



MARFIN
P R O G E T T I
D A R I A M A R I N I

TRIBUNALE DI BRESCIA
CAUSA R.G. N° 7599/2022

GIUDICE DELEGATO : DOTT. ANDREA TINELLI

PARTE ATTRICE: [REDACTED]

PARTE CONVENUTA: [REDACTED]

RELAZIONE FINALE

MARFIN PROGETTI - DARIA MARINI

Via Mazzini, 15 - 25024 LENO - BS - Tel. 030 9068921 - Fax 030 9048298

P. IVA 03912120981 - C. F. MRN DRA 79T55 BI57R

Banca CASSA PADANA AG. BRESCIA - IBAN IT58 D083 4011 2000 0000 0953942



PREMESSA:

Per la Causa sopra citata RG 7599/2022, il G.I. Dott. Andrea Tinelli in data 25 novembre 2022, nominava C.T.U. la sottoscritta Geom. DARIA MARINI, nata a Brescia il 15 Dicembre 1979, con sede in LENO, via G. Mazzini, 15, C.F. MRN DRA 79755 B157R P.IVA 03912120981, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al N° 4792, all'Elenco dei Consulenti Tecnici, Categoria VII industriale, presso il Tribunale di Brescia al N° 201.

In data 7 dicembre 2022, prestava il giuramento di rito; contestualmente, accettava l'incarico nell'interesse di far conoscere al Giudice la verità e rispondere al seguente quesito:

"Il ctu, esaminati atti e documenti di causa; acquisito ogni utile documento presso ogni pubblica amministrazione (per tali pubbliche amministrazioni, il presente verbale ha valore di ordine di esibizione); acquisita ogni utile ulteriore documentazione anche dalle parti, purchè con il consenso delle stesse; effettuato sopralluogo:

descriva e individui catastalmente il bene oggetto della domanda di divisione, fornendone rappresentazione grafica e fotografica; accerti se lo stesso sia libero da iscrizioni pregiudizievoli; ne indichi il valore all'attualità; dica se esso sia regolare urbanisticamente e trasferibile (faccia riferimento, sul punto, a quanto statuito da Cass. Civ. sez U, sentenza n. 25021 del 7/10/2019). In caso di irregolarità che impediscano la libera commerciabilità del bene, dica se si tratti di irregolarità sanabili e indichi opere e costi necessari alla sanatoria; predisponga un progetto di comoda divisione, con eventuali conguagli in denaro. Il progetto di divisione dovrà constare della formazione di lotti separati, corrispondenti alle quote di ciascuno dei dividendi, eventualmente riequilibrati con conguaglio, e, se possibile, dell'indicazione di criteri per l'assegnazione di tali lotti ai dividendi (si tenga conto, a tal fine, anche dell'eventuale richiesta o accordo degli stessi, ovvero di altri criteri oggettivi o soggettivi utili a tal fine).

Indichi altresì, nel progetto divisionale, i beni su cui le eventuali ipoteche produrranno effetti o si trasferiranno a norma dell'art 2825 comma 1 e 2 C.C. (ossia i beni o porzione di beni assegnati ai partecipanti alla comunione debitori).

Nel caso in cui la divisione richieda l'esecuzione di opere, le descriva e ne indichi i costi, tenendone conto nel progetto di divisione; descriva, altresì, le eventuali servitù da costituire al fine di procedere alla divisione; Ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità (riservata, comunque, al Giudice, ogni definitiva valutazione sul punto).

Per il concetto di "comoda divisibilità" faccia riferimento ai criteri forniti da giurisprudenza consolidata, quale Cass. Civ. sez 2, 16.2.2007, n. 3635; nel caso in cui il bene non sia comodamente divisibile ed una sola parte chieda l'assegnazione, individui il conguaglio che tale parte deve dare alle altre; se tutte le parti chiedono assegnazione, trattandosi di quote eguali, verifichi se esistano dei criteri oggettivi o soggettivi che possano giustificare la preferenza dell'una rispetto alle altre; viceversa, in caso nessuna parte chieda assegnazione, dovendosi procedere alla vendita, individui il prezzo da porre quale base d'asta; fornisca al Giudice ogni altra informazione utile ai fini della divisione; tenti in ogni fase delle operazioni peritali conciliazione tra le parti".

RELAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:

In data 29 dicembre 2022, il sottoscritto ctu scaricava dall'Ag. Delle Entrate il riepilogo grafico dei subalterni risalente al 1991;

In data 30 dicembre 2022, il sottoscritto ctu riceveva il preventivo da parte dell'Archivio Notarile per ottenere copia dell'atto di provenienza;

In data 3 gennaio 2023:

-il ctu procedeva con il pagamento all'Archivio Notarile di € 39;

-il ctu estraeva la planimetria catastale dal sito dell'agenzia delle Entrate;



In data 9 gennaio 2023, il sottoscritto CTU inviava il verbale del 1^ incontro, avvenuto in modalità telematica con il Geom. [REDACTED].

In data 20 gennaio 2023, il sottoscritto CTU inviava la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato;

In data 23 gennaio 2023, il sottoscritto CTU perfezionava la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato;

In data 17 febbraio 2023, il sottoscritto CTU effettuava l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato;

In data 21 febbraio 2023, il sottoscritto CTU effettuava il pagamento relativo all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato pari ad € 30,52;

In data 27 aprile 2023, il sottoscritto CTU informava a mezzo mail la [REDACTED] ed il relativo ctp, circa la data prevista per il sopralluogo in loco.

[REDACTED] 023, il sottoscritto CTU informava a mezzo raccomandata le [REDACTED] [REDACTED], circa la data prevista per il sopralluogo in loco, sostenendo una spesa pari ad € 13,10.

In data [REDACTED], il sottoscritto CTU svolgeva il sopralluogo in loco, alla sola presenza della [REDACTED];

In data 15 maggio 2023:

-il CTU estraeva la visura attuale per immobile dal sito dell'agenzia delle Entrate sostenendo un costo vivo pari ad € 0,90;

-il CTU estraeva la visura ipotecaria per immobile dal sito dell'agenzia delle Entrate sostenendo un costo vivo pari ad € 6,30;

In data 16 maggio 2023 inviava la bozza di relazione alle parti attraverso gli indirizzi mail da loro forniti;

-in data 19 maggio 2023 riceveva la mail da parte di [REDACTED] riportante la propria volontà a conciliare la lite (che qui di seguito si riporta);

Inviato il: 19/05/2023 11:28:41

**Re: BOZZA DI RELAZIONE FINALE - VALUTAZIONE
ABITAZIONE IN CALCINATO VIA CARLO ALBERTO 82**

Da: [REDACTED]
A: Daria Marini <dariamarini@marfin.com>

Sono d'accordo alla conciliazione.... e disposta a lasciare libero l'appartamento X la vendita dell'immobile....



-in data _____ gio 2023 riceveva la mail da parte dell' _____ per conto di _____, riportante in allegato la propria non volontà a conciliare la lite (che a seguire si riporta);

Oggetto : bozza CTU Geom. Daria Marini trasmessa il 16 maggio 2023

Richiesta volontà di conciliare

La scrivente, quale procuratore e domiciliario di _____ che sottoscrive la presente per ratifica del contenuto, fa presente che la comproprietaria _____ non ha interesse all'assegnazione dell'immobile e non intende conciliare la vertenza .

Infatti, i numerosissimi tentativi già fatti da anni in tal senso, non hanno sortito alcun effetto.

Distinti saluti

Per presa visione e ratifica del contenuto

-in data 30 maggio 2023 veniva depositata in telematico, oltre che trasmessa alle parti, la presente relazione finale.

STATO DEI LUOGHI:

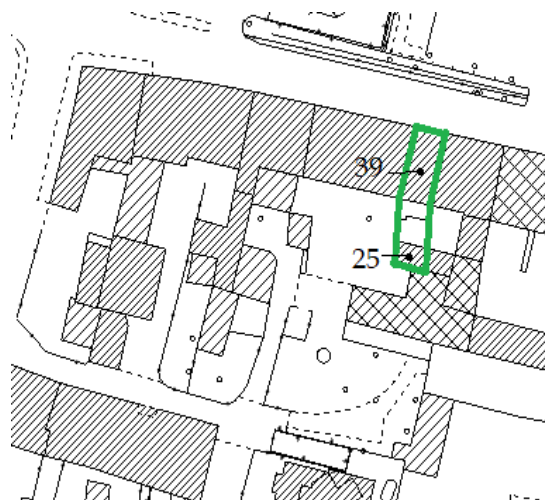
I luoghi per cui è causa consistono in un appartamento bilocale fronte strada, oltre a due stanze accessorie poste in lato sud rispetto alla corte comune interna, sopra le quali si sviluppa l'ex fienile; i locali accessori in lato sud dispongono anche di una piccola corte esclusiva.

