

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Causa Civile R.G. 13000161 – Giudice Gabriele Vittoria**

**Promossa da:** [REDACTED]

[REDACTED];

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Convenuti contumaci.

**A. Premessa:**

Con incarico ricevuto in data 20/06/2016 dall'Ill.mo sig. Giudice del Tribunale di Brescia, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio Zanelli geometra Nicola, nato a Brescia il 15/11/1965 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3846, con studio in Vobarno (BS) via Chiusure n. 24, accettando l'incarico, presentava il giuramento di rito, il G.I. concede al CTU termine di 120 gg per la relazione della bozza e ulteriori 15+15 gg per rispondere ad eventuali osservazioni.

Il CTU fissa l'inizio delle O.P. per il giorno 28/06/2017 alle ore 14,30 presso il proprio studio in Vobarno (BS).

Non sono stati nominati i consulenti di parte.

**B. Quesito:**

Il G.I. conferiva il seguente incarico: *“accerti il CTU, letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, esperita ogni opportuna indagine, autorizzato espressamente ad accedere agli uffici della P.A. laddove necessaria, quali beni immobili fanno parte dell'unità negoziale n°1 oggetto delle citazione, meglio indicata nell'atto stesso, indicandone consistenza e*



*valore, predisponendo, laddove possibile, un piano divisionale, tenuto conto degli eredi così come indicati in atti, anche alla luce dei successivi decessi”.*

### **C. Operazioni Peritali:**

Entrato in possesso degli atti e documenti di causa, l’inizio delle Operazioni Peritali è fissato per il giorno 28/06/2017 presso lo studio del CTU in Vobarno (BS), non si è presentato nessuno.

In data 24/07/2017 è stato eseguito accesso telematico presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio (Catasto), per i comuni di Paspardo e Cedegolo entrambi in provincia di Brescia, con estrazione di n°22+10 visure storiche per immobile al Catasto Terreni, rispettivamente per terreni e fabbricati rurali e n°15 Estratti di Mappa che sono stati referenziati identificando le unità immobiliari oggetto di perizia (Allegato 01 – Documenti Catastali Referenziati).

In accordo con il legale di parte attrice ho contattato il sig. [REDACTED] con il quale in data 27/07/2017 è stato programmato un sopralluogo per visionare gli immobili oggetto di perizia. Alla giornata prefissata è stato possibile raggiungere alcuni appezzamenti di terreno per impraticabilità delle zone montane in cui sono collocati gli stessi, ma per buona parte è stato possibile verificarne la consistenza nonché lo stato di conservazione, effettuando misurazioni e rilievi fotografici (Allegato 02 – Documentazione fotografica referenziata).

In data 24/07/2017 è stata inoltrata richiesta di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica sia al Comune di Paspardo che al Comune di Cedegolo; in data 08/08/17 e in data 29/09/2017 sono stati emessi i due certificati (Allegato 04 – Certificati Destinazione Urbanistica).



**D. Risposta al quesito:**

Dopo attenta lettura e valutazione dei documenti agli atti, raccolta ogni documentazione catastale e/o urbanistica necessaria, premettendo che non sono state effettuate le ispezioni ipotecarie in quanto non viene richiesta specificatamente la “vendibilità” dei beni stessi, gli immobili oggetto di perizia sono da intendersi stimati liberi da pesi vincoli di ogni genere.

I beni oggetto di stima sono composti da n°33 porzioni immobiliari, come di seguito elencate:

**In Comune di Paspardo (BS) in Catasto Terreni:**

1. fabbricato rurale censito al Foglio 9, Particella 563, Subalterno 1;
2. terreno censito al Foglio 9, Particella 1706;
3. terreno censito al Foglio 9, Particella 1712;
4. terreno censito al Foglio 9, Particella 1784;
5. terreno censito al Foglio 9, Particella 2312;
6. fabbricato rurale censito al Foglio 9, Particella 2318;
7. terreno censito al Foglio 9, Particella 3731;
8. terreno censito al Foglio 9, Particella 3769;
9. terreno censito al Foglio 9, Particella 3955;
10. terreno censito al Foglio 9, Particella 3956;
11. terreno censito al Foglio 9, Particella 4219;
12. fabbricato rurale censito al Foglio 9, Particella 4694;
13. terreno censito al Foglio 9, Particella 4999;
14. terreno censito al Foglio 9, Particella 5583;
15. terreno censito al Foglio 9, Particella 5598;
16. fabbricato rurale censito al Foglio 9, Particella 559, Subalterno 2;



