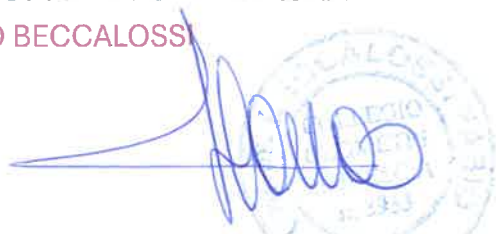


2024

PERIZIA DI STIMA CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA N.R.G. 4946/2023

CTU FABIO BECCALOSS



STUDIO TECNICO GEOMETRA FABIO BECCALOSS PIAZZA DELLA PACE 30 25039- TRAVAGLIATO
BRESCIA





Studio Tecnico geometra Fabio Beccalossi Piazza della Pace n. 30 -25039- Travagliato Brescia
Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3933 Albo Consulenti Tribunale di Brescia n. 269
Studio.beccalossi@libero.it
Fabio.beccalossi@geopec.it

Tribunale Ordinario di Brescia Sezione Civile

N.R.G. 4946/2023

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: SIG. [REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE DESIGNATO: ***DOTT. ANGELINA BALDISSERA***

Il giudice designato in data 22 Maggio 2024 nomina il sottoscritto geometra Fabio Beccalossi Consulente Tecnico D'ufficio, in data 03 Ottobre 2024 viene effettuato il giuramento e conferisce l'incarico, nella stessa udienza viene assegnato al CTU il quesito già formulato con l'ordinanza del 28 Novembre 2023, e di seguito riportato:

QUESITO

“Letti gli atti e i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, determini all'attualità il valore complessivo dell'intera nuda proprietà, con indicazione sia del valore di mercato sia il valore di vendita forzata; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari”.



SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte mediante:

Primo incontro tenutosi presso il mio studio in Travagliato Piazza della Pace 30, alle ore 10,30:

A tale incontro non si sono presentati i CTP in quanto non nominati, dopo una ragionevole attesa si chiude il primo incontro alle 11,00.

Si procede chiedendo la documentazione Catastale presso Ufficio Competente, che si allegherà alla presente sotto la voce "Documentazione Catastale";

Richiesta documentazione presso uffici competenti relativamente la presenza di Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico delle quote dei comproprietari;

In data 07 novembre 2024 alle ore 10,00 si dà inizio al sopralluogo presso il primo immobile, sito in via San Faustino n.1; Successivamente si procede al sopralluogo del secondo e terzo lotto siti in via Pasubio n.29/b.

I sopralluoghi esterni ed interni, per l'acquisizione delle opportune informazioni, e di una successiva documentazione fotografica, si concludono alle ore 11,00.

Nel pomeriggio dello stesso giorno si procede nell'esame della documentazione catastale, e si riscontra l'usufrutto a favore della Signora [REDACTED] già proprietaria dei 2/4 per i 2/4 di cui non ha la proprietà di tutto il compendio di stima.

La nuda proprietà è a capo per 1/4 alla signora [REDACTED] e 1/4 alla Signora [REDACTED]

E nell'ispezione Ipotecaria una trascrizione per una domanda di Divisione Giudiziale datata 4 agosto del 2023, i cui estremi verranno riportati in seguito.

Si è proceduto ad eseguire una analisi di mercato per conoscere eventuali prezzi di mercato per beni simili e ubicati nella zona in cui ci sono gli immobili staggiti.

In data 11 novembre 2024, si è proceduto alla redazione della perizia in oggetto.



RELAZIONE

LOTTO 1: Via San Faustino n.16/b



Descrizione sintetica dei beni:

L'immobile è situato in zona centrale del Comune di Brescia, caratterizzata da palazzi storici. È inserito in un contesto condominiale su quattro piani fuori terra, composto da **unità immobiliari residenziali**.

L'accesso alla proprietà avviene dal portoncino d'ingresso posto su Via San Faustino che accede direttamente al vano scala comune.

Esternamente gli immobili si presenta in medie condizioni di conservazione, la facciata è intonacata e tinteggiata ma con evidenze di umidità di risalita. Anche gli immobili confinanti all'interno del contesto si presentano in buono stato di decoro e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terzo.

L'appartamento è costituito da atrio, cucina/soggiorno, servizio igienico e due camere da letto.

