



RG 2612/21

Il sottoscritto Geom. Walter Polloni, con studio in Seregno via Correnti 62, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Monza e Brianza col n° 545, redige la seguente

RELAZIONE TECNICA IMMOBILIARE

Per ottemperare al quesito posto dal Giudice così dettagliato:

esaminati gli atti ed esperito un tentativo di conciliazione tra le parti prima della trasmissione della bozza della relazione ai procuratori via PEC:

- a) verifichi la consistenza del compendio immobiliare oggetto di causa provvedendo con documentazione anche fotografica a descriverne le caratteristiche;*
- b) provveda all'esatta individuazione catastale del compendio riferendo sulla comoda divisibilità in lotti dello stesso, nel qual caso provvedendo alla formazione di lotti identificando i nuovi confini, previa compiuta descrizione catastale e di fatto della porzione immobiliare costituente il lotto, infine provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento”;*
- c) verifichi la regolarità del compendio sotto il profilo urbanistico e, in caso di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della normativa vigente, specificando i relativi costi ed assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti”;*
- d) verifichi l'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul compendio, con particolare riferimento a trascrizioni di domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge ed infine a iscrizioni ipotecarie nonché diritti di abitazione e/o contratti di locazione”;*
- e) predisponga un progetto divisionale secondo le quote spettanti ai dividendi quantificando i conguagli in denaro, in prima ipotesi tenendo conto delle richieste delle parti”;*
- f) quantifichi le quote di spettanza anche sulla base di esborsi opponibili alla comunione e relativi a costi per regolarizzazioni e/o migliorie apportate al compendio e che risultino documentate.*

Studio Polloni STUDIO TECNICO E AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

Via C. Correnti 62 - 20831 Seregno **Tel e Fax** 0362/238413 www.studiopolloni.com

[studio.polloni](https://www.instagram.com/studiopolloni) [facebook.com/studiopolloni](https://www.facebook.com/studiopolloni) [google.com/+StudioPolloniSeregno](https://www.google.com/+StudioPolloniSeregno)





a) verifichi la consistenza del compendio immobiliare oggetto di causa provvedendo con documentazione anche fotografica a descriverne le caratteristiche:

A questo scopo, il sottoscritto ha effettuato in data 28/03/06/2022 alle ore 11,00 il sopralluogo sul posto, ove ha eseguito il riscontro tra la documentazione in suo possesso e l'effettiva consistenza immobiliare, verificando lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di perizia eseguendo un rilievo metrico e fotografico. L'immobile è un appartamento di tre locali, cucina, bagno, giardino privato, al piano terra, cantina, lavanderia e box doppio al piano interrato. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: riscaldamento autonomo alimentato a gas con termosifoni in ghisa, impianto elettrico, impianto TV condominiale, impianto citofonico condominiale. Si accede all'unità immobiliare attraverso il vano scala condominiale; al box si accede dal corsello condominiale. La facciata è intonacata tinteggiata, i serramenti in legno con vetri doppi e oscuranti esterni tipo persiane, pavimenti in ceramica sia nella zona giorno che nella zona notte; il bagno ha tutti gli elementi previste dalle norme igieniche; le porte interne sono in legno e le pareti intonacate a gesso. La superficie a destinazione residenziale ha una superficie di mq 85; portico mq 6; gli accessori come la cantina e la lavanderia sono mq 50; il box mq 30 oltre all'area di giardino di pertinenza esclusiva di mq 160; in base alle indagini svolte in loco ed in base alle caratteristiche degli immobili si è potuto constatare che il prezzo medio degli immobili per la zona è di circa €/mq 1.200,00; riconducendo le superfici degli accessori a superfici convenzionali risulta che:

abitazione	$85 \times 100\% = 85,00$
portico	$6 \times 30\% = 1,80$
cantina e lavanderia	$50 \times 25\% = 11,50$
box	$30 \times 60\% = 18,00$
giardino di pertinenza	$160 \times 5\% = 8,00$
totale superficie commerciale convenzionale	

Studio Polloni STUDIO TECNICO E AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

