INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Terreno edificabile - Comune di Rovato (BS)

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 191/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCHIONI STEFANO

Creditore procedente:

[redacted]

Rappresentato dall'Avvocato:

[redacted]

Esecutato:

[redacted]

Esperto Incaricato:

ING. BRUNO TONELLI

Via Armando Diaz n°13 -25010 – San Zeno Naviglio (BS)

Tel. 0306854094

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.3443

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

Il sottoscritto Ing. Bruno Tonelli con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n°13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3443,

In merito alla perizia già consegnata e a quanto già espresso nella perizia stessa,
Premesso che nel Verbale di causa del 26 marzo 2024 il Giudice dell'esecuzione si esprimeva e chiedeva al CTU di esprimersi secondo quanto segue:

rilevato che, ai sensi dell'art. 600, primo comma c.p.c. il g.e. deve disporre la separazione in natura della quota spettante al debitore laddove ciò sia possibile;
rilevato che dall'esame della consulenza di parte la predetta separazione pare prospettabile;
rilevato che sul punto il c.t.u. ha concluso per l'indivisibilità in natura del bene senza tuttavia motivare specificamente;
assegna al c.t.u. termine 2024 per il deposito di chiarimenti in ordine ai rilievi esposti dal consulente di [redacted] motivando sulla non divisibilità in natura, o, in alternativa, proponendo un progetto di divisione;

Esaminata anche la consulenza del tecnico di parte, il CTU esprime le seguenti considerazioni:

- Sulla base di quanto già scritto in perizia, che costituisce integralmente premessa alla presente relazione integrativa, riguardo alle caratteristiche del lotto, si ricorda qui che la striscia di terreno corrispondente al marciapiedi e al parcheggio pubblici già realizzati va ceduta al Comune di Rovato e che, dopo la cessione, la superficie della parte restante del lotto, che corrisponde anche alla sua parte edificabile, è di circa 1548 mq.

- N.B.: Tutte le superfici e le misure indicate nella presente relazione sono ricavate dalla cartografia catastale esistente e da verificare con rilievo strumentale.

- Vista la forma relativamente regolare del lotto e il suo affacciarsi su via Padre Giuseppe Costa appare più che sensato ipotizzare una divisione del lotto che garantisca ad entrambe le parti generate la stessa superficie e di conseguenza lo stesso potere edificatorio, oltre che una sostanziale equità rispetto all'accesso diretto dalla stessa via Padre Giuseppe Costa, anche rispetto alla possibilità di creare nuovi accessi carrai con semplicità.
Una suddivisione realizzata mediante una linea perpendicolare alla stessa strada e che porti a due appezzamenti di terreno di eguale superficie appare quindi la più sensata. (Fig. 1)

- Ad una più attenta analisi appare però evidente che le condizioni al contorno non sarebbero le stesse per i due lotti così individuati (Fig. 1). Il lotto "1", infatti, confina con una proprietà su cui sorgono due edifici (Fig. 2), che sono, più in particolare, una abitazione (Fig. 3) e una rimessa/portico (Fig. 4). Appare evidente che l'abitazione, in particolare, limita in maniera consistente l'area di effettiva edificabilità del lotto 1, vista la necessità di mantenersi a 10 m da fabbricati esistenti per le nuove edificazioni.
La rimessa/portico, invece, non sembrerebbe limitare l'edificabilità dello stesso lotto 1, fatto salvo per la presenza di una parte della stessa che arriva a confine con lo stesso lotto 1 e che appare solo parzialmente, ma non completamente, interrata (Fig. 4).

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a

Si ritiene necessario un eventuale approfondimento circa le reali misure di tali fabbricati e la loro conformità edilizio urbanistica nel caso si voglia procedere alla effettiva divisione del mappale 275, secondo quanto richiesto da parte del Giudice.

- Il lotto 2, inoltre, confina con porzione di lotto edificabile (vedasi l'estratto mappa catastale già allegato in perizia, Fig. 5), Mappale 278, che è talmente stretto da risultare sostanzialmente privo di un'area effettivamente edificabile al suo interno, vista la necessità di mantenersi a 5 m dai confini con eventuali fabbricati. Quindi, anche se indirettamente, la presenza del Mappale 278 potrebbe costituire una opportunità, anche economica, per il solo lotto 2 nel caso avvenisse la divisione.

Fatte tutte le premesse qui sopra, il CTU ritiene sicuramente possibile una divisione dei lotti così come indicata, ma al contempo ritiene che:

- il lotto indiviso abbia una reale sfruttabilità delle potenzialità edificatorie superiore a quelle della somma dei due lotti divisi, vista la volumetria assegnata e le reali condizioni al contorno.

