REDACTED] vende a

[REDACTED]
[REDACTED]
che acquista la piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Castrezzato censite al foglio 22 con il mappale 2231 subalterni 4-5-6-7 e 8.

A margine della nota di trascrizione del suddetto atto si rilevano:



Ann. 14280/1953 del 07.05.1997 – avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

Riferito alla domanda giudiziale Rep. 7913 del 10.04.1997.

Ann. 31069/7387 del 11.07.2017 – inefficacia parziale.

Riferito alla sentenza Rep. 1498 del 02.03.2011 emessa dal Tribunale di Brescia con la quale viene dichiarata l'inefficacia nei confronti di [REDACTED] limitatamente alle quote di loro spettanza pari ad 1/3 ciascuno.

***** Trasc. 11496/7913 del 10.04.1997**

Domanda giudiziale del Tribunale di Brescia del 25.03.1997,
dichiarazione di nullità atti

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

Relativa alle quote di 1/3 cad. ad essi spettanti dei beni immobili in comune di Castrezzato censiti al foglio 22 con il mappale 2231 subalterni 4-5-6-7 e 8.

***** Trasc. 11497/7914 del 10.04.1997**

Domanda giudiziale del Tribunale di Brescia del 25.03.1997, **azione di rivendicazione.**

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

Relativa alla quota di 1/3 spettante a [REDACTED] dei beni immobili in comune di Castrezzato censiti al foglio 22 con il mappale 2231 subalterni 4-5-6-7 e 8.



***** Isc. 26156/4785 del 07.08.1997**

Atto giudiziario del Pretore del 10.03.1997 Rep. 1863

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

Somma Capitale: € 12.662,60 (Lire 24.518.203).=

Somma Iscritta: € 20.658,28 (Lire 40.000.000).=

Beni immobili gravati, colpiti per quota 1/1, in comune di Castrezzato censiti al foglio 22 con il mappale 2231 subalterni 4-5-6-7 e 8.

***** Isc. 26157/4786 del 07.08.1997**

Atto giudiziario del Pretore del 10.03.1997 Rep. 1864

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

Somma Capitale: € 3.821,41 (Lire 7.399.289).=

Somma Iscritta: € 7.230,40 (Lire 14.000.000).=

Beni immobili gravati, colpiti per quota 1/1, in comune di Castrezzato censiti al foglio 22 con il mappale 2231 subalterni 4-5-6-7 e 8.

***** Trasc. 32854/21588 del 10.10.1998**

Atto della Pretura Circondariale del 01.10.1998 rep. 2125/1998,

accettazione di eredità con beneficio di inventario.

Con cui la signora [REDACTED]

giusta autorizzazione del Giudice Tutelare della Pretura



Circondariale di Brescia, in data 10.09.1998 Cron. 8824/98 ha accettato con beneficio di inventario in nome, per conto e nell'interesse del figlio minore [REDACTED] [REDACTED], l'eredità di [REDACTED] [REDACTED].

***** Trasc. 6338/4167 del 13.02.2002**

Atto giudiziario del Ufficiale Giudiziario di Brescia del 31.01.2002
Rep. 745

Verbale di Pignoramento Immobili

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

Per la somma precettata di € 24.222,00 (Lire 46.900.327) oltre interessi ed accessori.

Beni immobili gravati, colpiti per quota 1/1, in comune di Castrezzato censiti al foglio 22 con il mappale 2231 subalterni 4-5-6-7 e 8.

***** Trasc. 25149/15729 del 07.06.2002**

Domanda giudiziale del Tribunale di Brescia del 03.11.1998
Rep.15854/98

Dichiarazione di inefficacia.

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

Relativa a beni immobili in comune di Castrezzato censiti al foglio 22 con il mappale 2231 subalterni 4-5-6-7 e 8.



***** Trasc. 14834/9310 del 19.04.2016**

Atto giudiziario della Corte di Appello di Brescia del 26.03.2016 Rep.

3898

Verbale di Pignoramento Immobili

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]
[REDACTED]

Per la somma precettata di € 51.227,60.

Beni immobili gravati, colpiti per quota 1/1, in comune di Castrezzato censiti al foglio 5 con il mappale 358 subalterni 4-5-6-7 e 8.

A margine della nota di trascrizione del suddetto atto si rileva:

Ann. 20645/4186 del 09.05.2019 – restrizione quota di proprietà.

Atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 11.01.2019 Rep. 435.

Con cui il G.E. della sezione civile del Tribunale ordinario di Brescia, ordina l'inefficacia parziale del pignoramento introduttivo della procedura esecutiva n.435/2016 limitatamente alla quota di 2/3 degli immobili in nota riportati, pertanto il pignoramento in rinnovazione prosegue e deve intendersi effettuato per la quota di 1/3.

Si precisa che gli immobili indicati nell'originario pignoramento con la part.Ila 358 ai subb.4-5-6-7-8 sono stati soppressi ed hanno generato la part.Ila 358 con i subb.9-10-11-12 e 13, ciò' a seguito della stessa ordinanza, per frazionamento e fusione, protocollo n. BS0197326 in atti n31.10.2018 n.49825.1/2018.

Il tutto ai sensi della ordinanza del G.R ed a cui si fa pieno riferimento.



***** Trasc. 55226/36820 del 22.11.2021**

Domanda giudiziale del Tribunale di Brescia del 18.10.2021

Rep.11593

Divisione giudiziale

a favore e contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativa a beni immobili in comune di Castrezzato censiti al foglio 5 con il mappale 358 subalterni 9-10-11-12 e 13

Con detto atto si chiede, tra l'altro, di disporre la divisione giudiziale dell'immobile sopra citato la cui quota di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] è oggetto di procedura esecutiva.

N.B. Dall'analisi della documentazione agli atti è emerso che in data 18.07.2005 è deceduto il sig. [REDACTED] si segnala che non risulta trascritto nei suoi confronti nessun atto di accettazione della sua eredità né la denuncia di successione.

