

ACRO STUDIO
 Geom. LUCA DELORENZI
 Via Roncadelle, 58 - 25030 CASTEL MELLA (BS)



TRIBUNALE DI BRESCIA

Causa civile n. 9644/2001

G.I. D.SSA ANTONELLA COLAIACOVO (UDIENZA: 15.12.2005)

[Redacted]

contro

[Redacted]

e contro

[Redacted]

RELAZIONE DEL C.T.U.

Premesse:

L'Ill.mo Sig. G.I., d.ssa ANTONELLA COLAIACOVO, ha nominato il sottoscritto Geom. Luca Delorenzi con studio in Via Roncadelle n. 58 a Castel Mella (Bs), tel 0302780783 fax 0302580581, C.T.U. nella causa in epigrafe disponendo che le formalità del giuramento e della formulazione del quesito peritale avvenissero nel corso dell'udienza del giorno 17.11.2004.

All'udienza fissata presenti i procuratori delle Parti il sottoscritto prestava il giuramento nella formula di rito e prendeva atto del seguente:

QUESITO

"Letti gli atti ed i documenti di causa, autorizzato ad ottenere ogni utile documentazione anche presso gli Uffici Pubblici, descriva il C.T.U. gli immobili in comproprietà di cui si chiede la divisione, ne determini la consistenza indicando il valore secondo i prezzi correnti indicando anche il valore locativo dal 1999 ad oggi, dica se gli stessi sono divisibili, ed, in caso affermativo, provveda alla formazione di un piano divisionale con la determinazione delle quote dei singoli lotti, in proporzione all'entità delle singole quote, indicando eventualmente necessari congruagli spettanti ai dividendi."

PRESIDENTE ANTONELLA COLAIACOVO
 TRIBUNALE DI BRESCIA
 15.12.2005
 EL CAPELLI



C.T.P. - Sono stati indicati il geom. Carlo Gandossi da Berlingo (BS) per gli attori e il geom. Gianbattista Toninelli da Rovato (Bs) per le parti convenute.

Avviso alle Parti: le Parti, i C.T.P. e gli Avvocati sono stati avvisati del giorno, ora e luogo dell'inizio delle operazioni peritali.

Compiuti i necessari rilievi ed accertamenti, con la preziosa collaborazione dei valenti Tecnici di Parte, il sottoscritto rilascia la sottoestesa

RELAZIONE

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili dei quali si chiede la valutazione ed eventualmente la divisione sono ubicati in comune censuario ed amministrativo di Rovato (BS) e risultano individuati al Catasto Fabbricati al foglio 36 N.C.E.U. con i seguenti dati:

mapp. 1277 sub 1 via Ospedale n. 6 p. T-1-S1 cl. 4 cat. A/2 vani 10,00 Rendita € 645,57

mapp. 1277 sub 3 via Ospedale n. 6 p. 2 cl. 3 cat. A/2 vani 4,50 Rendita € 244,03

mapp. 1277 sub 7 via Ospedale n. 6 p. 2 cl. 3 cat. A/2 vani 5,50 Rendita € 298,25

mapp. 5265 sub 2- 7538 via Roma n. 17 p. T cl. 3 cat. C/3 mq 95,00 Rendita € 250,22

mapp. 1277 sub 6 via Cesare Cantù p. T cl. 6 cat. C/1 mq 31,00 Rendita € 366,63

mapp. 1277 sub 5 via Cesare Cantù p. T cl. 8 cat. C/1 mq 54,00 Rendita € 867,34

mapp. 5265 sub 3 via Ospedale n. 6 p. T-1-2 cl. 3 cat. A/2 vani 7,50 Rendita € 406,71

Per una migliore visualizzazione degli immobili si rimanda agli elaborati grafici allegati (estratti di mappa al N.C.E.U. e N.C.T.R.) e nelle fotografie.

DESCRIZIONE

Gli immobili in esame sono ubicati nella zona centrale dell'abitato di Rovato in prossimità dell'Ospedale.

