

TRIBUNALE DI BRESCIA

Causa R.G. 14833/2024

GIUDICE:

Dott. Alessandro Pernigotto

CREDITORI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]
[REDACTED]

COMPROPRIETARIA:

[REDACTED]

RELAZIONE C.T.U.

C.T.U.:

Ing. Massimiliano Gelfi

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n.3587

Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia n.812

Tel.: 388 9776860 – Email: ing.gelfi@studiotecnicogelfi.it

PEC: massimiliano.gelfi@ingpec.eu



Brescia, 23/03/2026

PREMESSE

All'udienza del 26/06/2025, l'ill.mo Giudice dott. Pernigotto ha posto allo scrivente C.T.U. il seguente **quesito**, formulato all'udienza del 20/05/2025:

“Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli 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 godibili le porzioni da attribuire a ciascun dividendo 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”.

Le operazioni peritali hanno avuto formalmente inizio in data 15/07/2025 presso lo studio del sottoscritto CTU.

Come anticipato dai legali delle parti costituite, nessuno si è presentato alla riunione.

Successivamente, lo scrivente CTU ha preso visione delle pratiche edilizie depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Rovato.

In data 20/02/2026, previo avviso inviato tramite pec dal sottoscritto CTU ai legali delle parti costituite, si è tenuto un sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa.

Di seguito si trascrive l'allegato verbale (all.1) redatto in tale occasione.

VERBALE DEL 20/02/2026

Oggi 20/02/2026 alle ore 10.00 riprendono le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di causa a Rovato (BS).

Oltre al CTU Ing. Massimiliano Gelfi sono presenti:

- il [REDACTED], incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, custode giudiziario del bene;
- nessun altro è presente.

Si prende visione dell'immobile; il CTU realizza varie fotografie e rileva alcune misure.

Alle ore 11.30 termina il sopralluogo.

In seguito, il sottoscritto CTU ha inviato bozza della presente relazione ai difensori delle parti costituite, i quali non hanno avanzato alcuna osservazione alla bozza di relazione.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

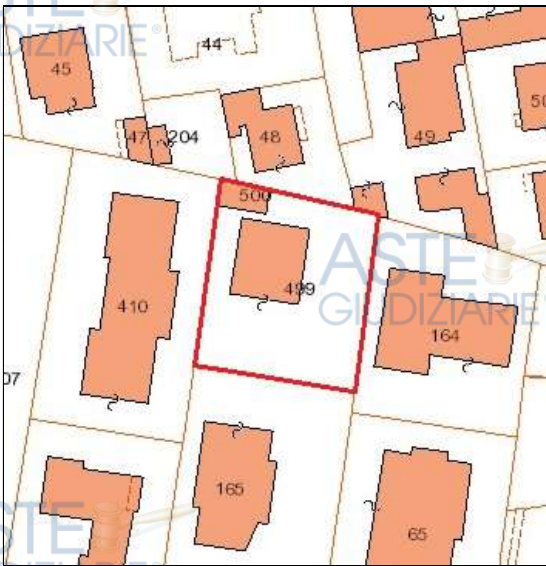
Il compendio immobiliare oggetto della domanda di divisione consiste in un edificio residenziale, con relative pertinenze, sito in via San Francesco d'Assisi n. 17 a Rovato (BS).

È attualmente identificato al Catasto Fabbricati come segue (Cfr. visure catastali – All.2):

Comune di Rovato – Sezione Urbana NCT – Foglio 12

- Particella 499 – Sub 1 – Categoria A/7;
- Particella 499 – Sub 2 – Categoria C/6;
- Particella 499 – Sub 3 – Categoria A/7;
- Particella 499 – Sub 4 – Categoria F/1;
- Particella 500 – Categoria C/6.

Di seguito si riportano un estratto della mappa catastale ed una vista aerea della zona.



Si tratta di un edificio a tre piani a pianta rettangolare circondato dal giardino esclusivo, all'interno del quale si trova l'autorimessa identificata col mappale 500.

Il compendio, che sorge in una zona residenziale non lontana dal centro di Rovato, è interamente recintato ed ha un ingresso pedonale ed uno carrabile.

