

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV civile

Ill.mo Presidente

Sig. Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno

RG. 5197/2021

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

CTP

Dott. Ing. [REDACTED]

CTU

Dott. Arch. Geom. PAOLO CURTI

RELAZIONE TECNICA

“Accertare la comoda divisibilità degli immobili eventualmente formando lotti omogenei;

Accerti altresì la sussistenza di creditori dei comproprietari iscritti sugli immobili oggetto di divisione”.



Sommario

Relazione / Bozza:	4
Quesito:	4
Premesse:	4
La fase n° 1	5
Fase n° 2	5
Fase n° 3	5
Fase 4:	8
Fase n°5:	10
Fase 6:	12
Fase 7:	13
Descrizione del bene in Paitone, oggetto di studio:	15
Parco:	20
Descrizione del progetto divisionale:	20
Progetto divisionale:	22
U.I. PIANO TERRA Lotto n°1:	22
U.I. PIANO TERRA Lotto n°2:	23
U.I. PIANO TERRA Lotto n°3:	24
U.I. PIANO PRIMO. Lotto n°4:	25
U.I. PIANO TERRA Lotto n°5	26
U.I. PIANO PRIMO Lotto n°6	27
U.I. PIANO PRIMO Lotto n°7	28
U.I. PIANO SEMI INTERRATO Lotto n° 8	29
Alloggio ex Custode:	33
Unità immobiliari site in Brescia:	39
Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 6	42
Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 7	44
Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 11	46
Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 12	48
Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 13	50
Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 14	52
Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 15 e 16	54
Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 18	56
Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 19	58



Tabella riassuntiva delle unità immobiliari interessate:	60
Osservazioni pervenute al CTU da parte dell'Ing. [REDACTED] e relative controdeduzioni del CTU:	61
Risposta del CTU alle osservazioni del CTP Ing. [REDACTED]:	64
Osservazioni da parte dell'Avv. [REDACTED]:	71
Risposta del CTU alle osservazioni dell'Avv. [REDACTED]:	72
SINTESI DELLA RELAZIONE:	78
Integrazioni – secondo quesito:	79
Osservazioni dell'Avv. [REDACTED]:	82
Controdeduzioni alle osservazioni dell'Avv. [REDACTED]:	85
CONCLUSIONI:	91
Allegati:	91
1 CDU	92
2 Fotografie	92
3 Planimetrie	92
4 Osservazioni CTP Ing. [REDACTED]	92
5 Osservazioni Avv.to [REDACTED]	92
6 Norme Tecniche Comune di Paitone	92
7 Vincolo Paesistico sul Parco	92
8 Visure Creditori	92
9 Osservazioni Avv. [REDACTED]	92
10 Tabelle Pro Brixia	92



Relazione / Bozza:

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, con studio in Rovato via Roma, 44 (BS), già iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n° 858, oggi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n° n°6385, nominato CTU in data 14.07.2022, al fine di rispondere al seguente:

Quesito:

“Accertare la comoda divisibilità degli immobili eventualmente formando lotti omogenei;

Accerti altresì la sussistenza di creditori dei comproprietari iscritti sugli immobili oggetto di divisione”.

Premesse:

Successivamente al giuramento di rito, sono stati effettuati alcuni sopralluoghi presso i beni, due presso gli immobili siti in via Moretto, 1 nel comune di Paitone ed un terzo presso l'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato sito in via Boifava, 23 a Brescia, ed un quarto sopralluogo del medesimo fabbricato ma riguardante l'unità immobiliare posta al secondo piano.

Riguardo al primo complesso immobiliare posto nel Comune di Paitone è stato possibile redigere un progetto divisionale, contrariamente alle unità immobiliari site in Brescia, per le quali non è stato possibile studiare una ulteriore divisione rispetto allo stato attuale.

Il sottoscritto, dopo aver elaborato le planimetrie derivanti dalle schede catastali, ridisegnandole in un unico elaborato grafico, ha esaminato le possibili soluzioni per una coerente ed omogenea divisione in rispetto ai rispettivi proprietari e presenta qui la



relativa relazione illustrativa al fine di dimostrare le fasi di studio che hanno portato alla proposta divisionale.

La fase n° 1

ha comportato l'esame della documentazione rilasciata dal Comune di Paitone, con particolare attenzione al Certificato di Destinazione Urbanistica e ai relativi vincoli che gravano sul bene oggetto dello studio divisionale.

Fase n° 2,

sono stati eseguiti due sopralluoghi alla presenza del CTP Ing. [REDACTED], durante i quali sono state scattate le necessarie fotografie ed effettuate le misurazioni necessarie, al fine di rapportare graficamente e proporzionalmente le diverse planimetrie catastali.

Fase n° 3 ,

durante lo studio divisionale sono state effettuate le seguenti analisi:

a) Il bene oggetto di studio è gravato da numerosi vincoli urbanistici, tra cui, riguardanti il solo parco, vi sono vincoli architettonici dovuti al suo pregio artistico/storico. Pertanto, la progettazione di una frazionabilità è risultata in una prima fase estremamente complessa. (Per maggiori informazioni vedere il documento n°1: CDU, allegato alla presente).

b) Dopo un'analisi dettagliata degli spazi, dei servizi e della conformazione planimetrica e la relativa distribuzione dei vani, è emerso che:



1. L'immobile non dispone di un impianto di riscaldamento.
2. Gli unici servizi igienici presenti sono di fatto inutilizzabili e non agibili.
3. Le tubazioni dell'acqua sono vetuste e compromesse dalla mancata manutenzione nel corso degli anni e pertanto sono da considerare inutilizzabili, da rimuovere e sostituire con una nuova rete di distribuzione.
4. L'impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione non è a norma di legge e pertanto deve essere smantellato e realizzato a nuovo.
5. Dal punto di vista strutturale, in generale, non sono presenti particolari cedimenti, ad eccezione del solaio nel corpo secondario, lato est del palazzo (Lotto n°6 posto al piano primo), il cui solaio, del soffitto del primo piano/pavimento del sottotetto, che è completamente crollato ed asportato negli anni passati, causando il conseguente crollo di alcuni divisori al piano primo, anch'essi asportati e non più ricostruiti.
6. La copertura è in buono stato, ma necessita di un intervento generale di manutenzione, così come la relativa lattoneria verticale ed orizzontale, ormai in buona parte compromessa dalla vetustà.
7. Non è stato possibile verificare la rete fognaria, ma lo stato generale dell'immobile fa presumere una carente manutenzione perpetuatasi da diversi anni; pertanto, anche le rispettive condutture dovranno essere verificate, pulite e presumibilmente rifatte a causa di probabili perdite, non compatibili con le attuali normative di igiene edilizia e non ammissibili per un corretto utilizzo del bene.



8. I serramenti esterni necessitano di un intervento di manutenzione generale sia per la meccanica che per lo stato estremamente vetusto dei telai, che devono essere scrostati e riverniciati e probabilmente rimossi e sostituiti con nuovi o radicalmente restaurati.
9. Le canne fumarie sono da verificare, pulire e facilmente da incamiciare internamente, in quanto non a norma con le attuali leggi sulla sicurezza.
10. Molte pareti e soffitti sono affrescati, pertanto necessitano di particolari costosi interventi di restauro.
11. I pavimenti, per la maggior parte in buone condizioni, devono essere puliti e restaurati.
12. Gli arredi necessitano di essere smantellati e/o restaurati.
13. Il parco, in parte gravato da diversi vincoli urbanistico e architettonico/paesistico, risulta in stato di abbandono, nonostante diversi interventi manutentivi siano stati realizzati, ma la grande estensione dello stesso comporta una continua e articolata manutenzione, sia delle essenze arboree che dei manufatti presenti: piscina/fontana, ghiacciaia, pavimentazioni e muretti di arredo.
14. La maggior parte della recinzione risulta compromessa a causa della vetustà e della morfologia del terreno che ha provocato vari cedimenti e compromesso la stabilità della stessa. Si rendono necessari importanti interventi di consolidamento e restauro con conseguenti elevati costi. In lato nord est, parte della recinzione è stata realizzata con rete metallica plastificata, anch'essa si presenta in stato di degrado, a causa della vegetazione estremamente invasiva, a causa della mancata manutenzione.



Fase 4:

Sulla base di tutti gli aspetti sopra elencati, in particolare verificata la carenza degli aspetti igienico-sanitari previsti dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia del 25.10.1989 n. 4/45266, titolo III del Regolamento locale di Igiene Tipo, si evidenzia che il fabbricato oggetto di studio non dispone dei seguenti impianti:

1. Illuminazione artificiale:

- ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono. L'attuale impianto è vetusto e non risulta a norma di legge.

2. Impianto di riscaldamento:

- gli spazi adibiti ad abitazione e quelli accessori devono essere serviti da idonei impianti di riscaldamento, del tipo centralizzato, con corpi scaldanti omogeneamente distribuiti, in relazione all'uso dei singoli locali. L'impianto di riscaldamento deve garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali e più freddi una temperatura dell'area interna pari a 18°C (per un minimo esterno di -7°C).

Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20°C. Si deve poter ottenere la temperatura di



cui sopra in modo omogeneo, nella stessa unità di tempo, nei vari locali, misurandola ad almeno 1,20 metri di distanza dalla fonte di calore.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

3. I servizi igienici

- sono di fatto in disuso, da smantellare e ricostruire a nuovo.

A fronte di quanto sopra riportato, il sottoscritto ha ritenuto possibile la divisione del bene in più unità immobiliari considerando, che attualmente non vi è alcuna unità immobiliare agibile, conseguentemente, dato che il fabbricato, indipendentemente dalla realizzazione di un progetto divisionale, necessita di importanti opere affinché risulti agibile, la suddivisione in più unità autonome, senza la realizzazione di opere murarie, risulta essere una soluzione praticabile.

Prima di procedere con la ripartizione dei vari lotti, è necessario illustrare come affrontare la eventuale realizzazione futura degli impianti e delle opere mancanti, ottimizzando l'impegno costruttivo ed economico delle relative opere.

Poiché ogni unità immobiliare sia attualmente presente, che quelle di nuova realizzazione, individuate nel progetto divisionale, risultano prive di impianti, tali opere, nel momento in cui la proprietà decidesse di rendere il bene attualmente indiviso agibile o le nuove unità individuate nel progetto divisionale, anch'esse agibili, sarà necessario realizzare, tutte quelle opere sopra elencate come riportato dalla Normativa vigente.



Fase n°5:

- **Premesse al progetto divisionale.**

Possibile realizzazione delle opere necessarie al fine di rendere le unità immobiliari agibili in modo semplice ed economico:

- **Impianto elettrico:**

Essendovi parti comuni di disimpegno, è possibile realizzare linee elettriche indipendenti con estrema facilità, utilizzando cavi elettrici esterni per evitare la rottura di pareti murarie. Detto intervento sarebbe comunque necessario anche nel caso in cui si mantenesse il bene indiviso.

- **Impianto di riscaldamento:**

Le varie unità possono essere riscaldate elettricamente con pannelli riscaldanti ad infrarossi ad onda lunga, che consentono di risparmiare energia rispetto ad altri impianti tradizionali, e i costi di acquisto e posa in opera sono notevolmente inferiori, pari al 50% rispetto ad un impianto tradizionale, consentendo inoltre di evitare importanti interventi edilizi, in quanto non necessitano di tubazioni per il passaggio di acqua, aria e gas per l'alimentazione di caldaie con relative canne fumarie, bensì, un solo cavo elettrico, di ridotte dimensioni, è sufficiente per alimentare uno o più corpi riscaldanti che, possono essere collegati all'impianto elettrico generale, evitando, come già detto, la necessità di spaccare pareti e solai.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, essendo presenti parti comuni di disimpegno, si possono realizzare linee elettriche indipendenti tramite cavi esterni facilmente mimetizzabili,



sfruttando le notevoli altezze delle stanze ed i relativi arredi fissi presenti nei diversi locali.

- Impianto igienico sanitario:

Esistono soluzioni efficaci ed economiche sul mercato, ad esempio, l'utilizzo di servizi igienici tipo "Sanitrì", che consentono di installare dei sanitari in qualsiasi ambiente, senza necessità di grandi lavori. Consentendo il corretto smaltimento delle acque nere del wc, del lavabo o del bidet nella fognatura a sfogo diretto o nella fossa biologica, qualora lo scarico per gravità non fosse possibile o nel caso che i servizi si trovassero lontani e/o sotto il livello della fognatura. Questo sistema non utilizza prodotti chimici ed è perfettamente compatibile con la fossa biologica e/o la pubblica rete fognaria ed inoltre non comporta particolari costi.

Il progetto tiene in considerazione tutte queste specifiche tematiche, rendendo possibile l'agibilità delle varie unità immobiliari proposte, senza la necessità di realizzare opere di particolare rilievo, ma sarà sufficiente tamponare le porte di comunicazione tra le varie unità, con l'utilizzo di semplici ed economici pannelli in legno o carton-gesso, a seconda del tipo di finitura desiderata.

È importante sottolineare e ribadire che, anche senza alcuna, divisione del bene oggetto di studio, il fabbricato prima o poi per essere agibile, dovrà subire necessariamente gli interventi sopra elencati.

Pertanto, partendo dal presupposto che l'immobile attualmente non è agibile, il progetto divisionale che prevede N° 9 lotti omogenei, risulta fattibile senza la necessità di eseguire particolari



opere, se non la sola realizzazione del tamponamento delle porte di comunicazione attualmente presenti tra i vari vani, così come riportato nel progetto che di seguito viene esposto e descritto.

Fase 6:

Ulteriore esame della fattibilità divisionale:

L'immobile in questione trattasi di un ex "Palazzo Signorile" precedentemente adibito a residenza e col tempo è stato abbandonato ed ora è in disuso.

Esso comprende anche un appartamento del custode, cantine, magazzini e soffitte, nonché un ampio parco circostante. Va inoltre evidenziato che il palazzo è stato già oggetto di molteplici frazionamenti sia del fabbricato principale che del parco circostante. Porzioni del palazzo, in lato est e sud-est sono state vendute, rendendo la grande "villa signorile" meno fruibile e se pur mantenendo un considerevole valore storico-artistico, anche se in parte svalutato a causa della cessione di una porzione di parco in lato nord-est, sulla quale sono state realizzate alcune villette, in contrasto con l'architettura del palazzo, oramai non più fruibile se non a fronte di importanti interventi di restauro e ristrutturazione conservativa.

Alla luce di queste considerazioni, il CTU ha ritenuto possibile una fattiva possibilità di divisione del palazzo, che consentirebbe allo stesso di ricevere una nuova vita, offrendo di fatto ai diversi e numerosi proprietari un concreto utilizzo del bene, offrendo inoltre ad ognuno la propria indipendenza.



Fase 7:

Esame del futuro utilizzo delle unità immobiliari frazionate:

Considerando che l'immobile attualmente è indiviso e inutilizzabile a causa della sua obsolescenza, il CTU ha anche ritenuto di valutare le possibili problematiche future delle unità immobiliari frazionate, al fine di evitare possibili disagi post-divisione, anche per una sola unità immobiliare.

Il CTU si è quindi posto le seguenti

domande:

- a) Quali utilizzi potrebbero avere le unità immobiliari frazionate?
- b) Quali benefici potrebbero avere i rispettivi proprietari delle unità immobiliari frazionate?
- c) A quali costi potrebbero essere sottoposti i futuri proprietari delle unità immobiliari frazionate?

Risposte:

a) Attualmente, l'immobile non ha alcun utilizzo e anche se si volesse utilizzarlo per i più disparati eventi o per utilizzarlo anche da un solo proprietario, sarebbero richiesti interventi radicali di messa in sicurezza e la realizzazione degli impianti mancanti o fatiscenti. Le unità immobiliari frazionate potrebbero essere utilizzate come residenze private, uffici, spazi commerciali o turistici, a seconda delle necessità e delle autorizzazioni necessarie.

b) I futuri proprietari delle unità immobiliari frazionate potrebbero beneficiare della loro indipendenza e del diritto di utilizzare la propria unità immobiliare a seconda delle loro



necessità. Inoltre, la divisione dell'immobile potrebbe aumentare il valore delle unità immobiliari frazionate rispetto all'immobile indiviso e inutilizzabile.

c) I futuri proprietari delle unità immobiliari frazionate potrebbero essere sottoposti a costi di manutenzione e gestione dell'unità immobiliare a loro assegnata, ma questi costi potrebbero essere inferiori rispetto a quelli attuali, poiché l'immobile sarebbe stato frazionato e quindi la responsabilità della manutenzione sarebbe stata suddivisa tra i proprietari delle singole unità immobiliari ed ognuno si farebbe carico esclusivamente della propria quota.

d) Il singolo proprietario, potrebbe avere la possibilità di usufruire del proprio bene ed utilizzarlo nei più svariati modi: ipotecarlo a fronte di un finanziamento; Metterlo a reddito; utilizzarlo in proprio per deposito provvisorio; Permutarlo con altro bene mobile o immobile;

A fronte delle riflessioni sopra riportate, si ritiene che la divisione immobiliare del fabbricato e del parco, **produca i seguenti vantaggi:**

a) Senza alcun esborso, ogni comproprietario avrà l'assegnazione in esclusiva di una unità immobiliare, che potrà mantenere nello stato di fatto o potrà restaurare e usufruirne sia singolarmente o in accordo con uno o più proprietari potrà, attraverso il singolo intervento di messa in sicurezza, riordino e realizzazione dei nuovi impianti e servizi con conseguente utilizzo del bene anche quale utilizzo abitativo, ufficio di rappresentanza o altro con conseguente possibilità di reddito.

b) Il parco, anch'esso suddiviso in varie parti ed assegnato ai rispettivi comproprietari, potrà essere utilizzato dagli stessi in svariati modi, mantenendo comunque in comune un'area per l'accesso alle varie unità immobiliari.



Descrizione del bene in Paitone, oggetto di studio:

La proprietà è ubicata in Paitone via Moretto, n°1 (BS), di struttura originaria secentesca, venne restaurata nella prima metà del XIX secolo con forme neoclassiche ed è circondata da un prestigioso parco, per il quale venne dichiarato di interesse artistico con notifica ministeriale del 16 giugno 1986 (Allegato n°7, alla presente).



Trattasi di palazzo storico- artistico disposto su due piani oltre ad un piano sottotetto con altezza sufficiente per essere utilizzato. A fianco al corpo principale, in lato est è presente un corpo di minore importanza artistica oltre ad accessori e pertinenze, con un ulteriore corpo minore adibito ad appartamento del custode. Il tutto accorpato al grande parco che circonda il palazzo principale su tre lati: Nord, sud ed ovest.

Palazzo, corpo principale:

Accatastato al Foglio 10, particella 24, sub. 1

Il piano terra è posto ad una quota rialzata di circa 30 cm. rispetto al piano di campagna ed è dotato di due scale interne con accesso



entrambe dal porticato principale, caratterizzato da tre colonne. La scala posta in lato est, è molto grande, di particolare bellezza ed è al solo servizio del piano primo, quella posta a est, di caratteristiche più povere è anche al servizio del piano sottotetto. La distribuzione degli ambienti interni al piano terra è composta da n°10 vani, in parte con pareti e soffitti affrescati e con arredi antichi realizzati su misura.