Trattasi di un fabbricato con corte interna composto da due edifici principali, caratterizzato da tre abitazioni con accessori e due negozi, il tutto prospiciente in angolo tra l'ultimazione della via Cesare Cantù e l'inizio della via Roma che si innesta con via



Ospedale. L'altro fabbricato è composto da una abitazione con accessori e laboratorio al piano terra ed è ubicato al di là del cortile interno distaccato dall'altro fabbricato. L'intera proprietà risulta ben identificata in quanto delimitata perimetralmente dai due corpi di fabbrica e la corte con murature verticali ed altri edifici.

Lo stabile è suddiviso in diversi nuclei funzionali, per una migliore visualizzazione dei quali si rimanda alle planimetrie allegate che rispecchiano la suddivisione rilevata presso il Catasto Fabbricati.

In sintesi, seguendo la numerazione dell'elaborato grafico:

- 1) *Fg. 36 mapp. 1277 sub. 1* - trattasi di un appartamento di civile abitazione che si sviluppa sull'intero piano primo dell'edificio ubicato su via Cesare Cantù, con accessori a piano terra, interrato e terrazza esclusiva sul tetto. Nel piano interrato si trova un locale con superficie coperta commerciale di circa mq 46,00 avente destinazione a cantina con altezza utile di m 3,00; a piano terra sono collocati i locali accessori composti da un portico avente superficie di circa mq 11,50, una veranda con superficie di circa mq 13,50 e un corridoio servente un locale con bagno aventi complessivamente una superficie di mq 32,00. L'altezza catastale risulta di m 3,20. In lato est del portico è collocata la lavanderia di mq 14,00 (attualmente da stralciare dalla scheda individuante il mapp. 1277 sub 5). I suddetti locali occupano la porzione sud-ovest del piano terra; a piano primo è collocata l'abitazione che occupa tutto il piano. L'unità negoziale risulta composta da quattro stanze, una cucina due bagni ed un corridoio-accesso il tutto per una superficie coperta commerciale di circa mq 147,50 con altezza catastale di m 2,85. Il lato sud dell'abitazione del piano primo risulta dotato di una loggia avente una superficie di mq 41,00. Attualmente i locali si trovano in normale stato d'uso e di manutenzione con i locali dei piani terra aventi necessità di manutenzione ai manufatti di finitura ed agli impianti. La porzione



d'immobile risulta altresì dotata di una terrazza esclusiva a tetto priva di tutte le finiture in quanto risulta dotata della sola guaina impermeabilizzante a difesa dei piani sottostanti dalle intemperie. La superficie della terrazza è di circa mq 114,00 ed attualmente non risulta inserita nella scheda catastale. Le porzioni d'immobili sopraccitate sono tra loro collegate tramite il vano scale centrale che ha accesso dal cortile interno e dalla via Ospedale.

- 2) Fg. 36 mapp. 1277 sub. 3 - trattasi di un appartamento di civile abitazione che si sviluppa a piano secondo del fabbricato ubicato su via Cesare Cantù. La porzione è quella a nord del vano scale ed è composta da un corridoio centrale che collega due vani, una cucina, un bagno ed un piccolo ripostiglio, il tutto per una superficie coperta commerciale di circa mq 86,00. L'appartamento ha l'accesso dal vano scale interno e l'unità ha un'altezza catastale di m 2,85. Attualmente si trova in buono stato di manutenzione sia come murature che come finiture.
- 3) Fg. 36 mapp. 1277 sub. 7 - trattasi di un appartamento di civile abitazione che si sviluppa analogamente al precedente. Occupa la porzione sud al vano scale del piano secondo ed è composto da un corridoio centrale che collega tre vani, una cucina, un bagno ed un piccolo ripostiglio, il tutto per una superficie coperta commerciale di circa mq 100,00. L'appartamento ha l'accesso dal vano scale comune e l'unità ha un'altezza catastale di m 2,85. Attualmente si trova in buono stato di manutenzione sia come murature che come finiture.
- 4) Fg. 36 mapp. 5265 sub. 2 - 7538 - Laboratorio a piano terra del fabbricato interno e blocco autorimesse monopiano distaccato dal primo aventi finiture al rustico. I locali risultano pressoché abbandonati ed hanno una superficie coperta commerciale di circa mq 120,00 con altezza di m 3,20, per i locali laboratorio ed una superficie di mq 44 con altezza media di m 3,70 per il locale autorimessa. I