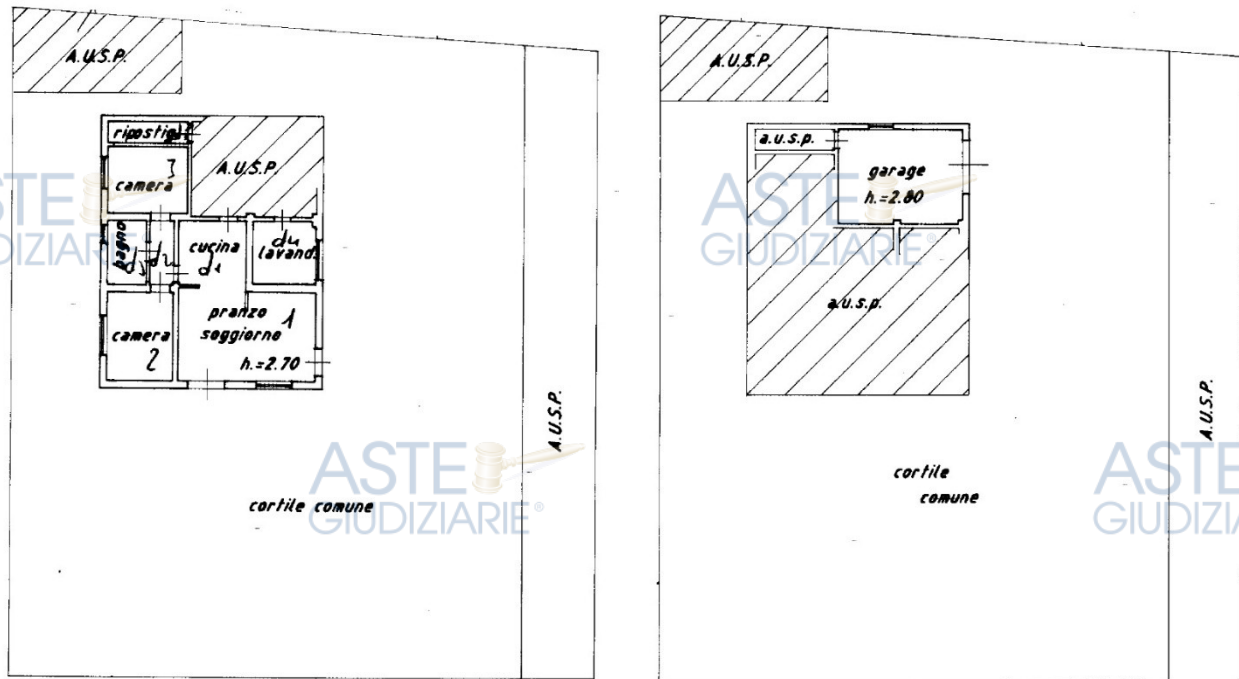
Nel suo insieme il fabbricato, che è stato costruito alla fine degli anni '60 e poi più volte ristrutturato (da ultimo alla fine degli anni '90), si trova potenzialmente in buone condizioni in relazione all'età, tuttavia, in conseguenza del prolungato stato di abbandono e, soprattutto, dell'occupazione abusiva avvenuta negli anni passati ad opera di soggetti che l'hanno evidentemente utilizzato come alloggio di fortuna, **richiede di una profonda pulizia tanto degli interni quanto del giardino.**

L'edificio principale, che in origine era un'unica abitazione, negli anni è stato suddiviso in due appartamenti per esigenze della famiglia allora proprietaria (nonché residente): uno al piano terra ed uno ai piani primo e secondo.

L'appartamento al piano terra (catastalmente identificato col sub 1) è composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno, una lavanderia ed un ripostiglio.

Al ripostiglio ed alla lavanderia si accede tramite l'autorimessa catastalmente identificata col sub 2, che si trova all'interno del corpo di fabbrica principale ed è direttamente collegata con l'appartamento.

Per maggior chiarezza, di seguito si riporta un estratto delle planimetrie catastali (all.3) dell'appartamento sub 1 e dell'autorimessa sub 2, che risultano conformi allo stato di fatto attuale.



L'appartamento ai piani superiori (catastalmente identificato col sub 3) è accessibile tramite vano scala chiuso, che dal giardino conduce al primo piano.

Tramite lo stesso vano scala si accede anche alla cantina interrata.