Il primo piano è invece composto da undici vani più accessori. La scala in lato ovest a servizio tra il piano terra ed il primo piano prosegue poi a servizio del piano sottotetto che risulta essere un grande ambiente suddiviso da due zone, separati da alcuni gradini che consentono il superamento di un contenuto dislivello, formatosi dalla diversa altezza interna di alcuni vani posti al piano sottostante. Il sottotetto è sufficientemente alto per essere utilizzato a livello abitativo o per accessori connessi alle sottostanti unità immobiliari.

A fianco, in lato est del corpo principale che costituisce il palazzo, precedentemente descritto, è presente, in aderenza, un fabbricato minore, anch'esso su tre piani: terra, primo e sottotetto, così accatastato: Foglio 10, particella 28, sub. 1

Al piano terra si accede attraversando una piccola corte, parzialmente separata dal parco principale e da accesso ad un portico costituito da due colonne. Detto portico consente l'accesso a due vani parzialmente interrati, il primo caratterizzato da due finestrelle che si aprono sul portico, il secondo, con ulteriori due vani che hanno due finestre che si aprono verso il parco il lato nord. I due semi-interrati, attualmente utilizzati come cantine, non potranno essere trasformati in locali abitabili a causa della loro quota al di sotto del piano di campagna, ma potranno comunque far parte dell'abitazione quali vani accessori.



Dal portico si può accedere attraverso una scala al piano superiore, che è caratterizzato da un grande vano formatosi dal crollo del soffitto e delle pareti che lo dividevano. Questo ambiente al cui interno insiste un grande camino, si affaccia, attraverso grandi finestrate, sul lato sud del parco, offrendo all'ambiente molta luminosità.





Detto vano, si presta ad un intervento di ristrutturazione / restauro a fronte del crollo sopra menzionato.

In lato nord, sono presenti ulteriori tre vani che si affacciano sul parco, offrendo anch'essi un interessante e piacevole panorama. Anche il sottotetto di questo corpo di fabbrica minore è sufficientemente alto per essere utilizzato, in fase di progetto e relativo intervento edilizio di restauro o di nuove opere per la realizzazione di ulteriori vani.

Fabbricati accessori:

In lato est, sono presenti alcuni fabbricati minori, ad uso deposito attrezzi ecc. ed una modesta pertinenza esterna. Detti locali sono in gran parte difformi, pertanto sarà necessario un intervento di sanatoria.



In aderenza a detti vani, in lato ovest, insiste un piccolo porticato, costituito da n°5 colonne. Detto fabbricato originariamente era probabilmente più profondo e comprendeva i vani retrostanti, attualmente adibiti a depositi.

Inoltre, al piano soprastante insiste un sottotetto di cui una parte catastalmente è indicata a soffitta con altezza sui fianchi pari a m. 2,00 ad est e m. 2,20 ad ovest, offrendo una altezza sufficiente per la realizzazione di futuri vani accessori. A nord rispetto alla prima, parte precedentemente descritta, risulta un vuoto sul sottostante portico, probabilmente vi era un solaio crollato dopo l'accatastamento. Il tutto come descritto graficamente nella scheda di cui al Foglio 10, particella 27 sub. 4

Inoltre, in aderenza a questi ultimi vani, insiste un ulteriore corpo probabilmente in passato adibito ad appartamento del custode, distinto in catasto al Foglio 10, particella 25, sub 1.

Detta unità immobiliare, con accesso pedonale indipendente rispetto al palazzo, è così composta:

- Piccolo porticato con accesso dalla pubblica via Moretto.
- Piano terra: n°2 vani più accessori e servizio igienico non agibile.
- Scala di comunicazione tra il piano terra ed il primo piano.
- Piano primo: n° 3 vani tra loro comunicanti attraverso un corridoio ed un servizio igienico anch'esso non agibile.

Anche questa unità immobiliare non è agibile in quanto priva di impianto di riscaldamento, impianto elettrico obsoleto e condizioni generali fatiscenti e servizio igienico esistente ma non agibile.



Parco:

Il parco, accatastato al Foglio 10, particella 26, sub 3 e mappale 288, copre una superficie di circa 20.700 m², sullo stesso insistono alberi secolari protetti, per i quali necessita un continuo monitoraggio con conseguenti continui interventi di manutenzione estesi a tutta la superficie a prato ed anche per i percorsi realizzati con ghiaia di fiume e pietrisco presenti nel parco. Inoltre, all'interno dello stesso parco insistono manufatti, anch'essi soggetti a continue manutenzioni, così come la muratura di cinta, che in buona parte presenta cedimenti strutturali.

All'interno del parco insiste anche una "piscina" ed una ghiacciaia, entrambe soggette ad interventi di manutenzione.

Si ritiene importante evidenziare che contrariamente alla parte in lato ovest del parco, di immediata visione accedendo dall'ingresso principale, il lato nord est essendo più appartato e più spoglio di vegetazione, è stata individuata una superficie di circa 5.000 m², utili per la compensazione dei valori dei rispettivi lotti, lasciando fuori dal progetto divisionale la parte principale del parco, anche se comunque facilmente divisibile, mantenendo evidentemente i percorsi di accesso carraio e pedonale, in comune alle varie unità immobiliari generate dal progetto divisionale.

Descrizione del progetto divisionale:

Premessa:

si ribadisce che tutte le quote riportate nel progetto, sono la risultanza delle quote scaturite dal ridimensionamento delle diverse planimetrie catastali e pertanto il progetto divisionale, una volta accolto potrà subire delle possibili variazioni, causate dalla risultanza delle quote scaturite da un rilievo stereometrico particolareggiato eseguito sul posto che interesserà sia i



fabbricati che i terreni e le eventuali discordanze delle superfici con conseguenti discordanze dei valori dei singoli lotti, potranno essere ripartite sulla suddivisione dei terreni.

È importante evidenziare che il progetto è stato studiato per una suddivisione equilibrata delle superfici di fabbricati e terreni in relazione al loro valore commerciale, scaturite dai valori OMI e della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia e opportunamente modellati sulla base delle caratteristiche fisiche ed artistiche e dalla specifica posizione di ogni nuova unità:

- Livello del piano.
- Posizione rispetto ai punti cardinali, essenziali per l'irraggiamento solare.
- Vista rispetto al parco.
- Stato d'uso.

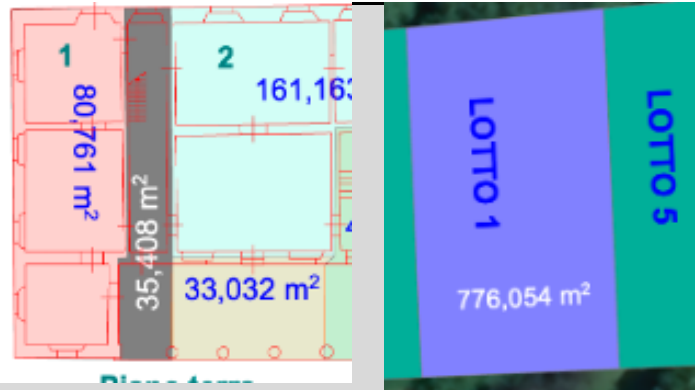


Progetto divisionale:

Di seguito si riportano le singole unità immobiliari così come sono state individuate nel progetto di divisione, estrapolandole dalla planimetria generale e corredandole dei dati utili per una migliore comprensione dettagliata del progetto stesso.

U.I. PIANO TERRA Lotto n°1:

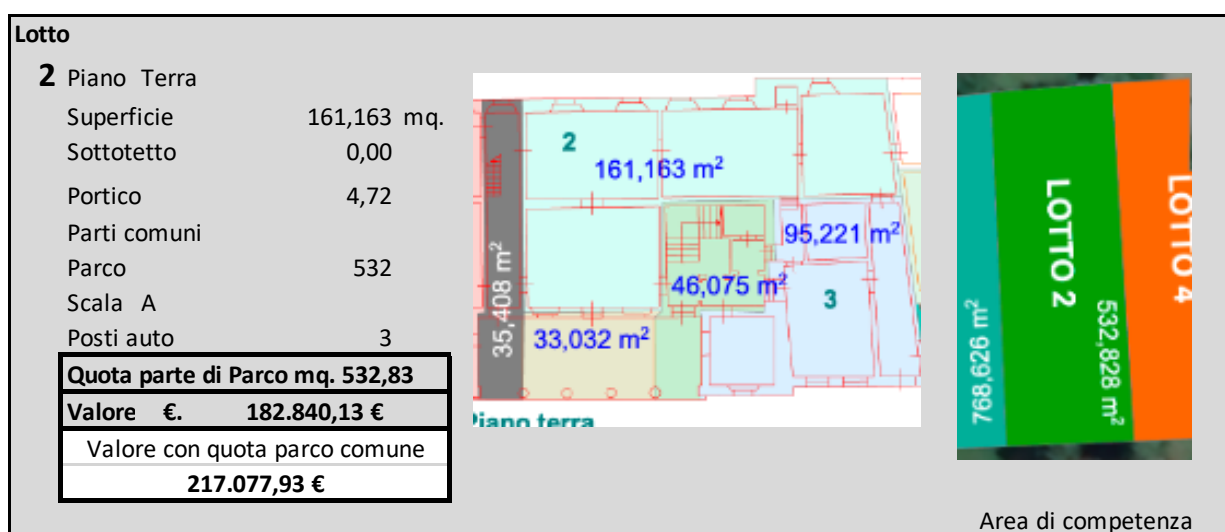
Superficie di	m ²	80,76 + le parti comuni
Piano sottotetto	m ²	11,31
Terreno	m ²	776,05
Quota parco comune	m ²	1.711,89
Valore	€.	182.954,05
Valore quota del parco	€.	34.237,80
Valore totale	€.	217.191,82

Lotto			
1	Piano Terra		
Superficie	80,76 mq.		
Sottotetto	11,38		
Portico comu	4,72		
Parco	776		
Scala A	7,08 mq.		
Posti auto	4		
Quota parte di Parco mq. 776,05			
Valore	€.	182.954,05 €	Area di competenza
Valore con quota parco comune			
217.191,82 €			



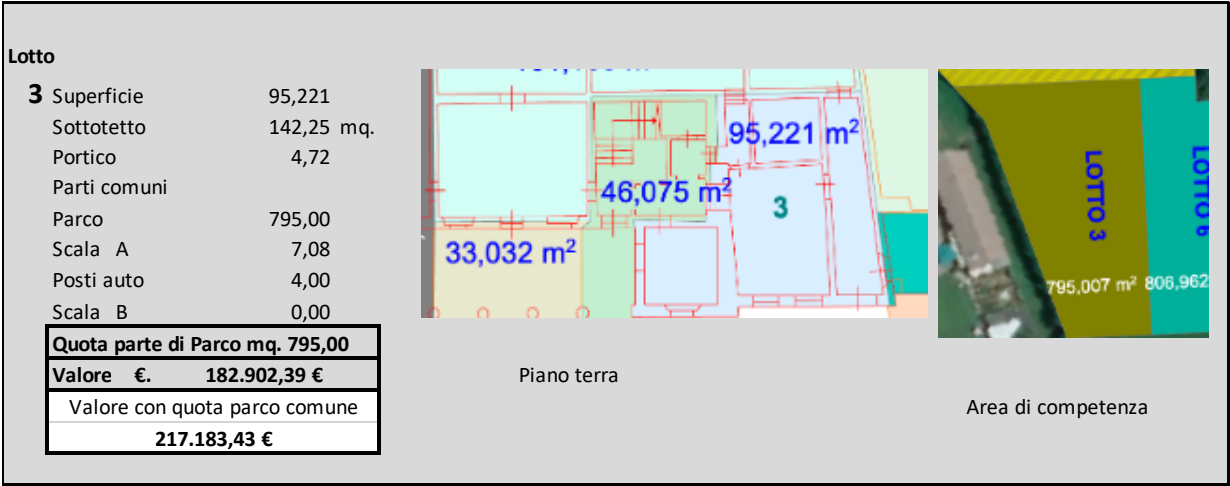
U.I. PIANO TERRA Lotto n°2:

Superficie di	m ² . 132,240 + le parti comuni
Terreno	m ² . 532,00
Quota parco comune	m ² . 1.711,89
Valore	€. 182.840,13
Valore quota del parco	€. 34.237,80
Valore totale	€. 217.077,93



U.I. PIANO TERRA Lotto n°3:

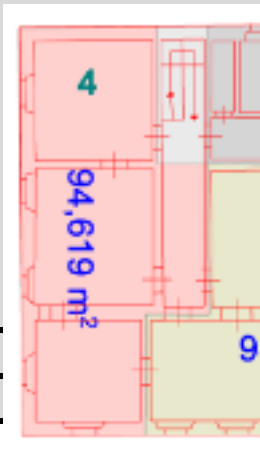
Superficie di	m ² .	95,22 + le parti comuni
Piano sottotetto	m ² .	142,25
Terreno	m ² .	795,00
Quota parco comune	m ² .	1.711,89
Valore	€.	182.902,39
Valore quota del parco	€.	34.237,80
Valore totale	€.	217.183,43




U.I. PIANO PRIMO. Lotto n°4:

Superficie di	m ² .	94,61+ le parti comuni
Piano sottotetto	m ² .	74,18
Terreno	m ² .	448,51
Quota parco comune	m ² .	1.711,89
Valore	€.	182.856,05
Valore quota del parco	€.	34.237,80
Valore totale	€.	217.093,85

Lotto		
4	Piano	Primo
Superficie	94,619	mq
Sottotetto	74,19	
Portico comur	4,72	
Parco	448	
Scala A	7,08	mq
Scala B		
Posti auto	4	
Quota parte di Parco mq. 448,52		
Valore	182.856,05 €	
Valore con quota parco comune		
217.093,85 €		



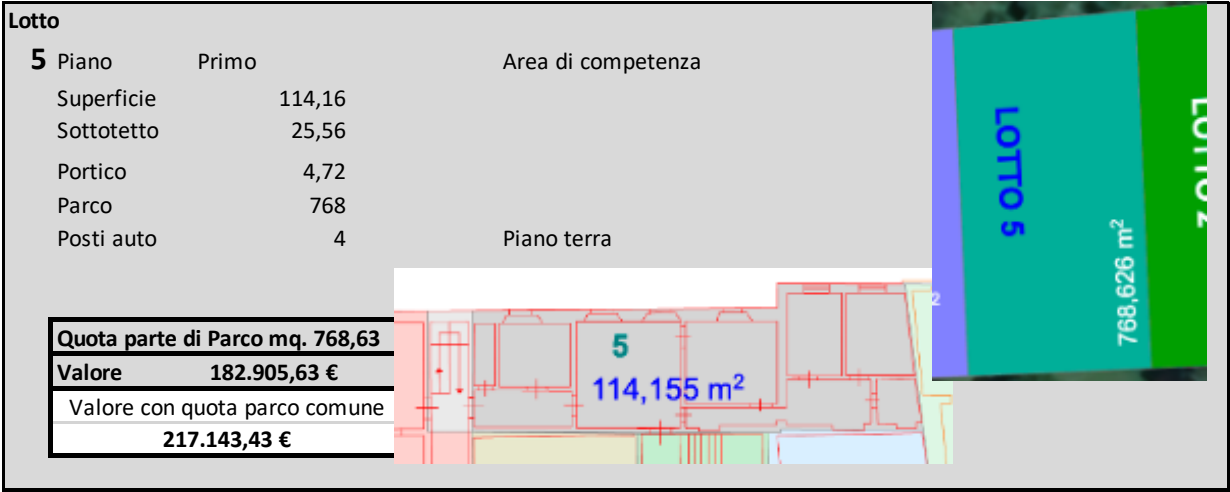
Area di competenza





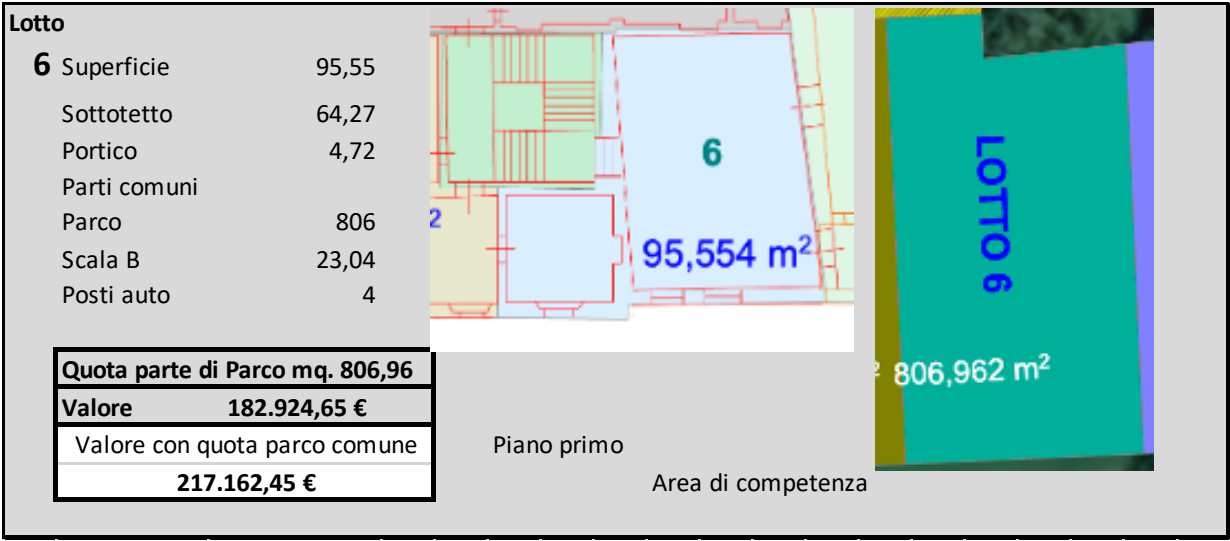
U.I. PIANO TERRA Lotto n°5

Superficie di	m ² .	114,15
Piano sottotetto	m ² .	25,56
Terreno	m ² .	768,62
Quota parco comune	m ² .	1.711,89
Valore	€.	182.905,63
Valore quota del parco	€.	34.237,80
Valore totale	€.	217.143,43



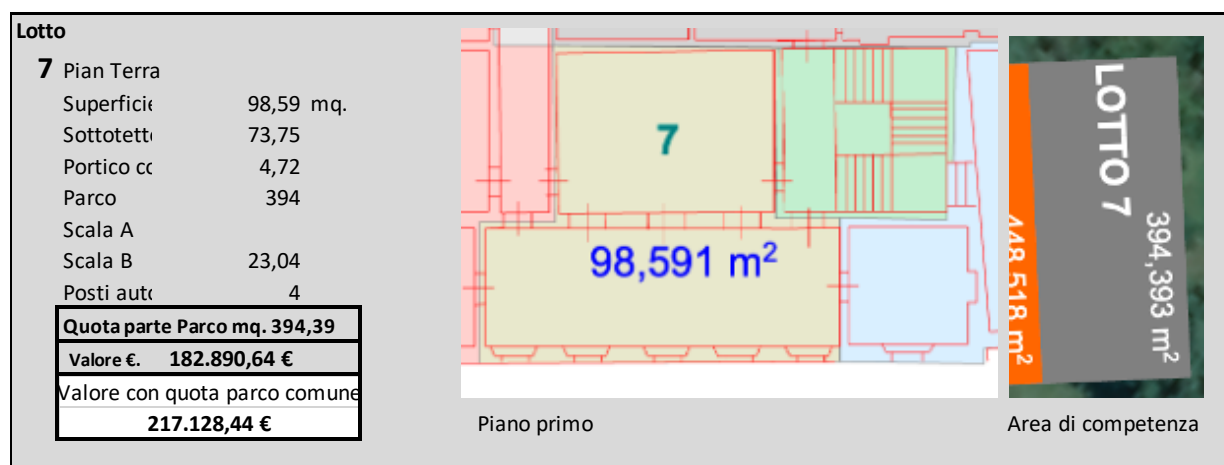
U.I. PIANO PRIMO Lotto n°6

Superficie di	m ² . 195,55
Piano sottotetto	m ² . 64,27
Terreno	m ² . 806,96
Quota parco comune	m ² . 1.711,89
Valore	€. 182.924,65
Valore quota del parco	€. 34.237,80
Valore totale	€. 217.162,45



U.I. PIANO PRIMO Lotto n°7

Superficie di	m ² .	98,59
Piano sottotetto	m ² .	73,75
Terreno	m ² .	394,39
Quota parco comune	m ² .	1.711,89
Valore	€.	182.890,64
Valore quota del parco	€.	34.237,80
Valore totale	€.	217.128,44



Il palazzo, sul lato est, è costituito da un'ulteriore ala che si sviluppa su piani sfalsati:

U.I. PIANO SEMI INTERRATO Lotto n° 8

L'unità immobiliare è costituita da tre piani:

a) Una cantina posta ad una quota di poco meno di un metro inferiore rispetto al piano campagna.

b) Una seconda cantina posta ad una quota ancora più bassa della precedente, con il pavimento a circa 1,50/2,00 m. più basso rispetto al piano campagna.

