



TRIBUNALE di PIACENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. 234/2023

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia CTU



Giudice: **Dott.ssa MADDALENA GHISOLFI**

Perito: Arch. **DIEGO FABIO CASTELLETTI**

Data redazione: **MAGGIO 2024**



TRIBUNALE DI PIACENZA  
Dott.ssa Maddalena Ghisolfi  
Consulenza Tecnica d'Ufficio  
**R.G. 234/2023**

ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI  
Tel.: 035.791414  
info@studiocastelletti.it  
Villa d'Adda (Bg) - Piacenza

## INDICE

1 - DATI DELL'ESPERTO	pag. 2
2 – PREMESSE	pag. 3
3 – SVILUPPO DELL'INCARICO E DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
4 – QUESITO	pag. 3
5 – RISPOSTA AL QUESITO	pag. 5
6 – OSSERVAZIONI DELLE PARTI E VALUTAZIONI DEL CTU	pag. 18
7 – CONCLUSIONI	pag. 18
8 – CONGEDO DEL CTU	pag. 19
9 – ALLEGATI	pag. 21



TRIBUNALE DI PIACENZA  
Dott.ssa Maddalena Ghisolfi  
Consulenza Tecnica d'Ufficio  
**R.G. 234/2023**

ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI  
Tel.: 035.791414  
info@studiocastelletti.it  
Villa d'Adda (Bg) - Piacenza

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

Sezione Civile

\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**R.G. 234/2023**

\*\*\*

**PERIZIA CTU**

\*\*\*

All'Ill.mo **Giudice dott.ssa Maddalena GHISOLFI**,

si inoltra Relazione peritale di Consulenza Tecnica d'Ufficio,

**PROMOSSO DA**

[REDACTED]

e

[REDACTED]

[REDACTED];

contro

[REDACTED]

Parte Convenuta – Contumace.

\*\*\*

**1 - DATI DELL'ESPERTO**

**ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 2096 ed a quello dei Consulenti Tecnici del



Tribunale di Piacenza, domiciliato in Piacenza, via Scalabrini n. 45. Recapito telefonico n. 035/791414; indirizzo di posta elettronica: info@studiocastelletti.it; P.E.C.: diegofabio.castelletti@archiworldpec.it.

\*\*\*

## 2 - PREMESSE

Lo scrivente CTU Arch. Diego Fabio Castelletti, prestava il giuramento di rito in data 5 dicembre 2023, prendendo atto del quesito disposto dall'Ill.mo Giudice, e dava inizio delle operazioni peritali il giorno 10 gennaio 2024 (ALLEGATO 1).

\*\*\*

## 3 – SVILUPPO DELL'INCARICO E DELLE OPERAZIONI PERITALI

- Il giorno **10 gennaio 2024**, presso i luoghi oggetto di causa, sono regolarmente iniziate le operazioni peritali, secondo la data stabilita in udienza (ALLEGATO 2).
- In data **9 aprile 2024**, effettuato accesso agli atti presso il Comune di Castel San Giovanni (Pc).
- In data **11 aprile 2024**, presso lo studio dei legali di parte Attrice, prosecuzione delle operazioni peritali.
- In data **13 aprile 2024**, presso i luoghi oggetto di causa, effettuato rilievo strumentale e fotografico.
- In data **25 aprile 2024**, presso i luoghi oggetto di causa, effettuato nuovo rilievo strumentale e fotografico.

\*\*\*

## 4 – QUESITO



*“Il consulente del Tribunale, esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita la documentazione ritenuta necessaria anche presso i competenti uffici della pubblica amministrazione (ai quali sin d’ora si ordina, ai sensi dell’art. 213 c.p.c., di fornire all’esperto tutte le informazioni ed i documenti che questi richiederà, consentendogli di estrarne copia), sentite le parti e gli eventuali consulenti di queste ritualmente nominati,*

- 1) individui il patrimonio ereditario immobiliare di Maria Teresa Pezzi;*
- 2) determini le quote degli eredi;*
- 3) descriva il bene immobile oggetto di causa e ne indichi il valore attuale di mercato (specificando gli indici utilizzati per tale calcolo), avuto riguardo anche: all’eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi; agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili in divisione; alla presenza delle dovute autorizzazioni o licenze amministrative ed al regolare accatastamento dell’immobile stessi;*
- 4) dica se il bene di cui si chiede la divisione possa essere comodamente diviso in natura in lotti il più possibile omogenei dal punto di vista quanti-qualitativo senza che la divisione provochi un notevole deprezzamento dello stesso e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù;*
- 5) proceda, in caso di risposta affermativa al precedente quesito, alla formazione di progetto divisionale in lotti corrispondenti all’entità delle quote dei*





████████████████████ in sostituzione dei difensori nominati.

Ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Castel San Giovanni (Pc) per visionare l'esistenza di pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di CTU (allegato 3) e chiesto informazioni all'Amministratore di Condominio all'interno del quale sono inseriti gli immobili di cui sopra.

\*\*\*

### **PRATICHE EDILIZIE**

Durante l'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Castel San Giovanni sono emerse e sono state visionate le seguenti pratiche edilizie inerenti sia il fabbricato condominiale che l'appartamento oggetto di perizia (allegato 3):

- Licenza edilizia 223/1973 del 16 gennaio 1974 per costruzione di un fabbricato civile (condominio).
- Certificato di abitabilità del 12 dicembre 1975 relativo alla pratica edilizia n. 223/1973 (condominio).
- Autorizzazione edilizia 41/1991 del 18 febbraio 1991 prot. n. 1667 per rifacimento totale della struttura principale del tetto (condominiale).
- Sanatoria opere edilizie abusive n. 21/95 prot. n. 3272/95 del 23 luglio 1996 per modifica di sagoma alla copertura di edificio condominiale.
- Pratica edilizia 25/1997 del 21 gennaio 1997 prot. n. 1293 comunicazione lavori interni presso appartamento oggetto di perizia.

\*\*\*



## RISPOSTA AL QUESITO – PARTE 02

“...individuì il patrimonio ereditario immobiliare di [REDACTED]:...”

\*\*\*

### Risposta al quesito parte 02

Sulla base della documentazione depositata agli atti, atto di dichiarazione di successione (allegato 4) e dalle visure catastali effettuate (allegato 5), il patrimonio ereditario è composto come di seguito descritto.

Immobili in Castel San Giovanni (Pc), inseriti in fabbricato condominiale alla via Leonardo da Vinci n. 36 e precisamente:

- Appartamento posto al piano primo rialzato composto da ingresso con soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, due bagni e tre balconi.
- Cantina posta al piano terra.
- Locale a soffitta posto al piano sottotetto.
- Autorimessa posta al piano terra.

Il tutto identificato catastalmente come segue:

### TABELLA 1

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI (Codice C261) - (PC)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Appartamento con pertinenza, piano T-1-4, via Leonardo da Vinci n. 36							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	295	4	/	A/2	5	6 vani Sup. 101 mq Totale escluse aree scoperte:	464,81 euro





						95 mq	
17	295	15	/	C/6	7	Sup. 18 mq	83,67 euro
17	295	35	/	C/2	4	Sup. 21 mq	28,20 euro

\*\*\*

Si allega documentazione catastale completa visibile all'ALLEGATO 5.

\*\*\*

All'allegato 7 sono visibili le planimetrie dei beni immobili e all'allegato 8 la documentazione fotografica.

### **RISPOSTA AL QUESITO – PARTE 03**

*“...determini le quote degli eredi;...”*

\*\*\*

#### **Risposta al quesito parte 03**

Sulla base della documentazione depositata agli atti, atto di dichiarazione di successione (allegato 4) e dalle visure catastali effettuate (allegato 5), le quote degli eredi sono da individuarsi in parti uguali ovvero 1/3 ciascuno:

- [REDACTED] – Quota 1/3
- [REDACTED] – Quota 1/3
- [REDACTED] – Quota 1/3

\*\*\*

### **RISPOSTA AL QUESITO – PARTE 04**

*“...descriva il bene immobile oggetto di causa e ne indichi il valore attuale di*



*mercato (specificando gli indici utilizzati per tale calcolo), avuto riguardo anche:  
all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi; agli  
eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno,  
comunque incidenti sul godimento degli immobili in divisione; alla presenza delle  
dovute autorizzazioni o licenze amministrative ed al regolare accatastamento  
dell'immobile stessi;..."*

#### **Risposta al quesito parte 04**

##### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Gli immobili oggetto di causa sono inseriti in edificio condominiale denominato Condominio Leonardo posto in via Leonardo da Vinci n. 36 a Castel San Giovanni (Pc).