Tali unità immobiliari si trovano a Calcinato, in Via Carlo Alberto n° 82.

VISTA GOOGLE Comune di Calcinato:



ESTRATTO MAPPA, Fg 34 Particella 25:



IL SOPRALLUOGO:

Giunti a Calcinato, in Via Carlo Alberto n° 82 (i dati catastali riportano il civico 78), si è acceduti all'unità immobiliare attraverso un portoncino comune, il quale collega la strada pubblica al corridoio comune, sul quale si trova (sulla destra) la porta d'ingresso dell'appartamento.

L'appartamento appare in scarse condizioni di manutenzione e necessita di una ristrutturazione al fine di eliminare problemi di muffa, sostituire i serramenti, rifacimento impianti, coibentazioni varie, ecc.

Scattate alcune fotografie e rilevate le dimensioni dei vari locali, si è proceduti alla verifica della corte e del fabbricato posto in lato sud.

L'ingresso ai locali accessori in lato sud risultava difficoltoso in quanto si presentavano notevoli quantità di merce abbandonata; si è in ogni caso proceduto con fotografie e misure.



RISPOSTE AL QUESITO:

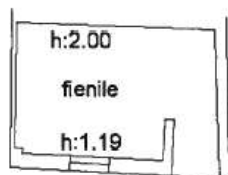
DATI CATASTALI:

Comune di Calcinato, FG 25, Particella 25 Sub 1, graffata alla Particella 39 Sub 3, Cat A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 167,33.

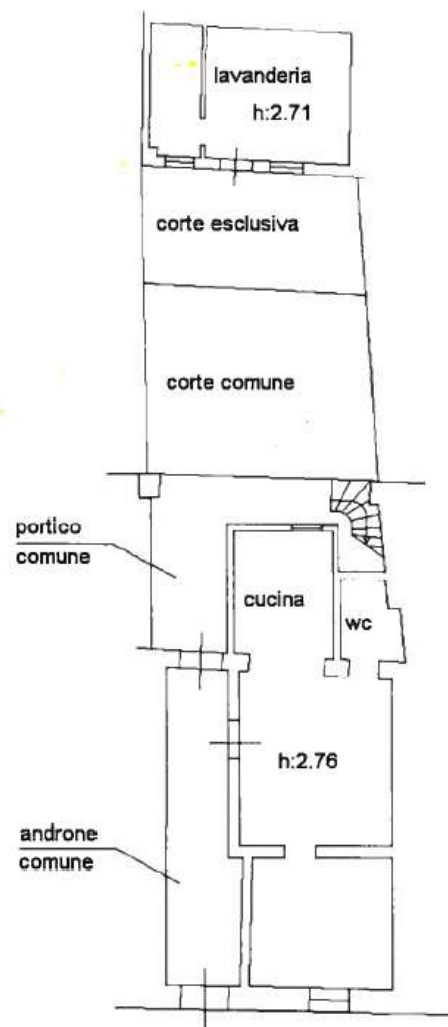
Come si può vedere nell'estratto della planimetria catastale allegata nella pagina successiva, le unità immobiliari consistono in:

- appartamento bilocale al piano terra (part 25 sub 1 e part 39 sub 3),
- corte esclusiva,
- lavanderia al piano terra con soprastante fienile.
- beni comuni non censibili (ricavati dalla relazione notarile ventennale in atti):
 - a)corte comune Part 25 sub 2 (corte comune ai mappali 25/1 graffato con 39/3 e al 39/4),
 - b)portico ed androne comuni, Part 39 sub 5 (portico ed androne comuni ai mappali 25/1 Graffato con 39/3 e al 39/4).





