TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE – dr. Gianluigi CANALI

causa civile ruolo gen. 4533/2024

***** ***** *****

Nominato C.T.U. nella causa in epigrafe, il sottoscritto architetto Alberto Marco SBROFATTI con studio in BRESCIA, via Corfù, ha prestato il giuramento di rito il giorno 05.12.2024.

Nel corso della procedura di giuramento veniva disposta la CTU con seguente QUESITO:

(I) *ACCERTI LA COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI SECONDO LE QUOTE DI SPETTANZA DEI COMPROPRIETARI;*

(II) *IN CASO AFFERMATIVO, PROCEDA ALLA FORMAZIONE DI UN PROGETTO DIVISIONALE STABILENDO QUALI OPERE SIANO NECESSARIE PER RENDERE AUTONOMAMENTE GODIBILI 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;*

(III) *DETERMINI ALL'ATTUALITÀ IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE*

(IV) *DETERMINI LE QUOTE DI SPETTANZA DI CIASCUN COMPROPRIETARIO;*

(V) *VERIFICHI LA SUSSISTENZA DI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI A CARICO DELLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI OLTRECHÉ LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI ANCHE CON RIGUARDO A QUESTI ULTIMI".*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBERTO MARCO SBROFATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f24b6771b77a5f4be7550abe1e9c4f9

Il CTU ha effettuato il primo accesso per sopralluogo il giorno 07.02.2025, alla presenza della comproprietaria

Il CTU ha ispezionato gli immobili, redigendo il rilievo anche fotografico.

RISPOSTA AL QUESITO

(I) ACCERTI LA COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI SECONDO LE QUOTE DI SPETTANZA DEI COMPROPRIETARI;

Il CTU non individua la possibilità di comoda divisione degli immobili: si tratta di una unica abitazione in condominio, con normali dimensioni degli spazi destinati all'abitazione e modesta dotazione di accessori non abitabili.

Le spese da sostenere per la divisione sarebbero di notevole entità e concorrerebbero a ridurre significativamente il valore degli immobili, e le due unità abitative create non avrebbero il valore sommato pari al valore dell'attuale unità abitativa unica.

Ed ancora la dotazione di unico impianto elettrico, unico impianto idro-sanitario ed unico impianto di riscaldamento comporterebbe necessità di lavori edili di notevole costo per la separazione delle unità e per la formazione di due serie distinte di impianti.

Il CTU dichiara quindi la NON COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI secondo le spettanze dei comproprietari.

(II) IN CASO AFFERMATIVO, PROCEDA ALLA FORMAZIONE DI UN PROGETTO DIVISIONALE STABILENDO QUALI OPERE SIANO NECESSARIE PER RENDERE AUTONOMAMENTE GODIBILI 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBERTO MARCO SBROFATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f24b6771b77a5f4be7550abe1e9c4f9

Come descritto nel Punto (I) gli immobili non sono comodamente divisibili; acquisisce pertanto tutti gli elementi necessari alla vendita, elencandoli nel prosieguo della relazione.

(III) DETERMINI ALL'ATTUALITÀ IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Gli immobili sottoposti a Procedura Fallimentare sono i seguenti:

Quota di 1/2 prop.

Quota 1/2 prop.

in Comune di CREMONA fabbricati foglio 101

particella 80 sub. 503 cat. A/2 cl. 3 vani 6,0 appartamento

particella 80 sub. 504 cat. C/2 cl. 2 mq. 4 cantina

particella 80 sub. 16 cat. C/6 cl. 2 mq. 19 autorimessa

e sono costituiti da un appartamento su unico livello a piano terzo con cantina al piano interrato e da un'autorimessa a piano interrato, ubicati in un condominio in zona residenziale semiperiferica nel comune di CREMONA, in via C. Vittori nr. 7.

****** ****** ******

SITUAZIONE CATASTALE

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di CREMONA, il tecnico incaricato ha verificato che gli immobili sottoposti a Procedura Fallimentare risultano accatastati

Quota 1/2 prop.

Quota 1/2 prop.

in Comune di CREMONA, Fabbricati

foglio 101 particella 80 sub. 503 cat. A/2 cl. 3 vani 6,0 RC € 557,77

foglio 101 particella 80 sub. 504 cat. C/2 cl. 3 mq. 4 RC € 16,73

foglio 101 particella 80 sub. 16 cat. C/6 cl. 2 mq. 19 RC € 60,84

Le unità immobiliari sub. 503 (appartamento) e sub 504 (cantina) sono derivate da nuova pratica di VARIAZIONE del 15/02/2022 n. CR0006342

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBERTO MARCO SBROFATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f24b6771b77a5f4be7550abe1e9c4f9

in atti dal 15/02/2022 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2510.1/2022), e sostituiscono la soppressa unità immobiliare sub. 8.

