

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**PROCEDIMENTO N.R.G. 3133/2022****PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Davide Ronchi,

iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Monza & Brianza al n.2313, in data 28 febbraio 2023 veniva nominato dall'III.mo Giudice Dr.ssa Maddalena Ciccone per la consulenza tecnica d'ufficio relativa alla causa in epigrafe e prestava giuramento in data 06 marzo 2023 a mezzo PCT.

Nel corso dell'udienza l'III.mo Giudice poneva al C.T.U. il seguente quesito peritale,

“letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti:

- 1) individui il bene oggetto della massa da dividere con riferimento ai titoli di provenienza e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;**
- 2) descriva dettagliatamente il bene stesso e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;**
- 3) rilevi se l'immobile presenti, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della normativa vigente e verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dell'immobile; in caso negativo, dica in cosa consistono le difformità e irregolarità riscontrate e quali pratiche sono necessarie per la regolarizzazione, indicandone i costi;**
- 4) verifichi in ogni caso se sussistono ulteriori difformità edilizie che, pur non rendendo l'immobile incommerciabile, incidono sul valore del bene e devono essere rese note a terzi acquirenti dei beni in comunione;**

1 di 10



- 5) dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;
- 6) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà;
- 7) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Fissa l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24 marzo 2023 alle ore 14.45 presso i luoghi per cui è causa;

Concede termine per il deposito della bozza al 23 maggio 2023, termine osservazioni CTP al 07 giugno 2023, consegna relazione peritale 22 giugno 2023, fatte salve proroghe concesse.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Facendo seguito al gradito incarico, il sottoscritto provvedeva ad esaminare gli atti di causa, prendeva contatto con le parti attraverso i loro tecnici, compiva sopralluoghi e rilievi, eseguiva indagini e svolgeva in ogni modo tutte quelle attività che risultavano utili ad evadere compiutamente le interrogative poste. Sulla scorta, pertanto, di tutta la documentazione reperita nonché dai rilievi effettuati, vagliati tutti i dati raccolti, è possibile relazionare quanto di seguito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 12 settembre alle ore 14.45 il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali presso i luoghi per cui è causa come disposto dall'III.mo Giudice, ovvero immobile ed aree di pertinenza siti a Vimercate (MB) in Via Damiano Chiesa n.24. Sono presenti al primo incontro il C.T.U. scrivente ed il curatore del procedimento di fallimento Rag. Marco Retazzi. Nell'occasione si è data lettura



a nord: ente comuni / ad est: cortile comune / a sud: altra u.i.u. / ad ovest: enti comuni

“....descriva dettagliatamente il bene stesso e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica...”

Trattasi di unità immobiliare sita in Via Damiano Chiesa n.24 a Vimercate (MB), distribuita su unico livello in tipologia monocale con bagno ed antibagno non finestrato siti al piano terra di uno stabile a destinazione terziaria risalente al 1998 sviluppato su 5 piani, 4 fuori terra ed 1 interrato.

All'unità oggetto di perizia si accede tramite porta metallica con vetri satinati su cortile comune e tramite porta secondaria blindata con sopra luce all'interno del vano scala comune.

L'areoilluminazione del locale è garantita da un'ampia finestra a nastro a telaio metallico prospiciente il cortile comune.

Le pareti sono rifinite a malta fine e tinteggiate, la pavimentazione ed il rivestimento del bagno sono realizzati in piastrelle ceramiche. (ALLEGATO C).

Ad uso esclusivo un posto auto individuato nel cortile comune e un locale ripostiglio con caldaia adiacente fronte ovest accessibile, tramite porta in legno tamburato con serratura, dal vano scala comune. (ALLEGATO E).

All'unità compete la proporzionale quota degli enti e spazi comuni.

“rilevi se l'immobile presenti, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica ...”

Esaminati i documenti prodotti nei fascicoli di causa si relazionano le pratiche edilizie reperite dall'accesso atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altri provvedimenti edilizi non sottoposti alla visione in sede di accesso atti.