locali risultano raggiungibile dalla corte interna collegata alla via pubblica con accesso carraio su via Roma.

- 5) Fig. 36 mapp. 1277 sub. 6 - trattasi di negozio facente parte del fabbricato posizionato su via Cesare Cantù ed occupa la porzione in angolo nord-ovest del piano terra. Le vetrine risultano posizionate sulla via pubblica ed attualmente risulta essere una stanza unica avente una superficie di circa mq 42,00 con altezza di m 3,20. Il locale si trova attualmente occupato da regolare attività commerciale e quindi si trova in buone condizioni. Lo stesso risulta collegato con la porzione di negozio individuata al mapp. 1277 sub. 5. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica.
- 6) Fig. 36 mapp. 1277 sub. 5 - trattasi di negozio facente parte del fabbricato posizionato su via Cesare Cantù ed occupa la porzione est del piano terra. Le vetrine risultano posizionate sulla via pubblica ed attualmente risulta essere una stanza con bagno laterale e retro negozio, il tutto per una superficie di circa mq 70,00 con altezza di m 3,20. I locali si trovano attualmente occupati da regolare attività commerciale e quindi si trovano in buone condizioni. Lo stesso risulta collegato con la porzione di negozio laterale individuata al mapp. 1277 sub. 6. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica.
- 7) Fig. 36 mapp. 5265 sub. 3 - trattasi di un appartamento di civile abitazione che si sviluppa sull'intero piano primo dell'edificio ubicato all'interno con accessori a piano terra e soffitta esclusiva non abitabile. A piano terra sono collocati i locali accessori composti da un portico avente superficie di circa mq 20,00, un ripostiglio con superficie di circa mq 9,00 aventi altezza catastale di m 3,20. I suddetti locali occupano la porzione nord-ovest del piano e sono collegati con il vano scale; a piano primo è collocata l'abitazione che occupa tutto il piano. L'unità negoziale risulta composta da cinque stanze, un cucinino, un bagno e





due corridoi, il tutto per una superficie coperta commerciale di circa mq 140,00 con altezza catastale di m 2,95. Il lato nord dell'abitazione del piano primo risulta dotato di un balcone avente una superficie di mq 10,00. Attualmente i locali si trovano in normale stato d'uso e di manutenzione con gli impianti tecnologici da porre a norma di legge. La porzione d'immobile risulta altresì dotata del sottotetto non abitabile che occupa tutto il piano. Attualmente è pressoché privo delle finiture ed è collegato con gli altri piani tramite il vano scale. La superficie del sottotetto è di circa mq 130,00 ed attualmente non risulta inserita nella scheda catastale. L'accesso pedonale può avvenire direttamente dalla via pubblica tramite una porta esistente e quello carraio tramite l'accesso carraio esistente posizionato su via Roma.

La corte interna, circoscritta dai fabbricati che costituiscono il nucleo dividente, risulta completamente recintata dai fabbricati esistenti e da un muro perimetrale. Attualmente risulta completamente pavimentata in calcestruzzo armato ed è utilizzata come distribuzione della viabilità interna, cioè viene utilizzata come accessi e regressi alle autorimesse ai laboratori ed a quasi tutte le unità abitative. La superficie risulta di circa mq 540,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del P.R.G. di Rovato si è accertato che gli immobili in esame sono tutti inseriti in zona "A – centro storico". Più precisamente il fabbricato aggettante su via C. Cantù risulta individuato come "EDIFICIO CATEGORIA A4", cioè edifici senza particolare interesse architettonico ma di interesse ambientale; si possono eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauro e opere che non comportino aumento di volume. Quello retrostante risulta individuato nella sotto zona come "EDIFICIO CATEGORIA A5", cioè edifici molto ristrutturati o di recente costruzione.

