

GIORGIO VALENTI - ARCHITETTO JUNIOR – PIANIFICATORE

C.F. VLNGRG79B23B157P - P.I.V.A. 03703190987

Via Mazzini, 17 – 25014 Castenedolo (BS) – Mob. 335.5403148

Mail: valenti.archi@gmail.com - Pec: giorgio.valenti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione Centrale Civile

RUOLO GENERALE	11413/2022				
GIUDICE	DR. ALESSANDRO PERNIGOTTO				
ATTORE	[REDACTED]				
AVVOCATO	[REDACTED]				
CONSULENTE TECNICO	*****				
CONVENUTO	[REDACTED]				
AVVOCATO	*****				
CONSULENTE TECNICO	*****				
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO					
REV	000	STATO	BOZZA	DATA	30/07/2025
REV	000	STATO	DEFINITIVA	DATA	02/09/2025

Firmato Da: GIORGIO VALENTI E messo Da: ARUBAPE C EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 5a457aac6e7d3d11062298abf6a30169



CONFERIMENTO INCARICO

L'ill.mo Giudice Dr. Alessandro Pernigotto, nell'udienza del 16 gennaio 2025, ha nominato il sottoscritto Arch. IU Giorgio Valenti, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 2816 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 1056, con studio in Castenedolo (BS) in via Mazzini n. 17, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella verifica di comoda divisibilità del compendio pignorato.

QUESITO

"Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguitigli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari; in caso affermativo, proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibile le porzioni da attribuire a ciascun condividente e quali siano i relativi costi; in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita; determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltreché la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi".

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **06 febbraio 2025**, data in cui è stato eseguito il **primo** incontro tra le parti, svoltosi on-line.

All'appuntamento si è presentato il consulente di parte per l'Agenzia del Demanio, [REDACTED]

[REDACTED] Per le parti attrice e convenuta non si è presentato nessuno.

In questa sede è stato letto il quesito posto dal Giudice Istruttore a cui non sono state mosse osservazioni dalla parte. Al fine di elaborare un primo quadro conoscitivo della situazione, sono state analizzate le operazioni eseguite durante la perizia estimativa depositata in data 14/03/2022 (Es. Imm. 208/2021), con attenta valutazione della relazione peritale e dei relativi allegati, ponendo particolare attenzione alla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano d/G e alle planimetrie catastali. Inoltre, sono state effettuate delle considerazioni preliminari riguardanti le

procedure da adottare ed i relativi costi da sostenere per la definizione di un eventuale piano di divisione dell'immobile.

Al termine dell'incontro è stato redatto e controfirmato dalle parti il verbale (allegato alla presente).

In data **25 febbraio 2025** si è svolto il secondo incontro tra le parti. La prima parte dell'incontro, alla presenza del CTP dell'Agenzia del Demanio, [REDACTED], si è svolta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Desenzano del Garda, mentre la seconda parte alla presenza della consulente dell'Agenzia del Demanio, [REDACTED] e della parte attrice [REDACTED] accompagnata dal consorte [REDACTED] si è svolta presso i luoghi siti in Desenzano del Garda (BS) in vicolo San Giovanni n. 9. Nel corso dell'incontro preliminare con il funzionario tecnico del Comune di Desenzano del Garda, [REDACTED] sono state illustrate le finalità della Consulenza Tecnica d'Ufficio e sono stati formulati quesiti di natura tecnica inerenti la possibilità di legittimare la consistenza attuale delle unità che costituiscono l'immobile fra cui la dimensione minima delle unità immobiliari consentite in conformità a quanto stabilito dalle vigenti norme di PGT e le procedure da attuare per sanare le difformità edilizie/urbanistiche rilevate.

Al termine dell'incontro è stato redatto e controfirmato dalle parti il verbale (allegato alla presente).

Il giorno **31/03/2025** il sottoscritto CTU ha incontrato il [REDACTED], responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda (BS), con l'obiettivo di avere riscontro ai quesiti posti e, in particolare, per definire le procedure necessarie per poter legittimare l'attuale stato di fatto costituito da n. 4 unità residenziali con autorimessa e cortile condominiali per poter poi procedere all'eventuale piano divisionale.

RISPOSTA AL QUESITO

QUESITO:

ACCERTAMENTO DI COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI DOMANDA DI DIVISIONE.