Concessione edilizia N. 93/95

Intestata a _____ per lavori di nuova costruzione di capannoni per attività artigianali - produttive e commerciali con abitazioni ed uffici - campate sud.

Presentata il 09/05/1995 con prot. n.14910, rilasciata il 31/08/1995 con prot. n. 358/95.



Intestat: **DAVIDE RONCHI** per lavori di divisione con muro del capannone n.1 con costruzione dei bagni ed antibagni

Presentata il 16/04/1998 con prot. n.11584.

Il titolo è riferito solo a Vimercate, Via Damiano Chiesa.

“...e ne consentano la commerciabilità ai sensi della normativa vigente, e verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l’attuale stato dell’immobile; in caso negativo, dica in cosa consistono le difformità e irregolarità riscontrate e quali pratiche sono necessarie per la regolarizzazione, indicandone i costi”

Dalla verifica della documentazione urbanistico catastale è emerso quanto segue:

CONFORMITA' EDILIZIA

Confrontando il rilievo in loco e gli elaborati grafici agli atti sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Modifiche dimensionali e distributive interne con conseguente diversa consistenza dei locali, pur mantenendo la corretta destinazione d’uso.
- 2) Nelle tavole di progetto non viene specificata l'altezza del monolocale e del bagno (rilevate rispettivamente H.317 cm e circa H.280 cm);
- 3) Errata indicazione della misura del serramento esterno, rilevato (L.490 cm H.145 cm).

L'immobile risulta non conforme e per consentire la futura commerciabilità ai sensi della normativa vigente occorre regolarizzare i titoli abilitativi mediante presentazione di:

- 1) “Permesso di Costruire in Sanatoria”

Oneri professionali Euro 2.500,00 oltre IVA 22% e Cassa 4%;

Sanzione minima per legge Euro 1.000,00 (quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria)

CONFORMITA' CATASTALE

Confrontando il rilievo in loco e gli elaborati grafici agli atti sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Nella planimetria catastale non viene specificata l'altezza del monolocale e del bagno (rilevate rispettivamente H.317 cm e circa H.280 cm);



- 2) In visura e nella planimetria catastale non è specificato il numero civico dell'unità immobiliare.
- 3) Errata indicazione della misura del serramento esterno fronte cortile, rilevato inferiore.

L'immobile risulta non conforme e per consentire la futura commerciabilità ai sensi della normativa vigente occorre regolarizzare la scheda catastale mediante presentazione di:

- 4) “Denuncia di Variazione Catastale” a mezzo pratica DOCFA
Oneri professionali Euro 500,00 oltre IVA 22% e Cassa 4%
Diritti catastali pari ad Euro 50,00.

CONFORMITA' URBANISTICA

Analizzando la documentazione e gli elaborati grafici agli atti non sono emerse difformità.

CONFORMITA' DATI CATASTALI – ATTO DI PROVENIENZA

Analizzando la documentazione agli atti non sono emerse difformità.

“verifichi in ogni caso se sussistono ulteriori difformità edilizie che, pur non rendendo l'immobile incommerciabile, incidono sul valore del bene e devono essere rese note a terzi acquirenti dei beni in comunione”

Non si rilevano ulteriori difformità se non quelle sopra citate che rendono l'immobile incommerciabile se non opportunamente sanate a mezzo di pratica edilizia e catastale.

“dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene”

Esaminati gli atti ed esperiti i rilievi del caso, si ritiene l'immobile comunque indivisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti, tanto meno comodamente, anche ipotizzando un qualsivoglia tipo di frazionamento non potendo garantire pari fruibilità e funzionalità a tutte le nuove unità costituite, per le motivazioni meglio descritte ai quesiti successivi.



“in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all’una o all’altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà”

Fatto salvo quanto sopra premesso, l’immobile risulta di fatto indivisibile anche ipotizzando un qualsivoglia tipo di frazionamento, prescindendo dagli eventuali costi.

“ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità ...”