Ai fini urbanistici, il sottoscritto C.T.U., in accordo con tutti i C.T.P., ha ritenuto di non



approfondire la verifica urbanistica ritenendo gli immobili regolari per lo scopo della presente causa divisionale. Gli immobili oggetto di valutazione sono stati edificati anteriormente al 1967 e rinnovati intorno agli anni '80.

VALUTAZIONE

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili, eseguiti i conteggi delle superfici commerciali e ragguagliate, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quanto altro può influire sulla stima il sottoscritto è pervenuto alle seguenti valutazioni:

FABBRICATI (i numeri tra parentesi si riferiscono alle porzioni evidenziate nel capitolo descrizione alla presente relazione)

IMMOBILI DIVIDENDI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ RAGG.	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE ATTUALE €
Appartamento a piano primo con accessori (1)	317,00	900,00	285.300,00
Appartamento a piano secondo (2)	86,00	900,00	77.400,00
Appartamento a piano secondo (3)	100,00	900,00	90.000,00
Laboratorio a piano terra (4)	120,00	500,00	60.000,00
Negozi a piano terra (5)	70,00	1.200,00	84.000,00
Negozi a piano terra (6)	42,00	1.200,00	50.400,00
Appartamento a piano primo con accessori (7)	194,00	900,00	174.600,00
Autorimesse (4) corte interna	44,00	500,00	22.000,00
	540,00	35,00	18.900,00
VALORE FABBRICATI			862.600,00

Valore complessivo della massa: **€ 862.600,00**

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione



fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita, controllate a campione con rilievo diretto e sono da intendersi "commerciali" (al lordo delle murature).

QUOTE DA FORMARE E RELATIVI VALORI

In base agli atti di causa e alle informazioni assunte le quote da formare sono le seguenti:

PIEDE A – a [redacted] spetta la quota di 3/6 della piena proprietà il cui valore corrisponde a € 431.300,00

PIEDE B – [redacted] la quota di 1/6 della piena proprietà il cui valore corrisponde a € 143.766,67

PIEDE C – [redacted] quota di 1/6 della piena proprietà il cui valore corrisponde a € 143.766,67

PIEDE D [redacted] spetta la quota di 1/6 della piena proprietà il cui valore corrisponde a € 143.766,66

ASSEGNI E CONGUAGLI

PIEDE A (colore arancio negli elaborati allegati)

IMMOBILI	VALORE €
Appartamento a piano primo (mapp. 1277 sub 1) con accessori a piano terra ed interrato, terrazza su tetto e lavanderia	285.300,00
Appartamento a piano secondo (mapp. 1277 sub. 3)	77.400,00
Appartamento a piano secondo (mapp. 1277 sub. 7)	90.000,00
Laboratorio (mapp. 5265 sub. 2 graffato al 7538)	60.000,00
Autorimessa (mapp. 5265 sub. 2 graffato al 7538)	22.000,00
Quota parte cortile interno (1/2 sul complessivo)	9.450,00
VALORE DELL'ASSEGNO	544.150,00
VALORE DELLA QUOTA	431.300,00
CONGUAGLIO DARE	112.850,00

PIEDE B (colore verde negli elaborati allegati)

IMMOBILI	VALORE €
Negozi (mapp. 1277 sub. 6)	50.400,00
VALORE DELL'ASSEGNO	50.400,00
VALORE DELLA QUOTA	143.766,67
CONGUAGLIO AVERE	- 93.366,67



PIEDE C (colore blu negli elaborati allegati)