Questa cantina, pur con finestrature poste in lato nord, risulta più luminosa rispetto alla precedente in quanto dotata di maggiori aperture e non ombreggiate dal prospiciente portichetto. La superficie della cantina posta a sud (colore giallo) è di circa 70,48 m². La cantina posta a nord (colore verde) ha una superficie di circa 106,02 m². Entrambe le cantine sono accessibili dal portico prospiciente la parete del parco posta sud/est e hanno una superficie totale di circa 44,81 m², che a sua volta si affaccia su una corte esclusiva di circa 72,30 m².

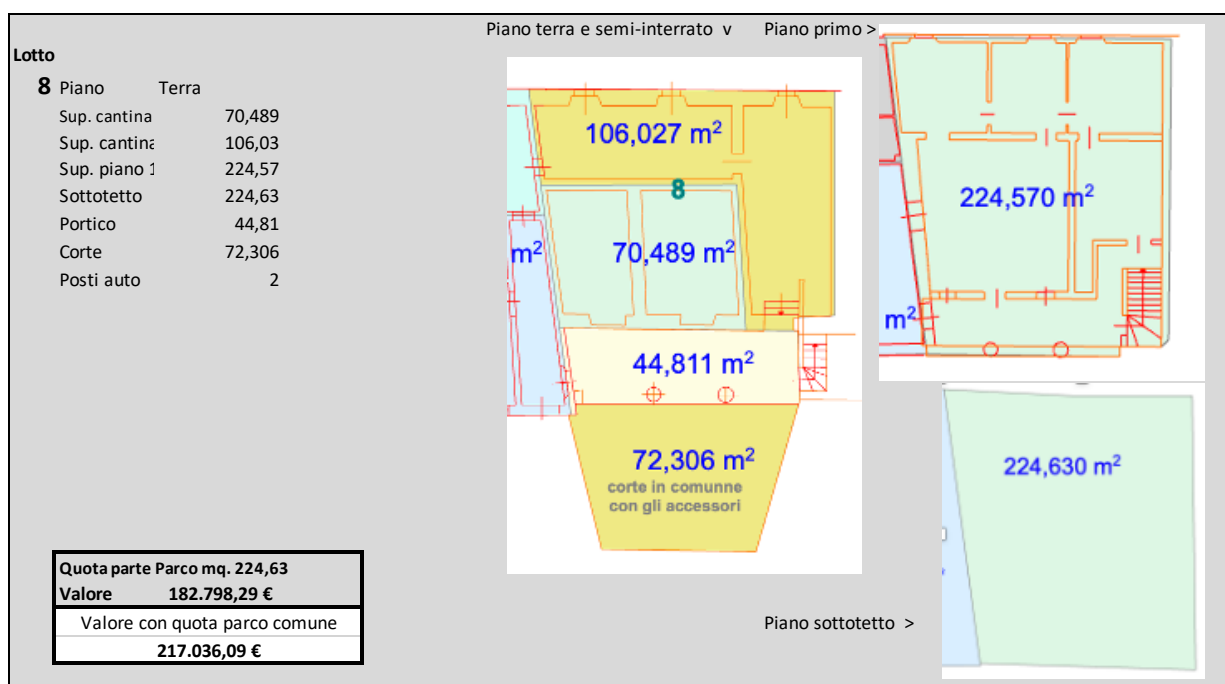
Piano primo:

al primo piano, da cui si accede attraverso una scala semi-esterna, insiste una unità di circa 224,57 m², con un sottotetto soprastante il cui solaio a divisione tra il primo piano ed il sottotetto è parzialmente crollato ed è da ricostruire. Anche detto sottotetto risulta avere altezze sufficienti per essere utilizzate quali accessori a detta unità immobiliare.



Di seguito si riporta la planimetria, dalla quale sono evidenziate le relative superfici commerciali.

Superficie cantina 1	m ² .	70,49
Superficie cantina 2	m ² .	106,03
Piano sottotetto	m ² .	224,63
Terreno	m ² .	0,00
Portico	m ² .	44,81
Corte comune	m ² .	72,31
Quota parco comune	m ² .	1.711,89
Valore	€.	182.798,29
Valore quota del parco	€.	34.237,80
Valore totale	€.	217.036,09

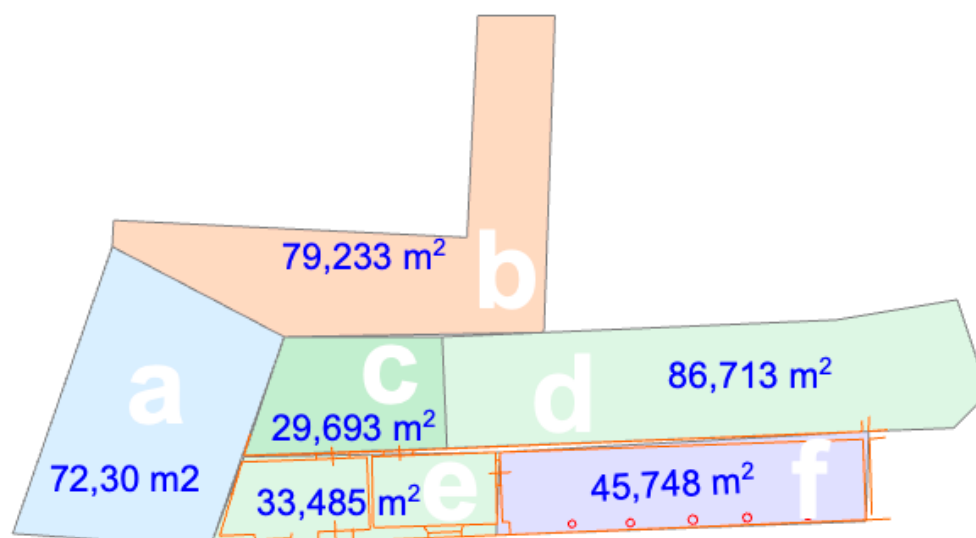


Corpo dei rustici in lato est:

A fianco dell'ala descritta nel precedente paragrafo, posta sul lato est, rispetto al corpo principale del palazzo, il fabbricato si estende verso sud, con un volume attualmente adibito a ricovero attrezzi, sottotetto, porticato e altri vani accessori, come mostrato nelle



foto, (vedi allegato n°02, alla presente) e nelle planimetrie di seguito riportate (vedi anche allegato n°03, alla presente):



Detta porzione di fabbricato, priva di impianti tecnologici ha pavimenti in cemento e pareti al rustico e presenta opere per le quali sarà necessario richiedere opportune sanatorie edilizie.

Per una più ampia descrizione, la planimetria è stata suddivisa nelle seguenti porzioni:

Il corpo "A"

è la corte esclusiva già riportata nella precedente descrizione, ma inserita in questo contesto solo ed esclusivamente per comprendere con maggior facilità, il collegamento tra i vari corpi di fabbrica, in quanto detta corte funge di collegamento anche al già descritto, nella precedente pagina, corpo di fabbrica ed in particolare la corte è prospiciente al portico di 44,811 m² di accesso alle due cantine rispettivamente di 70,48 m² e 106,02 m²

Il corpo "B"

trattasi di un'area parzialmente coperta da tettoie non autorizzate.



Il corpo "C"

trattasi di un vano coperto che si sviluppa per una altezza che consente in futuro, Norme urbanistiche permettendo, di realizzare un piano soppalcato o vani accessori.

Il corpo "D"

si sviluppa su due piani: piano terra ad uso deposito e piano primo (sottotetto) ad uso probabilmente di fienile e/o comunque deposito.

Il corpo "E"

trattasi di due vani anch'essi utilizzati ad accessori/depositi.

Il corpo "F"

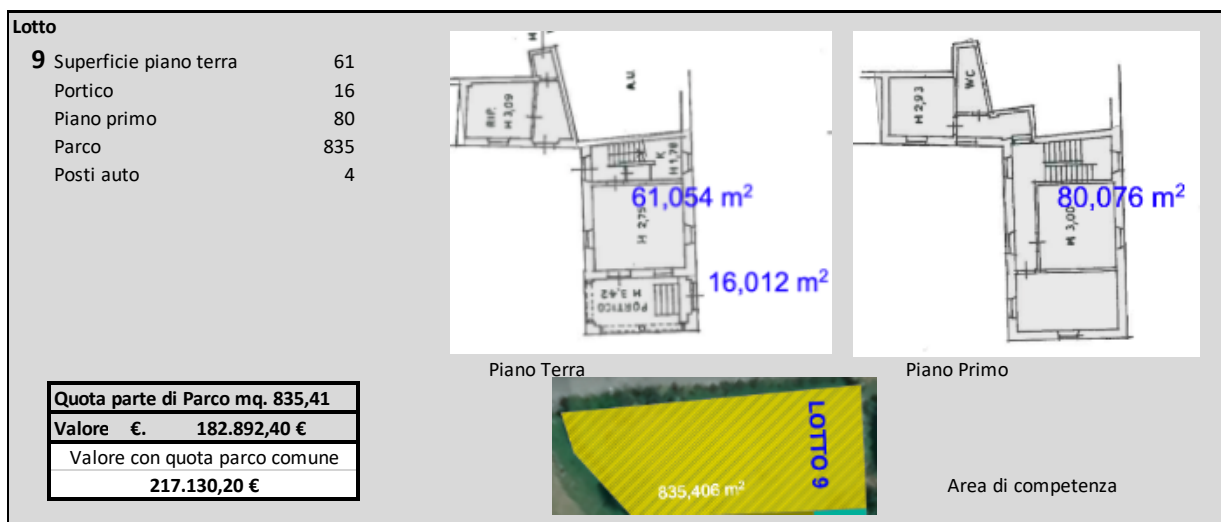
ad uso portico, di fatto senza alcuna funzione.

I corpi sopra descritti, si prolungano sempre in direzione sud, formando un volume ad angolo adibito a "ex casa custode", con accesso esclusivo dalla pubblica via ed attualmente anche dal parco. Detto ingresso potrebbe essere rimosso al fine di non interferire con l'utilizzo del parco e le sue manutenzioni, essendovi una ulteriore possibilità di superficie a verde utilizzabile anche a parcheggio, presente in lato nord est del parco, con accesso direttamente dalla pubblica via



Alloggio ex Custode:

Superficie Piano terra	m ² .	61,05
Portichetto esclusivo:	m ² .	16,02
Piano primo	m ² .	80,08
Terreno	m ² .	635,40
Quota parco comune	m ² .	1.711,89
Valore	€.	182.892,40
Valore quota del parco	€.	34.237,80
Valore totale	€.	217.130,20



L'unità immobiliare è così composta:

piano terra:

- Portichetto esclusivo: m². 16,02.
- Il piano terra di m². 61,05, composto da due vani con un vano scala a servizio del primo piano e un servizio non agibile.
- Un primo piano di m². 80,08 composto da tre vani, un disimpegno e un bagno non agibile.

Detta unità immobiliare è l'unica che gode di un ingresso pedonale completamente indipendente e che di fatto, anche

nella realizzazione degli impianti, così come nell'accorpamento dei posti auto, può essere completamente estraniata da qualsiasi rapporto con le altre unità, confermando di fatto, la assoluta indipendenza.

Non risultano difformità e pertanto non necessita di sanatorie edilizia.

Parco:

Il progetto divisionale prevede una parziale suddivisione in lotti da accorpare alle unità immobiliari sopra descritte. La suddivisione di parte del parco si rende necessaria al fine di bilanciare tutti i valori.

Detti lotti, al fine di non snaturare l'equilibrio artistico del parco, non dovranno essere cintati se non con semplici steccati, così come previsto dalle Norme Tecniche del Piano Urbanistico del Comune di Paitone.

È stata presa in esame la porzione di parco in lato nord/est in quanto risulta essere più appartata rispetto all'interezza del parco. Accedendo dall'ingresso principale risulta infatti poco visibile e conseguente più adatta allo scopo, senza alterare e/o snaturare la vista d'insieme del parco, lasciandone conseguentemente più libera la rimanente parte per eventuali manifestazioni private o pubbliche che la proprietà ritenesse di affrontare.

Detta porzione di parco, pari a circa 5.353 mq., viene suddivisa in n°8 particelle, che accorpate alle unità del fabbricato principale ed i suoi accessori, formeranno i "Lotti" del progetto divisionale. Si ribadisce che dette particelle individuate all'interno del parco, non potranno essere delimitate e recintate con murature, ma nel rispetto del Piano Urbanistico, la loro delimitazione potrà avvenire con siepi o essenze arboree di vario tipo o steccati,



offrendo di fatto, la possibilità di utilizzo al singolo proprietario, sempre in ragione delle attività consentite dal Piano Urbanistico. Per meglio affrontare il progetto divisionale, si riportano alcune immagini che meglio identificano dette aree.



A tale proposito si riporta la planimetria dell'intera proprietà con l'indicazione della suddivisione dei lotti, come sopra descritto, ribadendo che la precisa ripartizione potrà avvenire soltanto dopo l'avvenuta approvazione del progetto divisionale che, dovrà ritenersi di massima, in quanto soltanto dopo aver effettuato i dettagliati rilievi topografici, si potrà redigere il corretto dimensionamento dei lotti stessi.

Le superfici riportate nello studio sono state ricavate dalle mappe catastali e pertanto devono essere necessariamente verificate tramite precisi rilievi topografici.





La suddivisione delle planimetrie del palazzo e dei suoi accessori non richiede alcuna opera edilizia poiché sarà sufficiente la chiusura di alcune porte e su uno o più proprietari lo vorrà, sarà possibile realizzare la futura esecuzione di tutti gli impianti tecnologici necessari e la realizzazione dei servizi igienici attualmente inesistenti e/o fatiscenti, non agibili e pertanto inutilizzabili.