Premessa

Il compendio in esame, costituito attualmente da quattro unità immobiliari, è ubicato a Desenzano del Garda (BS) in vicolo San Giovanni n. 9 e costituisce un immobile residenziale a due piani fuori terra con cortile comune a piano terra ed un piano seminterrato destinato ad autorimessa comune.

Risulta utile riportare lo stralcio dell'elaborato peritale che è stato oggetto di opportuni approfondimenti al fine di inquadrare la situazione attuale e di dare riscontro al quesito posto dal Giudice:

"... Non essendo stati rinvenuti atti amministrativi che legittimino in maniera univoca lo stato attuale degli immobili (ad eccezione dell'autorimessa), e non avendo la certezza della datazione e della legittimità delle opere di frazionamento, di variazione della distribuzione degli spazi interni, e di modifica della sagoma del volume in aderenza lato ovest, si può concludere che l'immobile dovrebbe essere oggetto di una sanatoria o comunque di un procedimento da concordare con l'ufficio tecnico del Comune di Desenzano che ne legittimi in maniera univoca lo stato attuale ...".

Conformità urbanistica

In riferimento a quanto sopra esposto ed a seguito del confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, si conferma che agli atti non risultano pratiche edilizie che legittimino in maniera univoca lo stato attuale dell'intero immobile ad uso residenziale.

Risulta depositata agli atti la pratica edilizia n.898/899 prot n. 35054/2008 del 30/09/2008, relativa ad un progetto di recupero del sottotetto dell'edificio, che riporta lo stato attuale del bene. Tuttavia, tale pratica è stata diniegata e pertanto non possiede alcuna validità ai fini autorizzativi.

In assenza di un titolo abilitativo che attesti l'autorizzazione dello stato attuale dell'immobile, in conformità alla normativa vigente, si deve far riferimento alla scheda catastale di primo impianto risalente al 1940 (allegato n. 3), secondo la quale il fabbricato si presentava come un unico immobile composto da 2 stanzoni per piano divisi da vano scala. Ogni piano era dotato di latrine e ripostigli con accesso esterno nel volume addossato in lato ovest. I locali al piano primo potevano accedere alla latrina/ripostiglio a mezzo di piccoli balconi, mentre quelli a piano terra vi accedevano direttamente dal cortile.

Dal confronto fra planimetria di primo impianto che legittima l'esistenza e la consistenza del fabbricato, e l'esistente si può notare come il volume in lato ovest esistente sia di dimensioni maggiori. Sembra che al volume originario siano stati addossati in lato destro e sinistro due volumi a copertura piana dove sono stati ricavati i servizi igienici degli appartamenti.

A seguito di confronto con il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, è stata riconosciuta la possibilità di regolarizzare la consistenza delle quattro unità abitative residenziali esistenti. Per quanto riguarda il volume abusivo in eccesso realizzato invece, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT, le quali non consentono alcun aumento di superficie



lorda di pavimento (SLP) per gli edifici situati nei nuclei di antica formazione (NAF), come nel caso in oggetto, dovrà essere oggetto di demolizione e dovrà essere ripristinato il volume così come identificato nella planimetria di primo impianto.

In ottemperanza di quanto previsto dall'art. 46 del D.P.R. 380/01, si dovrà pertanto procedere al deposito di una pratica edilizia finalizzata alla sanatoria degli abusi edilizi riscontrati (distribuzioni interne, aperture, ecc...). Contestualmente, sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, in conformità a quanto rappresentato nella scheda catastale del 1940 per poter procedere alla stipula di qualsiasi atto notarile di compravendita o di divisione.



Come sopra descritto le opere di demolizione riguardano parte del volume addossato ad ovest dell'edificio, dove sono collocati gli unici locali bagno di ciascuna unità abitativa che ad oggi compongono l'edificio. Nel volume ripristinato come da planimetria di primo impianto saranno ricavati dei ripostigli (non potendo più per ragioni igienico/sanitarie realizzare dei servizi igienici di così ridotte dimensioni e con accesso dall'esterno) e saranno ripristinati i balconcini.

A seguito di tale intervento, sarà quindi necessario eseguire le opere indispensabili per garantire che ciascuna unità abitativa, nella configurazione composta da quattro unità residenziali che sarà autorizzata a seguito della sanatoria, sia dotata di almeno un locale dedicato a servizio igienico, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in ambito igienico/sanitario ai fini del rilascio dell'agibilità.

