

Dott. Arch. **GIULIANO BOLZOLI**  
via Benacense, 37 – tel. e fax 030/361455  
----- 25123 BRESCIA -----  
CODICE FISCALE: BLZ GLN 45D18 C293R

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE QUARTA CIVILE**

**Giudizio di divisione endoesecutiva iscritto al n. 13884/2017 R.G.**

promosso da

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.**

con sede in Sondrio, Piazza Garibaldi, 16

C.F. e P.Iva 00053810149

con avv. Pier Paolo Rocca

di Brescia, via XX Settembre, 2/C

contro

nato a

residente in

C.F. .

con avv. Alessandro Romano

di Brescia, via Foppa, 3

-○\_○\_-○\_-○-

**GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

-○\_-○-

-○\_-○\_-

**Quesito dell'udienza del 25.09.2018**

Il Giudice pone al C.T.U. il seguente quesito sostituendolo a quello formulato nell'udienza del 14.06.2018:

“Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda 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

Dott. Arch. GIULIANO BOLZOLI  
via Benacense, 37 – tel. e fax 030/361455  
----- 25123 BRESCIA -----  
CODICE FISCALE: BLZ GLN 45D18 C293R

progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibile le porzioni da attribuire a ciascun condividente 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; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari.

Il Giudice autorizza l’Avv.Rocca alla nomina del consulente tecnico di parte fino all’inizio delle operazioni peritali.

Il Giudice dispone che : il c.t.u., entro il 15.01.2019, invierà alle parti (avvocati e consulenti tecnici) la bozza dell’elaborato; i c.t.p., entro il 31.01.2019, invieranno al c.t.u. le proprie osservazioni; il c.t.u., entro il 15.02.2019, depozerà l’elaborato peritale finale, dando conto delle osservazioni e controdeducendovi.”.

In data 13.01.2019 il sottoscritto inviava tramite pecmail la bozza della presente relazione all’Avv. Pier Paolo Rocca e all’Avv. Alessandro Romano.

Non avendo ricevuto osservazioni in merito entro il 31.01.2019, data stabilita dal Giudice, il sottoscritto procede alla consegna della relazione confermando la bozza già trasmessa.

## RELAZIONE

Con riferimento al verbale di giuramento del c.t.u. del 25.09.2018, il 15.11.2018 il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali presso il proprio studio, senza la comparizione dei c.t.p. in quanto non nominati, letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione in data 19.12.2018, eseguiti gli opportuni accertamenti, anche presso gli uffici pubblici competenti, il sottoscritto ha accertato la non comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari 1/2 per il lotto 1, 10/16 per il lotto 2.

Dott. Arch. GIULIANO BOLZOLI  
via Benacense, 37 – tel. e fax 030/361455  
----- 25123 BRESCIA -----  
CODICE FISCALE: BLZ GLN 45D18 C293R

## LOTTO 1

### Descrizione sintetica dell'immobile

L'abitazione è inserita in un fabbricato quadrifamiliare di due piani fuori terra con sottotetto ed interrato, senza ascensore con destinazione residenziale, inserito in un complesso residenziale (Residence Prato) costituito da n. 12 fabbricati con complessive n.48 unità abitative con ampio parco piantumato e piscina condominiale.

Appartamento quadrilocale composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni, disimpegno e balcone a piano terra, locale cantina collegato con scala a chiocciola interna al piano interrato. Autorimessa al piano interrato.

L'abitazione ha subito un intervento per la sostituzione delle finiture interne, isolamento perimetrale dall'interno e l'adeguamento degli impianti nel 1996, come dichiaratomi dal comproprietario eseguito.

Nella proprietà in esame è ricompresa anche la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni per la quota 20,83/1000 ai sensi di legge.

### Identificativi catastali

Comune censuario: Palazzolo sull'Oglio (BS) – cod. catastale G264

Tipologia Catasto: Fabbricati

– sez. urb. NCT – foglio 2 – mapp 306 – sub 6 - cat. A/2 – classe 4 – vani 6,5 – rendita € 856,03  
– sez. urb. NCT – foglio 2 – mapp 306 – sub 1 - cat. C/6 – mq 21 – rendita € 67,24

### Confini

- |              |   |  |
|--------------|---|--|
| appartamento | <input type="checkbox"/> Nord, est, sud   | verde condominiale                           |
|              | <input type="checkbox"/> Ovest            | altra unità immobiliare e verde condominiale |
| autorimessa  | <input type="checkbox"/> Nord, est, ovest | verde e cortile condominiale                 |
|              | <input type="checkbox"/> Sud              | altra unità immobiliare                      |