L'altezza netta di detti locali è di m 2.50

Finiture interne appartamento:

- serramenti esterni in legno con vetro singolo ed ante a griglia datati;
- portoncino ingressivo in legno massiccio ma datato;
- pavimenti interni in ceramica;
- pavimentazione bagni in ceramica;



- rivestimento bagni in ceramica h. 2.00 m;
- porte interne in legno con specchiature in vetro.

Il tutto avente l'età della ristrutturazione presumibilmente effettuata attorno agli anni 60.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato da terzi.

LOTTO 2 e 3: Via Pasubio n. 29/b



Descrizione sintetica dei beni:

L'immobile è situato in zona urbana centrale del Comune di Brescia, caratterizzata da condomini degli anni 50/70 di tipo economico popolare. È inserito in un contesto condominiale su quattro piani fuori terra, composto da unità immobiliari principalmente residenziali ed autorimesse.

L'accesso all'unità oggetto di perizia avviene dal portoncino d'ingresso posto su cortile interno privato al condominio che accede direttamente al vano scala comune.

Da una strada privata dotata di sbarra che porta a tutti i complessi residenziali formati da otto blocchi si accede direttamente a Via Pasubio.

Esternamente gli immobili si presenta in normali condizioni, la facciata è intonacata e tinteggiata non si evidenziano problematiche di deterioramento dovute a umidità o incuria.



Anche gli immobili confinanti all'interno del contesto si presentano in normale stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano rialzato.

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, bagno con antibagno, ripostiglio e tre camere da letto. È poi presente un'ampia terrazza con un piccolo ripostiglio ad uso lavanderia. L'altezza netta di detti locali è di m 3.00.

È inoltre presente una cantina al piano seminterrato con altezza netta di m 2.20.

Finiture interne appartamento:

- serramenti esterni in legno con tapparelle ed inferriate esterne;
- portoncino ingressivo blindato con pannello in legno;
- pavimenti interni in linoleum imitazione parquet;
- pavimentazione bagno, camera e cucina in ceramica;
- rivestimento bagno in ceramica h. 2.00 m;
- porte interne in legno di colore bianco.

Il tutto presumibilmente dell'epoca di edificazione dell'immobile, fatta salva la posa del Linoleum al di sopra del pavimento originale.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato da terzi.

LOTTO 3: Via Pasubio n. 29/b

Descrizione sintetica dei beni:

L'immobile è situato nello stesso complesso condominiale del lotto n. 2.

La zona delle autorimesse è costituita dal solo pian terra, le coperture forma terrazze per gli appartamenti posti ai piani superiori.

L'accesso carraio avviene da una strada privata dotata di sbarra che porta a tutti i complessi residenziali formati da otto blocchi si accede direttamente a Via Pasubio.

Esternamente gli immobili si presenta in normali condizioni manutentive, la facciata è intonacata e non si rilevano fenomeni di deterioramento.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra ed è costituita da un unico locale autorimessa. Non si è potuti accedere.

Finiture esterne garage:

- basculante di accesso in lamiera;
- impianto elettrico.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

- LOTTO 1:

Foglio Comune Censuario di Brescia n. 120

Mappale 76 - subalterno 25 – Piano 3, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita € 451,90

- LOTTO 2:

Foglio Comune Censuario di Brescia n. 89

Mappale 5 - subalterno 1 – Piano interrato- Piano Terra, categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita € 790,18

- LOTTO 3:

Foglio Censuario Comune di Brescia n. 89 mappale 10 - subalterno 3 – Piano Terra, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 m², rendita € 72,73

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI E ATTRIBUZIONE DEI VALORI

LOTTO 1 Sez. NCT Fg.120 mappale 76 sub.25 – appartamento

piano terzo: mq (4,50 x 8,00) = mq 36,00

mq (2,50 x 8,50) = mq 21,25

mq (4,30 x 4,30) = mq 18,49

Totali superfici commerciali mq 75,74

Attribuzione valori mq. 75,74 x €. 1.300,00 = €. 98.462,00

LOTTO 2 Sez. NCT Fg.89 mappale 5 sub.1 – appartamento

Piano rialzato:

mq (8,40 x 10,90) = mq 91,56

mq (1,70 x 5,60) = mq 9,52

mq 101,08

terrazza: mq (5,25 x 5,70) = mq 29,93

mq 29,93 x 0,30 = mq. 8,97

cantina: mq (1,60 x 4,00) = mq 6,40

mq 6,40 x 0,50 = mq. 3,20

Totale superfici commerciali mq. 113,25

Attribuzione valori mq. 113,25 x €. 1.200,00 = €. 135.900,00



**LOTTO 3 Sez. NCT Fg.89 Particella 10 sub.3 –
autorimessa**

piano terra: mq $(3,10 \times 5,20) = \text{mq } 16,12$

mq $16,12 \times 0,50 = \text{mq. } 8,06$

Totale superfici commerciali mq. 8,06

Attribuzione valori mq. $8,06 \times \text{€. } 1.200,00 = \text{€. } 9.672,00$

LOTTO 1:

Valore immobile €. 98.462,00 arrotondato a 91.500,00 posto in vendita su libero mercato;

Valore immobile €. 98.500,00 -20% valore per vendita forzata porta a €. 78.800,00;

Valore quota parte immobile in libero mercato $98.500,00/4 = \text{€. } 24.625,00$.

Valore quota parte immobile in vendita forzata $78.800,00/4 = \text{€. } 19.700,00$.

LOTTO 2:

Valore immobile €. 132.800,00 arrotondato a €.133.000,00 posto in vendita su libero mercato;

Valore immobile €. 133.000,00 -20% valore vendita forzata porta a €. 107.040,00;

Valore quota parte immobile in libero mercato $133.000,00/4 = 33.250,00$;

Valore quota parte immobile in vendita forzata $106.040,00/4 = \text{€. } 26.600,00$.

LOTTO 3:

Valore immobile €. 9.672,00 arrotondato a €. 10.000 posto in vendita su libero mercato;

Valore immobile €.10.000 -20% valore vendita forzata porta a €. 8.000,00;

Valore quota parte immobile in libero mercato $10.000,00/4 = \text{€. } 2.500$;

Valore quota parte immobile in vendita forzata $8.000,00/4 = \text{€. } 2.000$.

Per l'immobile lotto 1 si è tenuto conto delle spese da sostenere per la pratica di sanatoria opere difformi e aggiornamento catastale trattandosi di opere interne;

Per l'immobile lotto 2 si è tenuto conto delle spese da sostenere per la pratica di sanatoria opere difformi e aggiornamento catastale, anche se merita un approfondimento presso l'ufficio tecnico del Comune di Brescia, per accertarsi la possibilità di sanare la parte relativa al ripostiglio-lavanderia realizzato sulla terrazza.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2006 - Registro Particolare 12725 Registro Generale 55158 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA SEZ. STACCATA DI DESIO Repertorio 1385/2006 del 19/09/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS)
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2010 - Registro Particolare 7634 Registro Generale 29714 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 12527/22 del 30/06/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in BRESCIA(BS)
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2016 - Registro Particolare 6122 Registro Generale 34307 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Repertorio 11374 del 29/05/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2021 - Registro Particolare 29247 Registro Generale 43985 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1004 del 16/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BRESCIA(BS)
- TRASCRIZIONE del 04/08/2023 Registro particolare 24983 Registro Generale 35757 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 305 del 18/04/2023 DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE.



CONCLUSIONI

In risposta al quesito posto dal Giudice:

“Letti gli atti e i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, determini all’attualità il valore complessivo dell’intera nuda proprietà, con indicazione sia del valore di mercato sia il valore di vendita forzata;.....”

I valori di mercato per la messa in vendita in libero mercato degli immobili identificati:

- LOTTO 1:

Foglio Comune Censuario di Brescia n. 120

Mappale 76 - subalterno 25 – Piano 3, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita € 451,90;

Valore quota parte immobile in libero mercato $98.500,00/4 = € 24.625,00$.

Valore quota parte immobile in vendita forzata $78.800,00/4 = € 19.700,00$.

- LOTTO 2:

Foglio Comune Censuario di Brescia n. 89

Mappale 5 - subalterno 1 – Piano interrato- Piano Terra, categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita € 790,18;

Valore quota parte immobile in libero mercato $133.00,00 /4 = € 33.250,00$;

Valore quota parte immobile in vendita forzata $106.040,00/4 = € 26.600,00$.

