

ing. Marco Francesco Salvo
25128 Brescia - Via San Bartolomeo n°23/f
tel.030/3384100
Email: ing.marcosalvo@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

CAUSA CIVILE N°4900/2019 R.G.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE ISTRUTTIRE

Dott. Stefano Franchioni



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Sig. Giudice Dott. Stefano Franchioni nell'udienza del 12 dicembre 2019, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto ing. Marco Salvo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2182, con studio in via San Bartolomeo n.23/f- Brescia e nell'udienza del 18 giugno 2020, previo giuramento di rito gli assegnava il seguente quesito:

letti gli atti di ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari; in caso affermativo proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibile le porzioni da attribuire a ciascun dividente e quali siano i relativi costi; in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita; determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari.

Il Giudice assegna i seguenti termini:

- bozza CTU: 14.9.2020;
- osservazioni delle parti: 30.9.2020;
- deposito elaborato finale: 30.10.2020.



RELAZIONE TECNICA

1) Incontri e sopralluoghi

Per il giorno 01 luglio 2020, durante l'udienza di giuramento, era stato fissato l'inizio delle operazioni peritali presso l'ufficio del C.T.U.

Letto il quesito iniziavano le operazioni peritali.

All'incontro partecipava il tecnico di parte attrice geom. Marco Rebussi; al termine della riunione veniva fissata la data del sopralluogo sui luoghi di cui è causa per il giorno 14 luglio 2020.

Mediante lettera raccomandata il C.T.U. comunicava alle parti convenute la data del sopralluogo.

Al sopralluogo partecipava:

- dott. Riccardo Conti.

2) Oggetto della perizia

Trattasi di un appartamento al terzo piano di un palazzo edificato nel 1800 sito nel centro di Brescia in corso Palestro n. 4.

Sono di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare due locali adibiti a cantina posti al piano interrato e una porzione del sottotetto.

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al NCT foglio 120 part. 236 cat.

A/2 classe 5 cons. 6,5 vani rendita € 755,32.

Confini

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente perizia, a i seguenti confini:

x Nord altra proprietà
x Sud c.so Palestro
x Est altra proprietà
x Ovest altra proprietà



Descrizione

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare si eleva in cinque piani fuori terra, il piano terra è destinato ad attività commerciali gli altri piani hanno destinazione residenziale.

L'accesso alle unità immobiliari avviene direttamente da corso Palestro attraversando l'atrio che porta al vano scala dove vi è anche un ascensore.

Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco e tinteggiato.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro provvisti di persiane per la protezione del sole e per oscuramento.

L'appartamento è composto dai seguenti vani di cui si riportano le superfici utili: soggiorno mq 34,67, studio mq 24,75, cucina mq 19,25, atrio notte mq 6,25, camera mq 9,60, bagno 1 mq 1,85, bagno 2 mq 3,30; l'altezza dei locali è pari a m. 2,70.

Internamento l'immobile è così rifinito:

pavimenti: parquet il listelli nella zona giorno, piastrelle in gres ceramico
pavimento e rivestimento pareti bagni;

infissi: infissi interni in legno, infissi esterni in legno a due ante provvisti di persiane.

Pertineziali all'appartamento vi sono due cantine ed una porzione di solaio, che non sono stati possibile visionare, le cui dimensioni sono state ricavate dalle schede catastali.

Le due cantine hanno un'altezza pari a 3,15 m è superficie una di mq 6,00 e l'altra di mq 5,50.

Il sottotetto ha una superficie di mq 102 ed altezza in colmo pari a m. 1,70 ed in gronda pari a m. 0,60, pertanto considerate le altezza risulta essere non abitabile ed utilizzabile solo parzialmente.



Nel suo insieme l'edificio e l'appartamento sono in uno stato di manutenzione normale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in zona "Città Storica – Nucleo antico principale" individuato all'art. 73 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente.

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ

Superficie principale (SLP) m2 123,60

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Sup. commerciale
Cantina	m2 11,00	50%	mq 5,50
Sottotetto	m2 102,00	10 %	m2 10,20

Superficie commerciale m2 139,00 

IPOSTESI DI SUDDIVISIONE UNITÀ IMMOBILIARE

“accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari; in caso affermativo proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibile le porzioni da attribuire a ciascun dividente e quali siano i relativi costi”.

L'appartamento ha una superficie netta di circa mq 99,67



Il regolamento d'igiene della Regione Lombardia prevede all'art. 3.4.4 che la superficie minima di un alloggio è pari a mq 28,00.

Dalla schema allegato alla perizia si rileva che la suddivisione in quattro lotti non è realizzabile per i seguenti motivi:

- data la superficie dell'appartamento non è possibile realizzare quattro unità immobiliari aventi la superficie minima per essere destinata ad alloggio;
- la realizzazione di quattro unità immobiliari distinte comporterebbe una ristrutturazione totale dell'appartamento ed inoltre degli interventi sulle parti comuni del fabbricato

VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'IMMOBILE

Poiché si ritiene l'immobile non comodamente divisibile si procede alla valutazione economica come da quesito del G.I.

"in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita; determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari".