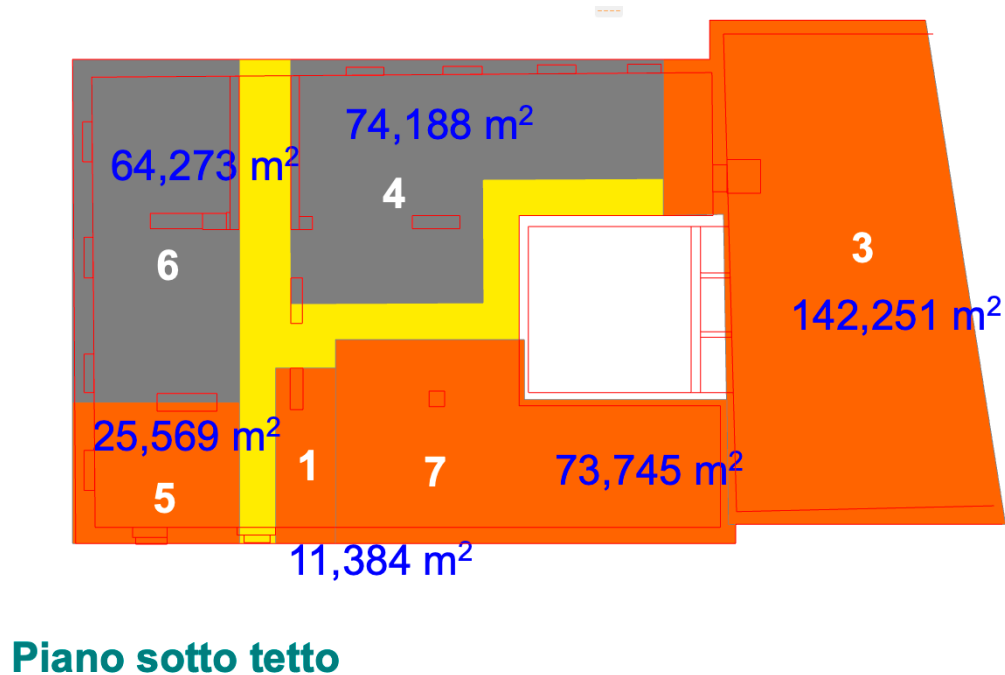
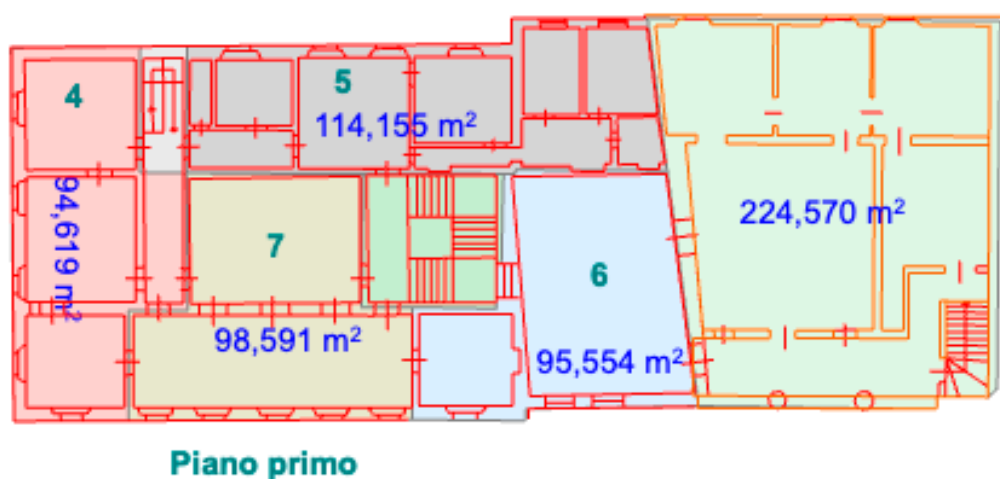
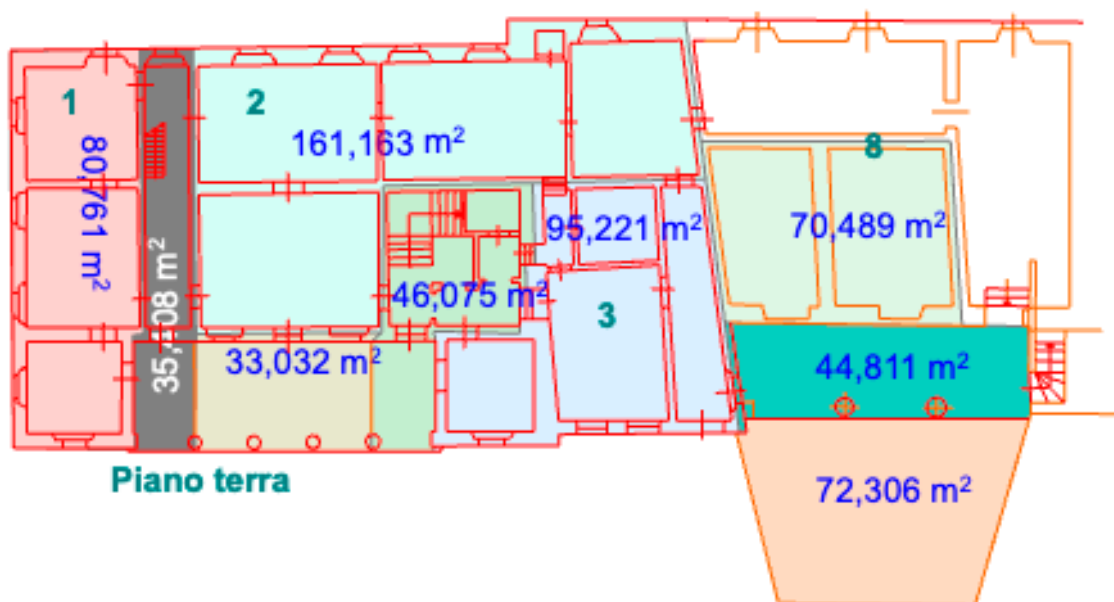
Il progetto divisionale, nel suo insieme, viene riportato nelle seguenti pagine, evidenziando ogni lotto con colore diverso, riportandovi la relativa numerazione e relative superfici distinte per piano:

Piano terra.

Piano Primo.

Sottotetto.





Descritto il progetto divisionale di massima, vanno fatte le seguenti riflessioni:

Il **lotto n°9**, individuato in lato nord-est del parco e colorato con colore giallo è stato concepito e disegnato in modo differente rispetto ai lotti limitrofi. La sua forma e posizione risultano ortogonali rispetto agli altri lotti, il che non è casuale. Infatti, il lotto si trova in prossimità della pubblica via e confina con un'abitazione adiacente in lato sud. Questo fattore è determinante in quanto conferisce al lotto maggiore interesse rispetto agli altri, in quanto è:

- autonomo;
- di particolare interesse per il proprietario della villa confinante in lato sud;
- interessante per potenziali acquirenti alla ricerca di terreni, anche se non edificabili, per svariate esigenze;
- soggetto a possibile futura edificabilità, poiché di continuità ai lotti già edificati a sud dello stesso.
- Di fatto risulta un lotto già servito dalle opere di urbanizzazione.

Dopo aver eseguito una preventiva ricerca di mercato, questi fattori potrebbero rivalutare il prezzo indicato nella perizia, provocando uno sbilanciamento rispetto agli altri lotti del progetto. Di conseguenza, il quadro di ripartizione, così come redatto, potrebbe risultare di maggior vantaggio per detto lotto. Per semplificare le operazioni, potrebbero essere stralciati dal lotto n° 9 uno o più posti auto posti all'interno del parco nella superficie comune. Questa operazione migliorerebbe la divisione, in quanto escluderebbe completamente il lotto 9 dal resto della suddivisione, rendendolo completamente indipendente ed i posti auto rimossi dal parco potrebbero essere collocati all'interno della



stessa area del lotto n°9, eventualmente, se del caso maggiorandone la superficie.

In questo modo, il lotto n°9, volendo rinunciare anche alla compartecipazione della quota del parco, verrebbe sollevato dalle continue spese di manutenzione, pur godendone il contesto e liberando di fatto gli altri lotti da detta quota del parco, semplificandone la gestione nella conduzione delle scelte manutentive e nell'utilizzo del parco stesso.

Unità immobiliari site in Brescia:

Riguardo agli immobili in Brescia, questi ultimi insistono in Via Pietro Boifava, zona est della città di Brescia. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da palazzine e ville generalmente storiche, un'area molto ambita in quanto ha il pregio di essere nell'immediate vicinanze del centro storico ed in zona pedecollinare e molto ricca di vegetazione.

Nelle vicinanze di via Pietro Boifava si trovano diversi servizi, come supermercati, negozi, scuole e parchi pubblici. Inoltre, la zona è ben collegata con il centro città grazie alla presenza di diverse linee di autobus urbani.

Nel complesso, la zona di via Pietro Boifava è considerata una zona tranquilla e residenziale, ideale per le famiglie e per chi cerca un'area ben servita e dotata di spazi verdi.

La suddetta palazzina non può essere ulteriormente suddivisa, poiché è già costituita da tre unità immobiliari che non consentono ulteriori suddivisioni.

Si tratta di una costruzione su tre piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a garage e cantine, contrariamente ai tre piani fuori terra che sono unicamente adibiti ad uso abitativo. La



palazzina è circondata da un giardino comune recintato su quattro lati, accessibile tramite un cancello in ferro prospiciente la pubblica via Piero Boifava.

Le unità oggetto della presente valutazione sono state realizzate, una al piano rialzato e l'altra al secondo e ultimo piano. L'accesso all'unità immobiliare posta al piano rialzato avviene attraverso un'ampia scala esterna situata al centro del prospetto principale del fabbricato. Il portoncino d'ingresso si trova sul ripiano di arrivo di tale scala e conduce direttamente ad un corridoio che funge da disimpegno per gli ambienti principali, ovvero il soggiorno, la cucina, le camere da letto, il bagno e la scala interna di servizio al piano seminterrato.

Sebbene l'unità immobiliare sia dotata dei servizi essenziali, ovvero riscaldamento, illuminazione, forza motrice, acqua calda e fredda, gli stessi sono obsoleti e necessitano di interventi di adeguamento alle recenti normative. I serramenti sono vetusti e richiedono una completa ristrutturazione o, ancora meglio, la sostituzione con nuovi pur mantenendo il disegno di quelli esistenti.

I pavimenti sono in buone condizioni, seppur d'epoca, mentre le pareti e i soffitti, pur essendo in buono stato e privi di particolari fessurazioni, necessitano di una totale tinteggiatura.

Le unità immobiliari presentano alcune modeste difformità catastali, in particolare la disposizione di alcune porte interne che, sono state oggetto di trasformazione negli anni, pertanto si renderà necessaria la redazione della relativa sanatoria edilizia con relativo adeguamento catastale.

La medesima situazione si presenta nell'unità immobiliare posta al piano secondo, se pur quest'ultima, essendo abitata, è certamente più ospitale.



L'appartamento è così composto:

- attraversando la corte comune si accede ad una scala di servizio al piano primo e da quest'ultimo parte una ulteriore rampa a servizio del piano soprastante, a questo esclusiva, che consente l'accesso all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Al piano secondo i vani sono così distribuiti:

- ingresso.
- Ampio soggiorno con annessa cucina.
- Zona notte con bagno e due camere.

Dal corridoio d'ingresso per accedere alla zona notte, bisogna attraversare una unità immobiliare distinta, che dovrà essere necessariamente accorpata, come di seguito illustrato.

La situazione catastale, come si evince dall'elaborato planimetrico, avendo subito molteplici variazioni negli anni, è confusa e in fase di vendita si renderà necessario un adeguamento, con la cessione ed accorpamento di alcuni vani, attualmente accatastati separatamente.

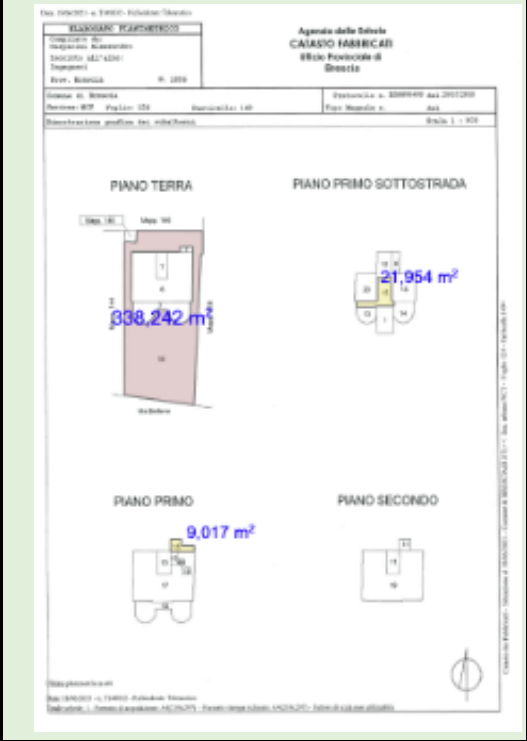
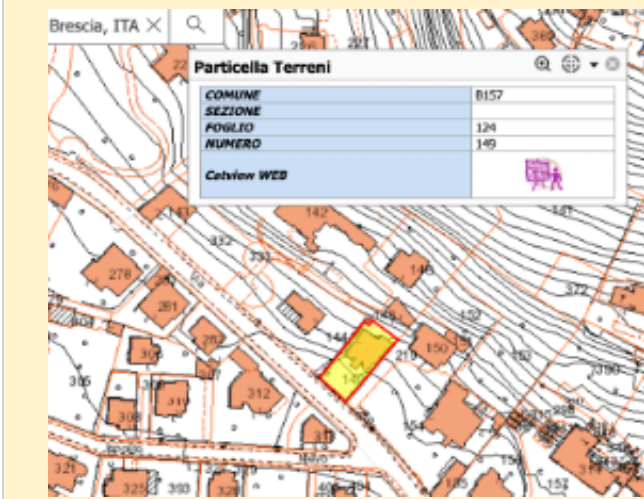
Per questo motivo, allo stato attuale, la valutazione è stata fatta separatamente, unità per unità, accorpando ad ogni subalterno la propria quota di parti comuni.

Di seguito vengono riportate le singole unità immobiliari di cui segue il relativo elenco nelle successive pagine:



Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 6

Proprietà	superficie	Indice mercantile	Superficie totale	valore OMI		Borsa immobiliare		
				minimo	massimo	minimo	massimo	
	0,33%							
	0,33%							
	0,33%							
Brescia								
Foglio 124								
Particella 149				2300	2950	1.350,00	1.670,00	
sub. 6								
Piano terra	104,89	1	104,89					
scala interna	6,23	0,5	3,12					
Area comune quantificata al sub 15 e 16			0,00					
			108,01					
Media tra i valori			2067,50					
Valore stimato		€.	223.300,34					



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0569173 del 13/12/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia Via Pietro Boifava civ. 23	
	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 124 Particella: 149 Subalterno: 6	Compilate da: Dusi Daniele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3218

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

104,892 m²

PIANO INTERRATO

6,235 m²

Ultima planimetria in atti

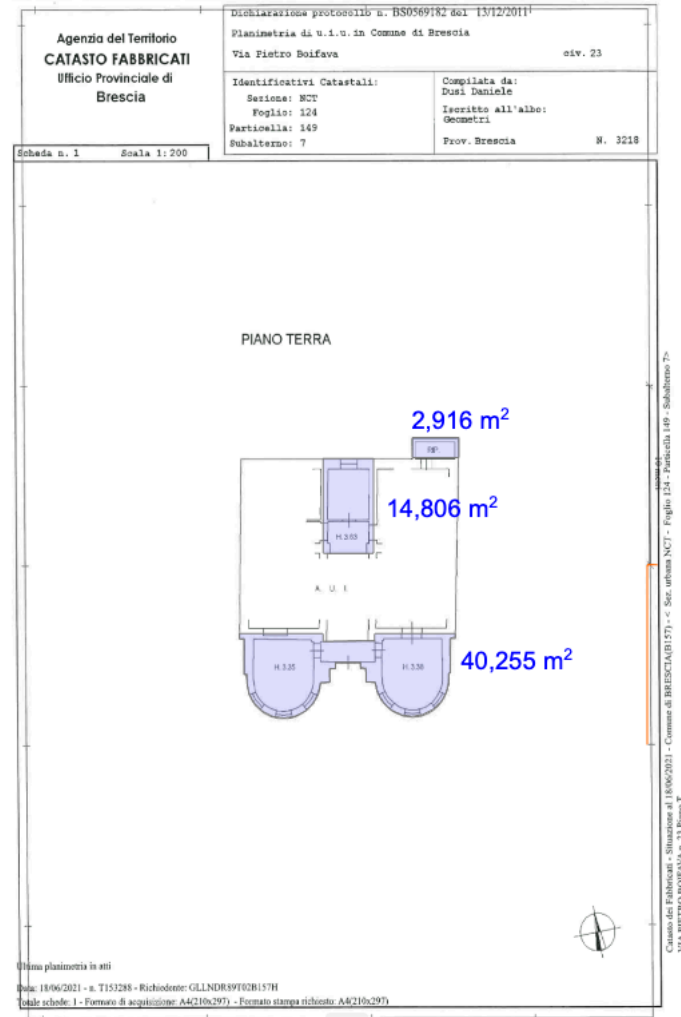
Data: 18/06/2021 - n. T147067 - Richiedente: GLLNDR89T02B157H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2021 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana NCT - Foglio 124 - Particella 149 - Subalterno 6 >
 VIA PIETRO BOIFAVA n. 23 Piano T

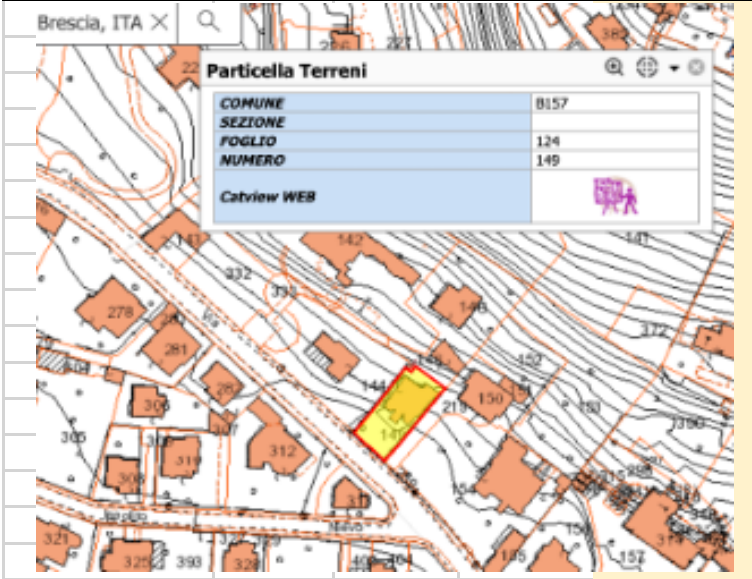
Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 7

Proprietà	superficie	Indice mercantile	Superficie totale	valore OMI		Borsa immobiliare	
				minimo	massimo	minimo	massimo
	0,33%						
	0,33%						
	0,33%						
Brescia							
Foglio 124							
Particella 149				2300	2950	1.350,00	1.670,00
sub. 7							
Piano terra	40,25	1	40,25				
"Scala" interna	14,8	0,5	7,40				
Balcone	2,91	0,33	0,96				
Area comune quantificata al sub 15 e 16			0,00				
			48,61				
Media tra i valori			2067,50				
Valore stimato		€.	100.501,80 €				



Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 11

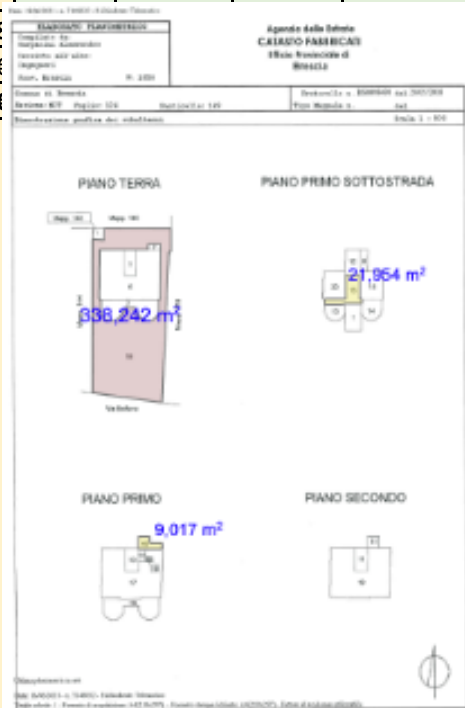
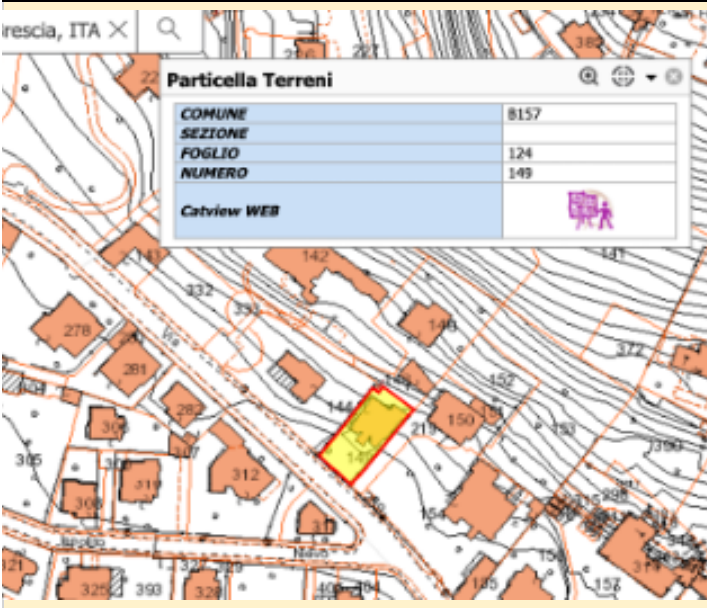
	Proprietà	superficie	Indice mercantile	Superficie totale	valore OMI		Borsa immobiliare	
					minimo	massimo	minimo	massimo
	0,33%							
	0,33%							
	0,33%							
Brescia								
Foglio 124								
Particella 149								
sub. 11								
Piano secondo		11,34	0,5	5,67	2300	2950	1.350,00	1.670,00
Lavanderia		5,6	0,5	2,8				
Area comune quantificata al sub 15 e 16				0,00				
				8,47				
Media tra i valori				2.067,50 €				
Valore stimato				17.511,73 €				