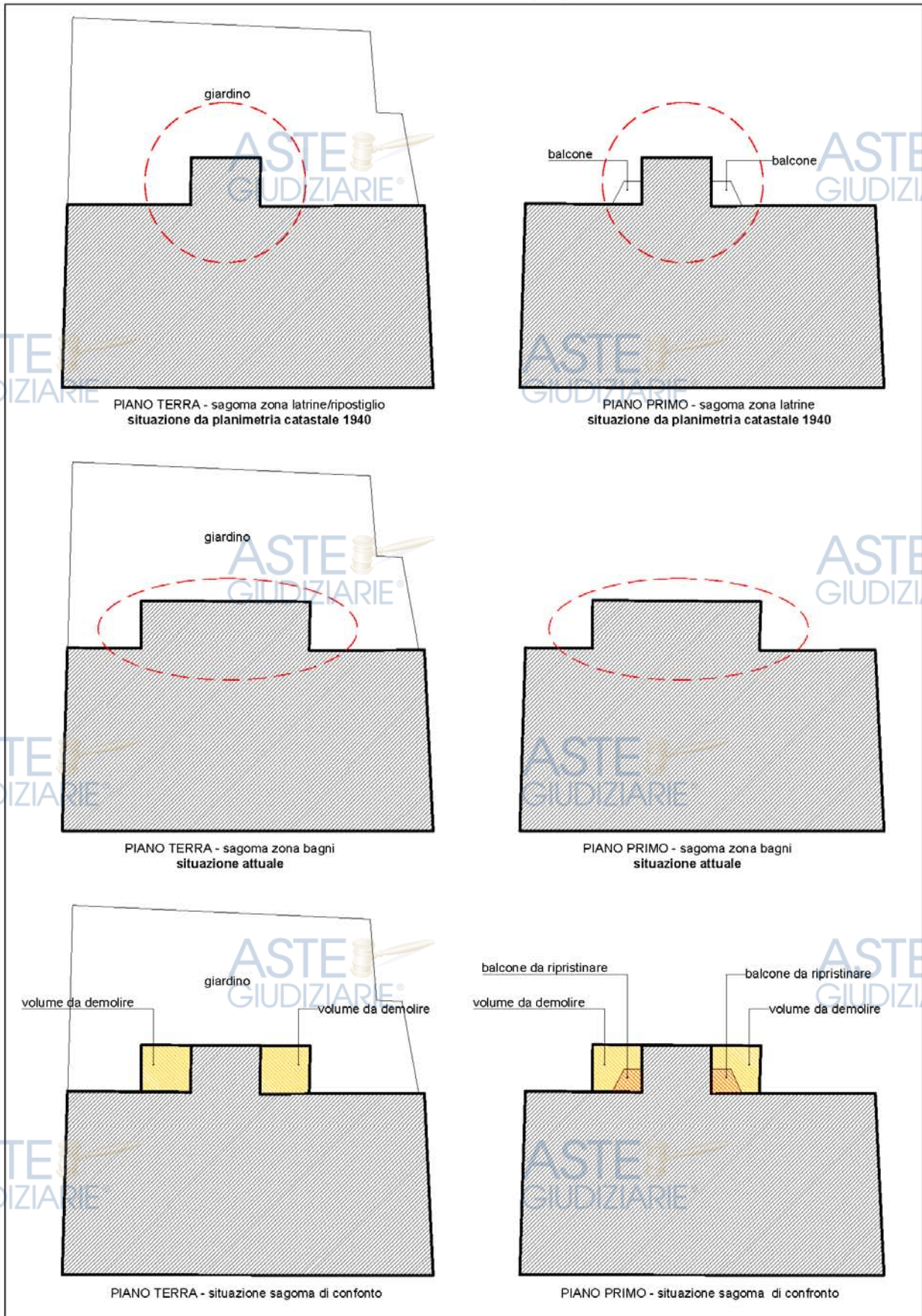


Rilevanza

A fronte di quanto sopra riportato l'immobile nel suo stato attuale, **non risulta comodamente divisibile**.

Per una maggiore comprensione si riporta di seguito un elaborato grafico esplicativo di confronto fra sagoma legittimata, sagoma attuale e parti oggetto di demolizione e ripristino.





ACQUISIZIONE DI TUTTI GLI ELEMENTI NECESSARI AI FINI DELLA VENDITA.