Per quanto emerso dalle soprastanti ricerche ipotecarie si desume che i beni in oggetto sono da dividere in tre quote uguali e precisamente:

Quota 1/3 di proprietà di [REDACTED]



Quota 1/3 di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] – successione non trascritta e eredità non accettata da nessuno)

Quota 1/3 di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] – successione non trascritta e eredità accettata con beneficio di inventario dal solo [REDACTED])

ZONA

L'abitazione è ubicata in una zona centrale del comune di Castrezzato, zona prettamente residenziale, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

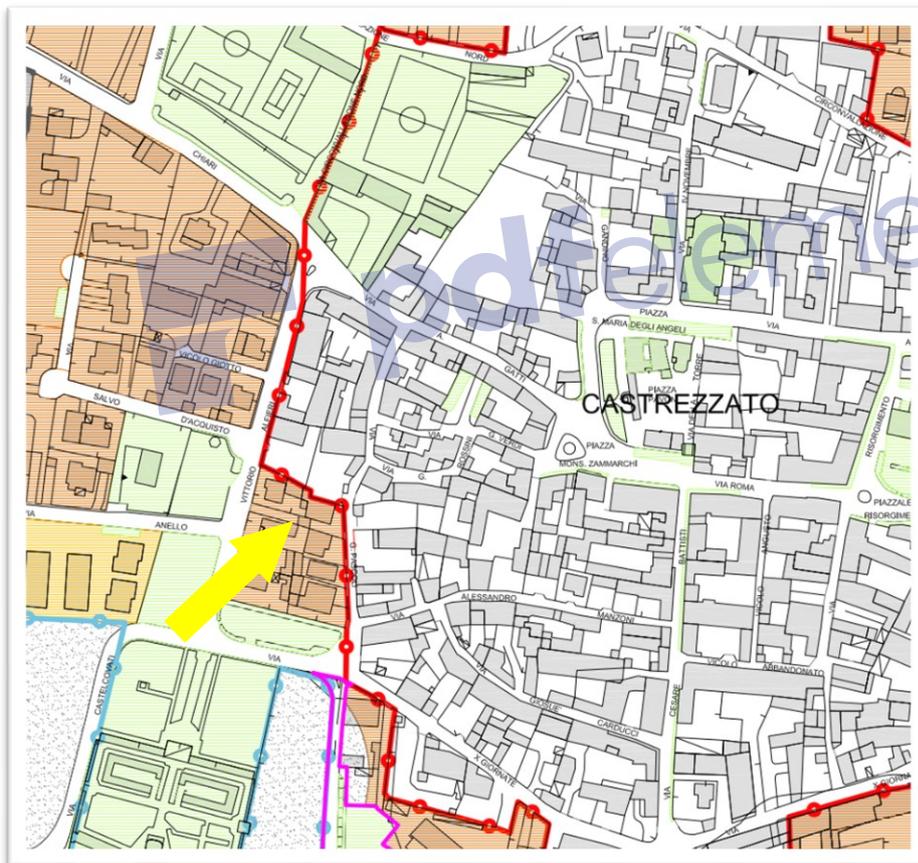
Si precisa che il comune di Castrezzato è situato a breve distanza dalla cittadina di Chiari (BS) e dall'uscita dall'autostrada BRE.BE.MI.



Castrezzato – via Giovanni Pascoli

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il P.G.T. vigente del comune di **Castrezzato** il fabbricato in oggetto ricade in zona ad ambiti “T.U.C. R1 – tessuto urbano consolidato residenziale esistente ad alta densità ed è regolato dall’art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.



T.U.C.R1 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE ESISTENTE AD ALTA DENSITA'



Art. 14 Tessuto urbano consolidato residenziale esistente ad alta densità T.U.C. "R1"

1. Questi ambiti interessano, in prevalenza, il completamento del paese consolidato in termini di edificazione e di urbanizzazione, derivanti anche da Piani Attuativi in fase di completamento (convenzionati e concessionati) o in fase di esecuzione/ultimazione. Alla scadenza della convenzione (ovvero quando siano soddisfatti e verificati tutti gli obblighi convenzionali), i lotti ineditati mantengono la volumetria assegnata dal P.A. che potrà essere attuata con intervento abilitativo diretto.

Parametri edificatori:

- a. H1 = non superiore a quella preesistente per gli edifici esistenti; mt 9,00 in caso di ampliamento, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione;
- b. $\mu_f = 0,50$ mq/mq per demolizione e ricostruzione o nuova costruzione; le ricostruzioni sono ammesse nel rispetto dell'indice fondiario di zona o, nel caso la volumetria dei fabbricati preesistenti fosse superiore a tale indice, nel limite di detta volumetria esistente.
E' previsto un incremento massimo del 10% della volumetria esistente per i lotti saturi alla data di adozione del previgente PRG.
- c. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 4 mt e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. Laddove lungo la sede stradale vi siano parcheggi a margine, tali spazi (parcheggi) concorrono alla misura dell'arretramento.

Verso strada pubblica:

H2 = mt 2,00, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di mt 0,50

Verso confini privati:

H2 = mt 2,20, le recinzioni opache dovranno essere arretrate dal filo stradale di mt 7,50.

In caso di piano naturale di campagna, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.

Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt 1,50:

H max verso strada pubblica 1,50 m



H max verso confini privati 3,00 m

- d. Ds1 = mt 5,00; potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti di sedime o secondo D.M. 02-04-1968;
- e. Ds2 = H1/2 o mai inferiore a mt 5,00;
- f. Ds3 = pari ad H1, mai inferiore a mt 10,00;
- g. Np = 1/mq 150 di verde filtrante;
- h. Af = % lotto a verde profondo/filtrante \geq 25% di Sf

È consentita la possibilità di deroga all'area filtrante (Af) per gli ampliamenti di edifici esistenti, solo tramite atto abilitativo integrato da una relazione idraulica nella quale si dimostra che il drenaggio delle acque possa essere comunque garantito con soluzioni alternative.

3. Destinazioni: Residenziali (di cui al punto a del precedente articolo 7, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente articolo 7, comma 1).

Sono inoltre ammessi

- edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 600 mq, fatte salve precedenti autorizzazioni per medie strutture di vendita con superficie superiore a tale limite; eventuali variazioni o spostamenti potranno essere effettuati solo con l'adozione di un Piano di Recupero.
- artigianato di servizio alla residenza non nocivo e non molesto di cui all'articolo 2083 del C.C. e alla legge 443/85 siano al servizio della residenza, e servizi ed attrezzature di uso collettivo, nel rispetto della destinazione residenziale prevalente che deve essere comunque mantenuta almeno al 60% dell'indice di utilizzazione fondiario.

Sono escluse tutte le destinazioni non espressamente ammesse e le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

SITUAZIONE EDILIZIA AUTORIZZATIVA

L'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 e successivamente sulla base delle seguenti pratiche autorizzative:

- Pratica di condono edilizio n. 71/1/A del 1986 concessione in sanatoria rilasciata il 14.02.1994;
- Certificato agibilità del 07.04.1994 relativo alla pratica in sanatoria n. 71/1/A;
- Pratica di condono edilizio n. 71/2/A del 1986 concessione in sanatoria rilasciata il 14.02.1994;



- Certificato agibilità del 07.04.1994 relativo alla pratica in sanatoria n. 71/2/A;
- Pratica di condono edilizio n. 71/3/A del 1986 concessione in sanatoria rilasciata il 14.02.1994;
- Certificato agibilità del 07.04.1994 relativo alla pratica in sanatoria n. 71/3/A;
- Pratica edilizia n. 2450 del 1993 (manutenzione straordinaria per rifacimento del tetto);
- D.I.A. del 1996 prot. 30T8 (rifacimento del tetto).