Via C. Correnti 62 - 20831 Seregno **Tel e Fax** 0362/238413 www.studiopolloni.com

studio.polloni facebook.com/studiopolloni google.com/+StudioPolloniSeregno

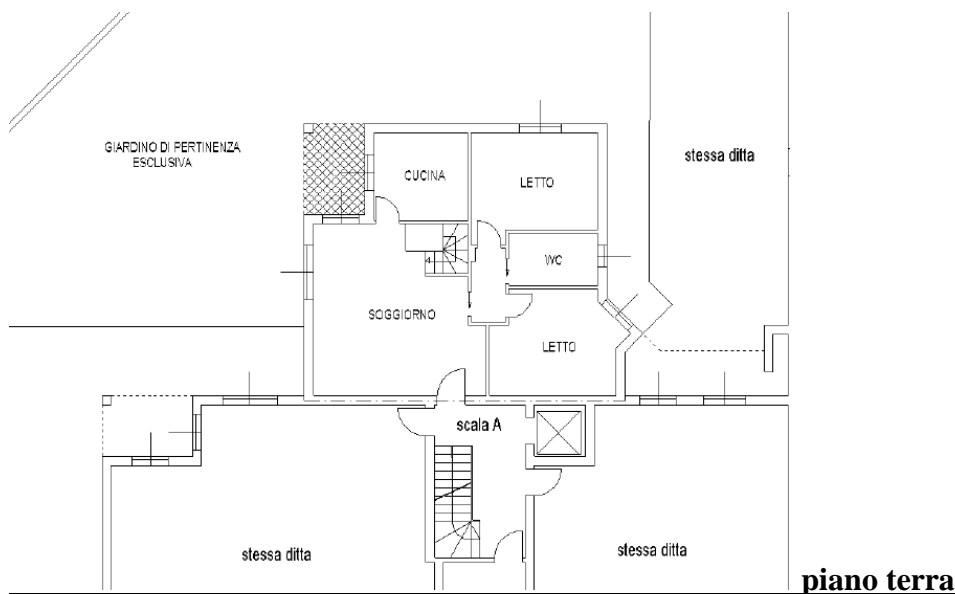


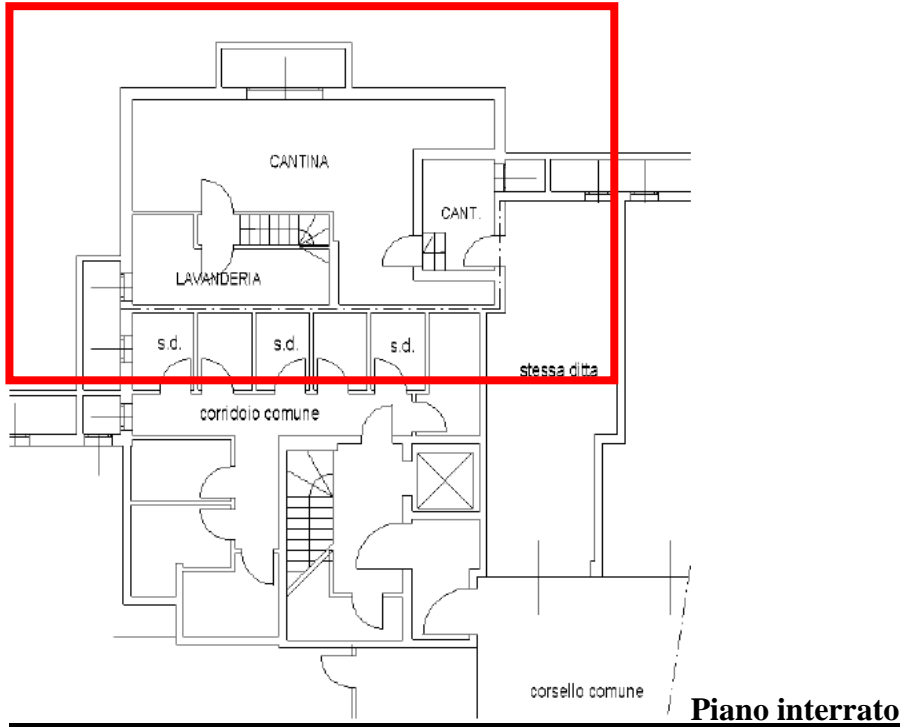
mq 124,30 x €/mq 1.150,00 = € 142.945,00.

b) provveda all'esatta individuazione catastale del compendio riferendo sulla comoda divisibilità in lotti dello stesso, nel qual caso provvedendo alla formazione di lotti identificando i nuovi confini, previa compiuta descrizione catastale e di fatto della porzione immobiliare costituente il lotto, infine provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento”;