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati:

- Fonte documentazione visionata

Ufficio tecnico Comune di Brescia

- Data verifica urbanistica 22/07/2020



Rispondenza urbanistica

In funzione delle schede catastali e quanto rilevato in loco si è rilevato la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione per le seguenti motivazioni: dal confronto con le schede catastali si riscontra che sono state modificate le posizione delle tramezze delle stanze.

Trattandosi di opere interne sono lavori sanabili tramite la presentazione di un procedimento autorizzativo in sanatoria con una sanzione che va un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, oltre gli oneri comunali e le spese del tecnico incaricato alle presentazione delle pratiche edilizie.

Rispondenza catastale

In funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio e quanto rilevato in loco si è rilevato la la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili si deve pertanto procedere con la modifica della scheda catastale esistente.

Titolarita'

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Immobile censito al Foglio 10 part. 244 sub 5

- Libero
 Occupato da uno dei proprietari

Valutazione economica dell'immobile oggetto di stima

Dalle indagini dirette ed indirette individuare in base alle seguenti banche dati

quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al 2° semestre 2019:

abitazioni civile stato di conservazione ottimo	€/m2 (4.000,00 – 4.800,00)
abitazioni civile stato di conservazione normale	€/m2 (3.000,00 – 3.900,00)
abitazioni di tipo economico	€/m2 (2.500,00 – 3.000,00)

ProBrixia-Listino della Borsa Immobiliare di Brescia Listino Anno 2020



abitazioni nuovo	€/m2 (4.480 – 4.800)
abitazioni recente	€/m2 (3.500 – 4.160)
abitazioni Agibile 1	€/m2 (2.200 – 2.870)
abitazioni Agibile 2	€/m2 (1.970 – 2.100)
abitazioni da ristrutturare	€/m2 (1.710 - 1.840)

In relazione alla caratteristiche posizionali possedute dall'edificio nel contesto della zona in cui è posizionato (ad es. parametri posizionali) nonché a quelle intrinseche ed allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di poter assumere il valore unitario di

€/mq 3.900,00 per l'immobile censito al fg. 120 part. 236 sub 19

La valutazione risulta: mq 139,00 x €/mq 3.900,00 = € 542.100,00

Ciascuno dei quattro comproprietari possiede 1/4 dell'immobile pertanto il valore di ogni quota di proprietà è pari:

€ 542.000,00/4 = € 135.525,00

VERIFICHE LA SUSSISTENZA DI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI A CARICO DELLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI.

Alla data del 10/07/2000 al 04/07/2020

risultano a carico di Conti Riccardo iscrizione contro del 02/09/2013 – Registro Particolare 5049 – Registro Generali 29961 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 7361 del 06/08/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2013 – Registro Particolare 23527 Registro Generale 33913 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI – UNEP Repertorio 13969/2013 DEL 05/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2013 – Registro Particolare 24988 Registro Generale 36179 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA –Repertorio 28254/2012 DEL 22/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.



ing. Marco Francesco Salvo
25128 Brescia - Via San Bartolomeo n°23/f
tel.030/3384100
Email: ing.marcosalvo@gmail.com

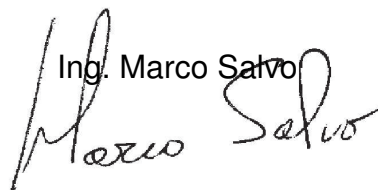
TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2019 – Registro Particolare 5987
Registro Generale 9585 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA –Repertorio
641 DEL 26/10/2018 ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA ACCERTATIVA DI
ACCETTAZIONE DI EREDITA'

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/07/2019 – Registro Particolare
21026 Registro Generale 33427 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA –
Repertorio 4900 DEL 26/03/2019 ATTO GIUDIZIARIO – DOMANDA
GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

ALLEGATI:

1. VISURA CATASTALE – SCHEDA CATASTALE
2. ISPEZIONI TELEMATICHE
3. ELABORATI GRAFICI
4. QUOTAZIONI IMMOBILIARI
5. RILIEVO FOTORAFICO

Brescia 26 ottobre 2020

Ing. Marco Salvo




RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 28/09/2020 il CTP di parte attrice geom. Marco Rebussi inviava a mezzo mail la seguente osservazione

faccio seguito alla sua email di lunedì 7 settembre in cui mi ha trasmesso la bozza della perizia, di cui condivido le conclusioni, per suggerire l'inserimento di alcune dettagli nella descrizione dell'immobile:

- Riscaldamento autonomo o centralizzato?
- E' presente impianto di condizionamento? Dalle fotografie si vede uno split nella parte alta della parete; è presente in tutte le stanze?
- Serramenti esterni sono in vetro singolo o doppiovetro con vetrocamera?
- E' possibile indicare in calce alle singole fotografie, allegate alla perizia, il riferimento alla piantina dell'appartamento per capire il locale rappresentato?

RISPOSTA DEL CTU

- il riscaldamento è termoautonomo con caldaia pensile a gas;
- l'appartamento ha uno split posizionato nella stanza utilizzata come studio;
- i serramenti sono a doppio vetro;
- in calce alle singole fotografie è riportato il locale di riferimento che è anche riportato nella piantina allegata.