CONFORMITA' EDILIZIA

Dal confronto tra gli elaborati progettuali e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità urbanistiche:

1. Terrazza abusiva del sub. 12

- Nel cortile in lato ovest si rileva una difformità nella copertura in quanto la preesistente terrazza indicata nella planimetria del sub. 12 è stata unita con la copertura dell'autorimessa sub. 10 coprendo anche la corte esclusiva e creando un unico ampio terrazzo non autorizzato.

2. Ripostiglio del sub. 9

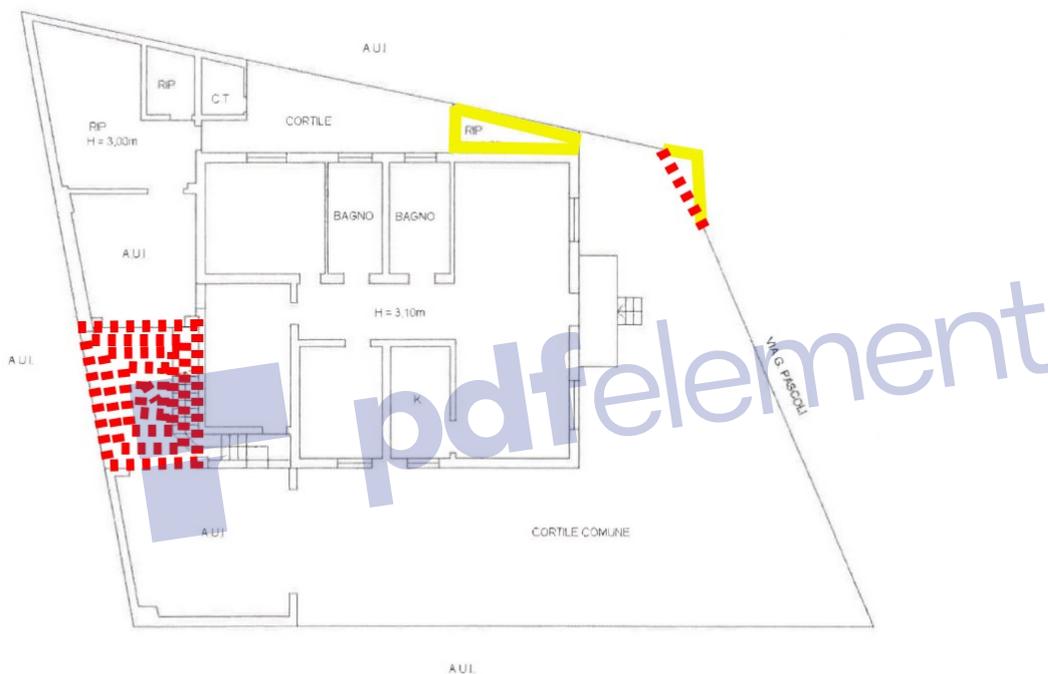
- Il piccolo ripostiglio posto in angolo nord/est della planimetria del sub. 9 è stato completamente demolito.

3. Muro di cinta della corte comune



- L'andamento del muro di cinta verso la via Giovanni Pascoli è stato variato in angolo nord/est e una piccola porzione della corte è stata inglobata nella strada.

Nella planimetria sottostante in giallo sono indicate le opere demolite (ripostiglio e porzione del muro di cinta) e in rosso le opere realizzate senza autorizzazione (terrazza e nuovo muro di cinta).



Da colloquio con l'ufficio tecnico del comune è emerso che la terrazza non è sanabile in quanto di fatto aumenta la cubatura consolidando i volumi esistenti ed amplia la destinazione del locale adiacente (autorimessa); **detta opera deve essere demolita.**

Per la demolizione della terrazza, si ritiene che debbano essere eseguite le opere di seguito stimate secondo i prezzi indicati dal prezzario delle opere edili di Brescia e da informazioni reperite da aziende operanti nel settore edile:



OPERAZIONE DA SVOLGERE	CONSISTENZA	PREZZO UNITARIO	TOTALE
Approntamento cantiere e oneri di sicurezza	a corpo	1.500,00	1.500,00
Demolizione pavimento e sottofondo	18,00	6,40	115,20
Demolizione soletta	18,00	24,00	432,00
Rimozione ringhiere in ferro	9,00	8,00	72,00
Trasporto macerie all'esterno	98,50	7,20	709,20
Carico macerie e trasporto in discarica	200,00	7,20	1.440,00
Accesso alla discarica	26,00	7,20	187,20
Fornitura e posa scossalina	7,50	35,00	262,50
Ripristino bordi e sistemazione pavimento	a corpo	1.000,00	1.000,00
Ripristino ringhiera	4,50	70,70	318,15
Tinteggiature	a corpo	300,00	300,00
Totale			6.336,25
Imprevisti in fase di realizzazione 10%			633,63
Aumento del 25% in quanto le opere non sono relative a nuove costruzioni di media entità (6-10 appartamenti) e non sono realizzate in condizioni normali di cantiere.			1.742,47
Spese tecniche 12%			1.000,00
Costo sanatoria			516,00
Totale preventivo per demolizione, smaltimento e ripristino			10.228,34



Costo per l'eliminazione dell'abuso edilizio e il ripristino stimato in €
10.000,00 (arrotondati).

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di un'abitazione su sue piani fuori terra costituita al piano terra da un appartamento, due autorimesse e vari accessori ed al piano primo da due appartamenti e una terrazza; la proprietà è completata da corte e giardino pertinenziale esclusivo (comune a tutte le unità immobiliari).

La casa presenta struttura tradizionale, tetto in laterocemento con copertura in tegole; le facciate sono intonacate e tinteggiate con zoccolo in pietra a vista, i canali di gronda in rame; alle finestre avvolgibili in PVC e banchine di marmo; balconi in calcestruzzo con ringhiere in ferro.

L'accesso pedonale avviene dalla via Giovanni Pascoli al civico 10 attraverso un cancello in ferro privo di pensilina, l'accesso carraio avviene al civico n° 12 ed è protetto da cancello in ferro automatizzato.

La corte/giardino è di circa mq 180,00 in parte occupata da vialetti e percorso carraio pavimentati in scaglie di porfido e in parte adibiti a giardino e aiuole; il lotto è interamente recintato e la recinzione fronte strada è caratterizzata da muretti con sovrastante ringhiera di ferro.