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia		Dichiarazione protocollo n. BS0569182 del 13/12/2011	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia Via Pietro Boifava civ. 23	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 124 Particella: 149 Subalterno: 11	Compilata da: Dusi Daniele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3218
		<div style="text-align: center;"> <p>PIANO SECONDO</p> <p>11,342 m² 5,607 m²</p> <p>LAV. H.3.10 H.2.80</p> <p>A. U. I.</p> </div>	
Utile planimetria in atti Data: 18/06/2021 - n. T147070 - Richiedente: GLLNDR89T02B157H Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2021 - Comune di BRESCIA(B157) - < Sez. urbana NCT - Foglio 124 - Particella 149 - Subalterno 11 > VIA PIETRO BOIFAVA n. 23 Piano 2	

Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 12

	Proprietà	Indice superficie mercantile	Superficie totale	valore OMI Borsa immobiliare			
				minimo	massimo	minimo	massimo
	22,22%						
	22,22%						
	22,22%						
Brescia							
Foglio 124							
Particella 149							
sub. 12				2300	2950	1.350,00	1.670,00
Piano interrato							
cantina		18,15	0,5				
Arrotondamento			9,08				
Media tra i valori			2.067,50 €				
Valore stimato			18.762,56 €				



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia		Dichiarazione protocollo n. BS0569182 del 13/12/2011	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia Via Pietro Boifava civ. 23	
Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 124 Particella: 149 Subalterno: 12		Compilata da: Dusi Daniele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3218	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO

18,152 m²

A. U. I.

CANTINA
H. 202

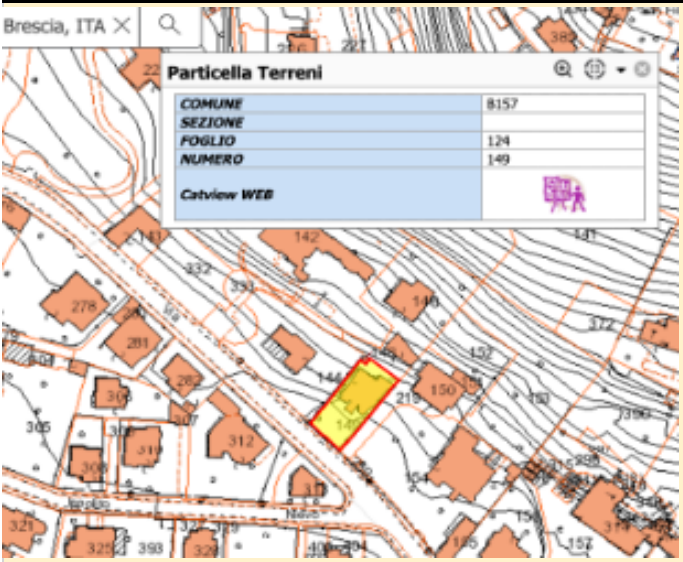
Ultima planimetria in atti

Data: 18/06/2021 - n. T148172 - Richiedente: GLLNDR89T02B157H
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2021 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana NCT - Foglio 124 - Particella 149 - Subalterno 12 >
 VIA PIETRO BOIFAVA n. 23 Piano S1

Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 13

	Proprietà	superficie	Indice mercantile	Superficie totale	valore OMI		Borsa immobiliare		
					minimo	massimo	minimo	massimo	
		0,33%							
		0,33%							
		0,33%							
Brescia									
Foglio 124									
Particella 149									
sub. 13					2300	2950	1.350,00	1.670,00	2.067,50
Piano interrato			0,2	0					
cantina		11,89	0,5	5,945					
Arrotondaemnto				5,95					
Media tra i valori				2.067,50 €					
Valore stimato				12.291,29 €					



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0569182 del 13/12/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia Via Pietro Boifava civ. 23	
	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 124 Particella: 149 Subalterno: 13	Compilata da: Dusi Daniele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3218

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO

Ultima planimetria in atti

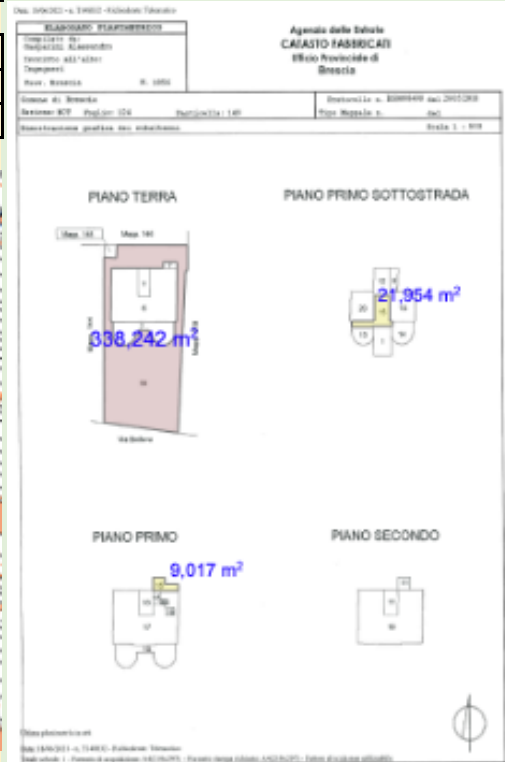
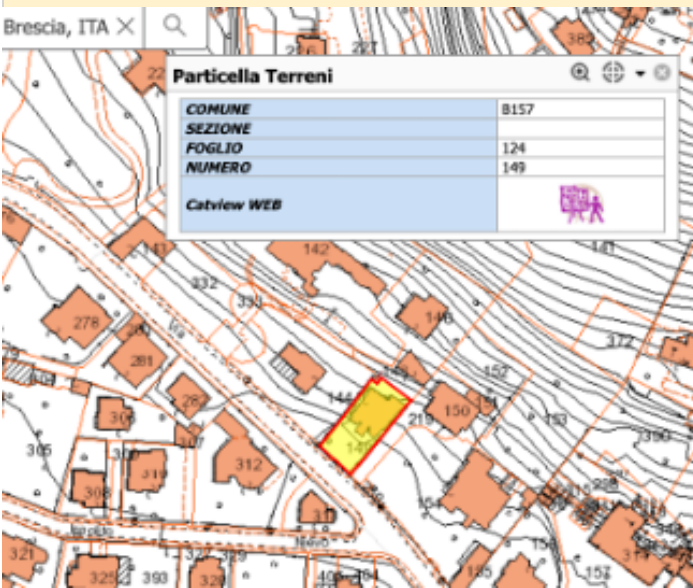
Data: 18/06/2021 - n. T147071 - Richiedente: GLLNDR89T02B157H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2021 - Comune di BRESCIA(B157) - < Sez. urbana NCT - Foglio 124 - Particella 149 - Subalterno 13 - VIA PIETRO BOIFAVA n. 23 Piano S1

Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 14

	Proprietà	superficie	Indice mercantile	Superficie totale	valore OMI		Borsa immobiliare		
					minimo	massimo	minimo	massimo	
	0,33%								
	0,33%								
	0,33%								
Brescia									
Foglio 124									
Particella 149									
sub. 14					2300	2950	1.350,00	1.670,00	
Piano interrato									
cantina		17,45	0,5	8,725					
Arrotondamento				8,73					
Media tra i valori				2.067,50 €					
Valore stimato				18.038,94 €					



Data: 18/06/2021 - n. T148178 - Richiedente: GLINDR39T02B157H

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione prototipo n. B50569182 del 13/12/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia	
	Via Pietro Boifava	cat. 23
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Serie: NCT	Dusi Daniele
	Foglio: 124	Iscritto all'albo:
	Particella: 149	Geometri
	Subalterno: 14	Prov. Brescia
		N. 3218

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO

A. U. I.

17,450 m²

Circolo n. 130

Comune di BRESCIA (B137) - Foglio 124 - Particella 149 - Subalterno 14 - VIA PIETRO BOIFAVA n. 23 Piano 01

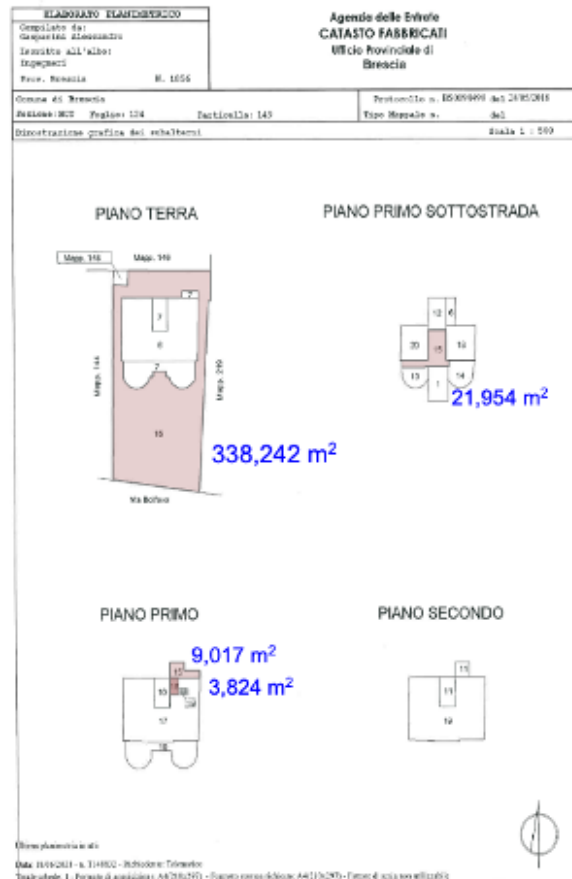
Comune del Fabbricato - Situazione al 18/06/2021 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiedente: A4(210x297)

Stato planimetria in atti

Data: 18/06/2021 - n. T148178 - Richiedente: GLINDR39T02B157H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiedente: A4(210x297)

[Data: 1896-1902] - s. 114972 - Kabinetsurkunde-Tafelserie



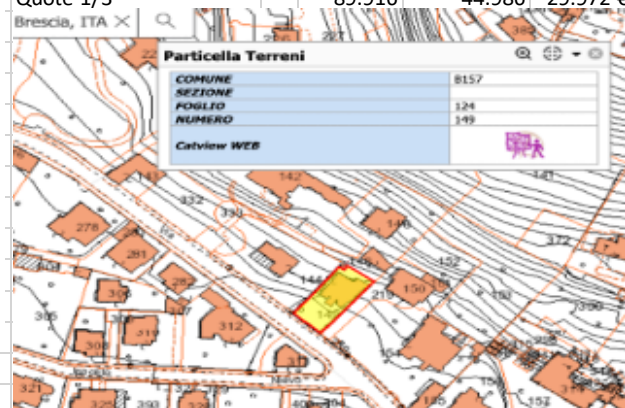
Parti Comuni		superficie	Indice mercantile	Superfici e totale
Brescia				
Foglio 124				
Particella 149				
sub. 15				
Piano terra corte comune		338,24		
fino a 25 mq. il 10%		25		25
		313,24	0,02	6,26
Piano primo sottostrada		21,94	0,35	7,68
Piano primo sottostrada		9,17	0,35	3,21
sub. 16				
Ingresso comune		3,82	0,35	1,34
Sommano mq.		43,49 €		

valore OMI Borsa immobiliare

min. max. min. max.

2.300	2.950	1.350	1.670
-------	-------	-------	-------

Media tra i valori	€.	2.067,50	43,49 €	89.916 €
Quote 1/3		89.916	44.986	29.972 €



N.B.: La ripartizione delle superfici comuni a più unità, è stata calcolata in relazione a tre unità abitative poste al piano primo, secondo e terzo, in quanto una ripartizione per unità immobiliari, a causa dell'attuale accatastamento, che ha suddiviso, per opportune esigenze esclusivamente tecniche, quelle che dovevano essere singole unità immobiliari in più planimetrie catastali, non consentirebbe una equa ripartizione.

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Geomario Alessandro
 Inedito all'albo:
 Ingegnere
 Prov. Brescia n. 3856

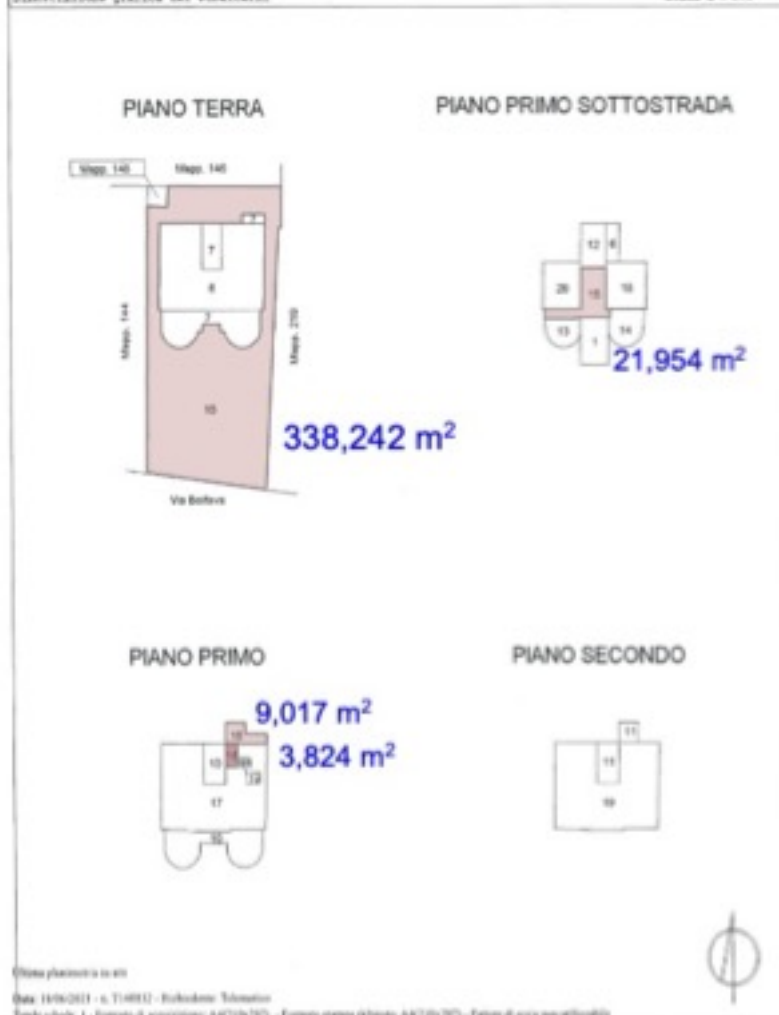
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Brescia
 Sezione: MCT Foglio: 126 Particella: 149

Particella n. 85005498 del 18/06/2021
 Tipo Mappale n. del

Dimensione grafica dei fabbricati

Scala 1 : 500



Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 18

	Proprietà	superficie	Indice mercantile	Superficie totale	valore OMI		Borsa immobiliare		
					minimo	massimo	minimo	massimo	
	0,33%								
	0,33%								
	0,33%								
Brescia									
Foglio 124									
Particella 149									
sub. 18					2300	2950	1.350,00	1.670,00	2.067,50
Piano primo sottoscala		25,14	0,5	12,57					
Area comune quantificata al sub 15 e 16				0,00					
				12,57					
Media tra i valori				2.067,50 €					
Valore stimato				25.988,48 €					

Brescia, ITA X

Particella Terreni

COMUNE	8157
SEZIONE	
FOGLIO	124
NUMERO	149

Catview WEB

Relazione Planimetria

Agente dello Stato
CATASTO FABBRICAZIONI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Brescia
Sezione 807 Foglio 124 Particella 149
Struttura grafica del catasto

Protezione n. 8088499 del 08/03/2018
Top. Regale s. del
Rada 1 : 500

PIANO TERRA

338,242 m²

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

21,954 m²

PIANO PRIMO

9,017 m²

PIANO SECONDO

0 m²

Disegnato in scala
Data: 08/03/2018 - n. 7149102 - Calcolatore: Telescopio
Tutti i diritti sono riservati. Il presente disegno è un'opera d'arte. È vietata la ristampa o l'uso non autorizzato.