Dott. Arch. GIULIANO BOLZOLI  
via Benacense, 37 – tel. e fax 030/361455  
----- 25123 BRESCIA -----  
CODICE FISCALE: BLZ GLN 45D18 C293R

### Consistenza

- Desunta graficamente da planimetrie catastali

**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	appartamento	mq	113,00 circa (100%)
Superficie secondarie	balcone	mq	7,00 circa (35 %)
	cantina	mq	21,00 circa (25 %)
Superficie commerciale	appartamento	mq	120,70
Superficie commerciale	autorimessa	mq	24,00

Per quanto riguarda:

- La destinazione urbanistica dell'immobile
- La tipologia immobiliare
- La tipologia edilizia dei fabbricati
- La tipologia edilizia delle unità immobiliari
- Le caratteristiche generali dell'immobile
- La legittimità edilizio-urbanistica
- La rispondenza catastale
- La verifica della titolarità

si fa riferimento al rapporto di valutazione depositato al Tribunale di Brescia  
Esecuzione Immobiliare n. 1313/2012 in data 26.11.2015.

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale si fa riferimento alla attestazione dell'Amministrazione Condominiale allegata.

Le unità immobiliari suddette risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli descritte nel rapporto di valutazione del 26.11.2015 e confermate nell' Ispezione Ipotecaria del 20.12.2018 allegata.

Dott. Arch. GIULIANO BOLZOLI  
via Benacense, 37 – tel. e fax 030/361455  
----- 25123 BRESCIA -----  
CODICE FISCALE: BLZ GLN 45D18 C293R

### Valore complessivo dell'immobile

Nel valore di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili; nella proprietà in esame sono ricomprese anche la quota proporzionale di 20,83/1000 di comproprietà delle parti comuni come ai sensi di legge.

Listino immobiliare della Camera di Commercio di Brescia n.2/2018

Comune: Palazzolo sull'Oglio (BS)  
Zona : residenziale  
Tipologia Abitazioni recenti: valore min € 1.225 – max € 1.490  
Abitazioni agibile 1: valore min € 705 – max € 965

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda

#### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (appartamento) mq 113,00 circa

Superficie secondarie

Indice mercantile

Balcone	mq	7,00 circa	35 %
cantina	mq	21,00 circa	25 %

Superficie commerciale appartamento mq 120,70

Superficie commerciale autorimessa mq 24,00

In considerazione del fatto che i beni oggetto di stima sono collocati in una zona semiperiferica residenziale, facenti parte di un residence con ampio parco piantumato e piscina condominiale, delle caratteristiche tipologiche e costruttive, dello stato di conservazione, in base alle caratteristiche sopra descritte, si ritiene equo, utilizzare come prezzo €/mq 1.300,00 per quanto riguarda l'appartamento e €/mq 650,00 per l'autorimessa.

Da cui ne discende:

appartamento mq 120,70 \* € 1.300,00 = € 156.910,00

autorimessa mq 24,00 \* € 650,00 = € 15.600,00

Totale = € 172.510,00

**arrotondato a € 172.000,00 (quota intera proprietà)**  
diconsi euro centosettanduemila/00

## LOTTO 2

### Descrizione sintetica dell'immobile

L'abitazione è inserita in un fabbricato quadrifamiliare di due piani fuori terra ed interrato, senza ascensore con destinazione residenziale, facente parte di un complesso residenziale costituito da n. 2 fabbricati (Condominio Il Noce)

Appartamento quadrilocale al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, guardaroba, due bagni, ripostiglio, disimpegno, tre balconi.

Nella proprietà in esame è ricompresa anche la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni per la quota di 166,666/1000 per l'appartamento sub 2, la quota di 71,480/1000 per l'autorimessa sub 9 e la quota di 47,619/1000 per l'autorimessa sub 8.