Il fabbricato è composto da 5 unità immobiliari così suddivise:

Particella 358 sub. 9: appartamento al piano terra/rialzato ha
20



altezza di ml 3,10 appare ristrutturato con finiture risalenti agli anni 80 ed è composto ingresso/soggiorno, cucina, tre camere, corridoio e due bagni per complessivi mq 156,00 circa oltre a ripostigli per mq 35,00 circa, centrale termica per mq 4,00 circa e corte esclusiva di mq 30,00 circa.

Le finiture sono tipiche del periodo di costruzione e sono caratterizzate da portoncino di ingresso in legno, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica o marmette anni 60/70, rivestimenti in ceramica, serramenti in legno e vetro camera e porte interne in legno; i bagni per finiture e rubinetterie appaiono risalenti agli anni 80; il riscaldamento è autonomo a gas con radiatori in ghisa, la caldaia è posta nel locale centrale termica; i ripostigli sono caratterizzati da pavimenti in battuto di cemento, pareti intonacate al rustico e tinteggiate e porte in ferro.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla corte comune in lato est attraverso una scaletta di pochi gradini che conduce ad un piccolo pianerottolo di accesso al piano rialzato.

Particella 358 sub. 10: autorimessa al piano terra di mq 26,00 circa (altezza interna ml. 3,00) con una corte pertinenziale esclusiva di circa mq 19,00, presenta porte in ferro, pavimenti in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico e tinteggiate.

L'autorimessa il esame non ha ingresso diretto dalla strada e per accedervi è necessario transitare attraverso l'autorimessa di cui al sub. 11.

Particella 358 sub. 11: autorimessa al piano terra di mq 37,00 circa



(altezza interna ml. 3,00), presenta pavimento in scaglie di porfido e pareti intonacate al rustico e tinteggiate; detta autorimessa è priva di saracinesca o porta basculante e di fatto è assimilabile ad un portico. L'accesso avviene direttamente dal cancello carraio al civico n. 12 della via G. Pascoli percorrendo la corte comune pavimentata in scaglie di porfido.

Particella 358 sub. 12: appartamento al piano primo ha altezza di ml 3,00 appare ristrutturato con finiture risalenti agli anni 80 ed è composto ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno per complessivi mq 100,00 circa oltre a un ripostiglio per mq 15,00 circa e una terrazza di mq 23,00 circa.

Le finiture sono tipiche del periodo di costruzione e sono caratterizzate da portoncino di ingresso in legno, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle ceramica, rivestimenti in ceramica, serramenti in legno e vetro camera e porte interne in legno; il bagno per finiture e rubinetterie appare risalente agli anni 80; il riscaldamento è autonomo a gas con radiatori in ghisa, la caldaia è posta nel locale ripostiglio al quale si accede dalla terrazza; i ripostiglio è caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e pareti intonacate al rustico e tinteggiate; la terrazza presenta pavimento in piccole piastrelle per esterno e parapetti in ferro.

L'accesso all'appartamento avviene da una scala esterna posta in lato sub del fabbricato con partenza all'intero dell'autorimessa di cui al sub. 11 ed arrivo sulla terrazza esclusiva



Particella 358 sub. 13: appartamento al piano primo ha altezza di ml 3,00 appare ristrutturato con finiture risalenti agli anni 80 ed è composto ingresso/soggiorno, cucina, corridoio, una camere e un bagno per complessivi mq 83,00 circa.

Le finiture sono tipiche del periodo di costruzione e sono caratterizzate da portoncino di ingresso in legno, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle ceramica, rivestimenti in ceramica, serramenti in legno e vetro camera, si segnala che sono assenti le porte interne; il bagno per finiture e rubinetterie appare risalente agli anni 80; il riscaldamento è autonomo a gas con radiatori in ghisa, la caldaia è posta nel bagno.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla corte comune in lato est attraverso una scala di collegamento tra il giardino e il piano primo che conduce ad un piccolo pianerottolo di accesso.

L'immobile è attualmente libero e non abitato.

CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali dei fabbricati non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto:

- La planimetria della particella 358 sub.9 non corrisponde allo stato in quanto il piccolo ripostiglio indicato sulla corte in lato nord est di fatto demolito e non è più presente.
- In tutte le planimetrie catastali l'andamento della recinzione che delimita la corte comune non è conforme allo stato di fatto



il lato nord/est (verso via Pascoli) in quanto piccola parte della corte è stata inglobata nella via stessa.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Secondo quanto indicato dal Listino Immobiliare Probrixia nel paragrafo relativo al calcolo delle superficie commerciali residenziali, per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti di ragguglio per trasformare le superfici reali in commerciali:

- per **le abitazioni** si computa il **100%**;
- per **l'autorimessa, i ripostigli e la centrale termica** si computa il **50%**;
- 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 eventualmente eccedente.

Si ottiene quindi:

<u>TABELLA CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI</u>			
<u>ABITAZIONI E AUTORIMESSE</u>			
Descrizione sintetica	Superficie	Coefficiente adottato	Totale Mq
Particella 358 sub. 9			
Abitazione al piano terra/rialzato	156,00	100 %	156,00
Ripostiglio e centrale termica	39,00	50 %	19,50
Corte esclusiva	30,00	10 %	3,00
Totale appartamento piano terra e rialzato			178,50



Particella 358 sub. 10			
Autorimessa al piano terra	26,00	50 %	13,00
Corte esclusiva	19,00	10 %	1,90
Totale autorimessa al piano terra			14,90
Particella 358 sub. 11			
Autorimessa al piano terra	37,00	50 %	18,50
Totale autorimessa al piano terra			18,50
Particella 358 sub. 12			
Abitazione al piano primo	100,00	100 %	100,00
Ripostiglio e centrale termica	15,00	50 %	7,50
Terrazza	23,00	25 %	5,75
Totale appartamento piano primo			113,25
Particella 358 sub. 13			
Abitazione al piano primo	83,00	100 %	83,00
Totale appartamento piano terra e rialzato			83,00
Area entro Slp	180,00	10 %	18,00
Totale corte e giardino			18,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq 426,15

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'Agenzia delle Entrate per appartamenti in condizioni normali;
- Il listino del Borsino immobiliare appartamenti di seconda fascia;
- vari annunci immobiliari relativi a villette e/o case singole in vendita nel comune di Castrezzato;
- Informazioni reperite presso agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Castrezzato.

Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate

ANALISI DEI BOLLETTINI			
Tipologia analizzata	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
Bollettino Probrixia (<i>agibile 1</i>)	920,00	590,00	755,00
Bollettino O.M.I. (abitazioni civili <i>normali</i>)	1.100,00	890,00	995,00
Borsino immobiliare (<i>ville e villini</i>)	886,00	712,00	799,00
Media dei valori			<u>849,66</u>
ANALISI DEGLI ANNUNCI INTERNET			
Tipologia analizzata (apparatmenti)	Superficie mq	Valore €	Incidenza al €/mq
1) Annuncio Gallicasa	130,00	99.000,00	761,54
2) Annuncio Tecnocasa	90,00	70.000,00	777,77
3) Annuncio La Torre	142,00	135.000,00	950,70
4) Annuncio B.G.	123,00	100.000,00	813,00
5) Paolo Chiari	102,00	90.000,00	882,35
TOTALI	587,00	494.000,00	



Media annunci			841,56
A detrarre margine di trattativa 15%			715,26

Mediando i valori desunti dai bollettini con quelli ricavati dall'analisi degli annunci si ottiene quindi:

$$(\text{€ } 849,66 + \text{€ } 715,26) / 2 = \text{€ } 782,46$$

L'immobile in oggetto per caratteristiche si può considerare in linea con il valore medio sul territorio, per omogeneizzare i dati raccolti comparabili con le singole unità abitative in oggetto si sono applicati i seguenti coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di dette unità immobiliari.

DESCRIZIONE	Coefficiente di destinazione	Coefficiente dello stato di manutenzione	Coefficiente della completezza delle finiture	Coefficiente della posizione	Coefficiente Globale
Particella 358 sub. 12					
Abitazione al piano terra/rialzato	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
Particella 358 sub. 12					
Abitazione al piano primo	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90
Particella 358 sub. 13					
Abitazione al piano primo	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90

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 prudenzialmente all'abitazione



un valore unitario di circa il 10% più basso rispetto al valore medio si ottiene quindi:

€ 782,46 – 10% = € 704,21 arrotondato a **€/mq 700,00**.

Si applica per tutti gli appartamenti il medesimo valore in quanto tutti gli appartamenti non sono comunque di recente ristrutturazione e la maggiore vetustà dell'appartamento al piano terra sub.9 si compensa con la peggiore esposizione e l'incomodo accesso dell'appartamento al piano primo sub.12 (si trova sul retro ed è accessibile solo attraverso una scaletta che parte all'interno di un'autorimessa) e con le porte mancanti dell'appartamento al piano primo sub.13.

Si ottiene pertanto:

L'intero immobile comprensivo delle parti comuni viene valutato come segue:

€/mq 700,00 x 426,15 mq = € 298.305,00 (intero immobile)

VALORE DELL'INTERO FABBRICATO= € 298.305,00

DIVISIBILITA' DEL LOTTO

L'intero immobile comprensivo delle parti comuni viene valutato

€ 298.305,00 il fabbricato va diviso in tre quote di uguale valore:

Quota 1/3 di proprietà di XXXXXXXXXX



Quota 1/3 di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] – successione non trascritta e eredità non accettata da nessuno)

Quota 1/3 di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] – successione non trascritta e eredità accettata con beneficio di inventario dal solo [REDACTED])

Si ottiene quindi:

€ 298.305,00 : 3 = € 99.435,00

Trattandosi di tre appartamenti già autonomi e con ingressi separati a parere dello scrivente, fatto salvi gli opportuni conguagli, il fabbricato è fisicamente divisibile in tre parti senza che le generate porzioni perdano le proprie caratteristiche funzionali; si deve tuttavia evidenziare che **la comoda divisibilità fisica non sempre coincide con il concetto di comoda divisibilità giuridica**; in particolare la problematica sorge sull'entità dei conguagli che dovrebbero essere contenuti entro il 20% circa del valore della quota di diritto.

PROGETTO DIVISIONALE

Criteri di divisione:

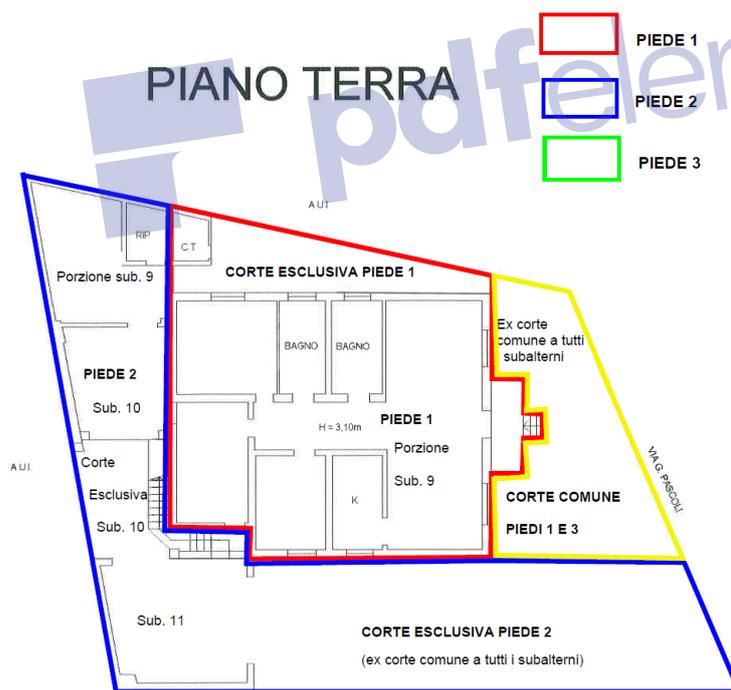
Nel redigere il **progetto divisionale** di seguito descritto, che a parere dello scrivente è anche **l'unico percorribile**, si è cercato di seguire il più possibile i seguenti criteri:

- Cercare di evitare per quanto possibile frazionamenti;

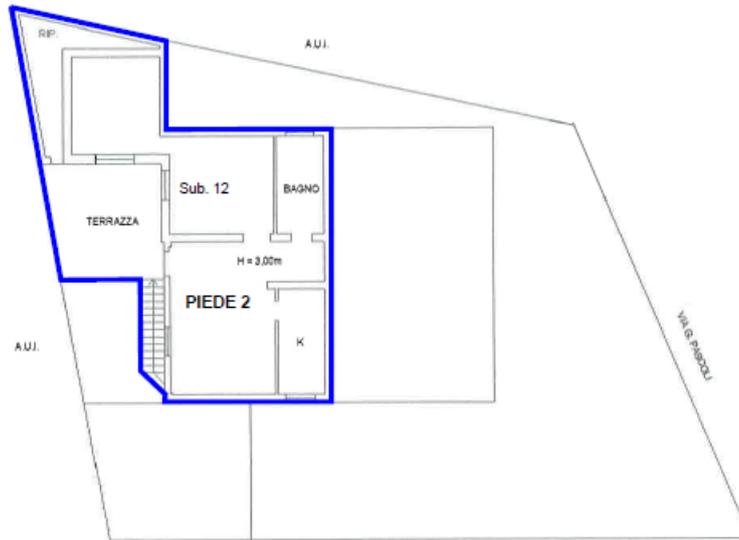


- Cercare di evitare per quanto possibile la creazione di spazi comuni o comunioni;
- Cercare di ridurre al minimo i conguagli in denaro;
- Cercare di assegnare gli immobili in modo di mantenerne immutate le caratteristiche e la funzionalità;
- Cercare di limitare le spese da sostenere per la divisione;
- Cercare di limitare la costituzione di patti e di servitù.