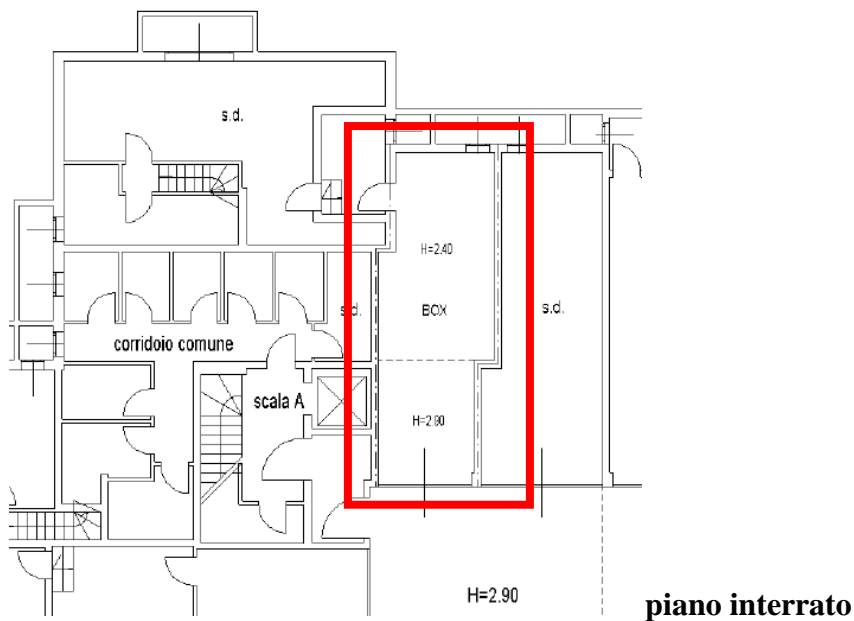
L'immobile in oggetto è identificato con due planimetrie;

la prima quella dell'abitazione con gli annessi accessori al piano interrato locale lavanderia e cantina;





La seconda quella del box.



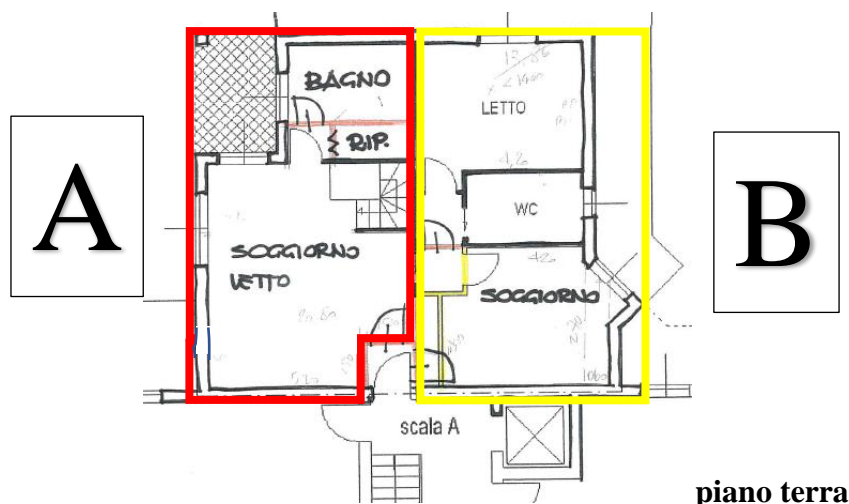
Studio Polloni STUDIO TECNICO E AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

Via C. Correnti 62 - 20831 Seregno **Tel e Fax** 0362/238413 www.studiopolloni.com

[studio.polloni](https://www.instagram.com/studio.polloni) [facebook.com/studiopolloni](https://www.facebook.com/studiopolloni) [google.com/+StudioPolloniSeregno](https://www.google.com/+StudioPolloniSeregno)



Dai rilievi effettuati e da come è strutturato l'immobile ho provveduto ad ipotizzare un eventuale progetto di divisione dello stesso;

