

TRIBUNALE DI MONZA
quarta sezione civile

Eredità Giacente Sig. Biancardi Marco R.G. n° 1972/2017

Giudice Dott. Claudio Miele

C.T.U. Arch. Davide Brambilla

Curatore Dott.ssa Lucia Arizzi

RELAZIONE DEL C.T.U.

Indice

- 1) Premessa
- 2) Svolgimento delle operazioni
- 3) Risposte al quesito
- 4) Conclusioni

Allegati

- 1) Verbale di inizio operazioni peritali del 12/06/2017
- 2) Documentazione catastale
 - estratto di mappa
 - visure catastali
 - planimetria catastale
- 3) pratiche edilizie
- 4) documentazione fotografica
- 5) atto di compravendita

1.0 Premessa

1.1 Il Signor Giudice Dott. Claudio Miele della Quarta Sezione Civile del Tribunale di Monza, in data 19/05/2017 ha conferito al sottoscritto Arch. Davide Brambilla con studio in Monza via Carlo Alberto n°48, iscritto all'Ordine Architetti di Monza e Brianza al n° 2182, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio in merito all'Eredità Giacente del Sig. Biancardi Marco, per la stima dei relativi immobili.

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali

2.1 Il giorno 12/06/2017, alle ore 10.00 presso gli immobili oggetto di eredità giacente siti in Cavenago di Brianza (MB), via Piave n° 31/B sono presenti:

Avv. ██████████

Arch. ██████████

Avv. ██████████

Sig.ra ██████████ in qualità di Amministratrice del Condominio

Vengono esaminati i luoghi oggetto di eredità giacente ed eseguito relativo rilievo fotografico, reperite informazioni con riferimento al quesito posto dal Sig. Giudice.

Si reperiscono informazioni circa le dotazioni dell'immobile e caratteristiche varie.

In merito alla cantina di pertinenza non è stato tuttavia individuato il locale, e perciò si è deciso di rimandare ad un'ulteriore sopralluogo per la stessa al momento della conferma della posizione.

2.2 Successivamente il giorno 04/09/2017 a seguito di ulteriori approfondimenti ed informazioni, il C.f.u ha proceduto autonomamente ad un ulteriore accesso al fine di identificare correttamente l'ubicazione del vano accessorio ad uso cantina.

3.0 Risposte al quesito

3.1 << Stima dell'immobile >>

L'immobile oggetto della presente eredità giacente consiste in un **appartamento** situato nel Comune di Cavenago di Brianza (MB) in via Piave n° 31/B.

Immobile in Cavenago di Brianza (MB), via Piave n° 31/B APPARTAMENTO BILOCALE – PR-S1



L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Cavenago di Brianza (MB) e consiste in un appartamento residenziale situato in una zona semicentrale a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati di medie/modeste dimensioni.

DESCRIZIONE



L'immobile sorge all'interno un condominio di una corte condivisa con un altro edificio antistante ed in fregio alla via Piave, ove risultano ubicate delle autorimesse e posti auto delimitati di pertinenza al compendio.

Il fabbricato si articola in quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato destinato alle cantine di pertinenza delle unità immobiliari abitative ed è caratterizzato da una conformazione planimetrica regolare.

Il complesso immobiliare è dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ubicato in posizione prossima alle principali reti viarie della zona.

L'accesso pedonale e carraio avvengono direttamente da via Piave n° 31 mediante cancello elettrico carraio e pedonale in ferro ad anta singola con apertura manuale.

L'unità abitativa ubicata al piano rialzato è costituita da ingresso nel soggiorno con balcone ed angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale e servizio igienico.

I locali abitativi sono caratterizzati da pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne ed i soffitti risultano trattati ad intonaco e tinteggiati, ad esclusione della cucina e dei bagni rivestiti parzialmente mediante piastrelle in ceramica ed intonacate nella restante parte.

Le porte interne sono ad anta singola, realizzate in legno tamburato.