- I lotti così identificati non possono essere considerati completamente equiparabili rispetto alle loro reali possibilità di sfruttare le potenzialità edificatorie, viste le condizioni al contorno.

- Solo nel caso il Giudice propenda comunque per la divisione dei lotti, saranno necessari, a riguardo degli immobili presenti nel mappale confinante, come e ai sensi di quanto già sopra descritto, ulteriori approfondimenti, di carattere sia tecnico che edilizio-urbanistico (il rilievo degli immobili di altrui proprietà e la loro valutazione di conformità edilizio urbanistica), che esulano dal presente incarico.

- Potrebbe poi, di conseguenza, essere necessaria una valutazione di compensazione che possa portare alla formazione di due lotti di dimensioni non perfettamente identiche con la finalità di avere però un valore commerciale effettivamente comparabile.

- Laddove il Giudice voglia quindi procedere con la divisione del lotto si evidenza la necessità di un incarico specifico per la progettazione esecutiva della divisione stessa ai sensi di tutto quanto qui sopra scritto.

San Zeno naviglio, 10/05/2024

In fede

Il Tecnico
Ing. Bruno Tonelli

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 3443
Ingegnere
BRUNO TONELLI
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'Informazione

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a

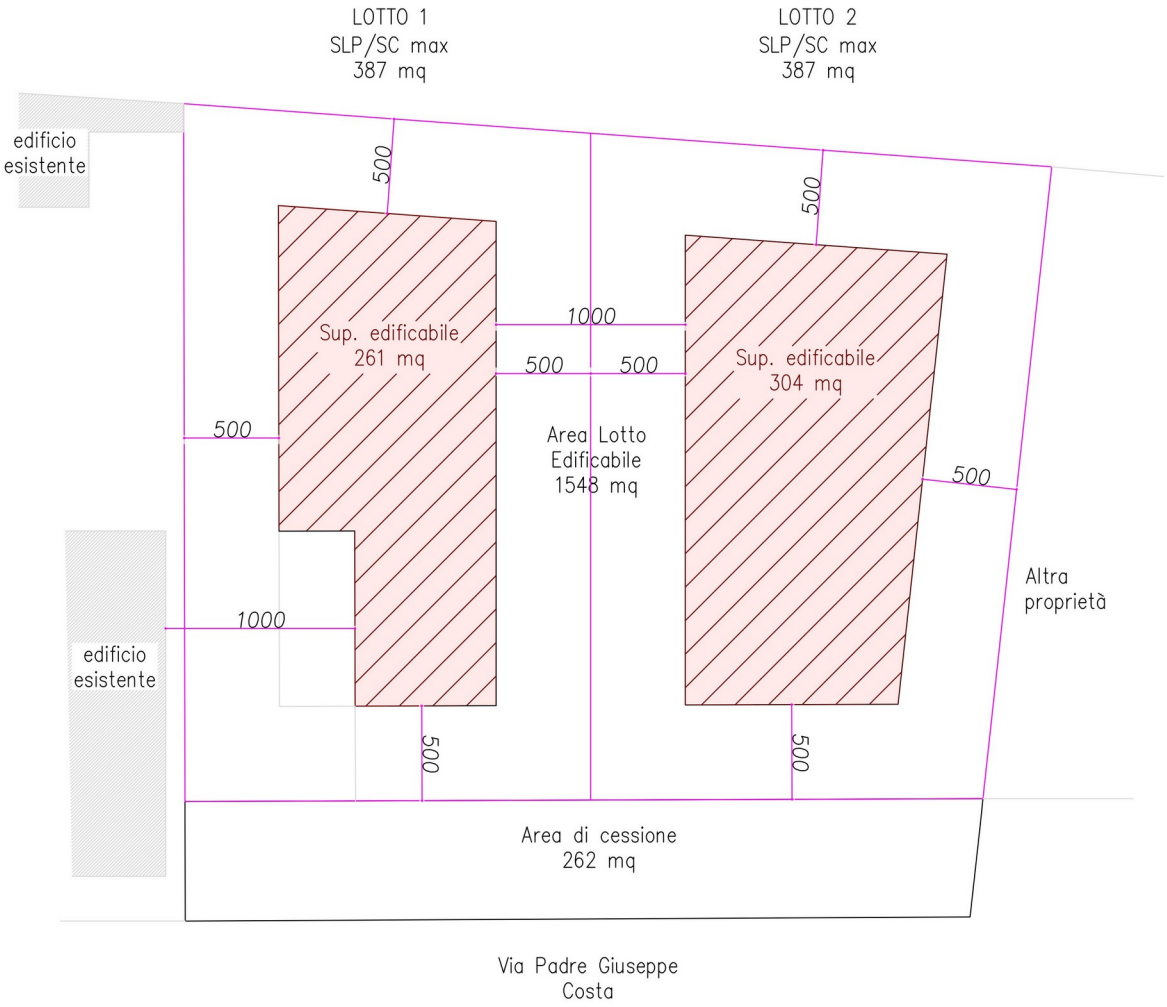

Figura 1: Ipotesi di suddivisione del lotto

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a

Figura 2: Fabbricati presenti nel mappale confinante con il “Lotto 1”

Figura 3: Fabbricati presenti nel mappale confinante con il “Lotto 1”: Abitazione

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a

Figura 4: Fabbricati presenti nel mappale confinante con il “Lotto 1”: Rimessa/Portico

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a

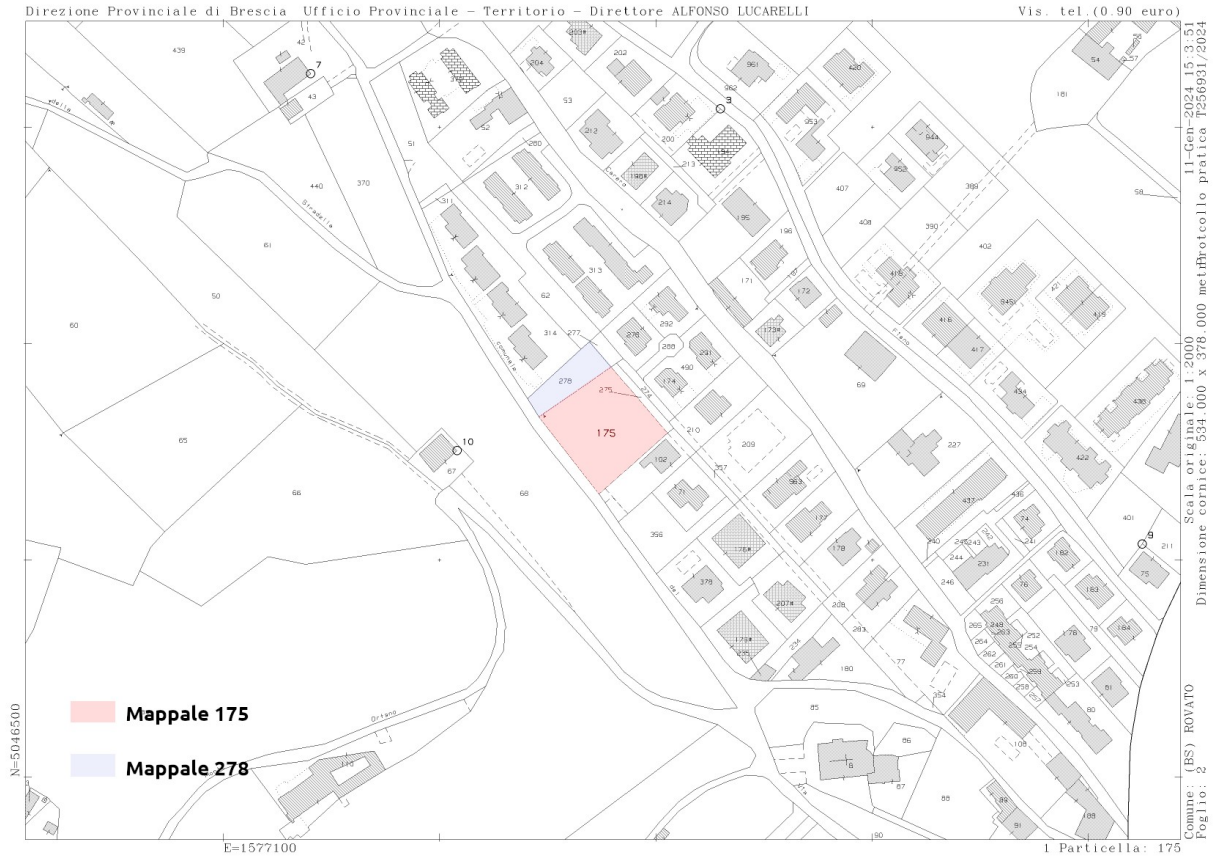

Figura 5: Estratto Mappa Catastale

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a