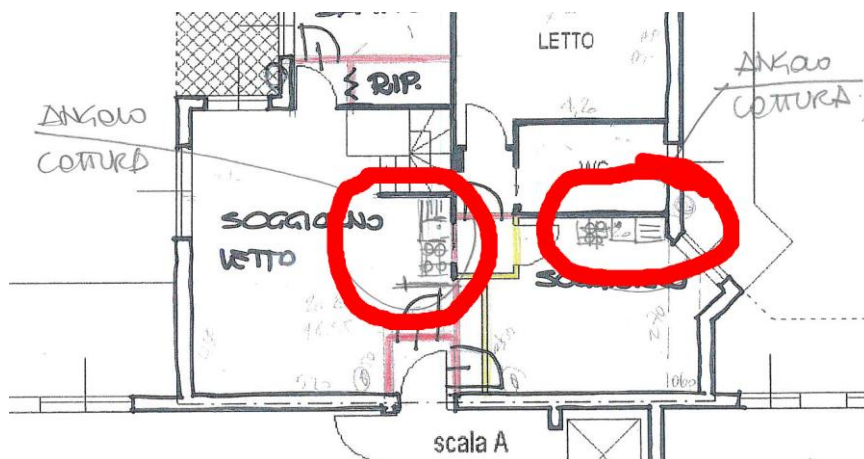


dalla planimetria elaborata si nota che l'appartamento potrebbe essere diviso in due unità immobiliari; una a sinistra identificata con la lettera A (contorno rosso), composta da un locale unico facente funzione “soggiorno/letto” nell'attuale locale cucina si ricaverebbe un bagno ed un ripostiglio con disimpegno per garantire le norme igienico-sanitarie, nella parte di destra identificata con la lettera B (contorno giallo), si ricaverebbe nella camera dal letto, il soggiorno con angolo cottura e si manterrebbe il bagno e la camera da letto esistente.

osservazione parte attrice sulla comoda divisibilità punto 4.

La formazione di angolo cottura per entrambi le unità immobiliari è realizzabile negli angoli indicati nella planimetria, ma che non sono vincolanti in quanto potrebbero essere disposti anche sulle altre pareti a descrizione degli utilizzatori.





Per effettuare la divisione si dovrà procedere con la presentazione in comune di apposita pratica edilizia nella quale verranno indentificati per sottoscrivere la pratica stessa: il progettista, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori. Il comune potrà chiedere il versamento degli oneri di costruzione sulle opere in progetto oltre alla monetizzazione della superficie a parcheggio per la creazione di una nuova unità immobiliare. Successivamente dovranno essere incaricati i professionisti che seguiranno la progettazione e la sicurezza in cantiere per l'esecuzione delle opere edili di demolizione e costruzione di tavolati interni, dovranno essere predisposti i progetti termici dei due nuovi impianti di riscaldamento (di cui uno avrà bisogno di una canna fumaria esterna in facciata), due nuovi impianti elettrici con tanto di certificazioni sulla regolare esecuzione, eseguire un nuovo allacciamento alla rete del gas, nuovo contatore per l'energia elettrica e nuovo contaltri per l'acqua sanitaria; nuovo impianto citofonico, ricezione TV, una nuova cassetta della posta, il tutto previo avallo da parte del condominio alla formazione di una nuova unità immobiliare con conseguente aggiornamento della tabella millesimale a cura della parte che crea la nuova unità immobiliare; pertanto per seguire la divisione dell'immobile si devono affrontare oltre alle spese tecnico/professionali anche quelle per le





opere edili; per comodità riassumo per sommi capi i costi sia dei professionisti che delle imprese interessate al progetto divisionale:

- a) progettista, direttore dei lavori, collaudatore, progettista della sicurezza e in fase di esecuzione, certificazione degli impianti, presentazione delle nuove schede catastali e redazione di nuove tabelle millesimali, circa € 10.000,00 (oltre oneri di legge 4% per cassa Ing./Arch. e 5% per cassa Geom. + IVA 22%) per un totale da € 12.688,00/12.810,00; ai quali si dovranno sommare le somme per la monetizzazione del posto auto e degli oneri di urbanizzazione/costruzione pari a circa € 5.000,00; **osservazione parte attrice punto 5.2 (ii) ...non contempla, il versamento degli oneri ... nei € 5.000,00 sono compresi: gli oneri per la monetizzazione pari a circa €/mq 155,00 da moltiplicare per la superficie del posto auto che è di mq 18 per un importo di € 2.790,00 (tra l'altro anche il ct di parte convenuta, nelle sue memorie di osservazione alla relazione, ha rilevato questo dato); la restante parte di € 2.210,00 è stata stimata come importo minimo dell'eventuale richiesta da parte dell'ufficio tecnico sul costo di costruzione. Osservazione parte convenuta: i costi per la redazione del piano di sicurezza essere ridotti di € 2.000,00...la monetizzazione del posto auto pari ad € 2.790,00...come appena descritto nel punto sopra i costi dei professionisti non sono più calcolati in base a tabelle di riferimento. Si ritiene congruo l'importo indicato. E si conferma l'indicazione di un'ulteriore somma a scomputo dei costi degli oneri di urbanizzazione.**