L'edificio è caratterizzato da una copertura a padiglione di tipo a falde con manto costituito da coppi in laterizio.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore rosso magenta, serramenti sono in alluminio di colore bianco e dotati di inferriate di sicurezza in ferro anch' esse di colore bianco e avvolgibili in pvc di colore testa di moro.

Gli impianti elettrico/idrico/sanitario di tipo tradizionale sottotraccia risultano inutilizzati da medio arco temporale, da verificarne l' effettivo stato/funzionamento.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato ed alimentato da caldaia a gas metano, con diffusori costituiti da radiatori in ghisa.

La produzione di acqua calda sanitaria è generata da autonomo boiler alimentato a gas posto nel locale cucina.

Lo stato generale dell' unità immobiliare è piuttosto scarso e riconducibile a finiture risalenti ad una ristrutturazione effettuata indicativamente da un ventennio circa, si rileva la presenza di umidità e muffe lungo le pareti/pavimenti in alcune zone dei locali, in particolar modo nella camera da letto.

L'appartamento è dotato di una cantina di pertinenza ubicata al piano seminterrato e consistente in un unico locale con impianto elettrico a vista, porta di ingresso in legno e finiture al rustico.

VERIFICHE URBANISTICHE

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavenago di Brianza, si è riscontrata la pratica edilizia originaria relativa alla costruzione dell'immobile consistente in Permesso di Costruzione rilasciato in data 09/02/1951 al n° 1/2 del 1951.

In data 03/11/1952 e 03/01/1956 sono state rilasciate le Autorizzazioni di Abitabilità delle due palazzine costruite.

In merito all' unità immobiliare oggetto di stima non si sono rilevate ulteriori successive e specifiche pratiche edilizie di variante.

L'area su cui sorge il fabbricato identificata catastalmente al Fg. 16 Map. 58 secondo la variante al P.G.T. del Comune di Cavenago di Brianza approvata con delibera di C.C. n. n. 42 del 01.10.2016 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 08.03.2017, prevede la seguente destinazione urbanistica:

Zona Città Consolidata - Insedimenti pluripiano con edifici in linea e isolati a medio/bassa densità (par. 4.5 delle N.T.A. del Piano delle Regole);

DIFFORMITÀ URBANISTICHE/EDILIZIE

Lo stato dei luoghi evidenzia due tipologie di difformità rispetto alla documentazione reperita presso i competenti Uffici, la prima consiste nel differente sedime dei tavolati interni, inoltre l'angolo cottura presenta un'apertura più ridotta rispetto al progetto e delimitato da un tramezzo avente altezza di 100 cm circa.

Le pareti poste in concomitanza al corridoio d'ingresso all'abitazione, presentano un raccordo curvilineo anziché a 90° tra loro.

Il secondo tipo di difformità riguarda la posizione dell'apertura finestrata della camera matrimoniale, la quale risulta posizionata lungo la parete esposta a sud, anziché ad est come si evince dalla tavola di progetto originaria.

Tale incongruenza edilizia si è riscontrata in tutte le sovrastanti unità immobiliari del compendio in quanto verosimilmente all'epoca della costruzione nell'anno 1951 non è stata eseguita la relativa variante in corso d'opera in riferimento al differente allineamento delle aperture.

La regolarizzazione delle difformità del primo tipo prevede la redazione di una pratica edilizia in sanatoria contenente la rettifica dell'effettiva attuale distribuzione interna dell'unità immobiliare.

L'attività professionale da svolgersi mediante un Tecnico abilitato comprensiva delle sanzioni (euro 1.000,00) in misura minima previste dalla vigente normativa, viene stimata in via equitativa in **complessivi Euro 2.000,00 oltre accessori di legge.**

Per quanto concerne il secondo **tipo di difformità urbanistiche** è necessario predisporre una sanatoria che comprenda tutte le unità immobiliari del compendio e quindi l'intero edificio costruito.