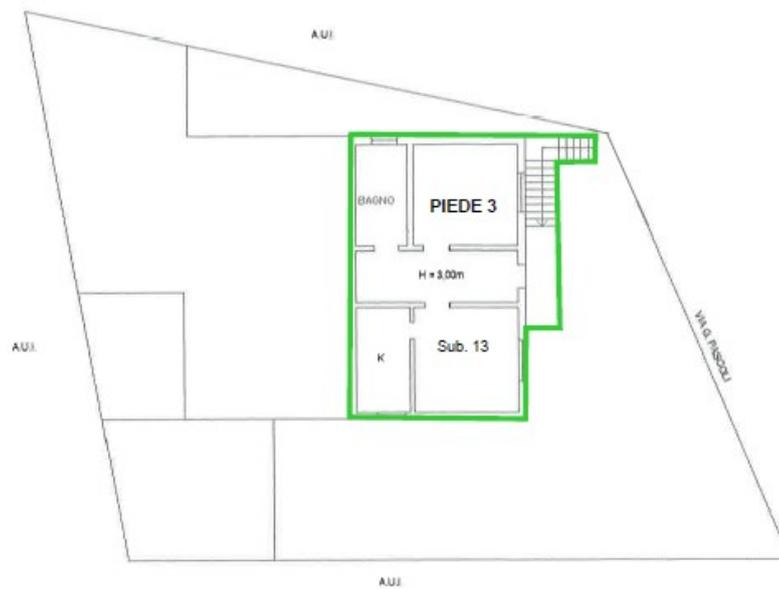
Il progetto divisione prevede la divisione in tre piedi secondo lo schema riportato nelle planimetrie seguenti planimetrie debitamente colorate.



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



Piede n° 1 indicato con il contorno rosso.

Comprende l'intero appartamento al piano terra, la centrale termica e un piccola porzione di corte esclusiva (tutto parte della particella 358 sub. 9) oltre alla quota di 1/2 del giardino fronte strada indicato con il contorno giallo che rimane il comune con il piede n° 3.

Piede n° 2 indicato con il contorno blu.

Comprende le autorimesse al piano terra (sub. 10 e sub. 11), i ripostigli ad esse contigui (parte del sub. 9), l'intero appartamento al piano primo sub. 12 e parte della corte comune che diventa esclusiva.

Piede n° 3 indicato con il contorno verde.

Comprende l'intero appartamento al piano primo (sub. 13) e la quota di 1/2 del giardino fronte strada indicato con il contorno giallo che rimane il comune con il piede n° 1.

Eseguendo questo progetto divisionale si ottengono i seguenti vantaggi:

- si generano tre appartamenti con autonomia funzionale indipendente;
- i piedi 1 e 3 potranno accedere dal cancello pedonale al civico 10 mentre il piede 2 (che comprende le autorimesse) potrà avere accesso autonomo e separato dal cancello carraio al civico 12;
- al piede due vengono legate le autorimesse in modo da evitare la costituzione della servitù di passaggio per accedere all'appartamento; (si evidenzia che l'autorimessa al sub 11 è



di passaggio per accedere all'autorimessa e alla corte sub 10, dunque una assegnazione a piedi differenti comporterebbe inevitabilmente problematiche sull'accesso e passaggio al sub 10;

- si limitano le opere edili da eseguire.
- si è divisa la corte comune assegnandone parte in proprietà esclusiva al piede 2, in questo modo si è privilegiato l'utilizzo quotidiano ed evitate ipotetiche future controversie; in particolare per l'accesso (accedendo alla corte legata al piede 2 terze persone potrebbero accedere liberamente anche alle autorimesse e alla terrazza), per il parcheggio nella corte (la presenza di veicoli lasciati sulla corte da terzi precluderebbe di fatto l'accesso alle autorimesse), per l'utilizzo generale (lasciando comune detta porzione di corte potrebbero insorgere controversie su posizionamento di fioriere, vasi, aiuole, deposito di biciclette e/o motoveicoli), per l'utilità (di fatto i piedi 1 e 3 sono assolutamente fruibili e autonomi senza la necessità di utilizzare detta porzione di corte); si è ritenuto di sacrificare l'ipotetico utilizzo saltuario per letture di contatori o interventi manutentivi in virtù dei suddetto vantaggi.

Nelle seguenti tabelle si riporta il calcolo del valore sei singoli piedi divisionali.



<u>PIEDE 1 ROSSO</u>			
Descrizione sintetica	Superficie	Coefficiente adottato	Totale Mq
Particella 358 sub. 9 parte			
Abitazione al piano terra/rialzato	156,00	100 %	156,00
Centrale termica	4,00	50 %	2,00
Corte esclusiva	35,00	10 %	3,50
Corte in comune con il piede 3 (gialla) (quota 1/2)	32,00 (64,00 x 1/2)	10 %	3,20
Totale piede 1			164,70
<u>PIEDE 2 BLU</u>			
Descrizione sintetica	Superficie	Coefficiente adottato	Totale Mq
Particella 358 sub. 9 parte			
Ripostiglio al piano terra	35,00	50 %	17,50
Particella 358 sub. 10			
Autorimessa al piano terra	26,00	50 %	13,00
Corte esclusiva	19,00	10 %	1,90
Particella 358 sub. 11			
Autorimessa al piano terra	37,00	50 %	18,50
Corte esclusiva ex corte comune	111,00	10 %	11,10
Particella 358 sub. 12			
Abitazione al piano primo	100,00	100 %	100,00
Ripostiglio e centrale termica	15,00	50 %	7,50
Terrazza	23,00	25 %	5,75
Totale piede 2			175,25
<u>PIEDE 3 VERDE</u>			
Particella 358 sub. 13			
Abitazione al piano primo	83,00	100 %	83,00
Corte in comune con il piede 3 (gialla) (quota 1/2)	32,00 (64,00 x 1/2)	10 %	3,20
Totale piede 3			86,20



Calcolo dei valori dei singoli piedi

Piede 1 (Rosso)

Valore del piede €/mq 700,00 x mq 164,70 = € **115.290,00** -

Quota di diritto € 99.435,00 =

Conguaglio dare € 15.855,00

Piede 2 (Blu)

Valore del piede €/mq 700,00 x mq 175,25 = € **122.675,00** -

Quota di diritto € 99.435,00 =

Conguaglio dare € 23.240,00

Piede 3 (verde)

Valore del piede €/mq 700,00 x mq 86,20 = € **60.340,00** -

Quota di diritto € 99.435,00 =

Conguaglio avere € 39.095,00

Verifica valore fabbricato

Piede 1 115.290,00 +

Piede 2 122.675,00 +

Piede 3 60.340,00 =

€ 298.305,00

Verifica dei conguagli

15.855,00 a dare +

23.240,00 a dare +

39.095,00 a ricevere

0,00



Il progetto divisionale proposto genera dei conguagli elevati e in particolare il conguaglio sul piede 3 è **eccessivo e supera i limiti previsti per la comoda divisibilità**, tuttavia stante lo stato fisico dei luoghi **quella proposta è l'unica divisione possibile**; in caso di non accettazione del presente progetto, l'immobile deve essere considerato non comodamente divisibile ed andrà alienato in lotto unico.

