

Dott. Geom. Giovanni Ricci



25123 Brescia Via Ferri, 37 - Tel. e Fax 030/2312875 - Cell. 347/7558478
E-mail: ricci48@libero.it



TRIBUNALE DI BRESCIA

Causa civile n. 6573/2011 R.G. Cont.

[REDACTED]
con avv. [REDACTED]

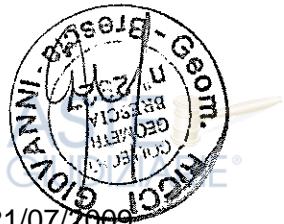
contro

Sig. [REDACTED]



Premesso: L'ill.mo sig. Giudice Istruttore dott.ssa Daniela Fedele con Propria ordinanza del 24.11.2011 ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe il sottoscritto dott. geom. Giovanni Ricci al quale, nell'udienza del 29.03.2012, prestato il giuramento di rito, veniva assegnato il seguente quesito: *"Esaminati gli atti e i documenti di causa, visti i luoghi, descriva il C.T.U. i beni constituenti il compendio dividendo, accerti la conformità degli eventuali immobili alle leggi urbanistiche vigenti, accerti l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni precedenti la domanda, indichi il C.T.U. il valore attuale del compendio dividendo, accertando se sia comodamente divisibile in un numero di lotti di valore corrispondente al numero dei condividenti eventualmente con la determinazione di un conguaglio; nel caso in cui si rendano necessarie alcune opere per la materiale divisione del compendio le stesse andranno compiutamente descritte con l'indicazione della spesa per la realizzazione".*

All'udienza di giuramento, fissato quale data di inizio delle operazioni peritali il giorno di venerdì 20 aprile 2012, ore 9.00, con



ritrovo direttamente presso gli immobili oggetto di causa, non venivano nominati consulenti tecnici di parte.

Poiché in tale data ed ora l'immobile oggetto di causa risultava momentaneamente non visionabile, a scopi estimativi si sono considerate:

- la scheda planimetrica (per quanto concerne il conteggio delle metrature);
- la visura per soggetto rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Brescia in data 03.05.2012;
- la documentazione in atti (per quanto concerne le finiture interne).

Visionato esternamente l'immobile, assunte le opportune informazioni presso il Comune di Rezzato, l'Ufficio del Territorio e l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Brescia, raccolto ogni elemento tecnicamente utile ai fini della risoluzione del quesito, è stata redatta la seguente:

C o n s u l e n z a t e c n i c a d ' u f f i c i o

1) Individuazione catastale

L'immobile oggetto di stima, sito in Comune di Rezzato nella zona centrale della frazione di Virle Tre Ponti, Via Isonzo n° 2 (ambito territoriale ad elevato rischio idrogeologico), è individuato nel foglio n° 14 dal mappale n° 280 cat A/4, classe 3, vani 5,5, R.C.L. = € 198,84 (vedasi estratto di mappa allegato e n° 2 estratti strumenti urbanistici vigenti).

All'attualità risultano intestati (vedi visura per immobile allegata) i sigg.:



- p. 26/90
- p. 11/90
- p. 11/90
- p. 11/90
- p. 26/90
- p. 5/90
- usufruttuaria

2) Conformità urbanistica

Il fabbricato accessibile da Via Isonzo tramite ampio cortile interno ad uso promiscuo (mappale n° 273), di antica realizzazione (anteriormente all'anno 1967), è stato successivamente oggetto di ristrutturazione in forza delle seguenti concessioni rilasciate dal Comune di Rezzato.

- Concessione edilizia n° 85/84 del 03.07.84 "Risanamento di fabbricato esistente sul mappale n° 280 foglio 14".
- Concessione edilizia n° 96/85 del 03.07.85 "Varianti in corso d'opera".
- Concessione edilizia n° 129/87 del 09.12.87 "Chiusura portico esistente con muretto e serramento".
- Il certificato di abitabilità n° 6/87 è stato rilasciato il 21 settembre 1987.

Concessione edilizia n° 57/90 del 21.06.90 "Risanamento, modifiche interne e trasformazione di parte del sottotetto in vani abitabili".