Studio Polloni STUDIO TECNICO E AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

Via C. Correnti 62 - 20831 Seregno **Tel e Fax** 0362/238413 www.studiopolloni.com

[studiopolloni](https://twitter.com/studiopolloni) facebook.com/studiopolloni google.com/+StudioPolloniSeregno





- b) esecuzione delle demolizioni e ricostruzione dei tavolati interni, compresi trasposti alle pubbliche discariche, esecuzione di intonaco come quello esistente, rimozione della pavimentazione per la formazione di nuovi impianti termici ed elettrici, posa di nuova pavimentazione, formazione di un nuovo bagno, di un nuovo angolo cottura, fornitura di nuovo portoncino d'ingresso, essendo in una fase di mercato con molte incognite per il reperimento delle materie prime e con i costi orari delle maestranze suscettibili di sensibili variazioni di costi in base alla domanda/offerta, i costi delle opere da realizzarsi si stimano in base ad una breve indagine di mercato effettuata presso operatori del settore locali ed in base all'esperienza professionale del professionisti interpellati e non facendo riferimento a listini di opere edili recentemente pubblicati i quali tengono conto della realizzazione di quantità molto più superiori a quelle prese in esame. La cifra che è stata valutata è intorno ad € 40.000,00 (iva esclusa) vedi dettaglio allegato.

Osservazione parte convenuta:..."la consuetudine vuole che l'impresa venga chiesto uno sconto....un 5%"...ritengo plausibile quanto osservato tuttavia come ho avuto modo di far notare essendo un intervento di modesta entità e con una situazione di mercato confusa ritengo comunque congruo quanto stimato per i lavori di divisione.

osservazione parte attrice punto 5.1...a fornire dati muniti di un livello di dettaglio più significativo...





CERTIFICAZIONE
DEL PERSONALE

VALUTATORE IMMOBILIARE



descrizione lavori	unità di misura	quantità	costo	importo
a approntamento cantiere	a corpo	1	1.500,00 €	1.500,00 €
b opere di demolizione				- €
demolizione tavolati interni	mq	18	35,00 €	630,00 €
rimozione parziale pavimenti	mq	60	20,00 €	1.200,00 €
rimozione parziale rivestimenti	mq	20	20,00 €	400,00 €
rimozione 1 portoncino ingresso	a corpo	1	150,00 €	150,00 €
rimozione 3 porte interne	a corpo	3	150,00 €	450,00 €
				- €
c opere edili				- €
costruzione tavolati interni sp 8 cm	mq	15	30,00 €	450,00 €
costruzione tavolati interni sp 24 cm	mq	20	30,00 €	600,00 €
				- €
intonaco rustico per interni	mq	69	30,00 €	2.070,00 €
rasatura a gesso per interni	mq	69	30,00 €	2.070,00 €
				- €
fornitura e posa pavimentazione in ceramica	mq	60	50,00 €	3.000,00 €
fornitura e posa piastrelle per pareti verticali	mq	24	45,00 €	1.080,00 €
				- €
fornitura e posa di 2 portoncini ingresso complete di falsi tela	a corpo	2	800,00 €	1.600,00 €
fornitura e posa di 3 porte interne complete di falsi telai	a corpo	3	500,00 €	1.500,00 €
				- €
d impianti				- €
				- €
impianto gas ex novo compresa nuova linea gas dal contatore in strada alla nuova unità immobiliare (€ 3.000,00), installazione nuovo generatore di calore (€2.500,00), comprensivo dei dispositivi di sicurezza (€1.000,00), canna fumaria (€3.500,00) e modifica all'impianto esistente di rete di riscaldamento e acqua calda sanitaria (€2.500,00)	a corpo	1	12.500,00 €	12.500,00 €
adeguamento impianto gas esistente alla rete di riscaldamento e acqua sanitaria	a corpo	1	2.000,00 €	2.000,00 €
				- €
adeguamento impianti elettrici esistenti compreso nuovo allacciamento dalla rete pubblica alla nuova unità immobiliare	a corpo	1	2.000,00 €	2.000,00 €
formazione di nuova linea citofonica per la nuova unità immobiliare	a corpo	1	900,00 €	900,00 €
				- €
formazione di nuovo bagno con posa di vasca, lavabo, vaso, bidet e attacco lavatrice, comprendente l'allacciamento alla rete fognaria degli scarichi	a corpo	1	2.500,00 €	2.500,00 €
formazione di due nuovi attacchi cucina	a corpo	2	500,00 €	1.000,00 €
fornitura e posa di canna fumaria per esalazione cucina della nuova unità immobiliare	a corpo	1	2.400,00 €	2.400,00 €
totale				40.000,00 €