17. terreno censito al Foglio 9, Particella 4321;

18. fabbricato rurale censito al Foglio 9, Particella 559, Subalterno 1;

19. fabbricato rurale censito al Foglio 9, Particella 563, Subalterno 2;

20. fabbricato rurale censito al Foglio 9, Particella 1709, Subalterno 2;

21. fabbricato rurale censito al Foglio 9, Particella 1704, Subalterno 3;

22. terreno censito al Foglio 9, Particella 925;

23. terreno censito al Foglio 9, Particella 6608;

24. terreno censito al Foglio 9, Particella 6609).

**In Comune di Cedegolo al Catasto Terreni:**

25. terreno censito al Foglio 20, Particella 191;

26. fabbricato rurale censito al Foglio 20, Particella 202, Subalterno 1;

27. fabbricato rurale censito al Foglio 20, Particella 203, Subalterno 3;

28. terreno censito al Foglio 20, Particella 228;

29. terreno censito al Foglio 20, Particella 232;

30. terreno censito al Foglio 20, Particella 252;

31. terreno censito al Foglio 20, Particella 251;

32. terreno censito al Foglio 20, Particella 253;

33. terreno censito al Foglio 20, Particella 255.

Le porzioni immobiliari sono catastalmente di proprietà dei seguenti n° 13

soggetti per le rispettive diverse quote:

1) [REDACTED]

[REDACTED] – Proprietà per 6/54

2) [REDACTED]

[REDACTED] – Proprietà per 3/54

3) [REDACTED]



██████████ - Proprietà per 2/54

4) ██████████

██████████ – Proprietà per 6/54

5) ██████████

██████████ – Proprietà per 3/54

6) ██████████

██████████ – Proprietà per 6/54

7) ██████████

██████████ – Proprietà per 2/54

8) ██████████

██████████ – Proprietà per 6/54

9) ██████████

██████████ – Proprietà per 3/54

10) ██████████

██████████ – Proprietà per 6/54

11) ██████████

██████████ - Proprietà per 6/54

12) ██████████

██████████ – Proprietà per 3/54

13) ██████████

██████████ - Proprietà per 2/54

La consistenza dei terreni (superficie) e la categoria catastale sia dei terreni che dei fabbricati è riportata nelle visure catastali di ogni porzione immobiliare come da Allegato 01.

Come si evince anche dai certificati di destinazione urbanistica (Allegato



04) trattasi sostanzialmente di terreni inedificabili per la maggior parte incolti e/o con destinazione a bosco, per buona parte lasciati all'abbandono e in zona montana.

I fabbricati sono sostanzialmente tutti ex "Fabbricati Rurali" che necessitavano di registrazione al catasto fabbricati con scadenza 30/11/2012, in quanto privi dei requisiti di ruralità, come definito dal comma 14 ter dell'art. 13 del D.L. 6/12/2011 n°201, convertito in legge 214/2011.

Nello stato attuale i fabbricati oggetto di stima sono ridotti per buona parte a porzioni di ruderi (collabenti), tranne i due immobili posti nel centro storico del Comune di Paspardo identificati alle particelle 559-563.

Da attenta valutazione tecnico/estimativa ne deriva che è impossibile poter creare e identificare, n° 13 singole porzioni con un valore economico pari alla quota di proprietà, pertanto è impossibile accontentare i singoli eredi senza creare delle disparità e/o conguagli; infatti le porzioni immobiliari sono distanti l'una dall'altra e parecchie in posizioni disagiate, per la maggior parte in alta montagna (1000/1500 s.l.m.) ed altri per una minima quantità sono poste nel centro storico del paese e perciò facilmente raggiungibili.