Catasto di Brescia - Sezione 807 - Foglio 124 - Particella 149

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0098496 del 28/05/2018 ¹	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia	
	Via Pietro Boifava	civ. 23
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Serione: NCT	Gasparini Alessandro
	Foglio: 124	Iscritto all'albo:
	Particella: 149	Ingegneri
	Subalterno: 18	Prov. Brescia
		N. 1856

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

25,135 m²

Ultima planimetria in atti

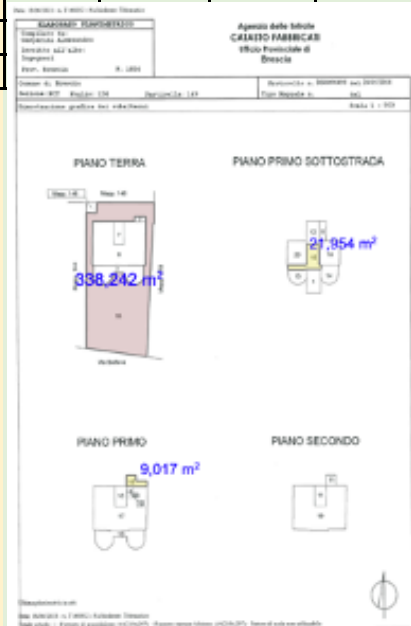
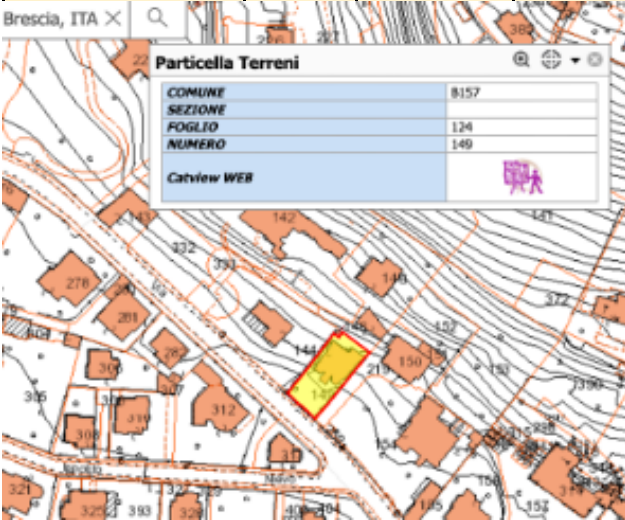
Data: 18/06/2021 - n. T147072 - Richiedente: GLLNDR89T02B157H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2021 - Comune di BRESCIA(B157) - < Sez. urbana NCT - Foglio 124 - Particella 149 - Subalterno 18 - VIA PIETRO BOIFAVA n. 23 Piano S1

Foglio 124 – Particella 149 – Sub. 19

	Proprietà	superficie	Indice mercantile	Superficie totale	valore OMI		Borsa immobiliare	
					minimo	massimo	minimo	massimo
	0,33%							
	0,33%							
	0,33%							
Brescia								
Foglio 124								
Particella 149								
sub. 19								
Piano secondo								
Appartamento		120,24	1	120,24	2300	2950	1.350,00	1.670,00
Balcone		2,49	0,3	0,747				
Piano primo								
Scala esclusiva		1,65	0,5	0,825				
Ballatoio comune 1/2		0,825	0,3	0,2475				
Area comune quantificata al sub 15 e 16				0,00				
				122,06				
Media tra i valori				2.067,50				
Valore stimato				252.358,02 €				



Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0098498 del 28/05/2018 ¹ Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia Via Pietro Boifava civ. 23	
	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 124 Particella: 149 Subalterno: 19	Compilata da: Gasparini Alessandro Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Brescia N. 1856

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO

PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2021 - Comune di BRESCIA(B.157) - < Sez. urbana NCT - Foglio 124 - Particella 149 - Subalterno 19 - VIA PIETRO BOIFAVA n. 23 Piano 1-2

Ultima planimetria in atti
 Data: 18/06/2021 - n. T147073 - Richiedente: GLLNDR89T02B157H
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tabella riassuntiva delle unità immobiliari interessate:

Via Moretto, 1 Paitone (BS)

Lotto n°	Valore	Piano	Superficie	
1	199.641,92 €	Terra	80,76	+ pertinenze
2	199.643,05 €	Terra	161,16	+ pertinenze
3	199.593,43 €	Terra	95,22	+ pertinenze
4	182.856,05 €	Primo	94,62	+ pertinenze
5	182.905,63 €	Primo	114,16	+ pertinenze
6	182.924,65 €	Primo	95,55	+ pertinenze
7	199.664,10 €	Terra	98,59	+ pertinenze
8	182.798,29 €	Terra	7049	+ pertinenze
9	182.902,39 €	T + 1	141	+ pertinenze
Totale	1.712.929,51 €			

Via Boifava Brescia

Foglio	part	sub	Valori Unità Immobiliari	Quota					
124	149	6	223.300,34 €	33,33%	74.433,45 €	74.433,45 €	74.433,45 €		
124	149	7	100.501,80 €	33,33%	33.500,60 €	33.500,60 €	33.500,60 €		
124	149	11	17.511,73 €	33,33%	5.837,24 €	5.837,24 €	5.837,24 €		
124	149	12	18.762,56 €	22,22%	4.169,46 €	4.169,46 €	4.169,46 €	33,33%	6.254,19 €
124	149	13	12.291,29 €	33,33%	4.097,10 €	4.097,10 €	4.097,10 €		
124	149	14	18.038,94 €	22,22%	4.008,65 €	4.008,65 €	4.008,65 €	33,33%	6.012,98 €
124	149	15 e 16	89.916,20 €	37,04%	29434,32	29434,32	29434,32	2,00%	1613,24
124	149	18	25.988,48 €	33,33%	8.662,83 €	8.662,83 €	8.662,83 €		
124	149	19	267.332,62 €	33,33%	89.110,87 €	89.110,87 €	89.110,87 €		
			773.643,95 €		253.254,52 €	253.254,52 €	253.254,52 €		13.880,41 €

Riguardo i beni relativi al Foglio 124, Particella 149 sub 15 e 16



Osservazioni pervenute al CTU da parte dell'Ing. [REDACTED] e
relative controdeduzioni del CTU:

(Vedi allegato n° 4, alla presente di cui si riporta il testo con le
controdeduzioni del CTU)

“OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DEL CTU DOTT. ARCH. GEOM. PAOLO CURTI

*Il sottoscritto ing. [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di
consulente tecnico di parte dei Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], in relazione alla perizia
del CTU Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, con riferimento ai soli immobili del
comune di Paitone, rileva quanto segue.*

- 1) Il CTU nelle sue conclusioni scrive che il progetto di divisione in nove lotti
è "fattibile in quanto il palazzo, nello stato attuale, non richiede particolari
opere di divisione se non la sola chiusura di porte.*

*[...] Pertanto, la suddivisione del palazzo in nove unità abitative è fattibile
in quanto non necessita di particolari opere edilizie per la suddivisione, e
ogni unità immobiliare potrà realizzare i propri impianti successivamente,
rendendoli indipendenti".*

*Si ritiene l'affermazione non pienamente corretta in quanto le unità
immobiliari ottenute dalla divisione del palazzo non avrebbero le
caratteristiche per essere identificate come unità immobiliari.*

*Ad esempio, non tutte sarebbero dotate di cucina, di servizi igienici, di
impianto fognario, di impianto idrico e manterrebbero in comune l'impianto
elettrico, attualmente presente seppur vetusto.*

*Inoltre, nulla è stato detto in relazione alle norme igienico sanitarie quali ad
esempio la necessità di antibagno, alle norme relative alle barriere
architettoniche, al diverso grado di finitura di alcuni locali rispetto ad altri,
alla presenza di un solaio parzialmente crollato in uno dei lotti. Allo stesso
modo non vi sono indicazioni della fattibilità urbanistica di tale divisione
(non vi sono riferimenti al PGT del comune di Paitone). Né vi sono*



indicazioni in relazione alle autorizzazioni necessarie dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la realizzazione di tali interventi su un palazzo storico.

Non si ritiene quindi corretto indicare che la sola tamponatura di porte sarebbe sufficiente alla realizzazione di otto unità immobiliari indipendenti, in quanto queste non potrebbero essere definite tali.

Si ritiene quindi che la divisione in nove lotti omogenei, così come proposta, non sia fattibile.

Si ricorda che il quesito posto al CTU non richiedeva necessariamente di dividere l'immobile in lotti omogenei, ma ne indicava la sola eventualità, sottolineando la necessità della comoda divisibilità.

A tale proposito, si ritiene che l'unico lotto che risponde ai criteri di comoda divisibilità sia il lotto relativo alla casa del custode. Il lotto in questione, infatti, è già un'unità immobiliare indipendente, presenta tutti i vani e gli impianti necessari e ha un accesso diretto alla pubblica via. Peraltro, l'unità immobiliare ha anche un suo numero civico.

Si ritiene pertanto che l'unica conclusione possibile delle operazioni peritali sia che il lotto "casa del custode" possa essere separato comodamente dai restanti lotti, come richiesto nel quesito, mentre i restanti lotti, che non rispondono, all'atto pratico, alla definizione di comoda divisibilità, debbano rimanere in comunione pro-indiviso tra gli altri attuali otto comproprietari (escluso il nono al quale sarebbe assegnato il lotto casa del custode)

A corollario di quanto sopra si segnala che a pagina 33 della relazione del CTU viene indicata un'area di parco che rimarrebbe in comune a tutti nove i lotti. Se tale parte rimanesse comune, sarebbe evidente il venir meno il criterio di divisibilità degli immobili. Si ritiene infatti un requisito essenziale per la divisibilità che non rimangano parti comuni tra il lotto n. 9, casa del custode e i restanti lotti che, come già riportato, si ritiene debbano rimanere in comunione pro-indiviso tra gli altri attuali otto comproprietari. Si richiama quanto scritto dal CTU stesso a pagina 37 della sua relazione:



“Inoltre, se dovessero esserci ulteriori valutazioni, potrebbe essere opportuno stralciare dal lotto n°9 anche la sua eventuale quota parte del parco circostante.”

Tutte le conclusioni, sopra riportate, rimangono valide anche per le porzioni di parco suddivise da accorpate ai vari lotti. Si ricorda infatti che sul parco vi è un vincolo ambientale che rende di fatto il bene indivisibile. L'unica porzione di parco, che per le sue caratteristiche potrebbe ritenersi divisibile, sempre previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, è la porzione che nella relazione del CTU viene assegnata al lotto n. 9 (casa del custode). In relazione a tale porzione di parco assegnata al lotto 9 (casa del custode) si ritiene necessaria una ulteriore valutazione.

Per la creazione dei restanti otto lotti sarebbero necessari dei costi non considerati dal CTU nella sua relazione. Si ritiene che il valore della porzione di terreno assegnata al lotto n° 9 compensi tali eventuali costi. Si ritiene pertanto che il lotto n. 9 debba considerare esclusivamente la casa del custode, il portichetto esclusivo e al massimo una porzione di area esclusiva nell'intorno della casa stessa (indicativamente 50 m2)

CONCLUSIONI

In conclusione, stante i calcoli del CTU sul valore degli immobili e delle loro parti, si ritiene che:

- 1) l'unico lotto che risponde alla definizione di comoda divisibilità come richiesto dal giudice nel suo quesito sia quello che comprende la casa del custode e le relative pertinenze esterne (limitate nel solo intorno della casa), mentre tutti i rimanenti immobili (parco compreso) debbano rimanere in comunione pro-indiviso tra gli altri attuali otto comproprietari*
- 2) valutato che la divisibilità degli altri lotti comporterebbe opere piuttosto gravose in termini economici che non sono necessarie per la divisione del lotto n. 9 (casa del custode) in quanto già unità immobiliare indipendente, tale costo possa essere compensato dall'area di parco assegnata dal CTU in via esclusiva al lotto n. 9.*

Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene che l'unica soluzione percorribile sia la separazione della casa del custode (identificata nella relazione del CTU come lotto



n.9) dal resto degli immobili con le eccezioni sopra riportate, e che tutti gli altri immobili rimangano in comunione pro-indiviso tra gli altri attuali comproprietari.”

Il CTP

Ing. [REDACTED]”

Risposta del CTU alle osservazioni del CTP Ing. [REDACTED]:

1) In merito a quanto riportato dal Collega relativamente a:

“unità immobiliari ottenute dalla divisione del palazzo non avrebbero le caratteristiche per essere identificate come unità immobiliari.”

L’osservazione del Collega non è condivisibile in quanto la normativa vigente stabilisce che:

“Si considera unità immobiliare ogni parte di immobile che, nello stato di fatto in cui si trova, è di per sé stessa, utile ed atta a produrre un reddito proprio”.

“L’unità deve essere anche capace di produrre un reddito proprio (anche in via potenziale); saranno perciò tali qualunque porzione d’immobile costituente un appartamento, un negozio, un magazzino, un ufficio, un opificio, un laboratorio, ecc. in quanto ciascuna di queste porzioni è capace di produrre un proprio reddito, indipendentemente dalla presenza o meno delle altre.”

A fronte di quanto sopra riportato, la Corte di Cassazione con l’Ordinanza N° 5175 del 2020 chiarisce che:

“4. il motivo è infondato. Ai fini del classamento di un immobile non è rilevante la sussistenza dei requisiti necessari all’ottenimento dell’agibilità. L’accatastamento è compiuto, ai sensi dell’art.5 del r.d.l. 13 aprile 1939 n.652 convertito nella legge 11 agosto 1939 n.1249, relativamente ad ogni unità immobiliare urbana, definita come “ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio”. Ai sensi dell’art. 8, comma primo, del regio decreto-legge 13 aprile 1939 n.652, nel testo sostituito dall’art.2 della legge 30 dicembre 1989, n.427, e degli art. 6, comma 1 e 61, comma 2, D.P.R. n.1142/1949, la categoria e la classe catastali debbono essere attribuite in ragione delle



caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari. L'accatastamento ha riguardo alla situazione reale o di fatto. L'agibilità presuppone la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato. Secondo gli artt. 24-26 del D.P.R. n.380 del 2001, nel testo vigente all'epoca dei fatti (2010), l'accatastamento non era condizionato dall'ottenimento dell'(allora previsto certificato di) agibilità ma era uno dei presupposti per l'ottenimento del certificato di agibilità;

Non considerando tutte quelle unità che potrebbero rientrare tra le unità collabenti, ma tutte quelle che comunque hanno un tetto e anche tracce di impianti, infissi, anche se inagibili, hanno di fatto una potenziale rendita catastale, come del resto anche le unità collabenti, anche se non hanno una rendita e quindi un valore catastale stabilito, in sede di reddito il proprietario gli attribuisce un valore fittizio"

Si evidenzia inoltre, a dimostrazione di quanto sopra, che le stesse unità immobiliari del fabbricato di Via Pietro Boifava, facente parte di questa procedura, in particolare Foglio 124, Particella 149, Sub 7 - 11 - 12 - 13 - 14 - 18, sono unità immobiliari regolarmente accatastate, pur prive di servizi indicati dal CTP.

Chiarito quanto sopra, le osservazioni del Collega evidenziano la disponibilità dei propri assistiti a mantenere indivisa la parte centrale del palazzo col relativo parco, offrendo senza alcuna riserva lo stralcio della parte di fabbricato "ex casa del custode".

Fattore certamente interessante, certamente di apertura ad un possibile accordo tra le parti, per una possibile divisione alternativa e parziale, evitando di fatto la vendita forzata dell'intero bene che, creerebbe inevitabilmente una diminuzione dei valori con molteplici problematiche di carattere urbanistico, in particolare per l'ottenimento delle relative



autorizzazioni e degli ingenti costi di ristrutturazione, che condurrebbero ad una improbabile commercializzazione del bene.

“Il progetto divisionale non prevede alcuna opera muraria, ma il taglio progettuale che è stato dato, prevede che tutte le unità immobiliari realizzabili, ricadano in vani esistenti e racchiusi tra pareti e porte già presenti, escludendo di fatto qualsiasi opera muraria, non necessarie neppure per il tamponamento delle attuali porte di comunicazione tra gli ambienti, in quanto le stesse, se chiuse, fungono da divisorio e sono sufficienti per il relativo accatastamento.

Come più volte ribadito, lo stato attuale dell’immobile non lo rende agibile, mancano gli impianti tecnologici primari; pertanto, come chiarito dalla Normativa della Regione Lombardia, un immobile non è agibile se privo di impianto di riscaldamento, di servizi igienici, ecc., come di fatto si presenta l’immobile in questione.

Ed è proprio su queste basi che la divisione del palazzo si rende fattibile. Non vi è infatti alcuna differenza tra un fabbricato non agibile regolarmente accatastato ed in comunione a più proprietari e, di contro, lo stesso bene suddiviso in più unità immobiliari non agibili, di valore omogeneo, intestate ad ogni singolo proprietario.

Va inoltre sottolineato che l’immobile oggetto di divisione, se pur di particolare architettura storica **non è gravato dal vincolo monumentale e la sua suddivisione in più unità immobiliari, senza la realizzazione di opere murarie, non è vietata**, ed è prevista dalle Norme Tecniche del Comune di Paitone:

Art. 17 – Elenco delle modalità di intervento: “...Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l’aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.”



Va inoltre ribadito che il progetto divisionale proposto non implica la realizzazione di **unità abitative**, come riportato dal CTP, così come di fatto, neppure l'attuale palazzo, allo stato attuale lo è, **in quanto non è agibile!**

Il progetto divisionale ha un taglio prettamente catastale, infatti nessuna opera muraria è prevista, ma se in futuro una o più unità immobiliari dovesse essere trasformata in una delle tante categorie previste dal catasto, l'operazione sarebbe possibile mantenendo fede alle Normative vigenti ed a quanto previsto dal PGT del comune di Paitone, (BS) come da allegato CDU (Allegato n°1, alla presente) e dallo stralcio del Piano Urbanistico vigente e dalle relative Norme Tecniche (Vedi allegato n° 6, alla presente.

- 2) Il Collega inoltre lamenta che il CTU non ha dato *“indicazioni in relazione alle autorizzazioni necessarie rilasciate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la realizzazione di tali interventi su un palazzo storico.”*

Risposta del CTU:

Si ribadisce che il palazzo non è gravato dal vincolo monumentale, ma comunque fosse e non lo è, la suddivisione in unità immobiliari senza opere non sarebbe comunque oggetto di Nulla Osta da parte della Soprintendenza, in quanto nulla cambierebbe all'architettura del palazzo, in quanto nessuna opera verrebbe affrontata, né tanto meno del parco.

Nel caso specifico, non vi è alcuna trasformazione del fabbricato in altra categoria o altro uso o di diversa conformazione in pianta, ma è prevista la sola ed esclusiva la suddivisione dello stesso, come più volte ribadito, senza opere edilizie, al fine di assegnare le diverse porzioni di immobile agli attuali comproprietari, cosa ben diversa dalla lettura posta dal Collega.



Detto progetto, se condiviso, come più volte ribadito, dovrà essere rivisto attraverso la realizzazione di un rilievo topografico particolareggiato, in quanto, ad oggi, è stato possibile redigerlo sulla sola base delle planimetrie catastali.

Dovrà essere fatta una verifica delle eventuali difformità edilizie ed infine, dovrà essere redatta e depositata presso il Comune di Paitone la relativa pratica edilizia di "Opere di straordinaria manutenzione" per la suddivisione senza apporto di opere edilizie, come previsto dalle relative Norme Tecniche già richiamate, di cui si riporta il testo integrale:

"MODALITÀ D'INTERVENTO ex art. 27 della L.R. 12/2005;

Manutenzione ordinaria

Per "interventi di manutenzione ordinaria" si intendono: "gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti." Manutenzione straordinaria

Per "interventi di manutenzione straordinaria" si intendono: "le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare."

Infine, la richiesta del CTP volta al fatto di stralciare dal palazzo e dal parco la sola particella relativa alla "Ex casa del Custode", nulla osta, se condivisa da tutte le parti, nella consapevolezza delle difficoltà che un bene indiviso comporta e ne è la conferma questa richiesta di divisione.



3) In merito alla ulteriore osservazione di cui si riporta il testo:

“Si ricorda che il quesito posto al CTU non richiedeva necessariamente di dividere l’immobile in lotti omogenei, ma ne indicava la sola eventualità, sottolineando la necessità della comoda divisibilità.”

Risposta del CTU:

In risposta all’osservazione del CTP, il CTU, esaminati i beni oggetto di divisione, ha ritenuto, come dimostrato, che i beni siti in Paitone possono essere facilmente divisi, diversamente dalle unità immobiliari site in Brescia, il tutto in risposta al preciso quesito posto dall’ill.mo Sig. Giudice, predisponendo il relativo progetto divisionale, dimostrandone la comoda divisibilità in lotti omogenei, redigendo anche la quantificazione dei rispettivi valori ad ulteriore sostegno del progetto proposto.

Il CTP, asserisce che a suo parere vi sia un solo corpo del fabbricato stralciabile dall’intero complesso ed è di fatto ciò che il CTU ha redatto, senza però tralasciare l’opportunità di suddividere anche le rimanenti parti del fabbricato in unità omogenee, in quanto, diversamente, l’operazione sarebbe stata parziale e non avrebbe rispettato quanto richiesto dal quesito posto dall’ill.mo Sig. Giudice.