Il valore dell'intero immobile in caso di vendita in unico lotto è dato dal valore stimato (€ 298.305,00) detratte le spese necessarie per regolarizzare gli abusi edilizi (€ 10.000,00+iva) e le planimetrie catastali (€ 2.000+iva) arrotondato a **€ 285.000,00**; trattandosi di vendita all'asta, come da prassi, si ritiene di applicare una decurtazione sul valore del 10% circa giungendo ad un valore di **€ 260.000,00**

VALORE DI STIMA PER VENDITA ASTA € 260.000,00

SPESE ED OPERE DIVISIONALI DA DIVIDERE PRO QUOTA

Sono da considerarsi come spese propedeutiche alla divisione con prezzi desunti dall'analisi del Prezziario delle Opere Edili delle Provincia di Brescia, considerando la particolarità e l'entità degli interventi:

- La demolizione della terrazza abusiva spesa quantificata in €



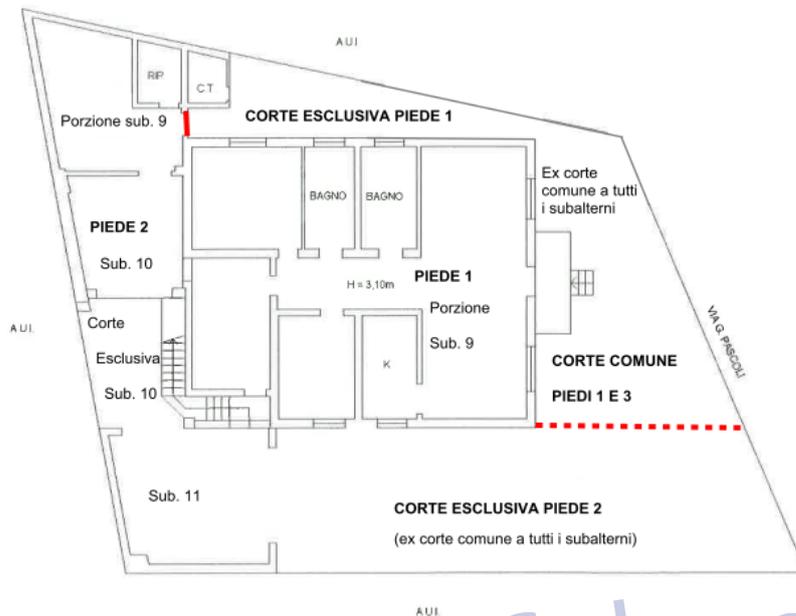
10.000,00

- Realizzazione di un muretto divisorio con sovrastante rete metallica nella posizione indicata con il tratteggio rosso nella sottostante planimetria (lunghezza circa ml 8,00) spesa quantificata in € 1.000,00
- Tamponamento della porta che dal ripostiglio conduce nella corte meglio indicata in rosso nella sottostante planimetria, (rimozione del serramento e tamponamento circa mq 2,00) spesa quantificata in € 500,00.
- Spese tecniche per pratica edilizia di realizzazione muretto divisorio in giardino, tamponamento porta del ripostiglio verso la corte, modifica muro di cinta in conformità all'esistente e demolizione ripostiglio non più presente, quantificate in € 2.500,00.
- Rifacimento e aggiornamento delle planimetrie catastali secondo la nuova divisione degli spazi spesa quantificata in € 2.000,00 oneri accessori e spese incluse.

Totale delle spese propedeutiche alla divisione da dividere pro quota di 1/3 ciascuno € 16.000,00 + iva.



PIANO TERRA



Nella soprastante planimetria sono indicate in rosso le opere da realizzare ai fini della divisione.

PATTI E SERVITU' DA COSTITUIRE

I piedi 1 e 3 avranno accesso unicamente dal cancello pedonale posto al civico 10 della via G. Pascoli che conduce nella corte (indicata in giallo) che resta comune solo a questi due piedi, da lì l'accesso alle singole unità immobiliari avverrà attraverso le scale già esistenti così come effettuato da sempre.

Il piede 2 avrà accesso unicamente dal cancello carroia posto al civico 12 della via G. Pascoli che conduce nella corte divenuta di proprietà esclusiva di detto piede, da lì l'accesso alle singole unità



immobiliari sarà possibile senza la costituzione di alcuna servitù.

Le servitù costituite dal “Padre di famiglia” al momento della costruzione del fabbricato (sottoservizi, contatori, scarichi) rimangono immutate, in caso di necessità sarà comunque consentito l’accesso alle corti (anche di proprietà esclusiva) solamente per eseguire riparazioni e/o interventi di manutenzione e per effettuare eventuali letture di contatori.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si conclude che:

- In base a quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso l’Agenzia delle Entrate S.P.I. di Brescia l’immobile andrebbe diviso in tre lotti uguali da estrarre a sorte.
- L’attribuzione dei singoli lotti ai vari soggetti coinvolti nella controversia è questione prettamente legale demandata all’autorità giudicante.
- Il progetto divisionale sopra presentato, a parere dello scrivente **è l’unico tecnicamente possibile** (nonostante generi dei conguagli elevati) e prevede la divisione del fabbricato in tre lotti e precisamente:

Piede 1 (Rosso)

Valore del piede € **115.290,00**

Conguaglio dare € 15.855,00

Piede 2 (Blu)



Valore del piede € **122.675,00**

Conguaglio dare € 23.240,00

Piede 3 (verde)

Valore del piede € **60.340,00**

Conguaglio ricevere € 39.095,00

- Per attuare il progetto divisionale tra opere necessarie per sanare gli abusi edilizi e opere propedeutiche alla divisione si stimano spese per un ammontare complessivo di € **16.000,00** oltre iva.
- **il progetto divisionale proposto è l'unico fisicamente attuabile** anche se genera conguagli rilevanti; diversamente, in caso di non approvazione del progetto l'immobile deve essere dichiarato **non comodamente divisibile** in quanto ogni altra proposta divisionale (in virtù delle tre quote uguali da creare) implicherebbe ingenti opere sul fabbricato con un conseguente notevole aumento delle spese divisionali, comporterebbe la costituzioni di servitù e patti o in alternativa si genererebbero conguagli ancora più elevati.
- Il valore dell'intero immobile in caso di vendita, detratte le spese necessarie per regolarizzare gli abusi edilizi e regolarizzare le planimetrie catastali viene stimato in complessivi € **260.000,00**.