Per le ragioni di cui sopra i beni isolatamente considerati non possono dunque essere divisi in tante frazioni quante sono le quote dei condividenti, senza comprometterne il libero ed autonomo godimento; è parso comunque opportuno, anche in previsione di una probabile vendita degli stessi in "lotti" con liquidazione pro quota a ciascun comproprietario, poter identificare gli stessi in n°8 lotti come di seguito elencati (vedi anche **Allegato 03** – Tabella di stima).



**In Comune di Paspardo (BS):**

**Lotto 01:** trattasi di fabbricato contiguo nel centro storico in via Martinazzoli n°27, ex rurale utilizzato come abitazione ed accessori, di vecchia costruzione e sviluppato su tre piani fuori-terra; le condizioni statiche sono compromesse, necessita di radicali opere di ristrutturazione edilizia e riqualificazione delle finiture e impianti: valore stimato pari a €.  
33.750,00;

**Lotto 02:** trattasi di porzione di fabbricato contiguo nel centro storico in via Martinazzoli, ex rurale utilizzato come fienile e/o accessorio per le abitazioni, di vecchia costruzione e sviluppato su due piani fuori-terra; le condizioni statiche sono compromesse e critiche, necessita di radicali opere di ristrutturazione edilizia generale: valore stimato pari a €. 11.000,00;

**Lotto 03:** trattasi di immobili posti nel parco dell'Adamello in loc. Zumella, raggiungibili dalla via consorziale in zona montana a circa 1500 m. s.l.m., composti da due porzione di fabbricato ex rurale utilizzato all'epoca come fienile ridotti oramai a "ruineri", con n° 3 limitati appezzamenti di terreno agricolo : valore stimato pari a €. 8.008,00;

**Lotto 04:** trattasi di immobili posti nel parco dell'Adamello in loc. Rovinada, raggiungibili dalla via sterrata in zona montana a circa 1300 m. s.l.m., composti da una porzione di fabbricato ex rurale utilizzato all'epoca come fienile ridotto oramai a "rudere" coperto per intero dalla vegetazione, con un appezzamenti di terreno agricolo : valore stimato pari a €. 3.008,00;

**Lotto 05:** trattasi di immobili posti nel parco dell'Adamello in loc. Deria, lungo la strada provinciale principale che raggiungere il paese abitato, che per la costruzione della stessa parte dei terreni e porzioni dei fabbricati rurali



sono stati a suo tempo espropriati; sono ora composti da piccola porzione residua di fabbricato ex rurale utilizzato all'epoca come fienile ridotto oramai a "rudere" e n° 4 limitati appezzamenti di terreno agricolo/boschivo, commercialmente appetibili eventualmente come pertinenze dei fabbricati limitrofi: valore stimato pari a €5.300,00;

**Lotto 06:** trattasi di immobili posti nel parco dell'Adamello in loc. Ore, difficilmente raggiungibili se non a piedi attraverso i boschi, in zona montana impervia a circa 1200 m. s.l.m., composti da due piccoli appezzamenti di terreno boschivo : valore stimato pari a €280,00;

**Lotto 07:** trattasi di immobili posti nel parco dell'Adamello in varie località sparse ed isolati, (loc. Stablello/Fles/Deria/Pero/Rasandolo/Della Piana), difficilmente raggiungibili se non a piedi attraverso i boschi e/o con piccolo fuoristrada, in zona montana impervia a circa 1200/1500 m. s.l.m., composti da due piccoli appezzamenti di terreno boschivo, per impraticabilità solo in parte sono stati visionati dal sopralluogo; ho ritenuto di doverli accorpate in unico lotto per la poca appetibilità se commercializzati singolarmente e lo scarso valore degli stessi: valore stimato pari a €280,00;

**In Comune di Cedegolo (BS):**

**Lotto 08:** trattasi di immobili posti nel parco dell'Adamello in loc. Deria Piana, presso il confine nord comunale di Paspardo, raggiungibile a piedi attraverso i boschi e nella zona con piccolo quattro ruote attraverso sentieri sterrati, a circa 1000 s.l.m.; sono composti appezzamenti di terreni "limitrofi" l'uno dall'altro, di morfologia poco pianeggiante oramai ridotti a bosco incolto, con una porzione di fabbricato ex rurale utilizzato all'epoca come fienile ridotto oramai a "rudere": valore stimato pari a €26.022,50;