Il CTP, infine, rileva che una parte del Parco non è stata divisa, a dimostrazione che il progetto divisionale non è completo. A fronte di ciò, si ribadisce quanto già esposto nella relazione:

La rimanente superficie di Parco non suddiviso in particelle omogenee, potrebbe essere comodamente divisa ed assegnata ai rispettivi proprietari, in relazione e proporzione delle rispettive quote.

Il CTU ha ritenuto migliorativa la parziale suddivisione del parco in quanto, la totale ripartizione avrebbe comunque dovuto rispettare gli accessi carrai e pedonali comuni, diminuendo di fatto le superfici comuni che non suddivise, potrebbero tornare maggiormente utili ad un utilizzo comune più razionale del complesso immobiliare: Percorsi



pedonali comuni più articolati e più accessibili le cui spese di manutenzione verrebbero ripartite e di fatto ridurrebbero i costi rispetto ad interventi dei singoli proprietari non fra loro coordinati.

Queste sono solo alcune delle ragioni per un uso più razionale del bene, pur assegnando quote di verde esclusivo assestanti.

Per le ragioni sopra riportate il CTU ha ritenuto opportuno individuare detta area quale giardino comune, ma si ribadisce, che non vi è alcuna difficoltà nella realizzazione di una equa divisibilità della rimanente parte di parco, individuata dal CTU quale superficie comune.

La suddivisione di una proprietà non impedisce che permangano porzioni comuni: corridoi, disimpegni, scale ed ascensori, corti e parcheggi comuni, giardini, ecc.

Infine, anche lo stesso CTP pare essere della stessa idea, tant'è che sostiene quanto segue:

“L'unica porzione di parco, che per le sue caratteristiche potrebbe ritenersi divisibile, sempre previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, è la porzione che nella relazione del CTU viene assegnata al lotto n. 9 (casa del custode)”.

Risposta del CTU:

Ci si domanda per quale motivo una parte di Parco risulta al CTP divisibile e la rimanente, per evidente situazione di comodo, non lo è? Inoltre, la suddivisione del parco in particelle catastali omogenee, non necessita di alcun Nulla Osta da parte della Soprintendenza.

Conclusioni del CTP:

“Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene che l'unica soluzione percorribile sia la separazione della casa del custode (identificata nella relazione del CTU come lotto n.9) dal resto degli immobili con le eccezioni sopra riportate, e che tutti gli



altri immobili rimangano in comunione pro indiviso tra gli altri attuali comproprietari.”

Risposta del CTU:

È estremamente palese che il Collega, per conto dei suoi assistiti, non ritenga opportuna la suddivisione del corpo centrale del palazzo, con il relativo parco e che preferisca stralciare il corpo di fabbricato in lato sud, indicato come “Ex casa del custode”.

Certamente è una scelta che evidenzia la disponibilità dei suoi assistiti a non frazionare il palazzo, mettendone a disposizione la sola parte denominata “Ex casa del custode” ed il relativo lotto indicato col n°9 dal CTU.

Questa disponibilità evidenzia un punto di partenza per una possibile accordo divisionale.

Osservazioni da parte dell'Avv. [REDACTED]

“Egr. Arch. Geom. Paolo Curti,

in nome e per conto di [REDACTED]

[REDACTED], parte attrice nel giudizio di divisione n. R.G. 5197/2021 Tribunale di Brescia, con la presente sono a formulare le seguenti osservazioni alla bozza di perizia trasmessa a mezzo PEC in data 14.04.2023.

1) Sulla proposta divisionale del compendio in Paitone

L'immobile sito in Paitone è costituito da un palazzo storico, con parco pertinenziale, gravato da vincoli urbanistici e architettonici dovuti al suo pregio storico e artistico. “



Risposta del CTU alle osservazioni dell'Avv. [REDACTED]:

È opportuno evidenziare che il vincolo è esclusivamente su parte del parco e non sul palazzo (vedi allegato n° 7, alla presente), relativamente al palazzo la Normativa prevede l'interesse storico per tutti quegli immobili che hanno superato i 70 anni, ma non vi è stato posto il vincolo monumentale.

Ulteriore osservazione posta al CTU:

“Nella bozza di perizia trasmessa viene evidenziato che il compendio necessita di una serie di interventi manutentivi per far fronte alla condizione di vetustà in cui versa; in particolare, andranno realizzati l'impianto elettrico e quello di riscaldamento, andranno ricostruiti i servizi igienici ed effettuate manutenzioni ordinarie della copertura.

Viene comunque ipotizzata la divisione in natura del compendio attraverso la creazione di nove unità indipendenti da assegnarsi a ciascun comproprietario senza ricorrere a opere murarie.

Ad avviso del sottoscritto, invece, il compendio – per la sua peculiare tipologia, per le sue caratteristiche e per l'ubicazione – non è comodamente divisibile rispetto alle finalità della vendita giudiziaria.

Infatti, il potenziale aggiudicatario del compendio non può certamente essere individuato in un soggetto alla ricerca di una soluzione abitativa bensì in un investitore o in un'impresa che acquisti l'immobile per ristrutturarlo e dargli una nuova veste/destinazione una volta ultimati gli interventi manutentivi necessari.”

Risposta del CTU:

L'osservazione esposta è fuorviante in quanto il compendio, come più volte ribadito, nello stato di fatto in cui si trova **non è agibile** e pertanto la suddivisione in nove unità indipendenti non è scontato, come asserito nell'osservazione, che debbano essere necessariamente unità di tipo abitativo.



Sono unità indipendenti e non agibili, come di fatto è anche il palazzo e soltanto la proprietà potrà deciderne l'utilizzo, non necessariamente abitativo, previo deposito presso il comune di Paitone, della relativa pratica edilizia, così come potrà decidere di mantenere il bene inagibile per lungo tempo.

Ulteriore osservazione posta al CTU:

“Laddove venisse dato corso a una divisione in natura, con assegnazione all'esecutato [REDACTED] di una unità corrispondente, in termini di valore, a 1/9 dell'intero, le vendite potrebbero rivelarsi infruttuose ovvero il ricavato della vendita giudiziaria potrebbe essere scarsamente soddisfattivo delle ragioni creditorie dei creditori.”

Risposta del CTU:

È palese che il creditore preferisca la soluzione della vendita globale, piuttosto che l'assegnazione di una o più unità immobiliari, ma è altrettanto evidente che detta vendita non soddisferebbe nessuno, per le seguenti ragioni:

- 1) Ogni unità risultante dalla divisione immobiliare ha un valore che oscilla dai 180.000,00€. ai 200.000,00 €, la cui somma delle nove unità stimate con il parco porterebbe ad un totale di €. 1.280.316,76
- 2) Il valore del compendio nella sua interezza e non suddiviso i nove unità immobiliari conduce per ovvie ragioni allo stesso valore di €. 1.280.316,76, ma in tale ipotesi entrerebbero in gioco diversi fattori che di seguito vengono esposti:
 - A) Nella prima ipotesi ogni assegnatario sarebbe libero di eseguire o non eseguire le opere di restauro conservativo o ristrutturazione e sarebbe libero di commercializzare il proprio bene o in caso di necessità di ipotecarlo a fronte di un impegno finanziario o di permutarlo con qualsiasi altro bene mobile o immobile.



B) Eventuali interessati all'acquisto potrebbero rivelarsi gli stessi attuali comproprietari, magari offrendo nella divisione l'opportunità del diritto di prelazione, all'interno del complesso immobiliare.

C) Nella seconda ipotesi, il bene sarebbe sottoposto posto a vendita forzata, con obbligatoriamente un ribasso immediato del 25% / 30% del valore stimato, pertanto anziché €. 1.280.316,76 la commercializzazione porterebbe fin da subito ad un valore pari a €. 960.237,57 / 896.221,73 €, con tempi certamente lunghi per la sua commercializzazione dovuti a:

- Stagnazione del mercato immobiliare.
- Sanatorie edilizie.
- Autorizzazione delle pratiche edilizie che sull'intervento globale, contrariamente all'intervento sulla singola unità, implicherebbero una serie infinita di autorizzazioni.
- Ingenti costi di ristrutturazione che comprenderebbero necessariamente anche interventi sul parco circostante.

È ovvio che un intervento globale, se volto alla commercializzazione deve essere pensato al fine di mettere sul mercato un complesso immobiliare adeguato all'architettura del sito; pertanto, i soli costi di ristrutturazione supererebbero i 2.500,00 €. al m²., comportando una base del costo di vendita improponibile, per il mercato di Paitone, il cui prezzo al m² per nuovi interventi di tipo residenziale oscillano da un minimo di €/m². 1.790,00 ad un max. di €/m². 1.950,00, di gran lunga inferiori al solo costo di ristrutturazione.

- Possibile diritto di prelazione della Soprintendenza, essendo un fabbricato di oltre 70 anni, con relativi tempi di risposta e nulla osta.
- Possibili vincoli della Soprintendenza sull'uso pubblico del parco i cui costi di manutenzione rimarrebbero comunque in carico alla



proprietà, così come la responsabilità dei rischi connessi nei confronti degli utilizzatori.

E' pertanto evidente, che vi siano maggiori possibilità di commercializzazione per la compravendita di una unità immobiliare facente parte di un contesto particolarmente interessante e rilevante dal lato artistico – storico, se pur da ristrutturare, rispetto ad una cerchia ristrettissima di operatori del settore, che in un momento particolarmente difficile dal lato economico e di contrazione del mercato immobiliare, potrebbero mostrare interesse per un bene così complesso, i cui costi di ristrutturazione non ripagherebbero l'operazione immobiliare.

È inoltre evidente che qualsiasi operatore immobiliare, nel valutare l'acquisto di una operazione così complessa, esegue preventivamente una serie di verifiche che si possono così riassumere:

Negatività:

Il bacino d'utenza: Il comune di Paitone 2.700 abitanti.

Servizi nel raggio di 1,00 km:

n°0 Banche

n°0 Svago e cultura

n°0 Salute

n°0 Centri commerciali

n°0 Trasporti

Posizione:

Area soggetta a inondazione (Vedi PGT)

Vicinanze di un importante cementificio

Costi:

Intervento edilizio oneroso per la ristrutturazione del palazzo, del parco e di tutta la recinzione.



Positività:

Vicinanza del Lago di Garda.

Il parco circostante.

L'architettura del bene.

n°1 Scuola materna.

n°2 Luoghi di ristoro

È pertanto evidente che risulta estremamente più semplice realizzare un piccolo intervento su una unità immobiliare distinta rispetto ad un intervento radicale sull'intero bene. Un intervento "moderato" su una sola unità immobiliare non comporta costi né sul palazzo nella sua interezza, né sul parco, né sulla recinzione, attualmente in condizioni estremamente precarie, contrariamente ad un intervento globale che, necessariamente deve interessare l'intero comparto, senza nulla escludere, comprendendo conseguentemente anche interventi sull'intero Parco, in parte gravato da vincolo paesistico.

Nel caso specifico, ritengo importante sottolineare che l'unità immobiliare indicata col lotto n° 9 (ex Casa custode), posta a sud / est del compendio, è quella più indipendente e le cui opere di ristrutturazione risultano meno impegnative, pertanto di più facile commercializzazione, anche in quanto confinante con la pubblica via. Inoltre, previo accordo con i vari proprietari, potrebbe, come evidenziato nella presente relazione, essere stralciata la relativa quota parte di parco, che per i suoi oneri di manutenzione potrebbe risultare un'inutile pertinenza per detta unità (Lotto 9), contrariamente agli altri lotti che, affacciandosi direttamente sul parco, potrebbero essere maggiormente interessati, pur caricandosi dei relativi costi.



Ulteriore osservazione:

“Si ritiene quindi che il compendio debba essere venduto per l'intero indiviso, fatta salva la facoltà dei comproprietari di chiedere l'assegnazione della quota eseguita.

Si resta quindi in attesa di conoscere il valore assegnato all'immobile e, di conseguenza, alla quota di spettanza del debitore [REDACTED].”

“2) Sull'omessa stima delle unità abitativa in Brescia, Via Boifava, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana NCT, foglio 124, mappale 149, subalterno 7

Con riguardo, invece, agli immobili in Brescia, Via Boifava, si rileva che la bozza di perizia non prende in esame l'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia alla sezione urbana NCT, foglio 149, mappale 149, subalterno 7, spettante al debitore [REDACTED] per quota 1/3 del diritto di piena proprietà.

Si resta quindi in attesa di un aggiornamento di stima relativamente a detto bene.

Cordiali saluti.

Avv. [REDACTED]”

Risposta del CTU:

In risposta al secondo punto delle osservazioni dell'Avv. [REDACTED], la presente relazione viene integrata della quota della porzione di immobile non evidenziata e relativa l'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia alla sezione urbana NCT, foglio 124 e non 149 come erroneamente descritto nell'osservazione, mappale 149, subalterno 7, facente parte dell'attigua unità immobiliare di cui al Foglio 124, mappale 149 sub. 6, con la quale, di fatto, formano un unico appartamento indivisibile se pur distinto in due particelle.



SINTESI DELLA RELAZIONE:

In risposta al quesito:

“Accertare la comoda divisibilità degli immobili eventualmente formando lotti omogenei;

Il CTU ha accertato la divisibilità degli immobili e ha sviluppato e redatto un progetto divisionale di semplice realizzazione.

L'immobile sito in via Moretto a Paitone è un palazzo d'epoca circondato da un grande parco vincolato dal punto di vista paesaggistico.

Il progetto prevede la suddivisione del palazzo in nove unità abitative.

Il consulente tecnico d'ufficio ha valutato che il progetto risulta fattibile in quanto il palazzo, nello stato attuale, non richiede particolari opere di divisione se non la sola chiusura di porte attualmente presenti ed utilizzate per la chiusura dei diversi ambienti. Inoltre, il palazzo non dispone di impianti tecnologici: non vi è il riscaldamento, i pochi servizi igienici presenti non sono agibili e gli impianti di illuminazione e forza motrice sono obsoleti e non rispettano le normative di sicurezza.

La suddivisione del palazzo in nove unità abitative è fattibile in quanto non necessita di particolari opere edilizie per la suddivisione e ogni unità immobiliare potrà realizzare i propri impianti successivamente, rendendoli indipendenti, a norma di legge e con le necessarie certificazioni.

Il progetto prevede anche la ripartizione di parte del parco in due zone, una ripartita in n° 9 lotti ed una, quale giardino comune, ma nulla vieta che possa essere totalmente suddiviso in superfici omogenee, senza alterarne l'architettura, mantenendo ovviamente alcuni percorsi pedonali e carrai in comune.

Gli immobili in Brescia, posti in via Boifava, non sono divisibili, trattasi appartamenti in zona di particolare interesse, uno al piano terra ed uno al secondo piano, entrambi da ristrutturare e con accessori posti al piano interrato.



In merito al quesito:

“Accerti altresì la sussistenza di creditori dei comproprietari iscritti sugli immobili oggetto di divisione”.

In risposta al quesito sopra riportato, dalle ricerche effettuate, per quanto concerne la presenza di creditori dei comproprietari, l'unico comproprietario che risulta avere gravami è il signor [REDACTED] per cui si è provveduto ad estrarre tutte le relative note al fine di rilevare i creditori, vedi allegato n° 08, alla presente.

Integrazioni – secondo quesito:

In merito alla richiesta di incarico al C.T.U. al fine di integrare la perizia e indicare i conguagli relativi al lotto n. 9, eventualmente da attribuire alla procedura esecutiva e da porre a carico o a favore dei comproprietari, di cui si riporta il testo: *“incarica il CTU di integrare la perizia, indicando i conguagli relativi al lotto n°. 9, eventualmente da attribuire alla procedura esecutiva da porre eventualmente a carico o a favore dei comproprietari”*, desidero esporre quanto segue:

Come evidenziato nella relazione, per calcolare con precisione i conguagli relativi al lotto n° 9, che potrebbero essere attribuiti alla procedura esecutiva, è necessario effettuare un rilievo topografico del parco. Le operazioni di calcolo non possono essere eseguite senza tale rilievo, poiché, riguardo alle planimetrie degli immobili, eventuali differenze di superficie essendo probabilmente minime, sono trascurabili, mentre per quanto riguarda il parco, i conteggi effettuati si basano sugli estratti mappa, che sono rappresentati con una scala metrica estremamente ridotta, impedendo di fatto una ripartizione precisa.



Come riportato più volte nella relazione, il progetto divisionale redatto dimostra la fattibilità effettiva e concreta della divisione del complesso immobiliare sito in Paitone (BS). Tuttavia, per calcolare i conguagli relativi al lotto n° 9, così come per tutti gli altri lotti, è necessario effettuare un rilievo dettagliato del parco, poiché tutti i calcoli dei conguagli si basano sulla suddivisione di una porzione del parco. Pertanto, qualsiasi differenza di superficie tra la planimetria catastale e la realtà comporterebbe inevitabilmente un errore di valutazione dei conguagli corrispondenti.

Tengo ad evidenziare, nell'interesse della procedura che, ci possono essere diverse ipotesi di conguaglio, ad esempio:

A) Nel lotto n° 9 potrebbe essere calcolata una somma di indennizzo relativa alla rinuncia alla quota di pertinenza della superficie del parco comune. In questo caso, è fondamentale conoscere la superficie reale del parco.

B) Nel lotto n° 9 potrebbe essere offerta, come conguaglio, un'ulteriore superficie da aggiungere a quella già assegnata nel lato nord-ovest, al fine di ampliare l'area attuale.

Attualmente, l'area è calcolata in 835,40 m², ma potrebbe ipoteticamente raggiungere una superficie totale di circa 1.176,00 m².

C) Si potrebbe considerare un ulteriore frazionamento del parco, creando un'area di esclusiva pertinenza di fronte all'edificio del lotto n° 9, offrendo di fatto la realizzazione di un giardino. Nel progetto divisionale iniziale questa proposta non era stata considerata per non suddividere la zona d'ingresso del parco, ma, alla luce della proposta del CTP di parte, si ritiene conveniente prenderla in considerazione.



Durante la redazione del progetto divisionale, è stato necessario calcolare tutti i conguagli di ogni singolo lotto, così come di seguito riportato. Tuttavia, a causa delle ragioni sopra esposte, non sono stati allegati alla presente documentazione, in quanto senza un rilievo generale, non è infatti possibile redigere in maniera definitiva alcun conguaglio.

Lotto n°1 spetterebbero + 51,65 €.

Lotto n°2 spetterebbero - 62,26 €.

Lotto n°3 spetterebbero + 43,23 €.

Lotto n°4 spetterebbero - 46,35 €.

Lotto n°5 spetterebbero + 3,24 €.

Lotto n°6 spetterebbero + 22,25 €.

Lotto n°7 spetterebbero - 11,76 €.

Lotto n°8 spetterebbero - 104,11 €.