La zona è a carattere prevalentemente residenziale con edifici mono e plurifamiliari. Si trova a brevissima distanza dal centro del paese, sopra propaggine collinare, che le consente di godere di vista panoramica sul sottostante centro cittadino fino alle prime colline verso sud.

Il condominio è composto da tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Al piano terra trovano spazio l'ingresso condominiale, le cantine e le autorimesse con ad area di pertinenza destinata a posti auto, percorsi pedonali e carrabili interni, aree verdi.

Ai piani primo, secondo e terzo vi sono gli appartamenti.

Al piano quarto (sottotetto) locali a deposito.

Le condizioni delle parti comuni, quali le facciate, sono buone in quanto oggetto di



recente manutenzione.

**L'appartamento** si trova al primo piano, secondo fuori terra.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Unica eccezione per i pavimenti delle camere da letto che sono in legno e quelli dei balconi in gres.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura a civile.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo e tapparelle in pvc.

Le porte interne sono in legno mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato di sicurezza.

Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia a gas con radiatori a tubolari in ghisa. Esiste impianto di raffrescamento composto da unità esterna e unico diffusore interno posto nel disimpegno zona notte.

**Il ripostiglio nel sottotetto** ha pavimentazioni in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con pittura a civile.

Il soffitto è inclinato e segue la falda del tetto.

E' presente lucernario a soffitto del tipo "velux" in legno.

Presente solo impianto elettrico del tipo sottotraccia.

**La cantina** ha pavimentazioni in piastrelle di battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con pittura a civile.

**L'autorimessa** ha pavimentazioni in piastrelle di battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con pittura a civile.



\*\*\*

**Posto auto.** Si segnala che l'unità immobiliare di cui sopra è destinataria di un posto auto individuato nel cortile comune come da delibera condominiale del 28 settembre 1999 (allegato 6). Il posto auto, identificato nel verbale con il numero 3, è riferito alla proprietà ex [REDACTED] e si trova sul lato nord-ovest del cortile. Si rimanda alla documentazione fotografica per una migliore individuazione.

\*\*\*

Lo stato di conservazione si può definire buono tenuto conto che le finiture principali risalgono al periodo di costruzione del condominio ovvero metà degli anni settanta. Tra le innovazioni vi è il rifacimento dei due bagni come da pratica edilizia del 1997.

\*\*\*

#### VALORE ATTUALE DI MERCATO

Il valore di mercato, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: "Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Attesa la natura dell'incarico, il sottoscritto valutatore, ritiene di adottare **il metodo della stima sintetica**, deducendone un risultato il più possibile aderente



alla realtà.

\*\*\*

## STIMA SINTETICA

Nel campo delle valutazioni immobiliari, i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle **rilevazioni di mercato**, che riguardano i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o altra misura della consistenza). Il principale procedimento estimativo sintetico si basa infatti sulla scelta di un solo parametro di confronto, anziché di una molteplicità di caratteristiche.

Attesa la valutazione richiesta, il sottoscritto ha svolto indagini di mercato tese a reperire i dati immobiliari dei segmenti di mercato oggetto di esame.

Si rimanda all'ALLEGATO 9 per una più completa trattazione dei procedimenti di calcolo.

\*\*\*

## INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE E DELL'ALTEZZA

TABELLA 2

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
<b>Appartamento</b>	1°	Calcolato elettronicamente	106,00	1,00	106,00
<b>Balconi</b>	1°	Calcolato elettronicamente	24,00	0,30	7,20
<b>Sottotetto</b>	4°	Calcolato elettronicamente	28,00	0,35	9,80
<b>Cantina</b>	0	Calcolato elettronicamente	3,10	0,30	0,93
<b>Autorimessa</b>	0	Calcolato elettronicamente	20,00	0,50	10,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ</b>					<b>133,93</b>

\*\*\*



### TABELLA 3

INDICAZIONE DELLE ALTEZZE		
DESTINAZIONE	PIANO	ALTEZZA
<b>Appartamento</b>	Primo	2,80 m
<b>Sottotetto</b>	Quarto	1,06 m 2,42 m
<b>Cantina</b>	Terra	2,48
<b>Autorimessa</b>	Terra	2,45 m

\*\*\*

### **RISULTATO VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 9 il valore complessivo del bene oggetto si stima sito in Castel San Giovanni (Pc), via Leonardo da Vinci n. 36, al mese di aprile 2024, risulta essere pari a:

**90.000,00 € (novantamila/00 euro)**

Al valore di mercato si sono già **applicate le seguenti detrazioni:**

- **10%** in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.
- **4.000,00 €** per regolarizzazioni urbanistiche, come oltre descritto.