**Riepilogo:**

- in Comune di Paspardo Lotto 01: Valore stimato €.33.750,00
- in Comune di Paspardo Lotto 02: Valore stimato €.11.000,00
- in Comune di Paspardo Lotto 03: Valore stimato €. 8.008,00
- in Comune di Paspardo Lotto 04: Valore stimato €. 3.080,00
- in Comune di Paspardo Lotto 05: Valore stimato €. 5.300,00
- in Comune di Paspardo Lotto 06: Valore stimato €. 280,00
- in Comune di Paspardo Lotto 07: Valore stimato €. 1.490,00
- in Comune di Cedegolo Lotto 08: Valore stimato €. 26.022,50

Sulla base degli elementi riportati nelle pagine precedenti, tenendo conto dell'ubicazione le caratteristiche intrinseche, le superfici, lo stato di conservazione, la dotazione degli impianti, la situazione del mercato in generale attualmente assai riflessiva di "forte crisi del settore immobiliare", nonché dal confronto diretto per immobili di caratteristiche assimilabili a quello in esame a confronto con Agenzie Immobiliari nella zona, il sottoscritto professionista ritiene di attribuire al **compendio immobiliare (Unità Negoziale 01) composto da n°33 porzioni immobiliari il valore complessivo di €. 88.930,50.**

A conferma del fatto sopra accennato che i beni isolatamente considerati non possono essere divisi in tante frazioni quante sono le quote dei condividenti, senza comprometterne il libero ed autonomo godimento si riporta di seguito il valore delle quote dei condividenti:

- |               |      |   |            |
|---------------|------|---|------------|
| 1. [REDACTED] | 6/54 | - | € 9 881,17 |
| 2. [REDACTED] | 3/54 | - | € 4 940,58 |
| 3. [REDACTED] | 2/54 | - | € 3 293,72 |



4.	██████████	6/54	-	€ 9 881,17
5.	██████████	3/54	-	€ 4 940,58
6.	██████████	6/54	-	€ 9 881,17
7.	██████████	2/54	-	€ 3 293,72
8.	██████████	6/54	-	€ 9 881,17
9.	██████████	3/54	-	€ 4 940,58
10.	██████████	6/54	-	€ 9 881,17
11.	██████████	6/54	-	€ 9 881,17
12.	██████████	3/54	-	€ 4 940,58
13.	██████████	2/54	-	€ 3 293,72
<b>Totale</b>				<b>€ 88 930,50</b>

#### E. Conclusioni:

Alla luce di quanto sopra esposto, visto e descritto lo stato dei luoghi  
oggetto di causa, il sottoscritto CTU determina che:

- *i beni immobili che fanno parte dell'unità negoziale n°1 oggetto delle citazione sono composti da n°33 porzioni immobiliari in comune di Paspardo e in Comune di Cedegolo e consistono sinteticamente in due fabbricati posti in centro storico, vari appezzamenti di terreni montani boschivo e "ruderi" nel Parco dell'Adamello, con singola consistenza e valore unitario indicato nell'Allegato 03;*
- *il Valore del compendio immobiliare (Unità Negoziale 01 oggetto delle citazione) è di € 88.930,50;*
- *i beni isolatamente considerati non possono dunque essere divisi in tante frazioni quante sono le quote dei condividenti, senza*



*comprometterne il libero ed autonomo godimento.*

Con quanto sopra esposto, ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico affidatomi, rassegno la mia presente relazione di Consulente Tecnico d'Ufficio, dopo averne inviata copia in "prima stesura" all'avv. P. Sulfaro che in data 05/01/2018 ha comunicato il "nulla da osservare", rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti che l'Ill.mo sig. Giudice ritenesse necessari.

Vobarno, 08 gennaio 2018

il Consulente Tecnico d'Ufficio:

(Zanelli geom. Nicola)

Allegati:

**Allegato "01"** Documentazione Catastale Visure ed Estratti Mappa Referenziati

**Allegato "02"** Documentazione Fotografica;

**Allegato "03"** Tabella Stima;

**Allegato "04"** Certificati di Destinazione Urbanistica.