IMMOBILI	VALORE €
Negozio (mapp. 1277 sub. 5)	84.000,00
VALORE DELL'ASSEGNO	84.000,00
VALORE DELLA QUOTA	143.766,67
CONGUAGLIO AVERE	59.766,67

PIEDE D (colore marrone negli elaborati allegati)

IMMOBILI	VALORE €
Appartamento a piano primo ed accessori a piano terra con sottotetto (mapp. 5265 sub 3)	174.600,00
Quota parte cortile interno (1/2 sul complessivo)	9.450,00
VALORE DELL'ASSEGNO	184.050,00
VALORE DELLA QUOTA	143.766,66
CONGUAGLIO DARE	40.283,34

Per la formazione dei suesposti assegni si è tenuto conto, tra l'altro, della attuale stato di identificazione catastale cercando di evitare il più possibile frazionamenti e assegnando immobili già autonomamente distinti ed individuabili. Si è tenuto in considerazione anche le disposizioni avanzate dalle parti in causa e delle informazioni ricevute dai propri tecnici di parte, infatti si evidenzia un conguaglio notevole. La presente disposizione divisionale può essere esecutiva solo con la sottoscrizione delle parti.

PATTI, CONDIZIONI E SERVITU'

Gli immobili vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in particolare per quanto riguarda gli accessi pedonali e carrai alle proprietà esclusive.

Il cortile interno è stato assegnato in quota uguale ai piedi A e D in quanto verrà utilizzato dagli assegnatari dovendo accedere dall'unico passo carraio attuale che si trova su via Roma. Per quanto sia stato possibile il C.T.U. ha cercato di rispettare l'attuale individuazione catastale ma per alcune schede bisognerà provvedere allo stralcio di alcune porzioni immobiliari in quanto assegnate a diversi proprietari. Si precisa inoltre che gli immobili oggetto di causa sono attualmente soggetti ad ordinanza





di obbligo da parte del comune di Rovato per la sistemazione dei tetti. Per quanto riguardano le spese di registrazione, trascrizione, voltura catastale ed ogni altra incombenza, saranno suddivise pro-quota tra le parti in causa.

CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO DELLE PORZIONI IMMOBILIARI DALLA DATA DI APERTURA DELLA SUCCESSIONE IN AVANTI NELLE CONDIZIONI ATTUALI

Il sottoscritto, essendo la decorrenza del valore locativo dall'apertura della successione avvenuta nell'agosto del 1999, per rispondere alla domanda ritiene di far riferimento al libero mercato degli affitti, con aggiornamento annuale del canone del 75% dell'indice ISTAT.

Valore locativo della porzione goduta da [redacted] mapp. 1277 sub 1 ed accessori e l'autorimessa):

NELLA CONDIZIONE ATTUALE

agosto 99-agosto 00	€ 400,00 x 12 =	€ 4.800,00
agosto 00-agosto 01	€ 410,00 x 12 =	€ 4.920,00
agosto 01-agosto 02	€ 420,25 x 12 =	€ 5.043,00
agosto 02-agosto 03	€ 430,76 x 12 =	€ 5.169,12
agosto 03-agosto 04	€ 441,53 x 12 =	€ 5.298,36
agosto 04-agosto 05	€ 452,57 x 12 =	€ 5.430,84
agosto 05-dicembre 05	€ 452,57 x 5 =	<u>€ 2.262,85</u>
	SOMMANO	<u>€ 32.924,17</u>

Valore locativo della porzione goduta da [redacted] mapp. 5265 sub 3 ed accessori con il laboratorio):

NELLA CONDIZIONE ATTUALE

agosto 99-agosto 00	€ 350,00 x 12 =	€ 4.200,00
agosto 00-agosto 01	€ 358,75 x 12 =	€ 4.305,00



agosto 01-agosto 02	€ 367,72 x 12 =	€ 4.412,64
agosto 02-agosto 03	€ 376,91 x 12 =	€ 4.522,92
agosto 03-agosto 04	€ 386,33 x 12 =	€ 4.635,96
agosto 04-agosto 05	€ 395,00 x 12 =	€ 4.740,00
agosto 05-dicembre 05	€ 395,00 x 5 =	€ 1.975,00
	SOMMANO	<u>€ 28.791,52</u>