****** ****** ******

CONFINI

in Comune di CREMONA foglio 101

confini da Nord in senso orario: via degli Arenili, via Carlo Vittori, mappale 152, mappale 112.

****** ****** ******

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETA'

Come precedentemente evidenziato gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da un appartamento su unico livello a piano terzo e da un'autorimessa a piano interrato, ubicati in un condominio denominato MONTEBIANCO, in zona residenziale semiperiferica nel comune di CREMONA, in via C. Vittori nr. 7.

L'immobile, ha struttura portante in cemento armato e muratura, con orizzontamenti in latero-cemento, tetto con struttura in cemento armato, copertura in guaina catramata.

Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'unità immobiliare abitativa, che si dispone su unico livello a piano terzo, è costituita da soggiorno sala da pranzo, cucina, disbrigo, due camere e due bagni, oltre a tre balconi esclusivi.

La superficie dell'unità abitativa è pari a mq. 136,00; la superficie dei balconi è pari a complessivi mq. 18,70.

Completano la proprietà la cantina al piano interrato, di mq. 4,00 e l'autorimessa, di mq. 22,30.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è normale.

L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBERTO MARCO SBROFATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f24b6771b77a5f4be7550abe1e9c4f9

del gas da cucina, impianto fognante ed impianto telefonico, impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.

Tutti gli impianti hanno condutture incassate nelle murature o a pavimento e sono collegati alle rispettive reti comunali.

Le unità immobiliari risultano occupate dalla comproprietaria [redacted] e dai figli anche di [redacted]

****** ****** ******

REGOLARITA' URBANISTICA e CATASTALE

Il fabbricato risulta edificato con L.E. nr. 457/A decreto 13393 rilasciata dal Comune di Cremona in data 20.08.1968.

Successivamente sono state eseguite opere interne, autorizzate dal Comune di Cremona ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 in data 18.12.1991.

La Regolarità Urbanistica è verificata.

La disposizione planimetrica attuale è conforme con quanto rappresentato nella Planimetria Catastale in visura al catasto.

Le unità immobiliari sub. 503 e sub 504 sono derivate da nuova pratica di VARIAZIONE del 15/02/2022 n. CR0006342 in atti dal 15/02/2022 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2510.1/2022), e sostituiscono la soppressa unità immobiliare sub. 8.

La regolarità catastale è verificata.

****** ****** ******

VALUTAZIONE IMMOBILI: DEFINIZIONE VALORI UNITARI

Il tecnico, al fine di stabilire il più probabile valore degli immobili oggetto della presente relazione di stima, ha ritenuto utile svolgere una discreta indagine per conoscere il prezzo di contrattazione di immobili simili recentemente stati oggetto di compravendita nella zona ed utilizzare i valori medi rilevati nel Listino Immobiliare di Cremona

quindi

- tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in zona residenziale semi-periferica nel comune di CREMONA,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBERTO MARCO SBROFATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f24b6771b77a5f4be7550abe1e9c4f9

- tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui gli immobili si trovano,
- tenuto conto della vetustà degli immobili e dei loro accessori,
- tenuto conto del grado di appetibilità che simili immobili hanno alla data odierna sul mercato immobiliare della zona
- e di ogni altra variante che possa influire sul valore finale degli immobili, il tecnico definisce equi i seguenti valori unitari:

Abitazione	€	740,00/mq.
Balconi	€	245,00/mq.
Cantina	€	370,00/mq.
Autorimessa	€	475,00/mq.

pertanto i valori complessivi saranno i seguenti:

abitazione	*mq.*	*136,00*	*x*	*€*	*740,00*	*\ mq. =*	*€ 100.640,00*
balconi	*mq.*	*18,70*	*x*	*€*	*245,00*	*\ mq. =*	*€ 4.581,50*
cantina	*mq.*	*4,00*	*x*	*€*	*370,00*	*\ mq. =*	*€ 1.480,00*
autorimessa	*mq.*	*22,30*	*x*	*€*	*475,00*	*\ mq. =*	*€ 10.592,50*
					sommano		*€ 117.294,00*

****** ****** ******

VALUTAZIONE IMMOBILI: CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili oggetto della presente relazione di stima, siti in comune di CREMONA Via C.Vittori nr. 7 il tecnico definisce equo il valore all'attualità dell'intero complessivamente pari ad €.117.294,00. ***(eurocentodiciassettemila duecentonovantaquattromila/oo).***

(IV) DETERMINI LE QUOTE DI SPETTANZA DI CIASCUN COMPROPRIETARIO;

Le quote di spettanza di ciascun proprietario sono le seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBERTO MARCO SBROFATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f24b6771b77a5f4be7550abe1e9c4f9

Quota 1/2 prop.