PIANO PRIMO



PIANO TERRA

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI DIVISIONE:



Trattasi di un appartamento al piano terra, facente parte di un edificio più ampio, comprendente anche un'altra unità immobiliare al primo piano, un piccolo cortile comune, una piccola corte esclusiva ed, in corpo staccato, un minuscolo fabbricato comprendente al piano terra una stanza ed una lavanderia ed al piano superiore un fienile. Al fienile si accede attraverso una scala in ferro molto ripida.

Tale appartamento, con una superficie di circa 48 mq lordi, sviluppantesi al piano terra e costituito da una camera da letto singola di circa 12 mq, un soggiorno di circa 14 mq comunicante sia con una zona cucina di mq 8 che con un bagno di mq 2,80.

Tra il bagno e il soggiorno non vi è un antibagno; inoltre il bagno, oltre ad avere una superficie molto ridotta, presenta un'altezza che va da 2,80 ml a 1,70 ml.

Le finiture sono scarse, così come il loro stato di manutenzione, le murature presentano segni di muffa in vari punti, i serramenti sono obsoleti così come gli impianti.



L'unità immobiliare verrà considerata ai fini della valutazione, come "da ristrutturare".
Per accedere all'appartamento si deve percorrere il corridoio comune, il quale dispone sul fronte strada di un portoncino in legno a fianco del civico 82.
Per giungere nei locali in corpo distaccato si deve uscire dall'appartamento, percorrere il corridoio e il portico comune in direzione sud, transitare sulla piccola corte comune, per arrivare alla porzione di corte esclusiva antistante il rustico.



Verrà allegata in seguito alla presente valutazione, la relazione fotografica riportante anche i punti di scatto.

Durante il sopralluogo sono state verificate le dimensioni dei vari ambienti e di seguito si riporta l'elaborato grafico redatto.

ISPEZIONE IPOTECARIA: si riporta qui sotto l'esito del 15/5/2023.



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/05/2023 Ora 12:08:12
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente MRNDRA

Ispezione n. T161443 del 15/05/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CALCINATO (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana nct - Foglio : 34 - Particella 25 - Subalterno 1
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 12/05/2023

Elenco immobili

Comune di CALCINATO (BS) Catasto Fabbricati

3. Sezione urbana NCT Foglio 0034 Particella 00025 Subalterno 0001

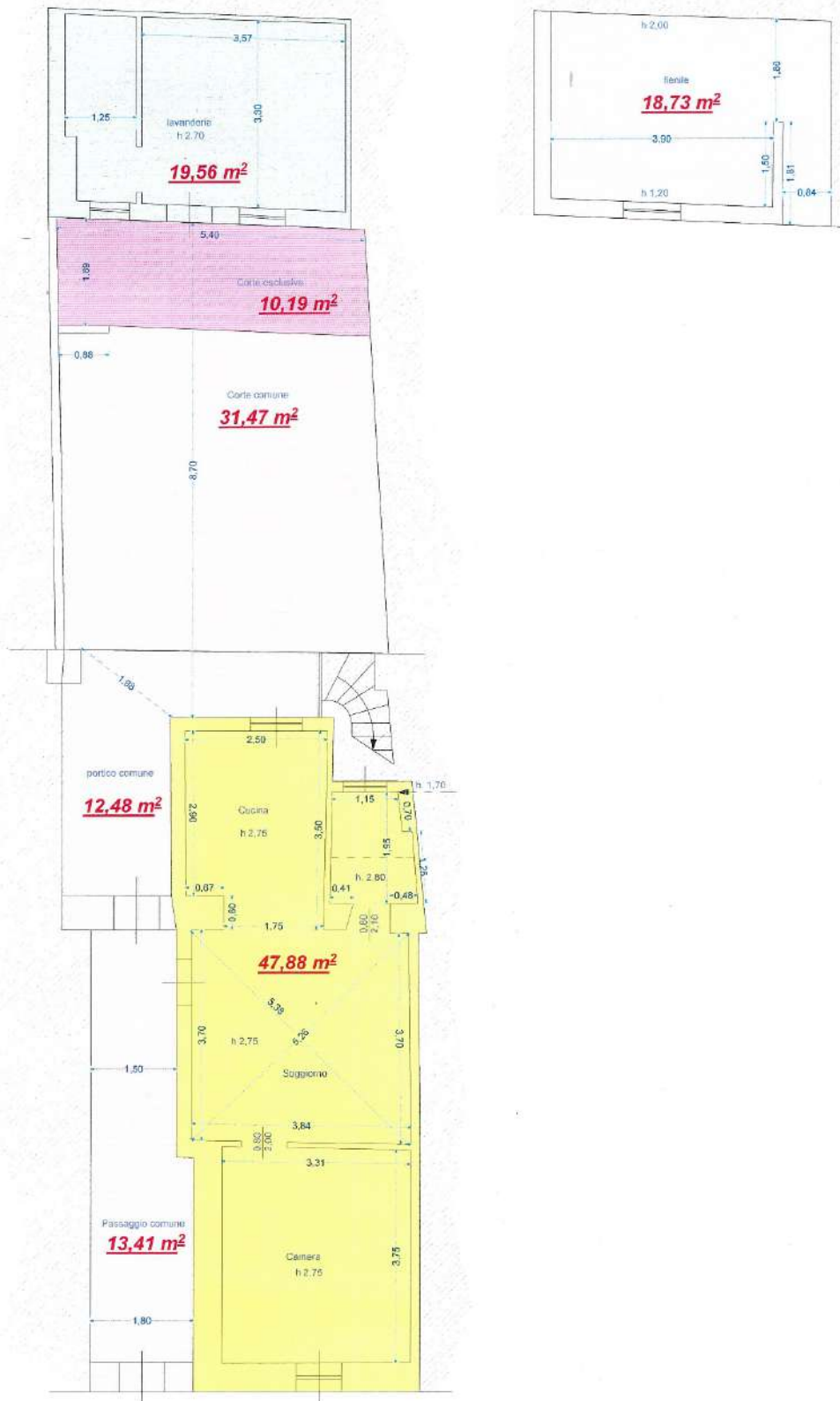
SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/10/2020 - Registro Particolare 26670 Registro Generale 40758
Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 346046/88888 del 21/10/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffiati



DIMOSTRAZIONE GRAFICA DELLE SUPERFICI LORDE OGGETTO DI MISURAZIONE ED ASSEGNAZIONE DEL VALORE



CALCOLO SUPERFICI LORDE E COMMERCIALI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE

IMMOBILE	SUP. LORDA	COEFFICIENTI	SUP. COMM.
APPARTAMENTO	MQ 47,88	1	MQ 47,88
½ DI CORTE COMUNE	MQ 15,73	0.1	MQ 1,57
½ DI PORTICO E PASSAGGIO COMUNE	MQ 12,95	0.3	MQ 3,88
LOCALI ACCESSORI PIANO TERRA	MQ 19,56	0.9	MQ 17,60
FIENILE	MQ 18,73	0.4	MQ 7,49
CORTE ESCLUSIVA	MQ 10,19	0.1	MQ 1,02
		TOT. MQ COMM.	MQ 79,44

RILEVAMENTO DEI DATI AI FINI DELLA VALUTAZIONE:

Trattandosi di immobile ad "residenziale", come prima fase ha ritenuto opportuno procedere al rilevamento dei valori nel Mercato Tipologico Locale del segmento di mercato interessato, verificando la congruità dei valori dei fabbricati, secondo la tipologia presa in esame. Consultate alcune agenzie immobiliari locali, si sono ottenuti i seguenti valori di riferimento utilizzati per immobili simili, ovvero compresi tra 400 €/mq e 800 €/mq.

I valori rilevati dall'Agenzia delle Entrate, per il 2^a semestre 2022, esposti in tabella qui sotto, non possono essere considerati in quanto troppo elevati rispetto ai valori di mercato reali locali per immobili simili.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: CALCINATO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1650	L	3,8	4,9	N
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L	3,3	4,3	N
Autorimesse	NORMALE	600	710	L	2,2	2,7	N
Box	NORMALE	670	790	L	2,3	2,9	N
Posti auto coperti	NORMALE	465	550	L	1,6	1,9	N
Posti auto scoperti	NORMALE	335	400	L	1,2	1,4	N



Il Listino dei Valori degli immobili della Borsa Immobiliare di Brescia, Comune di Calcinato, anno 2022, per il residenziale da ristrutturare di età compresa tra 50 e 70 anni, prevede valori compresi da €/mq 350 ed €/mq 475.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO E RELATIVE PERTINENZE

MQ COMMERCIALI 79,44 X €/MQ 650 = € 51.636,00

Valore arrotondato ad € 51.500,00 (cinquantunomilacinquecento/00)

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE:

Considerate le esigue dimensioni dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, rilevate e visibili anche dall'elaborato grafico allegato, non risulta percorribile l'ipotesi della divisione.

RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE:

Nessuna delle parti parte ha fino ad ora richiesto l'assegnazione dell'immobile.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA:

Considerate le spese per il trasferimento dell'immobile i tempi di attesa e i costi da sostenere per sanare gli abusi rilevati (quantificabili in € 4.000 tra sanzione e spese tecniche), oltre ai 3.200 € da sostenere per la creazione dell'apertura della finestra) si presuppone che la base d'asta possa essere pari ad € 42.000,00 (quarantaduemila/00).

REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE

Dai documenti consultati si evince che il fabbricato è di vecchia costruzione, sicuramente un ante '67; è stata reperita copia della C.E. in sanatoria rilasciato dal Comune di Calcinato n° 247, Prot 2465 del 25/8/1987; oltre alla C.E. sono stati reperiti anche l'idoneità statica, l'abitabilità ed un disegno.

Confrontando la situazione autorizzata nel 1987 con il rilievo effettuato si rilevano le seguenti difformità:

-Appartamento: eliminazione della porta verso il corridoio comune nell'attuale camera, creazione della porta d'ingresso tra il soggiorno ed il corridoio comune, demolizione di porzione di muratura portante dividente la cucina ed il soggiorno, trasformazione della porta-finestra della cucina in finestra, creazione del finestrino in bagno.

-Locali accessori in lato sud (piano terra): diversa posizione della tramezza dividente le 2 stanze, eliminazione di una finestra e trasformazione di una porta in finestra.

-Fienile: è stato realizzato il muro di chiusura verso il cortile.

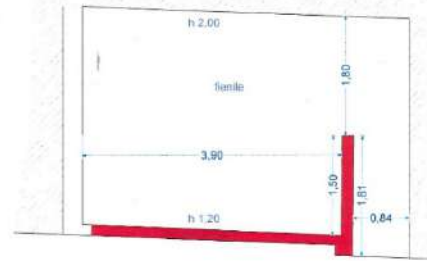
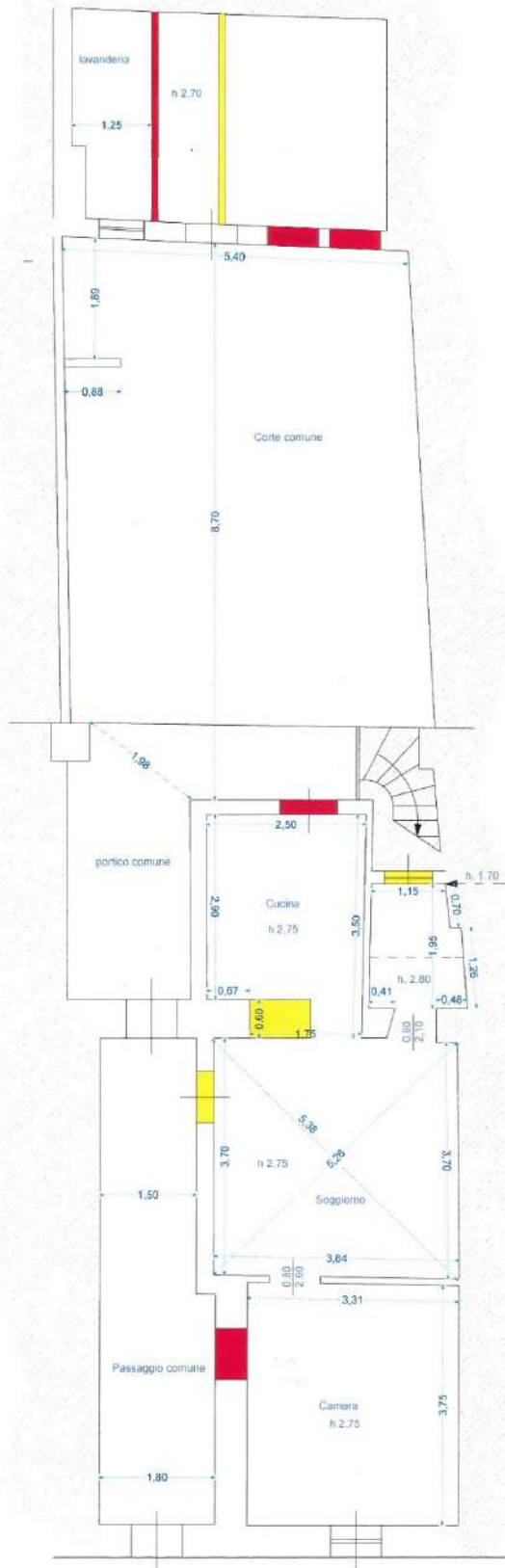
Gli abusi rilevati sono sanabili attraverso idonea pratica edilizia volta ad aggiornare la situazione reale rispetto all'autorizzata per quanto concerne lo spostamento/creazione delle murature e delle aperture, reperendo inoltre l'idoneità statica relativa alla demolizione della muratura portante tra la cucina ed il soggiorno.