### Identificativi catastali

Comune censuario: Palazzolo sull'Oglio (BS) – cod. catastale G264

Tipologia Catasto: Fabbricati

– sez. urb. NCT – foglio 8 – mapp 15 – sub 2 - cat. A/2 – classe 2 – vani 6,5 – rendita € 604,25

– sez. urb. NCT – foglio 8 – mapp 15 – sub 8 - cat. C/6 – classe 3 - mq 26 – rendita € 83,25

– sez. urb. NCT – foglio 8 – mapp 15 – sub 9 - cat. C/6 – classe 3 - mq 38 – rendita € 121,68

### Confini

appartamento sub 2       Nord, ovest, sud      parti condominiali

Est      altra unità immobiliare

autorimessa sub 8       Nord, sud      parti condominiali

Est      altra unità immobiliare

Ovest      altra unità immobiliare stessa ditta

autorimessa sub 9       Nord, ovest, sud      parti condominiali

Est      altra unità immobiliare stessa ditta

Dott. Arch. GIULIANO BOLZOLI  
via Benacense, 37 – tel. e fax 030/361455  
----- 25123 BRESCIA -----  
CODICE FISCALE: BLZ GLN 45D18 C293R

### **Consistenza**

- Desunta graficamente da planimetrie catastali

**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda

### **Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale (appartamento)	mq	101,00 circa (100%)
Superficie secondarie balconi	mq	19,00 circa (35 %)
Superficie commerciale appartamento - sub 2	mq	107,65 circa (100%)
Superficie commerciale autorimessa – sub 8	mq	29,00
Superficie commerciale autorimessa – sub 9	mq	44,00

Per quanto riguarda:

- La destinazione urbanistica dell'immobile
- La tipologia immobiliare
- La tipologia edilizia dei fabbricati
- La tipologia edilizia delle unità immobiliari
- Le caratteristiche generali dell'immobile
- La legittimità edilizio-urbanistica
- La rispondenza catastale
- La verifica della titolarità

si fa riferimento al rapporto di valutazione depositato al Tribunale di Brescia  
Esecuzione Immobiliare n. 1313/2012 in data 26.11.2015.

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale si fa riferimento alla attestazione dell'Amministrazione Condominiale allegata.

Le unità immobiliari sudette risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli descritte nel rapporto di valutazione del 26.11.2015 e confermate nell'Ispezione Ipotecaria del 20.12.2018 allegata.

Dott. Arch. GIULIANO BOLZOLI  
via Benacense, 37 – tel. e fax 030/361455  
----- 25123 BRESCIA -----  
CODICE FISCALE: BLZ GLN 45D18 C293R

### **Valore complessivo dell'immobile**

Nel valore di stima sono ricomprese anche la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni per la quota pari a 166,666/1000 per l'appartamento, e la quota di 71,480/1000 e 47,619/1000 per le due autorimesse; quote di comproprietà di tutte le parti comuni del fabbricato di appartenenza denominato "Corpo A", nonché delle parti comuni ai sensi di legge, precisando che il cortile comune è comune con il fabbricato denominato "Corpo B".

#### Listino immobiliare della Camera di Commercio di Brescia n.2/2018

Comune:	Palazzolo sull'Oglio (BS)
Zona	residenziale
Tipologia	Abitazioni recenti: valore min € 1.225 – max € 1.490 Abitazioni agibile 1: valore min € 705 – max € 965

#### Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda

Superficie principale (appartamento)	mq	101,00 circa (100%)
Superficie secondarie balconi	mq	19,00 circa (35 %)
Superficie commerciale appartamento - sub 2	mq	107,65 circa (100%)
Superficie commerciale autorimessa – sub 8	mq	29,00
Superficie commerciale autorimessa – sub 9	mq	44,00

In considerazione del fatto che i beni oggetto di stima sono collocati in una zona semiperiferica residenziale, delle caratteristiche tipologiche e costruttive, dello stato di conservazione, in base alle caratteristiche sopra descritte, si ritiene equo, utilizzare come prezzo €/mq 900,00 per quanto riguarda l'appartamento e €/mq 450,00 per l'autorimessa.

Dott. Arch. GIULIANO BOLZOLI  
via Benacense, 37 – tel. e fax 030/361455  
----- 25123 BRESCIA -----  
CODICE FISCALE: BLZ GLN 45D18 C293R

Da cui ne discende:

appartamento	mq 107,65 * € 900,00 =	€ 96.885,00
autorimessa	mq 29,00 * € 450,00 =	€ 13.050,00
autorimessa	mq 44,00 * € 450,00 =	<u>€ 19.800,00</u>
	Totale =	€ 129.735,00

arrotondato a € 130.000,00 (quota intera proprietà)  
diconsi euro centotrentamila/00

Allegati:

- Attestazioni dell'Amministrazione Condominiale
- Ispezioni Ipotecarie del 20.12.2018
- Visure aggiornate al 12.02.2019
- Planimetrie catastali

Brescia, 13 febbraio 2019

L'Esperto