Per la corrispondente quota di valore degli immobili pari ad € 58.647,00

Quota 1/2 prop.

Per la corrispondente quota di valore degli immobili pari ad € 58.647,00

(V) VERIFICHI LA SUSSISTENZA DI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI A CARICO DELLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI OLTRECHÉ LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI ANCHE CON RIGUARDO A QUESTI ULTIMI".

TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di CREMONA, è emerso che gli immobili risultano in proprietà di:

per la quota di ½

in comunione legale dei beni

per la quota di ½

in comunione legale dei beni

in forza di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Umberto PONTI di Cremona rep. 42245/18295 del 11.03.2004 trascritto a Cremona il 18.03.2004 ai n.ri 3096/1927.

**** ***** ****

SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di CREMONA, risultano le seguenti Formalità Pregiudizievoli a carico degli immobili:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a CREMONA il 18.03.2004 ai n.ri 3097/601, per la somma complessiva di € a favore della BANCA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBERTO MARCO SBROFATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f24b6771b77a5f4be7550abe1e9c4f9

RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in MODENA c.f. a carico di

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a CREMONA il 11.10.2018 ai n.ri 8650/1269, per la somma complessiva di € a favore della BANCA DI con sede in GHEDI c.f. a carico di
- IPOTECA AMMINISTRATIVA iscritta a CREMONA il 12.02.2019 ai n.ri 1212/161, per la somma complessiva di a favore della con sede in ROMA c.f.. a carico di
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a CREMONA il 19.04.2019 ai n.ri 3429/478, per la somma complessiva di € derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di BRESCIA nr. 4729 del 03.10.2018 a favore della BANCA DI con sede in GHEDI c.f. a carico di
- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA iscritta a CREMONA il 11.07.2019 ai n.ri 5935/881, per la somma complessiva di € a favore della con sede in ROMA c.f.. a carico di
- PIGNORAMENTO trascritto a CREMONA il 21.04.2020 ai n.ri 2379/1588, a favore della SOC.COOP. con sede in GHEDI c.f. POTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE iscritta a CREMONA il 12.02.2024 ai n.ri 1037/118, per la somma complessiva di € a favore di con sede in MODENA c.f.. a carico di
- DOMANDA DIVISIONE GIUDIZIALE trascritta a CREMONA il 05.06.2024 ai n.ri 4689/3469, derivante da atto giudiziario 19.03.2024 Tribunale di Brescia rep. 100/2020

****** ****** ******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBERTO MARCO SBROFATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f24b6771b77a5f4be7550abe1e9c4f9

OSSERVAZIONI

Le parti non hanno prodotto OSSERVAZIONI.

La RELAZIONE inviata in BOZZA è confermata e diventa la presente RELAZIONE FINALE.

****** ****** ******

CONCLUSIONI

Gli immobili sottoposti a Procedura Fallimentare sono i seguenti:

foglio 101 particella 80 sub. 503 cat. A/2 cl. 3 vani 6,0 RC € 557,77

foglio 101 particella 80 sub. 504 cat. C/2 cl. 3 mq. 4 RC € 16,73

foglio 101 particella 80 sub. 16 cat. C/6 cl. 2 mq. 19 RC € 60,84

Sono costituiti da un appartamento su unico livello a piano terzo con cantina a piano interrato e da un'autorimessa a piano interrato, ubicati in un condominio denominato Montebianco, nel comune di CREMONA, in via C. Vittori nr. 7.

La Regolarità Urbanistica è verificata.

La Regolarità Catastale è verificata.

Il CTU dichiara la NON COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI secondo le spettanze dei comproprietari.

Il tecnico definisce equo il valore all'attualità dell'intero complessivamente pari ad €.117.294,00. (eurocentodiciassettemiladue-centonovantaquattromila/oo).

Le quote di spettanza di ciascun proprietario sono le seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBERTO MARCO SBROFATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f24b6771b77a5f4be7550abe1e9c4f9

Quota 1/2 prop. *(ora FALL.* *.) per la quota di valore degli immobili pari ad € 58.647,00*

Quota 1/2 prop. *per la quota di valore degli immobili pari ad € 58.647,00*

Iscrizioni e Trascrizioni sono compiutamente elencate ai capitoli TITOLO DI PROPRIETA' e SITUAZIONE IPOTECARIA.

****** ****** ******

Brescia li 07 aprile 2025

Architetto Alberto Marco SBROFATTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBERTO MARCO SBROFATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f24b671b77a5f4be7550abe1e9c4f9