I costi previsti relativi a: pratica edilizia in sanatoria, elaborati di progetto e di comparazione, nuovo accatastamento e idoneità statica, si aggirano intorno ad € 3.500 (oltre alla sanzione minima di € 516).

Si rileva inoltre che il soggiorno non dispone di aereazione e luce sufficiente, per rispettare il rapporto aeroilluminante di legge pari ad 1/8 si necessita di ingrandire notevolmente la finestra della cucina (comunque possibile con demolizione e rinforzo della muratura e successiva posa di nuovo serramento e davanzale, quantificabili in € 3.200).



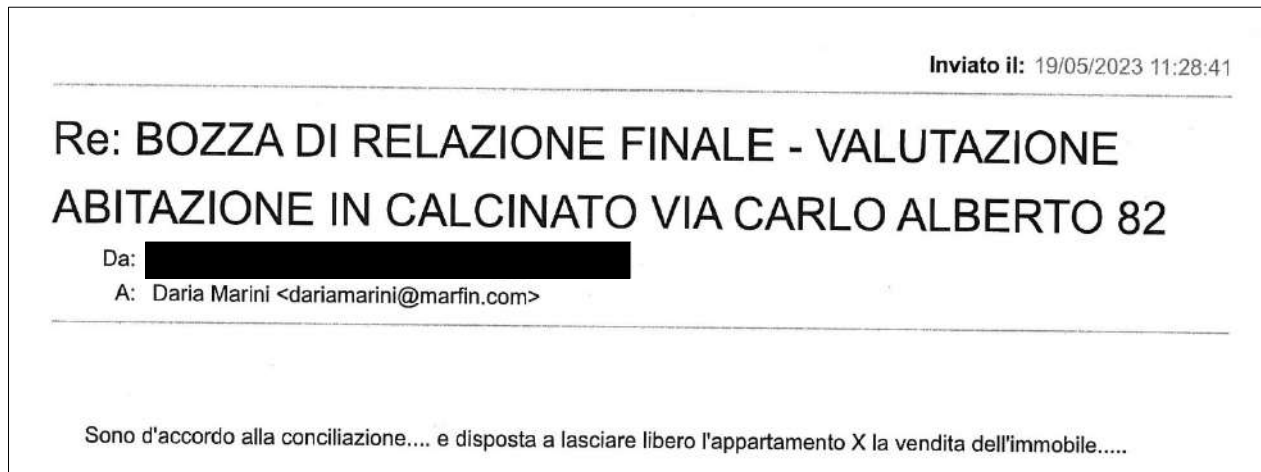
Tutto quanto sopra esposto verrà raffigurato nelle immagini qui sotto:



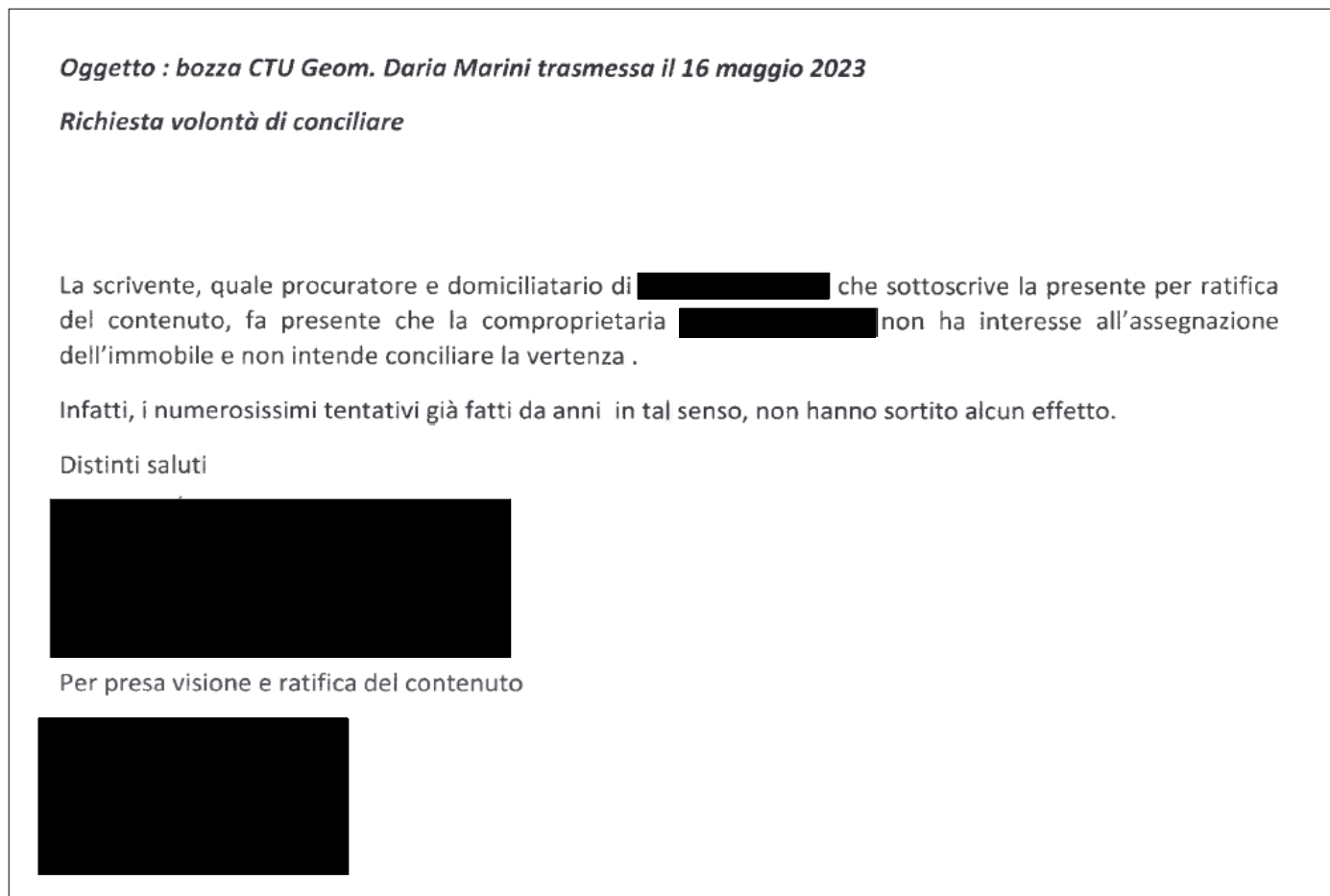
CONCILIAZIONE TRA LE PARTI:

Attraverso la bozza di relazione inviata alle parti, veniva loro richiesto di comunicare alla sottoscritta la propria volontà (o non) di conciliare la lite.

La [REDACTED] ha comunicato la propria volontà a conciliare, come qui sotto esposto:



La [REDACTED] ha comunicato la propria non volontà a conciliare, come qui sotto esposto:



La ██████████ non ha comunicato alcuna volontà.

CONCLUSIONE:

Con tutto quanto sopra esposto il CTU ritiene di avere fornito le adeguate risposte al quesito formulato dall'Ill.mo G.I.

Leno, 30 maggio 2023.



ALLEGATI:

Relazione fotografica
Visura ipotecaria
Planimetria catastale
Riepilogo subalterni dell'anno 1991
C.E. in sanatoria del 1987
Relazione tecnica
Idoneità statica
Disegno allegato alla C.E.
Abitabilità
Disegni in scala
Modelli condono