Preso atto di quanto sopra in risposta al quesito del giudice, vengono di seguito riportati gli elementi estimativi considerati al fine di determinare il valore **complessivo** dell'immobile:

1. Il valore stimato per la redazione della pratica edilizia, finalizzata alla sanatoria degli abusi edilizi riscontrati, a cura di un professionista abilitato, è pari ad € 10.500,00 comprensivo di rilievo, rielaborazione e restituzione dello stesso, redazione di elaborati necessari all'istruttoria della pratica, redazione di Attestato di Prestazione Energetica, di spese per diritti di segreteria e bolli. Sono esclusi i costi per oblazioni e oneri dovuti all'amministrazione, quantificabili dal Comune di Desenzano del Garda solo in seguito alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria.
2. Il costo per l'aggiornamento degli elaborati catastali è stimato in circa € 3.000,00.
3. In riferimento alle opere da eseguire per la messa in pristino del volume in lato ovest e per la creazione di nuovi servizi igienici è stato redatto un Computo Metrico Estimativo (allegato 6). Per le voci descrittive delle opere da eseguire si è fatto riferimento ai seguenti prezziari:
 - Prezziario opere edili della provincia di Brescia 2/2025;
 - Prezzi correnti di mercato.
4. Si è reso necessario rivalutare la consistenza del bene nella sua interezza a seguito degli interventi di demolizione da eseguire. Attualmente si accerta che i quattro appartamenti/lotti devono essere considerati come parti di un unico fabbricato cielo-terra.

Per la valutazione dell'interno immobile, si è fatto riferimento ai valori riportati dal listino immobiliare Pro Brixia, alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e a quelle del Borsino Immobiliare. Tale ricerca di tipo tabellare è stata integrata con un'indagine di mercato consultando operatori immobiliari attivi sul territorio che potessero dare riferimenti di compravendite di immobili simili, e mediante ricerca di immobili paragonabili a quello oggetto di perizia sui maggiori portali on-line relativi alle compravendite immobiliari.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al semestre II dell'anno 2024, per immobili classificati come "Abitazione civile" in stato di conservazione definito "normale" nella zona in cui si trova l'unità oggetto della presente perizia (centro storico) riporta un valore minimo di 3.200,00 €/mq (tremiladuecento/00) ed un massimo di 4.400,00 €/mq (quattrolilaquattrocento/00). Il Listino Immobiliare Pro Brixia aggiornato alla rilevazione di Maggio 2025, alla categoria "da ristrutturare" (40/50 anni) riporta un valore minimo di 1.800,00 €/mq (milleottocento/00) ed un massimo di 1.930,00 €/mq (millenovecentotrenta/00). I dati delle quotazioni rilevate dal Borsino Immobiliare riportano per abitazioni in stabili di seconda fascia un

valore minimo € 2.096,00 (duemilanovantasei/00) e come valore massimo € 2.656,00 (duemilaseicentocinquantasei/00).

5. E' stato altresì considerato lo stato di manutenzione e di conservazione del bene che, allo stato attuale, presenta criticità riconducibili a fenomeni di infiltrazione d'acqua dalla copertura, come evidente dal repertorio fotografico allegato alla presente relazione. Rispetto a quanto rilevato in sede di perizia nel 2021 si evidenzia un peggioramento delle condizioni di conservazione del bene dovuto a vetustà ed alla mancanza di manutenzione.

DETERMINAZIONE ALL'ATTUALITA' DEL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE E DELLE QUOTE DI SPETTANZA DI CIASCUN COMPROPRIETARIO.

Considerando lo stato di conservazione attuale del bene e potendolo classificare come immobile "DA RISTRUTTURARE" si è optato per attribuire un valore medio fra quelli tabellari forniti dall'OMI defalcato di eventuali lavori di ristrutturazioni quantificabili in €/mq 1.800,00 (prezzi di mercato corrente), dal Listino Immobiliare che già identifica la categoria di immobili da ristrutturare e dal Borsino Immobiliare per cui la categoria di immobili di seconda fascia fa riferimento a standard qualitativi. Il valore medio emerso è pari a 2.085,00 €/mq (duemilaottantacinque/00), che a seguito di interpolazione con dati ricavati da operatori di zona è stato arrotondato a 2.000,00 €/mq (duemila/00). Per quanto riguarda l'autorimessa è stato fatto un ragionamento differente in quanto sia l'OMI che il Borsino Immobiliare riportano valori nettamente superiori potendo considerare l'autorimessa come bene strumentale e non soggetta a criteri di valutazione qualitativi. Il valore risultante dalla media di quelli proposti è pari a 2.850,00 €/mq (duemilaottocentocinquanta/00).