Tali opere non sono tuttavia state eseguite e non sono realizzabili in quanto è scaduta la relativa concessione edilizia.

Rispetto alla scheda planimetrica allegata si rileva che il portico a piano terra, tamponato con muretto e sovrastante serramento (fotografie nn° 1-2-3), è stato trasformato in disimpegno come da concessione edilizia n° 129/87 del 09.12.2007.

3) Pesi e vincoli

L'immobile in oggetto risulta libero da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della trascrizione in data 31.05.2006 e di cui al verbale di pignoramento immobiliare n° 4668/2006 del Tribunale di Brescia, trascritto a Brescia l'08.06.2006 nn° 30489/17746 a favore del sig. [REDACTED]

Soggetti contro: sig. [REDACTED] per quota 2/180 di

proprietà e sig. [REDACTED] per quota 2/180 di proprietà.

4) Descrizione e valutazione immobile

L'immobile realizzato con struttura portante verticale in muratura ed orizzontamenti in laterocemento, copertura a due falde in orditura lignea e superiore manto in coppi, si articola su n° 3 piani fuori terra:

- Piano terra di altezza utile ml 2,30 e superficie commerciale mq 72, occupato da portico, ripostiglio, lavanderia, wc, sgombero e cantina.

- Piano primo di altezza utile ml 2,70 e superficie mq 72, occupato da cucina-soggiorno, corridoio, bagno e n° 2 camere.

- Piano secondo o sottotetto non abitabile; altezza all'imposta di ml 0,65, ml 2,00 al colmo e superficie mq 72.

Considerata la zona in cui è sito l'immobile, l'età, lo stato manutentivo, le inadeguate altezze utili interne del piano terra e sottotetto, il grado di finiture descritte in atti, preso atto dei valori di mercato attuali in Comune di Rezzato per immobili similari in regime di libero mercato, si assegnano le seguenti valutazioni/mq riferite all'attualità comprensive di area cortilizia comune:

- Piano terra	mq 72 x € 600,00	= € 43.200,00
- Piano primo	mq 72 x € 1.100,00	= € 79.200,00
- Piano sottotetto	mq 72 x € 150,00	<u>= € 10.800,00</u>
		= € 133.200,00

che si arrotondano ad € 133.000,00 (centotrentatremila/00).

5) Divisibilità immobile

Preso atto della tipologia dell'immobile (fabbricato unifamiliare), dell'unico accesso ai piani, delle limitate altezze interne, si ritiene lo stesso non comodamente divisibile in un numero di lotti corrispondente al numero dei condividenti.

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Ill.mo sig. Giudice Istruttore, il sottoscritto rassegna il mandato affidato, e ringrazia per la fiducia accordata.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Si allegano:

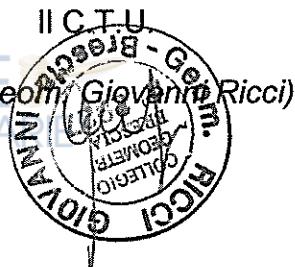
- N° 3 fotografie degli immobili.
- N° 3 estratti di mappa.
- N° 1 scheda planimetrica.





- N° 1 visura per immobile.

Brescia, 30.05.2012



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2012

Data: 03/05/2012 - Ora: 11.57.37

Visura n.: BS0123128 Pag: 1

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

Dati della richiesta		Comune di REZZATO (Codice: H256)									
		Provincia di BRESCIA									
		Foglio: 14 Particella: 280									
		Dati relativi all'immobile selezionato									
Unità immobiliare											
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	DATI DERIVANTI DA	
1	NCF	14	280			A/4	3	5,5 vani	Euro 198,84	Variazione del 06/09/2004 n. 52408_1/2004 in atti dal 06/09/2004 (protocollo n. BS0292848) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO	
Indirizzo		VIA ISONZO n.2 piano: T;									
N.	INTESTATI										CODICE FISCALE
1											DIRITTI E ONERI REALI
2											(1) Proprieta' per 26/90
3											(1) Proprieta' per 11/90
4											(1) Proprieta' per 11/90
5											(1) Proprieta' per 26/90
6											(1) Proprieta' per 5/90
7											(8) Usufrutto

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di BRESCIA Richiedente: GEOM. RICCI GIOVANNI