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

- **Osservazioni Geom.** [REDACTED]

1) Quota di spettanza del Demanio Dello Stato, il ctp precisa che la



quota di 1/3 degli immobili è di proprietà dello stato italiano in quanto in data [REDACTED] è deceduto [REDACTED] e non risulta che la sua eredità sia mai stata accettata.

Il ctu replica che nella relazione è stata riportata l'attuale intestazione catastale, inoltre sono state dettagliatamente descritte tutte le trascrizioni rilevate nel ventennio; nelle risultanze finali si dice: "Quota 1/3 di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] – successione non trascritta e eredità non accettata da nessuno); stabilire a chi vada attribuita la quota del de cuius [REDACTED] è materia prettamente legale demandata all'autorità giudicante.

2) Non comoda divisibilità, il ctp ritiene che il progetto proposto sia l'unico possibile ma a causa degli elevati conguagli che si vengono a generare considera l'immobile non comodamente divisibile.

Il ctu replica che nella relazione è stato proposto sia l'unico progetto divisionale possibile (con i relativi conguagli) sia il valore complessivo per una eventuale vendita dell'immobile a corpo; in caso di non accettazione del progetto divisionale si demanda all'autorità giudicante ogni decisione di merito.

3) Corti comuni, il ctp ritiene che nel progetto divisionale sarebbe più opportuno rendere comune a tutti i piedi tutta la corte vietando però la sosta e l'intralcio all'accesso alle autorimesse, questo in modo da poter comodamente affrontare eventuali manutenzioni e letture di contatori.

In alternativa a parere del ctp si dovrebbero integrare i patti e le



servitù.

Il ctu per quanto già esposto in relazione esclude di rendere la corte comune a tutti e tre i piedi divisionali e conferma il progetto proposto; le servitù dei sottoservizi, del passaggio e della manutenzione degli impianti e delle facciate, nonché la lettura del contatore dell'acqua a parere dello scrivente si devono considerare come servitù con "Destinazione del padre di famiglia", tuttavia per maggior chiarezza si integra il capitolo dei patti e delle servitù.

4) Valore congruo ma non comoda divisibilità, il ctp ritiene il valore stimato corretto ma ribadisce che l'immobile a sua parere è di non comoda divisibilità.

Il ctu rimanda a quanto risposto al punto 2.

- **Osservazioni Avv.** [REDACTED]

1) Non comoda divisibilità, il legale ritiene che il fabbricato sia da dichiararsi non comodamente divisibile.

Il ctu replica che nella relazione è stato proposto sia l'unico progetto divisionale possibile per la situazione fisica dei luoghi sia il valore complessivo del fabbricato per una eventuale vendita dell'immobile a corpo.

Lo scrivente non ha dichiarato l'immobile comodamente divisibile, anzi a pagina 36 specifica che l'unico progetto possibile proposto genera conguagli elevati e che in caso di non accettazione del presente progetto, l'immobile deve essere considerato non comodamente divisibile.



In sostanza nella relazione è proposto l'unico progetto di divisione possibile e il valore dell'intero immobile in caso si propendesse per la non comoda divisibilità; la decisione finale è demandata all'autorità giudicante.

3) Due autorimesse legate al piede blu, il legale non concorda sul fatto che le due autorimesse presenti vengano attribuite entrambe al piede blu.

Il ctu replica che le due autorimesse sono tra loro comunicanti e non fruibili separatamente, di fatto l'accesso all'autorimessa di cui al sub. 10 è possibile solamente transitando nell'autorimessa di cui al sub. 11 (che poi di fatto è un porticato in quanto priva di porta) in pratica parcheggiando un automezzo nel sub. 11 si preclude qualsiasi possibilità di ingresso e uscita dal retrostante sub. 10 motivo per il quale è impossibile legare le due autorimesse a due piedi differenti.

Si è poi optato per legare le autorimesse al piede blu perché per accedere all'appartamento di detto piede si deve comunque per forza transitare in una delle autorimesse; si sottolinea inoltre che i mq 175,25 del piede blu corrispondono alla superficie commerciale comprensiva di appartamento, autorimesse, ripostigli e corte; l'ipotesi alternativa di legare le autorimesse all'appartamento del piede rosso al piano terra (che ha già 156,00 mq di superficie commerciale di solo appartamento) è stata scartata perché avrebbe generato conguagli ancora maggiori e si sarebbe dovuta costituire una servitù di transito nella corte per accedere all'appartamento del piede blu; l'ipotesi di legare poi una delle autorimesse al piede verde costituito



da un appartamento al piano primo sul lato opposto del fabbricato era assolutamente impercorribile considerando anche il fatto che una delle autorimesse è di transito per l'altra.

3) Corte esclusiva del piede rosso e autonomia del piede blu il legale contesta l'attribuzione al piede rosso di una porzione di corte esclusiva e del resto della corte in comunione con il piede verde.

Osserva inoltre che il piede blu è quello più autonomo e separato rispetto agli atri.

Il ctu replica che la corte assegnata in esclusiva al piede rosso è semplicemente la piccola porzione la cui unica funzione è di consentire l'accesso alla centrale termica del piede rosso; non vi è alcun motivo per cui il piede verde debba essere comproprietario di detta area, sarebbe oltretutto una penalizzazione in quanto gli si attribuirebbe il controvalore di un'area per esso inutile e inutilizzabile.

Per quanto riguarda l'asserita autonomia del piede blu il ctu replica che è voluta, infatti in questo modo almeno uno dei tre piedi è autonomo invece con altre ipotesi nessun piede sarebbe autonomo e si sarebbero dovuti generare più spazi comuni e costituire varie servitù e patti.

Brescia, 20.12.2022

Allegati:

- Allegato 1: documentazione fotografica
- Allegato 2 estratto mappa
- Allegato 3 visure catastali



- Allegato 4 planimetrie catastali
- Allegato 5 documentazione urbanistica e edilizia
- Allegato 6 ispezioni ipotecarie
- Allegato 7 bollettini e annunci immobiliari
- Allegato 8: Verbali
- Allegato 9: Osservazioni