L’accertata indivisibilità dell’immobile deriva dal fatto di:

- a) non poter garantire l’indipendenza funzionale delle nuove unità costituenti per l’esistenza di un solo bagno e di una sola caldaia (quest’ultima posta in locale comune e ad uso esclusivo !!) di fatto non comodamente ed economicamente modificabili, ne frazionabili in ben 4 parti (op. cit. 3/9 – 2/9 – 2/9 –2/9) data la presenza di una sola colonna di scarico “condominiale” e di un unico impianto termico per riscaldamento e acqua calda sanitaria.
- b) l’impossibilità di rispettare i rapporti aeroilluminanti minimi per tutti i nuovi ambienti costituiti se considerati sempre e pariteticamente “con permanenza di persone” come ora, stante il monolocale esistente monoesposto con l’unica finestra sul fronte cortile.

“...e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.”

DETERMINAZIONE CONSISTENZA DELL’IMMOBILE

- Consistenza REALE dell’immobile ossia la Superficie Esterna Lorda “SEL” adottando il criterio di calcolo secondo il *Codice Valutazioni Immobiliari*;
- Consistenza COMMERCIALE dell’immobile adottando il criterio di calcolo secondo l’*art.3 – allegato C – del DPR 23 marzo 1998 n.138*;

Destinazione immobile ad uso UFFICIO



Superficie Utile (netta calpestabile) circa 63,50 mq (ALLEGATO E)

Consistenza Reale (lorda) arrotondata a 69,00 mq x Indice 100%

Consistenza Commerciale 69,00 mq

DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è adottato il procedimento di STIMA COMPARATIVO fra beni simili per caratteristiche e funzioni nel mercato immobiliare in zona, sulla scorta dei rilievi e misurazioni fatte in loco, attingendo da fonti di informazione quali:

(ALLEGATO G):

- Listino OMI dell'Agazia del Territorio 2 semestre 2022;
Ufficio – stato conservativo ottimo – 2.000 (min) a 2.700 (max)
- CCIAA Milano Monza e Brianza 2 semestre 2022;
Ufficio – recente in periferia – 1.700 (min) a 2.100 (max)
- Borsino Immobiliare;
Ufficio – recente in prima periferia – 1.524 (min) – 1.857 (med) – 2.190 (max)
- Osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza;
- Analisi comparativa di immobili simili aggiudicati in asta;
- Agenzie immobiliari locali;

Analizzando le fonti sopra citate, si ritiene congruo mediare la forbice dei valori raccolti, assumendo come plausibile il valore minimo considerando i seguenti aspetti:

- contesto comunque “industriale” e non “residenziale” in cui l'immobile è inserito;
- limitate peculiarità e potenzialità che esso esprime;
- buono stato manutentivo accertato per quanto visibile in fase di sopralluogo;
- eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti del CTU nei sopralluoghi;
- eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali non oggetto di accertamento del CTU;



- eventuali difformità derivanti da collaudi statici delle strutture portanti, da collaudi acustici e impiantistici, da analisi ambientali (gas radon, campi elettromagnetici ed amianto).

Fatto salvo quanto premesso si ritiene congruo il seguente importo di:

Valore Mercato (1000/1000 piena proprietà) 69 mq x 1.500 €/mq = **Euro 103.500,00**

Costi di regolarizzazione difformità

Euro 3.172,00 (parcella sanatoria)

Euro 684,40 (parcella e diritti catasto)

Euro 1.000,00 (sanzione stimata da verificare con Comune)

Valore Mercato (al netto dei costi di regolarizzazione) **Euro 98.645,00**

Per la quota parte delle proprietà:

- (Proprietà per 3/9) Euro 32.881,67
- (Proprietà per 2/9) Euro 21.921,11
- (Proprietà per 2/9) Euro 21.921,11
- (Proprietà per 2/9) Euro 21.921,11

quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Monza, li 14 giugno 2023

ALLEGATI

- A) Quesito
- B) Verbali operazioni peritali
- C) Fotografie dei luoghi
- D) Visura e scheda catastale
- E) Pratiche Edilizie accesso atti
- F) Rilievo planimetrico
- G) Listini immobiliari
- H) Osservazioni CTP Parte Ricorrente

IL CONSULENTE TECNICO