Lotto n°9 spetterebbero - 9,99 €.

Appare pertanto evidente che gli eventuali conguagli, col progetto divisionale proposto, sono di fatto irrisori e lo sarebbero anche dopo aver effettuato un preciso rilievo topografico, in quanto la ripartizione delle superfici del parco viene eseguita con modalità proporzionale.

Nell'ipotesi “A” qualsiasi differenza risultante dal rilievo topografico rispetto alle planimetrie catastali si tramuterebbe inevitabilmente in danaro, conseguentemente risulta indispensabile addivenire ad una precisa quantificazione delle superfici del parco che concorrono a detta quantificazione.

La medesima problematica scaturisce dall'ipotesi “B” in quanto una maggiore o inferiore superficie del parco concorrerebbe nella quantificazione delle aree da accorpate al lotto n°9.



L'ipotesi "C", modificherebbe la superficie dell'area d'uso comune del parco riducendola modificando conseguentemente tutti i rapporti, pertanto anche in questo caso l'intervento topografico si rende indispensabile.

A fronte di quanto sopra esposto, se l'ill.mo Sig. Giudice riterrà di eseguire il rilievo topografico del parco ed eventualmente anche delle varie unità immobiliari, il sottoscritto chiede fin d'ora la collaborazione di un Topografo.

Osservazioni dell'Avv. [REDACTED]:

"OSSERVAZIONI ALL'INTEGRAZIONE DI PERZIA

DEPOSITATA IN DATA 14.07.2023

Il sottoscritto Avv. [REDACTED], procuratore di Guber Banca S.p.A., nella sua qualità ut supra, giusta delega in atti;

PREMESSO

CHE all'udienza del 15.06.2023, chiamata nel giudizio in epigrafe per esame della perizia depositata in data 08.06.2023 nella sua versione definitiva, il sottoscritto procuratore - tra l'altro - si opponeva all'ipotesi di divisione in natura del palazzo storico con parco pertinenziale sito in Paitone attraverso la creazione di 9 unità indipendenti da assegnare a ciascun comproprietario, così come proposta dal CTU Arch. Curti; in particolare, veniva evidenziato che la perizia non indicava il valore di stima assegnato a ciascuna delle 9 unità da costituirsi, peraltro funzionale al conteggio dei conguagli a carico/a favore di ciascuna proprietà, né quantificava i costi di aggiornamento catastale e planimetrico connessi all'eventuale frazionamento; in merito a quest'ultima circostanza, lo scrivente procuratore informalmente riferiva al Giudice che i meri costi per l'adeguamento catastale/planimetrico erano già di per sé ingenti, sebbene sia onere del CTU provvedere alla relativa quantificazione;

CHE, inoltre, in sede di udienza si discuteva circa la proposta formulata dall'Ing. [REDACTED], CTP dei comproprietari [REDACTED]

[REDACTED], di



stralciare dal corpo di fabbrica principale l'alloggio del Custode - identificato nella perizia come Lotto n. 9 – e di assegnare lo stesso, unitamente ad una porzione del parco pertinenziale, in esclusiva proprietà all'esecutato [REDACTED], fatto salvo il conteggio dei congruagli; CHE, pertanto, il Giudice incaricava l'Arch. Curti di provvedere ad un'integrazione di perizia in tal senso;

CHE in data 14.07.2023 l'Arch. Curti provvedeva al deposito dell'integrazione di perizia richiesta, la quale, tuttavia, ad avviso del sottoscritto difensore, non solo non risponde compiutamente al quesito posto dal Giudice, ma contiene evidenti contraddizioni. Infatti, in prima battuta il perito sostiene che, al fine del computo dei congruagli relativi al Lotto n. 9, sarebbe necessario effettuare un rilievo topografico del parco, avvalendosi, se del caso, dell'ausilio di un tecnico specializzato, id est un ulteriore tecnico rispetto a quello già nominato, il che rende ancor più oneroso ipotizzare una divisione in natura; nel prosieguo, tuttavia, il perito propone comunque un prospetto provvisorio di congruagli dell'ordine di poche decine di euro a favore/a carico delle 9 distinte unità inizialmente ipotizzate (congruagli che lo stesso ritiene sarebbero comunque irrisori pur all'esito dell'eventuale rilievo topografico). Orbene, il computo dei congruagli presuppone che sia stata effettuata una stima puntuale del compendio oggetto della divisione e delle singole unità che verrebbero ricavate dal frazionamento dello stesso. A pagina 71 della perizia depositata in data 08.06.2023 si legge che "Ogni unità risultante dalla divisione immobiliare ha un valore che oscilla dai 180.000,00 €. ai 200.000,00 €, la cui somma delle nove unità stimate con il parco porterebbe ad un totale di €. 1.280.316,76". È evidente che i conti non tornano! Anzitutto se le 9 unità di cui viene proposta la creazione hanno un valore compreso tra €.180.000,00 ed €.200.000,00 non è possibile che il valore del compendio sia pari a €.1.280.316,76: lo stesso dovrebbe avere un valore compreso tra un minimo di €.1.620.000,00 (€.180.000,00 x 9) e un massimo di €.1.800.000,00 (€.200.000,00 x 9). In secondo luogo, vista l'oscillazione di valore delle unità per come indicata dal



CTU, i conguagli provvisori prospettati, pari come detto a poche decine di euro, sono evidentemente incongrui;

CHE, peraltro, il parco pertinenziale all'immobile è soggetto a vincoli urbanistici e architettonici dovuti al pregio storico e artistico dell'intero compendio, ragion per cui il sottoscritto difensore ritiene che non sia affatto scontato che possa procedersi al suo frazionamento;

CHE, come noto, la separazione in natura è attuabile soltanto allorché sia possibile formare tante porzioni quante sono le quote senza costi significativi rispetto al loro valore (in ossequio al principio della comoda divisibilità), senza compromettere la funzionalità economica e materiale del bene e senza gravare le porzioni di pesi o gravami che ne riducano o limitino il valore o l'utilizzo; nel caso di specie, al di là che si percorra l'ipotesi formulata in perizia di suddivisione del compendio in 9 unità quanti sono i comproprietari ovvero l'alternativa ipotesi prospettata all'ultima udienza di assegnazione del Lotto n. 9 all'esecutato [REDACTED] ferma restando la comunione pro indiviso tra gli altri comproprietari sul restante compendio, non sono stati quantificati le spese e i costi necessari per rendere divisibile il compendio (variazione catastale, frazionamento, ecc.) né, allo stato, è stato fornito un conteggio puntuale dei conguagli a favore/a carico, circostanze che, ad avviso dello scrivente, escludono la fattibilità di una divisione in natura.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto difensore,

ESPRIME PARERE NEGATIVO

alla nomina di un topografo che sia di ausilio al CTU per effettuare un rilievo topografico del parco pertinenziale al palazzo di Paitone e, al contempo,

RIBADISCE DI OPPORSI

alla divisione in natura del compendio in Paitone per tutte le ragioni in premessa,

E CHIEDE

per l'effetto, che si proceda alla vendita dell'intero compendio indiviso al prezzo base di €2.272.900,00 come già determinato nella perizia dd. 20.09.2014 depositata nella procedura esecutiva n. 219/2014 R.G.E. non avendo rilevato



utilità e congruenza, ai fini dell'individuazione del prezzo base da utilizzare per porre in vendita i cespiti in Paitone, nell'elaborato peritale del CTU nominato nella divisione.

Brescia, lì 19.07.2023

Avv. [REDACTED]"

Controdeduzioni alle osservazioni dell'Avv. [REDACTED]:

Controdeduzioni alle osservazioni dell'Avv. [REDACTED],
sopra riportate (allegato n°9 alla presente):

È evidente che il progetto divisionale proposto non è condiviso conseguentemente le osservazioni fatte ritengo che siano fuorvianti e non propositive per le seguenti ragioni:

1. Contrariamente a quanto riportato nelle osservazioni al documento peritale, nello stesso sono indicati i valori di ogni singola unità immobiliare così come proposta nel progetto divisionale, anche se di fatto nel quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice veniva richiesta la sola "...eventuale fattibilità di equa divisione dei beni..." e non la loro valutazione, che comunque veniva redatta al fine di bilanciare i valori degli immobili oggetto di divisione.
2. In merito alla quantificazione "dei costi di aggiornamento catastale e planimetrico connessi all'eventuale frazionamento", è un altro argomento che esula dal quesito e che chiaramente sarebbe stato redatto in una seconda fase, una volta definita dall'ill.mo Sig. Giudice, la tipologia di intervento.
4. Relativamente alla "proposta formulata dall'Ing. [REDACTED], CTP dei comproprietari [REDACTED]
[REDACTED], di stralciare dal corpo di fabbrica principale l'alloggio del Custode - identificato nella perizia come Lotto n. 9 – e di assegnare lo stesso, unitamente ad una porzione del parco pertinenziale, in esclusiva proprietà all'esecutato [REDACTED], fatto salvo



il conteggio dei conguagli; che, pertanto, il Giudice incaricava l'Arch. Curti di provvedere ad un'integrazione di perizia in tal senso;", anche in questo caso, l'osservazione è fuorviante, in quanto nulla centra con quanto richiesto nel quesito formulato dall'ill.mo Sig. Giudice.

5. In merito alle ulteriori osservazioni, anch'esse non sono attinenti al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice. Nella relazione del sottoscritto, ha redatto la valutazione con preciso riferimento al quesito posto, per la quale non era necessario eseguire un rilievo topografico, in quanto lo studio relativo la fattibilità divisionale si basava sulle planimetrie catastali e sulle misure di massima rilevate in fase di sopralluogo. È pacifico, come ripetutamente riportato nella relazione, che in fase di assegnazione dei beni, si sarebbe reso necessario un nuovo accatastamento, con relativo frazionamento e conseguente rilievo generale.
6. Il progetto divisionale, come è stato ribadito più volte nella relazione, è di carattere generale, fornendo una stima iniziale basata sulle superfici rilevate dalle mappe catastali disponibili. È importante sottolineare che una precisa ripartizione di tutte le quote di spettanza di ogni avente diritto, sarà possibile solo dopo aver effettuato un rilievo topografico dettagliato, come sopra riportato, necessario per l'accatastamento e conseguente atto di trasferimento. A tale proposito si richiama l'attenzione sulla relazione notarile catastale del 22.07.2021 Villa Carcina, a firma del Notaio [REDACTED], nella quale a pag. 3, terzo capoverso, nel quale è riportata la superficie del mappale 24 (Parco) risultante di m². 20.761, superiore a quella risultante dalle planimetrie pari a 20.347, con una differenza di mq. 414,00 ed ancora una superficie pari a mq. 20.733,19 indicata nel CDU rilasciato dal Comune di Paitone (BS). È risaputo e consolidato, che la superficie catastale può essere diversa da quella rilevata ed è per questa motivazione che, nell'interesse delle parti, è



consigliato un rilievo particolareggiato prima dell'accatastamento, con l'eventuale perfezionamento dei dati di ripartizione dei lotti.

7. Relativamente a quanto riportato nella mia relazione a pag. 71, la somma esposta non è corretta, si tratta di un refuso, la somma dei valori stimati è pari a **1.828.919,84 €** e riguarda la sommatoria dei lotti da 1 a 9 del progetto divisionale, alla quale si deve aggiungere il valore della rimanente superficie del parco che, nel progetto, era stata ipotizzata comune, pari ad una superficie di circa (Superficie rilevata dalla mappa catastale) 15.407,00 che suddivisa in 9 lotti, produce una superficie pari a 1.711,89 per ogni lotto.
8. In risposta alla ulteriore osservazione il valore dei lotti relativamente al progetto divisionale redatto è la seguente:

Lotto	Valore	Compensazioni	Superficie parco comune
1	182.954,05 €	51,65+	1.711,89 m².
2	182.840,13 €	62,26-	1.711,89 m².
3	182.945,63 €	43,23+	1.711,89 m².
4	182.856,05 €	46,35-	1.711,89 m².
5	182.905,63 €	3,24+	1.711,89 m².
6	182.924,65 €	22,25+	1.711,89 m².
7	182.890,64 €	11,76-	1.711,89 m².
8	182.798,29 €	104,11+	1.711,89 m².
9	182.892,40 €	9,99-	1.711,89 m².
Sommano	1.646.007,45 €.		15.407,01 m².

Appare pertanto evidente che la divisione risulta estremamente equa. Se poi si volesse considerare il valore della quota di parco comune,



sommandone il valore ai singoli lotti, si otterrebbe la tabella di seguito esposta:

Lotto	Valore fabbricato	Compen- sazioni	Valore quota parco comune
1	182.954,05 €	51,65	34.237,80 €
2	182.840,13 €	62,26	34.237,80 €
3	182.945,63 €	43,23	34.237,80 €
4	182.856,05 €	46,35	34.237,80 €
5	182.905,63 €	3,24	34.237,80 €
6	182.924,65 €	22,25	34.237,80 €
7	182.890,64 €	11,76	34.237,80 €
8	182.798,29 €	104,11	34.237,80 €
9	182.892,40 €	9,99	34.237,80 €
	1.646.121,55 €.		308.140,20 €
	Valore totale	=	1.954.147,65 €

Riassumendo il valore di ogni lotto è il seguente:

Lotto	Importo
1	217.191,82 €
2	217.077,93 €
3	217.183,43 €
4	217.093,85 €
5	217.143,43 €
6	217.162,45 €
7	217.128,44 €
8	217.036,09 €
9	217.130,20 €
Valore totale	1.954.147,63 €

la ripartizione della superficie comune del parco viene divisa in 9 parti al fine di conoscere la superficie di spettanza per ogni singolo lotto, consentendo di quantificarne il valore, qualora risultasse preferibile



rendere il lotto n°9 completamente indipendente, consentendone la relativa monetizzazione o rimodulazione della parte di parco assegnata in quota esclusiva, colorata con colore giallo nel documento peritale a pag. 34.

Detta rimodulazione porterebbe la superficie di m². 791,76 (superficie assegnata al lotto n°9), ad una maggiore superficie di m² 1.132,80 che, verrebbe quantificata in ragione dei due valori:

- Valore della superficie esclusiva.
- Valore della superficie di parco indiviso.

Conseguentemente i valori sarebbero i seguenti:

- Valore di calcolo delle superfici esclusive è pari a 100,00 €/ m².;
- Il valore di calcolo del parco comune, avrà chiaramente un valore inferiore, sia perché in comune, sia per la sua maggiore estensione.

$$1,705,22 \text{ m}^2 \cdot X 0,08 = 341,04 \text{ m}^2$$

$$791,76 \text{ m}^2 + 341,04 \text{ m}^2 = 1.132,80 \text{ m}^2$$

(791,76 m² area assegnata al lotto n°9)

(1,705,22 m². quota di parco comune)

(341,04 m² nuova superficie rapportata)

9 - In merito all'ulteriore osservazione: *"il parco pertinenziale all'immobile è soggetto a vincoli urbanistici e architettonici dovuti al pregio storico e artistico dell'intero compendio,.."* nel documento peritale, è più volte riportato, così come dai relativi allegati prodotti (stralcio del Piano Urbanistico), che il parco non è totalmente gravato da vincolo.

Anche questa osservazione, oltre a non essere di alcuna utilità risulta fuorviante.

10 - In merito alla suddivisione del parco, in quanto sottoposto a vincolo, il difensore non richiama alcuna Norma di quanto afferma, in ogni caso nessuna divisione materiale è stata indicata. Nella relazione è stato più volte ribadito che nessuna opera edilizia sarà necessaria, sarà sufficiente il frazionamento cartaceo con tutte le quote di riferimento dei



vertici delle singole figure e la dove possibile si potranno realizzare divisioni con vegetazione di vario genere.

11 - Infine, è stato ampiamente dimostrato che non vi sono particolari costi, tantomeno opere murarie per la realizzazione del progetto divisionale. I costi a cui si riferisce il difensore, come già precisato non erano stati esposti in quanto non richiesti, come è corretto che sia, il CTU deve limitarsi a rispondere al quesito postogli e comunque i costi potranno essere calcolati nel momento in cui verrà confermato il progetto divisionale, con le possibili varianti indicate dal sottoscritto.

Sarebbe stato più costruttivo indicare quale tra le possibili varianti presentate dal sottoscritto quella più favorevole per il proprio assistito. Ritenendo di essere stato sufficientemente esaustivo, al fine di offrire un più ampio servizio ed evitare ulteriori fuorvianti osservazioni, la presente relazione è stata integrata di tutte le precisazioni sopra esposte. Infine, la richiesta del difensore che propone il valore di €. 2.272.900,00, detta somma è relativa all'anno 2014 ed è fuori luogo e nuovamente fuorviante, in quanto non tiene in considerazione i diversi periodi di calcolo ed i valori degli immobili, già vetusti nel 2014, non sono certo paragonabili ai valori attuali. A tale proposito si allegano n°4 tabelle edite da Pro Brixia / Camera di Commercio di Brescia (**allegato n. 10**, alla presente), che dimostrano la notevole diminuzione di valore dal 2014 ad oggi, di cui riporto la sintesi:

Aree residenziali anno 2014:	min. 130 €/mc.
------------------------------	----------------

Aree residenziali anno 2014:	max. 175 €/mc.
------------------------------	----------------

Aree residenziali anno 2023:	min. 100 €/mc.
------------------------------	----------------

Aree residenziali anno 2023:	max. 130 €/mc.
------------------------------	----------------



Immobili da ristrutturare 2014: min. 430 €/m².

Immobili da ristrutturare 2014: max. 600 €/m².

Immobili da ristrutturare 2023: min. 390 €/m².

Immobili da ristrutturare 2023: max. 455 €/m².

Praticamente dal 2014 al 2023 vi è stato una diminuzione di oltre il 20% che, per analogia porterebbe il valore indicato dal difensore, da €2.272.900,00 a €1.818.320,00, inferiore alla valutazione del CTU, pari a € 1.954.147,63 .

CONCLUSIONI:

Il CTU, ritenendo di aver dato risposte esaustive al quesito postogli, per il quale è stato redatto un progetto divisionale riguardante il bene sito nel Comune di Paitone (BS), indicandone i relativi valori di calcolo ed i conguagli di ogni lotto, contrariamente alle unità immobiliari site in Via Boifava a Brescia, per le quali non è possibile alcuna divisione in ulteriori unità rispetto a quelle già presenti.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, porge i più cordiali saluti.

Il CTU

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

Segue elenco allegati.

Allegati:



- 1 CDU
- 2 Fotografie
- 3 Planimetrie
- 4 Osservazioni CTP Ing. [REDACTED]
- 5 Osservazioni Avv.to [REDACTED]
- 6 Norme Tecniche Comune di Paitone
- 7 Vincolo Paesistico sul Parco
- 8 Visure Creditori
- 9 Osservazioni Avv. [REDACTED]
- 10 Tabelle Pro Brixia

- Note - Privacy: Non sono state riportate immagini degli interni delle unità immobiliari di Via Boifava in Brescia, in quanto abitati.