I valori medi risultanti sono stati moltiplicati per le superfici commerciali aggiornate in seguito alle opere di demolizione per la rimessa in pristino. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa.

VALORE VENDITA RE SIDENZIALE - NCT FG 11 - PART. 153 - SUB 505/506/507/508/509
INTERO IMMOBILE

VANO	Metratura reale	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq	Parziale	Totale
PIANO SEMINTERRATO						
Ingresso	6,24	100%	6,24	€ 2.000,00	€ 12.480,00	
Autorimessa	73,12	50%	36,56	€ 2.850,00	€ 104.196,00	
PIANO TERRA						
Area esterna	104,00	10%	10,40	€ 2.000,00	€ 20.800,00	
Vano scala	21,77	50%	10,89	€ 2.000,00	€ 21.770,00	
Ripostigli (ex latrine)	7,00	50%	3,50	€ 2.000,00	€ 7.000,00	
Appartamento	103,50	100%	103,50	€ 2.000,00	€ 207.000,00	
PIANO PRIMO						
Appartamento	101,10	100%	101,10	€ 2.000,00	€ 202.200,00	
Ripostigli (ex latrine)	7,00	50%	3,50	€ 2.000,00	€ 7.000,00	
Balconi	2,20	35%	0,77	€ 2.000,00	€ 1.540,00	
Vano scala	21,77	50%	10,89	€ 2.000,00	€ 21.770,00	
Totale	447,70		€ 287,34			€ 605.756,00

Affrontando una compravendita dell'immobile nella sua interezza, il **valore di libero mercato** attribuibile al bene oggetto della presente perizia è pari ad € 605.756,00, arrotondabile a **€ 606.000,00** (seicentoseimila/00).

Dal valore complessivo risultante pari ad € 606.000,00 (seicentoseimila/00), vanno detratti i costi relativi alla pratica di sanatoria e quelli relativi alle opere di rimessa in pristino dei luoghi. Nel dettaglio:

- Pratica edilizia in sanatoria: € 10.500,00;
- Aggiornamento catastale: € 3.000,00;
- Opere edili: € 64.180,14.

Sottraendo i costi sopra riportati il valore dell'immobile nella sua interezza viene quindi aggiornato ad € 528.319,86, arrotondato ad **€ 528.000,00** (cinquecentoventottomila/00).

Il **più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene ottenuto applicando al valore di libero mercato una riduzione pari a circa il 10% del valore stesso, quantificando quindi il valore aggiornato in € 475.200,00, arrotondabile a **€ 475.000,00** (quattrocentosettantacinquemila/00).

Di seguito si riportano i nominativi dei proprietari contestatari dell'intero immobile:

- ██████████ Diritto di proprietà: (250/1000);
- ██████████ Diritto di proprietà: (250/1000);
- ██████████ Diritto di proprietà: (250/1000);
- ██████████ Diritto di proprietà: (250/1000).

La quota di $\frac{1}{4}$ spettante a ciascuno comproprietario risulta quindi essere pari ad € 118.750,00 (centodiciottomilasettecentocinquanta/00).

VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI A CARICO DELLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI OLTRECHE' LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANCHE CON RIGUARDO A QUESTI ULTIMI.

A carico di [REDACTED] risultano le seguenti note di trascrizione:

- atto di compravendita registrato a Brescia in data 16/02/1980 ai nn. 3528/2835 del notaio [REDACTED] di Desenzano del Garda del 30/01/1980 rep. 27544/9216;
- ipoteca giudiziale derivante da ordinanza emessa in data 02/02/2015 dal Tribunale di Treviso (TV), Rep. n. 795, iscritta a Brescia in data 31/07/2015 ai nn. 26587/4667;
- decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Brescia in data 21/11/2017, Rep. n. 17164, trascritto a Brescia in data 05/12/2017 ai nn. 53904/32723;
- atto esecutivo o cautelare (confisca) derivante da atto pubblico amministrativo emesso in data 27/10/2021 dal Tribunale di Mantova, Rep. 40063/2020, iscritto a Brescia in data 11/11/2021 ai nn. 53378/35603;
- vincolo di pertinenza ex art. 9 comma 5 legge 122/89 per la realizzazione di autorimessa interrata giusto atto in data 1/2/1997 del Notaio [REDACTED] di Desenzano del Garda Rep. 15699, trascritto a Brescia in data 20/02/1997 ai nn. 5695/4030.