\*\*\*

### **DIRITTI REALI SUL BENE**

Non è emersa la sussistenza di diritti reali e rapporti di locazione vantati da terzi sugli immobili periziati.

\*\*\*

### **SITUAZIONE URBANISTICO-CATASTALE**



Come riportato nella risposta al quesito parte 01 sono state elencate le pratiche urbanistiche rinvenute presso gli archivi del Comune di Castel San Giovanni (allegato 3).

Tra queste è presente il certificato di agibilità dell'immobile.

Dalle visure presso l'Agenzia delle Entrate Territorio sono state visionate ed estratte le schede catastali (allegato 5).

\*\*\*

#### **NOTA DEL PERITO**

Pur non essendo espressamente richiesto nel quesito corre comunque l'obbligo, al sottoscritto perito, di segnalare incongruenze rilevate, sia sotto il profilo urbanistico che catastale, tra la situazione esistente e quando depositato presso i pubblici uffici.

Ci si è limitati a verificare le porzioni di immobile che interessano i beni oggetto di perizia e non l'intero condominio con le relative parti comuni.

Nello specifico:

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

- Difformità tra quanto rappresentato sulla scheda di cui al sub. 4, piano primo, e relativa all'appartamento in quanto la stessa non è stata aggiornata successivamente ai lavori di modifiche interne (*Pratica edilizia 25/1997 del 21 gennaio 1997 prot. n. 1293*).

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**



- Mancata rappresentazione di porta finestra che dalla zona giorno conduce al balcone laterale all'interno dell'elaborato grafico della pratica edilizia 25/1997 del 21 gennaio 1997 prot. n. 1293. Trattasi, con ogni probabilità, di errore grafico dal momento che tale porta finestra compare sia sugli elaborati allegati alla pratica di costruzione del condominio che sulla scheda catastale.
- Errata rappresentazione della zona cantine ed ingresso condominiale coperto del piano terra. Catastalmente, di contro, la rappresentazione è corretta.
- Diversa rappresentazione della zona autorimessa. Catastalmente, di contro, la rappresentazione è corretta.

\*\*\*

Si ritiene che tali differenze risalgano al periodo di costruzione del condominio. Per la regolarizzazione catastale e urbanistica, di quanto sopra segnalato, considerando che alcune porzioni hanno carattere condominiale, si è stimato un costo a carico della Proprietà oggetto di perizia pari a 4.000,00 € (somma già sottratta dalla stima complessiva del bene).

\*\*\*

Qualora l'Ill.mo Giudice lo chiedesse, e a fronte di una estensione del quesito, il sottoscritto si rende disponibile a meglio approfondire le criticità segnalate con un preciso e dettagliato rapporto sulle incombenze da sostenere al fine di giungere





alla piena conformità urbanistica e catastale degli immobili periziati.

\*\*\*

#### **RISPOSTA AL QUESITO – PARTE 05**

*“...dica se il bene di cui si chiede la divisione possa essere comodamente diviso in natura in lotti il più possibile omogenei dal punto di vista quanti-qualitativo senza che la divisione provochi un notevole deprezzamento dello stesso e senza che comporti, per il godimento dei singoli lotti, pesi, limitazioni o servitù;...”*

##### **Risposta al quesito parte 05**

Trattandosi di unico appartamento con pertinenze non risulta conveniente una suddivisione in lotti che provocherebbe un deprezzamento del valore complessivo. Pertanto si consiglia il mantenimento in unico compendio.

\*\*\*

#### **RISPOSTA AL QUESITO – PARTE 06**

*“...proceda, in caso di risposta affermativa al precedente quesito, alla formazione di progetto divisionale in lotti corrispondenti all’entità delle quote dei condividenti, tenendo conto anche delle spese già sostenute dagli attori per il mantenimento dell’immobile, così come documentate;...”*

##### **Risposta al quesito parte 06**

Risposta non dovuta in quanto al precedente quesito è stata data risposta negativa.