- LOTTO 3:

Foglio Censuario Comune di Brescia n. 89 mappale 10 - subalterno 3 – Piano Terra, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 m2, rendita € 72,73;

Valore quota parte immobile in libero mercato $10.000,00/4 = € 2.500$;

Valore quota parte immobile in vendita forzata $8.000,00/4 = € 2.000$.

La quota dell’intero compendio immobiliare stimato, spettante alla Sig.ra [REDACTED] ammonta a:

€ 60.375,00 (sesantamilatrecentsettantacinque/00) posto in vendita a libero mercato;

€ 48.300,00 (quarantottomilatrecento/00) posto in vendita forzata.

I valori sopra indicati devono essere epurati del diritto di Usufrutto a favore della Signora [REDACTED] come da tabella ufficiale sotto riportata:



Vista l'età della avente titolo viene utilizzata la fascia dagli 83 agli 86 anni con una riduzione del valore pari al 20%.

Si riporta la tabella con le percentuali di calcolo, ai fini fiscali, dell'USUFRUTTO e della NUDA PROPRIETÀ, in vigore dal 1° gennaio 2023, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dall'1,25% al 5%) di cui al decreto Ministero dell'Economia e Finanze 13 dicembre 2022, (pubblicato nella G.U. n. 292 del 15 dicembre 2022), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con decreto Ministero dell'Economia e Finanze 20 dicembre 2022 (pubblicato in G.U. n. 304 del 30 dicembre 2022).

Nella Tabella, in relazione alle fasce di età dell'USUFRUTTUARIO (anni già compiuti), vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all'usufrutto e alla nuda proprietà (esempio: usufruttuario anni 62 compiuti; valore piena proprietà € 100.000,00; valore usufrutto 55% = € 55.000,00; valore nuda proprietà 45% = € 45.000,00). Dette percentuali sono rimaste invariate (nonostante la modifica del tasso legale e dei coefficienti) rispetto a quelle in vigore nel 2022.

Età usufruttuario	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
da 0 a 20	95%	5%
da 21 a 30	90%	10%
da 31 a 40	85%	15%
da 41 a 45	80%	20%
da 46 a 50	75%	25%
da 51 a 53	70%	30%
da 54 a 56	65%	35%
da 57 a 60	60%	40%
da 61 a 63	55%	45%
da 64 a 66	50%	50%
da 67 a 69	45%	55%
da 70 a 72	40%	60%
da 73 a 75	35%	65%
da 76 a 78	30%	70%
da 79 a 82	25%	75%
da 83 a 86	20%	80%
da 87 a 92	15%	85%
da 93 a 99	10%	90%
Oltre	non previsto	non previsto

Calcolo rendita (o pensione) perpetua, a tempo indeterminato o a tempo determinato

L'art. 1 del decreto Ministero dell'Economia e Finanze 20 dicembre 2022 (pubblicato in G.U. n. 304 del 30 dicembre 2022) fissa anche i nuovi "valori multipli" da utilizzare per il calcolo delle rendite (o pensioni)

Il valore del $\frac{1}{4}$ spettante è il seguente:

€. 60.375,00 x - 20% = €. 48.300,00 (quarantottomilatrecentoeuro/00) posto in vendita a libero mercato;

€. 48.300,00 x -20% = €. 38.640,00 (Trentottomilaseicentoquarantaeuro/00) posto in vendita forzata.

".....verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari".

A carico dei comproprietari, oltre alle Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli sopra elencate, da un'ispezione a nominativo sugli immobili sopra elencati effettuata in data 07 novembre 2024, di cui si allega copia, è emero quanto segue:

- TRASCRIZIONE del 04/08/2023 Registro particolare 24983 Registro Generale 35757 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 305 del 18/04/2023 DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE



OSSERVAZIONI:

In data 12/11/2024 il sottoscritto CTU Fabio Beccalossi ha inviato alle parti la bozza della presente, confermando i termini temporali assegnati dal giudice per inviare eventuali osservazioni, in data 11/12/2024 passati tali termini, non sono arrivate osservazioni.

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU geometra Fabio Beccalossi, ritiene di avere adempiuto all'incarico avuto.

Travagliato li, 13/12/2024

Il CTU Fabio Beccalossi



Allegati:

- Visure Catastali;
- Schede Catastali;
- Estratto di mappa;
- Visure Ipotecarie;
- Documentazione fotografica.