**Valore locativo della porzione di negozio a piano terra attualmente in locazione
(mapp. 1277 sub 5):**

NELLA CONDIZIONE ATTUALE

agosto 99-agosto 00	€ 350,00 x 12 =	€ 4.200,00
agosto 00-agosto 01	€ 358,75 x 12 =	€ 4.305,00
agosto 01-agosto 02	€ 367,72 x 12 =	€ 4.412,64
agosto 02-agosto 03	€ 376,91 x 12 =	€ 4.522,92
agosto 03-agosto 04	€ 386,33 x 12 =	€ 4.635,96
agosto 04-agosto 05	€ 395,00 x 12 =	€ 4.740,00
agosto 05-dicembre 05	€ 395,00 x 5 =	€ 1.975,00
	SOMMANO	<u>€ 28.791,52</u>

**Valore locativo della porzione di negozio a piano terra attualmente in locazione
(mapp. 1277 sub 6):**

NELLA CONDIZIONE ATTUALE

agosto 99-agosto 00	€ 200,00 x 12 =	€ 2.400,00
agosto 00-agosto 01	€ 205,00 x 12 =	€ 2.460,00
agosto 01-agosto 02	€ 210,12 x 12 =	€ 2.521,44
agosto 02-agosto 03	€ 215,37 x 12 =	€ 2.584,44
agosto 03-agosto 04	€ 220,75 x 12 =	€ 2.649,00
agosto 04-agosto 05	€ 226,27 x 12 =	€ 2.715,24



agosto 05-dicembre 05	€ 226,27 x 5 =	<u>€ 1.131,35</u>
	SOMMANO	<u>€ 16.461,47</u>

Valore locativo dell'appartamento di piano secondo trovato libero non in locazione al momento del sopralluogo (mapp. 1277 sub 7):

NELLA CONDIZIONE ATTUALE

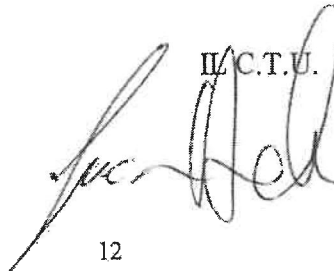
agosto 99-agosto 00	€ 280,00 x 12 =	€ 3.360,00
agosto 00-agosto 01	€ 287,00 x 12 =	€ 3.444,00
agosto 01-agosto 02	€ 294,17 x 12 =	€ 3.530,04
agosto 02-agosto 03	€ 301,53 x 12 =	€ 3.618,36
agosto 03-agosto 04	€ 309,07 x 12 =	€ 3.708,84
agosto 04-agosto 05	€ 316,80 x 12 =	€ 3.801,60
agosto 05-dicembre 05	€ 316,80 x 5 =	<u>€ 1.584,00</u>
	SOMMANO	<u>€ 23.046,84</u>

Valore locativo dell'appartamento di piano secondo trovato libero non in locazione al momento del sopralluogo (mapp. 1277 sub 3):

NELLA CONDIZIONE ATTUALE

agosto 99-agosto 00	€ 190,00 x 12 =	€ 2.280,00
agosto 00-agosto 01	€ 194,75 x 12 =	€ 2.337,00
agosto 01-agosto 02	€ 199,62 x 12 =	€ 2.395,44
agosto 02-agosto 03	€ 204,61 x 12 =	€ 2.455,32
agosto 03-agosto 04	€ 209,73 x 12 =	€ 2.516,76
agosto 04-agosto 05	€ 214,97 x 12 =	€ 2.579,64
agosto 05-dicembre 05	€ 214,94 x 5 =	<u>€ 1.074,85</u>
	SOMMANO	<u>€ 15.639,00</u>

Castel Mella li 14.12.2005


Il C.T.U.