Trattandosi di una difformità che insiste ripetutamente ed analogamente su tutte le singole unità immobiliari sovrastanti, sarà necessario predisporre una pratica edilizia in sanatoria da parte del Condominio al fine di rettificare complessivamente lo stato dei luoghi rispetto al titolo abilitativo originario.

Le sanzioni previste per dette difformità consistono in un **importo minimo di Euro 1.000,00** sino ad un quantum a seconda dell'entità dell'abuso che dovrà essere necessariamente valutato specificatamente ed a discrezione dell'Amministrazione Comunale all'atto di presentazione dell'istanza, pertanto attualmente non determinabile.

L'attività professionale da svolgersi mediante un Tecnico abilitato, viene stimata in via equitativa in **complessivi Euro 2.500,00 oltre accessori di legge.**

Resta inteso che in considerazione dell' effettiva entità delle sanzioni attualmente non determinabile ed alla successiva ripartizione condominiale degli oneri complessivi, **tali oneri risultano da quantificarsi in seguito.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l' Agenzia del Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Cavenago di Brianza (MB) i beni risultano identificati come segue:

APPARTAMENTO RESIDENZIALE

foglio 16 mappale 58 subalterno 704, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq, rendita Euro 133,25

L'unità immobiliare confina:

a nord: scala comune

a est: cortile comune

a sud: cortile comune

a ovest: altra u.i.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Presso l' Agenzia del Territorio l'immobile risulta censito al catasto fabbricati con il numero civico 25, di fatto ubicato al n° 31 della via Piave.

Sono presenti lievi difformità della planimetria catastale consistente nella mancata indicazione della conformazione curvilinea anziché ad angolo retto del raccordo delle due pareti poste all'entrata dell'unità immobiliare, oltre all' effettiva delimitazione del vano cottura rispetto al soggiorno.

Per la rettifica dell'errato numero civico e per la regolarizzazione delle lievi difformità riscontrate, è prevista la presentazione di modello D.O.C.F.A. con variazione dell'indirizzo di ubicazione del fabbricato e della planimetria catastale aggiornata rispetto all' effettivo stato dei luoghi.

L' attività professionale da svolgersi mediante un Tecnico abilitato viene stimata in via equitativa in **complessivi Euro 500,00 oltre accessori di legge.**

VALUTAZIONE STATO ATTUALE

Il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti è definito per comparazione ad immobili aventi i medesimi requisiti quali la tipologia, l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica e dall'andamento generale del mercato immobiliare.

In considerazione di tali aspetti si ritiene di stimare i beni con criterio sintetico-comparativo come segue.

APPARTAMENTO SITO IN CAVENAGO DI BRIANZA (MB) VIA PIAVE N° 31/B FOGLIO 16 MAPPALE 58 SUBALTERNO 704

APPARTAMENTO PIANO RIALZATO	
mq 55,00 x Euro 900,00/mq	Euro 49.500,00
BALCONI/TERRAZZI	
mq 3,00 x 1/3 x Euro 800,00/mq	Euro 900,00
CANTINA – PIANO SEMINTERRATO	
mq 9,00 a corpo	Euro 5.000,00
VALORE COMPLESSIVO STIMATO	Euro 55.400,00
(cinquantacinquemilaquattrocento/00)	

ONERI SANATORIA URBANISTICA/CATASTALE

Oneri difformità catastali	Euro 500,00
Oneri difformità urbanistiche – 1° tipo	Euro 2.000,00
Oneri difformità urbanistiche – 2° tipo	da quantificarsi
TOTALE ONERI SANATORIA	Euro 2.500,00
(duemilacinquecento/00)	

SPESE CONDOMINIALI

Per quanto riguarda la gestione del rendiconto dell'anno 2016/2017, si rilevano spese condominiali insolute per la quota millesimale dell'immobile oggetto di stima che ammontano ad Euro 3.543,72.

4.0 Conclusioni

Nella certezza di aver fedelmente adempiuto all' incarico conferitomi, resto a disposizione per eventuali delucidazioni e/o chiarimenti.

Monza, li 16 novembre 2017

il C.T.U.

Arch. Davide Brambilla