\*\*\*

#### **RISPOSTA AL QUESITO – PARTE 07**



*“...indichi gli eventuali conguagli in denaro da porsi, ove necessario, a carico di qualcuno dei condividenti per il pareggio del valore delle rispettive quote;...”*

#### **Risposta al quesito parte 07**

Come da prospetto allegato (allegato 10) risultano anticipate da parte attrice spese per totali 2.335,16 €, inerenti e collegate agli immobili di cui in perizia.

Nello specifico il sig. [REDACTED] ha anticipato 1.355,16 € mentre il sig.

[REDACTED] ha anticipato 980,00 €.

Somme che dovranno essere conguagliate ai rispettivi condividenti in sede di riparto finale.

\*\*\*

#### **NOTA DEL PERITO**

Sono state prese in considerazione solo le somme di cui è stata messa a disposizione sia la fattura che la relativa ricevuta di pagamento.

In merito alle spese condominiali ancora da versare si rimanda integralmente a quanto comunicato dall'Amministrazione di Condominio (allegato 11).

Spese di condominio non ancora pagate che dovranno essere ripartite equamente, 1/3 ciascuno, tra gli eredi sigg. [REDACTED].

\*\*\*

#### **RISPOSTA AL QUESITO – PARTE 08**

*“...riferisca infine ogni altro elemento utile ai fini della decisione della controversia, adoperandosi se del caso per l'individuazione di ipotesi*



*transattive”.*

### **Risposta al quesito parte 08**

Per completezza ed in risposta al quesito si segnala, presso gli immobili citati in perizia, la presenza di automobile modello [REDACTED]

[REDACTED].

Si allega ispezione al Pubblico Registro Automobilistico e relativa documentazione fotografica (allegato 12).

Considerata la vetustà e la classe ambientale di appartenenza, euro 3, si stima un valore residuale pari a 500,00 € (cinquecento/00 euro).

\*\*\*

Non è stato possibile formulare ipotesi transattive in quanto parte Convenuta è contumace.

\*\*\*

### **6 – OSSERVAZIONI DELLE PARTI E VALUTAZIONI DEL CTU**

Non vi sono state osservazioni dalle parti.

\*\*\*

### **7 – CONCLUSIONI**

Di seguito si riassumono le risultanze definitive della Consulenza Tecnica d'Ufficio con premessa che parte Convenuta è contumace.

**7.1** – Il patrimonio ereditario di [REDACTED] consiste in appartamento con pertinenze in quel di Castel San Giovanni (Pc) via Leonardo da Vinci n. 36.



**7.2** – Le quote degli eredi sono pari ad un terzo ciascuno equamente diviso tra i  
[REDACTED].

**7.3** – Si è stimato per il compendio immobiliare un valore di mercato pari a 90.000,00 €, già dedotto dalle somme dovute per regolarizzazioni urbanistiche e catastali oltre che per abbattimento prudenziale.

**7.4** – Il bene, composto da appartamento con pertinenze, non può essere comodamente diviso e se ne sconsiglia la divisione per non abbattere il valore dello stesso.

**7.5** – Il bene dovrà pertanto essere alienato in unico lotto.

**7.6** – A favore del sig. [REDACTED] spetta un conguaglio pari a 1.355,16 €. A favore del sig. [REDACTED] spetta un conguaglio pari a 980,00 €.

**7.7** – Si segnala la presenza di automobile, seppur di modesto valore stimato in 500,00 €, intestata alla sig. [REDACTED].

\*\*\*

## **8 – CONGEDO DEL CTU**

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di Procedura Civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da diciannove pagine e parte della ventesima, con dodici allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, è gradita l'occasione per distintamente salutare.



TRIBUNALE DI PIACENZA  
Dott.ssa Maddalena Ghisolfi  
Consulenza Tecnica d'Ufficio  
**R.G. 234/2023**

ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI  
Tel.: 035.791414  
info@studiocastelletti.it  
Villa d'Adda (Bg) - Piacenza

\*\*\*

Piacenza, 9 maggio 2024

II C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti

*Firmato digitalmente*

