

Geom. CARLO PANZERA

Via A. Poli, 19 - 25079 VOBARNO (Bs)

Tel. 0365/61204 Fax 0365/591582

c.f. PNZ CRL 58H16 M104F - P. IVA 00370640989

e-mail: panzera.carlo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione Terza Civile

Causa Civile n° 15639/2013 R.G. promossa da [REDACTED]

contumace.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

L'ill.mo Sig. G.I. Dott. Giuseppe Ondei nominava il sottoscritto geom. Carlo Panzera di Vobarno quale consulente tecnico d'Ufficio nella Causa emarginata e disponeva per la sua comparizione all'udienza del 6 marzo 2014 alle ore 11.45.

Nel giorno ed ora fissati, presente il Procuratore Legale di parte attrice, previa accettazione dell'incarico, lo scrivente prestava il giuramento di rito e prendeva atto del quesito così formulatogli:

"Il C.T.U., letti gli atti di causa, esaminata la documentazione prodotta all'udienza e/o depositata in cancelleria nei termini di legge stabiliti, eseguito il sopralluogo, acquisita, se necessario, documentazione presso enti pubblici, assunte informazioni da terzi o dalle parti stesse, compiuti - ove autorizzato dal Giudice - i necessari accertamenti:

- a) descriva l'immobile oggetto di divisione dandone rappresentazione grafica e fotografica;
- b) verifichi la appartenenza del suddetto bene immobile al de cuius attraverso l'individuazione dei titoli di provenienza e verifichi se lo stesso è libero da pesi o ipoteche e privilegi;
- c) tenuto conto che i condividenti sono cinque, aventi ciascuno quota di 1/5, dica il valore dell'immobile in questione, indicando i criteri utilizzati e se è comodamente divisibile. Nel caso di risposta positiva rediga ipotesi di progetto

Tribunale di Brescia
Depositata in Tribunale
- 3 LUG 2014
Il Funzionario Giudiziaro
(Dott. Luciano Checchi)

Via A. Poli, 19 - 25079 VOBARNO (Bs) Tel. 0365/61204 - Fax 0365/591582 - c.f. PNZ CRL 58H16 M104F - P. IVA 00370640989
Albo dei geometri di Brescia n° 3111 - Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia n° 164
e-mail: panzera.carlo@libero.it

divisionale.”

Il G.I. concedeva al C.T.U. termine di giorni novanta per la stesura dell'elaborato tecnico, di ulteriori dieci giorni per la trasmissione dell'elaborato tecnico alle parti al fine di raccogliere eventuali osservazioni e di ulteriori dieci giorni per rispondere alle eventuali osservazioni delle parti e depositare il tutto in cancelleria.

Il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni al giorno 20 marzo 2014 – ore 10.00 – con ritrovo sui luoghi di causa.

Nel giorno, ora e luogo fissati, alla presenza del sig. [REDACTED] il C.T.U. ha dato lettura del quesito postogli dal sig. G.I., ha effettuato la ricognizione dei luoghi per cui è causa e, previo esame degli atti di Causa ed assunte le informazioni ritenute necessarie, relaziona come segue il risultato dei propri accertamenti.

a) descrizione del bene immobile oggetto di causa.-

L'immobile per cui è causa è ubicato in Comune Amministrativo e Censuario di Roè Volciano, catastalmente identificato al foglio n° 4 con il mappale n°

2560 sub. 4 categ. A/3 classe 2^ vani 7 Rendita €. 260,29

ed intestato ai sigg.ri:



per la quota di 1/5

Trattasi di unità abitativa inserita in complesso condominiale ubicato in Comune di Roè Volciano, in via Guglielmo Marconi n° 48, costruito nei primi anni '60, articolato su quattro piani fuori terra tra loro collegati da scala interna in muratura a due rampe; al piano terra sono ricavati i vani accessori mente in ciascuno dei piani



superiori sono ricavate due unità abitative, per un totale di sei appartamenti.

L'abitazione in questione è ubicata al piano secondo, con esposizione est-nord-ovest, costituita da ingresso, cucina con veranda, soggiorno con balcone, tre camere da letto e bagno con relativo vano disobllo, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 100,20 oltre alla veranda da mq. 3,00 ed al balcone da mq. 3,10.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile, i pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti interni in legno e vetri stampati ad un battente, serramenti esterni in legno e vetrocamera con avvolgibili esterni in pvc ed ulteriore serramento esterno in alluminio anodizzato e vetrocamera, il tutto in mediocri condizioni di conservazione. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento mentre all'interno dell'abitazione è installata una stufa a pavimento funzionante a legna.