Con un totale per tale intervento pari ad € 55.000,00 (oneri di legge per i professionisti e iva esclusi) comprendendo gli oneri € 61.810,00; gli importi conguagliati con oneri di legge per i professionisti si attestano tra € 12.688,00/12.810,00 mentre l'importo dei lavori (con IVA al 10% agevolata per immobili residenziali) è di € 44.000,00;

Studio Polloni STUDIO TECNICO E AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

Via C. Correnti 62 - 20831 Seregno **Tel e Fax** 0362/238413 www.studiopolloni.com

[studio.polloni](https://www.instagram.com/studiopolloni) [facebook.com/studiopolloni](https://www.facebook.com/studiopolloni) [google.com/+StudioPolloniSeregno](https://www.google.com/+StudioPolloniSeregno)





e) predisponga un progetto divisionale secondo le quote spettanti ai dividendi quantificando i conguagli in denaro, in prima ipotesi tenendo conto delle richieste delle parti”;

Nel caso di divisione delle due unità immobiliari i valori unitari al mq sono da correggere al ribasso, in quanto per entrambi le unità si verificherebbe il caso: che l'appartamento A non ha il box; l'appartamento B non avrebbe gli accessori delle singole parti avrebbero questa stima:

appartamento A

abitazione	44 x 100% = 44,00
portico	6 x 30% = 1,80
cantina e lavanderia	50 x 25% = 11,50
giardino di pertinenza	106 x 5% = 5,00
totale superficie commerciale convenzionale	
mq 62,30 x €/mq 1.050,00 = € 65.415,00.	

appartamento B

abitazione	41 x 100% = 44,00
box	30 x 60% = 18,00
giardino di pertinenza	54 x 5% = 3,00
totale superficie commerciale convenzionale	
mq 65,00 x €/mq 1.050,00 = € 68.250,00.	

Pertanto, al netto dei costi stimati per la creazione di due unità immobiliari i valori risulterebbero:

~~l'appartamento A 65.415,00 - 27.500,00 (costi) = € 37.915,00~~

~~l'appartamento B 68.250,00 - 27.500,00 (costi) = € 40.750,00~~

Studio Polloni STUDIO TECNICO E AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

Via C. Correnti 62 - 20831 Seregno **Tel e Fax** 0362/238413 www.studiopolloni.com

[studio.polloni](https://www.instagram.com/studiopolloni) [facebook.com/studiopolloni](https://www.facebook.com/studiopolloni) [google.com/+StudioPolloniSeregno](https://plus.google.com/+StudioPolloniSeregno)





~~per poter procedere alla divisione tra le parti l'appartamento B deve conguagliare all'appartamento A € 1.417,50.~~

l'appartamento A 65.415,00 – 30.905,00 (1/2 dei costi) = € 34.510,00

l'appartamento B 68.250,00 – 30.905,00 (1/2 dei costi) = € 37.345,00

(A) € 34.510,00 + (B) € 37.345,00 = € 71.855,00 : 2 = € 35.927,50 quota parte.

€ 35.927,50 – (A) 34.510,00 = € 1.417,50 è l'importo che l'appartamento B deve conguagliare all'appartamento A per poter procedere alla divisione tra le parti.

f) quantifichi le quote di spettanza anche sulla base di esborsi opponibili alla comunione e relativi a costi per regolarizzazioni e/o migliorie apportate al compendio e che risultino documentate.

Le quote spettanti alle parti sono di € 142.945,00 / 2 = € 71.472,50

Seregno, 26/09/2022

Allegati

- Verbale sopralluogo
- Fotografie
- Schede catastale
- Planimetrie comunali
- Visure ipotecarie
- Stima dei lavori
- Osservazioni parte attrice
- Osservazioni parte convenuta



Walter Polloni

Studio Polloni STUDIO TECNICO E AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

Via C. Correnti 62 - 20831 Seregno **Tel e Fax** 0362/238413 www.studiopolloni.com

[studio.polloni](https://www.studio.polloni) facebook.com/studiopolloni google.com/+StudioPolloniSeregno