A carico di [REDACTED] risultano le seguenti note di trascrizione:

- atto di compravendita registrato a Brescia in data 16/02/1980 ai nn. 3528/2835 del notaio [REDACTED] di Desenzano del Garda del 30/01/1980 rep. 27544/9216;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa in data 04/05/2011 dal Tribunale di Mantova (MN), Rep. n. 469, iscritta a Brescia in data 12/10/2011 ai nn. 41913/9092;
- ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa in data 08/04/2015 dal Tribunale di Mantova (MN), Rep. n. 383, iscritta a Brescia in data 28/05/2015 ai nn. 17598/2902;
- ipoteca conc. Amministrativa/riscossione emessa in data 24/10/2016 rep. 1096/6416 richiedente [REDACTED], iscritta a Brescia in data 27/10/2016 ai nn. 42528/7538;
- vincolo di pertinenza ex art. 9 comma 5 legge 122/89 per la realizzazione di autorimessa interrata giusto atto in data 1/2/1997 del Notaio [REDACTED] di Desenzano del Garda Rep. 15699, trascritto a Brescia in data 20/02/1997 ai nn. 5695/4030.

A carico di [REDACTED] risultano le seguenti note di trascrizione:

- Atto di compravendita registrato a Brescia in data 16/02/1980 ai nn. 3528/2835 del notaio [REDACTED] di Desenzano del Garda del 30/01/1980 rep. 27544/9216;
- vincolo di pertinenza ex art. 9 comma 5 legge 122/89 per la realizzazione di autorimessa interrata giusto atto in data 1/2/1997 del Notaio [REDACTED] di Desenzano del Garda Rep. 15699, trascritto a Brescia in data 20/02/1997 ai nn. 5695/4030.

A carico di [REDACTED] risultano le seguenti note di trascrizione:

- atto di compravendita registrato a Brescia in data 16/02/1980 ai nn. 3528/2835 del notaio [REDACTED] di Desenzano del Garda del 30/01/1980 rep. 27544/9216;
- vincolo di pertinenza ex art. 9 comma 5 legge 122/89 per la realizzazione di autorimessa interrata giusto atto in data 1/2/1997 del Notaio [REDACTED] di Desenzano del Garda Rep. 15699, trascritto a Brescia in data 20/02/1997 ai nn. 5695/4030.

CONCLUSIONI

In risposta al quesito formulato dal Giudice Istruttore, sulla base della documentazione agli atti e degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto CTU dichiara che l'immobile, allo stato attuale, **non risulta comodamente divisibile**.

Al fine della compravendita in **condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, si stima che il valore dell'immobile – considerato lo stato attuale e i costi da sostenere per l'ottenimento della sanatoria, comprensivi delle opere di demolizione da eseguire – sia pari ad € 475.000,00 (quattrocentosettantacinquemila/00).

La quota spettante a ciascuno dei quattro proprietari risulta pari ad € 118.750,00 (centodiciottomilasettecentocinquanta/00).

Non essendo pervenute osservazioni all'elaborato peritale (si allega risposta del CTP Agenzia del Demanio), si comunica che il presente elaborato definitivo coincide con la bozza caricata nel fascicolo telematico in data 30/07/2025.

GIORGIO VALENTI - ARCHITETTO IUNIOR – PIANIFICATORE

C.F. VLNGRG79B23B157P - P.I.V.A. 03703190987

Via Mazzini, 17 – 25014 Castenedolo (BS) – Mob. 335.5403148

Mail: valenti.archi@gmail.com - Pec: giorgio.valenti@archiworldpec.it



Il sottoscritto CTU, certo di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidategli, ringraziando per la fiducia accordatagli resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Castenedolo, 30/07/2025



Il CTU

Arch IU Giorgio valenti

(firmato digitalmente)



ALLEGATI

1. Verbale incontro I;
2. Verbale incontro II;
3. Elaborato planimetrico catastale 1940;
4. Ispezioni ipotecarie;
5. Relazione fotografica aggiornata anno 2025;
6. Computo Metrico Estimativo.