Al piano terra è ricavato il vano cantina, avente superficie commerciale di mq. 15,90 con finiture al rustico, pavimento in battuto di cemento e serramento esterno in legno e vetri stampati munito di inferriata di sicurezza.

b) proprietà e stato dell'immobile.-

Il fabbricato oggetto di causa fu acquistato dalla de cuius [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge [REDACTED] dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (I.A.C.P.) di Brescia, con atto in data 25.02.1991 a rogito del notaio dott. [REDACTED]

A seguito del decesso del [REDACTED] è divenuta comproprietario del bene in oggetto per la quota di 2/3, mentre la restante quota di 1/3 passava in proprietà indivisa, in parti uguali, ai cinque figli [REDACTED]

A seguito dell'apertura della successione della de cuius sig.ra [REDACTED] deceduta in data 09.02.2011, l'unità abitativa risulta attualmente cointestata alle parti

in causa, per la quota indivisa di 1/5 ciascuna.

Effettuati gli opportuni accertamenti, il sottoscritto ha accertato che l'immobile di che trattasi risulta libero da pesi, ipoteche e privilegi.

c) comoda divisibilità dell'immobile e stima del valore di mercato.-

L'immobile per cui è causa è stato edificato quale unità abitativa unifamiliare e non sussiste la possibilità di suddividerlo attribuendo a ciascuno dei cinque conviventi un'entità autonoma e funzionale.

Nonostante le discrete dimensioni planimetriche, l'appartamento non risulta divisibile neppure parzialmente, ovvero in due sole abitazioni, sia per i vincoli condominiali che impediscono la modificazione dei prospetti esterni e l'inserimento di colonne di scarico e adduzione degli impianti di alimentazione (opere indispensabili in caso di suddivisione del bene in due distinte ed autonome unità abitative), sia perché l'intervento edilizio richiederebbe modificazioni strutturali e costi d'esecuzione economicamente non sostenibili.

Considerate le finalità del giudizio di stima (ovvero la determinazione del prezzo di vendita del bene), nonché la natura del compendio ereditario, il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il procedimento sintetico comparativo per confronto diretto, fondato sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili, assumendo quale parametro di confronto il metro quadrato di superficie lorda di pavimento.

Ciò premesso, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, presa visione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicata dall'Agenzia delle Entrate di Brescia e riferita al 2° semestre 2013, visionato altresì il "Listino dei valori immobiliari" edito dalla Camera di Commercio di Brescia riferito al periodo ottobre 2011 - aprile 2012, assunte informazioni in ordine a recenti atti di compravendita relativi a beni immobili avente caratteristiche analoghe, richiamata

l'assenza di impianto di riscaldamento all'interno dell'abitazione, tenuto conto dell'attuale periodo di stagnazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di attribuire al bene in oggetto, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, il più probabile valore attuale di mercato risultante dal seguente

computo:

p.terra: cantina mq. 15,90 x €. 350,00 = €. 5.565,00

p.primo: abitazione mq. 100,20 x €. 850,00 = €. 85.170,00

p.primo: veranda mq. 3,00 x €. 250,00 = €. 750,00

p.primo: balcone mq. 3,10 x €. 200,00 = €. 620,00

valore attuale di mercato del bene mapp.n° 2560 sub. 4 = €. 92.105,00

Con quanto sopra esposto, con gli elaborati grafici ed i rilievi fotografici dello stato dei luoghi che allega, il C.T.U. ritiene di aver risposto ai quesiti postigli dall'ill.mo signor G.I., a disposizione del quale resta per eventuali chiarimenti che ritenesse opportuni.

Vobarno, 04 giugno 2014



Il consulente tecnico d'Ufficio
geom. Carlo Panzera

Carlo Panzera

In data 4 giugno 2014, a mezzo pec, il sottoscritto ha inviato copia della presente relazione [redacted]. A causa di un errore nella trasmissione, il documento non è pervenuto al destinatario ed il sottoscritto ha provveduto ad un nuovo invio della documentazione in data 16.06.2014, quest'ultimo andato a buon fine.

Entro i dieci giorni concessi dal G.I., [redacted] ha fatto pervenire le proprie osservazioni, che si allegano alla presente, ed in merito alle quali il sottoscritto

C.T.U., confermando di aver tenuto conto di quanto esposto ai punti 3, 4 e 5, ma ritenendo fondate le criticità evidenziate ai punti 1, 2 e 6, a parziale accoglimento delle osservazioni esposte, ritiene di riformulare come segue la stima del bene in oggetto:

p.terra: cantina	mq. 15,90 x €.	300,00 = €.	4.770,00
p.primo: abitazione	mq. 100,20 x €.	780,00 = €.	78.156,00
p.primo: veranda	mq. 3,00 x €.	200,00 = €.	600,00
p.primo: balcone	mq. 3,10 x €.	150,00 = €.	465,00
valore attuale di mercato del bene mapp.n° 2560 sub. 4			= €. 83.991,00

diconsi euro ottantatremilanovecentonovantuno/00.-

Vobarno, 26 giugno 2014

Il consulente tecnico d'Ufficio

geom. Carlo Panzera