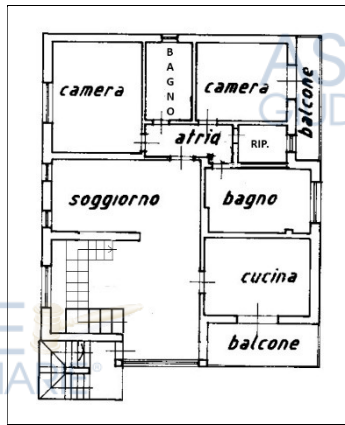
Il primo piano è composto da soggiorno, sala, cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi.

Si segnala che nel ripostiglio, ricavato tra un bagno ed una camera, parte del pavimento e di una parete risultano demoliti.

Il secondo piano, mansardato, al quale si accede dalla sala del primo piano tramite scala interna, è composto da una serie di vani, con finiture ed impianti compatibili con l'utilizzo abitativo, ed un bagno.

Si segnala che dall'abbaino del bagno si manifestano infiltrazioni d'acqua piovana.

Di seguito si riporta la planimetria indicativa dello stato attuale del primo piano, ricavata dalla planimetria catastale del sub 3, mentre per il secondo piano si rimanda alle fotografie allegate ed ai disegni acclusi alle pratiche edilizie, anch'essi allegati alla presente relazione (all.4), fatto salvo quanto esposto nel seguente capitolo "Regolarità urbanistica e catastale degli immobili".



L'autorimessa catastalmente identificata col mappale 500 è un piccolo fabbricato indipendente dall'edificio principale.

L'area urbana catastalmente identificata col sub 4 è una porzione della via San Francesco d'Assisi.

Le finiture degli appartamenti sono per lo più risalenti all'epoca dell'ultima ristrutturazione (fine anni '90), e, fatto salvo quanto evidenziato in precedenza sulla necessità di pulizia, si trovano in buone condizioni in relazione all'età.

Gli appartamenti sono provvisti di impianto elettrico, impianto idrosanitario e impianto di riscaldamento (costituito da radiatori a parete alimentabili con caldaie a metano), tuttavia, nulla si può dire sullo stato di funzionamento degli impianti, posto che al momento non vi sono utenze allacciate e manca la caldaia dell'impianto di riscaldamento del piano terra.

A completamento di quanto esposto, si rimanda all'allegato fotografico.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI

L'edificio principale è stato costruito in forza di licenza edilizia n.128/68 del 28/08/1968 (con autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 30/03/1971), poi ristrutturato in virtù di concessione edilizia n.122 del 23/06/1992 (in variante alle concessioni edilizie n.169/90 e 62/91), e, infine, sopraelevato in forza di concessione edilizia n.331 del 19/01/1999.

Con autorizzazione edilizia n.44 del 12/05/1999 è stata realizzata la cantina interrata e con DIA prot.23367 del 12/11/2001 è stata realizzata una tettoia a sbalzo in lato nord.

L'autorimessa esterna catastalmente identificata col mappale 500 è stata edificata in forza di autorizzazione edilizia n.28/84 del 21/02/1984.

Il piano terra dell'edificio (sub 1 e 2) e l'autorimessa esterna (particella 500) sono conformi agli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi di cui sopra ed alle planimetrie catastali.

L'appartamento sub 3 presenta invece le seguenti difformità:

- la scala di accesso è stata chiusa lungo tutto il suo perimetro senza alcun titolo;
- la cantina interrata è conforme agli elaborati grafici allegati all'autorizzazione comunale, ma non è riportata nella scheda catastale, che non riporta neanche il secondo piano dell'abitazione;

- la scala che collega i piani primo e secondo è in una posizione diversa rispetto a quella autorizzata;
- al primo piano, in lato est, è stato ridimensionato il bagno, creando un ripostiglio tra il bagno e la camera che non è indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e neppure sulla planimetria catastale;

- al piano secondo, senza alcuna autorizzazione, è stato realizzato un bagno e, tramite divisorie, sono stati ricavati vani separati, inoltre sono stati modificati i prospetti creando delle balconate.

Si ritiene che tali difformità siano regolarizzabili tramite presentazione in Comune di apposita pratica in sanatoria, tenendo presente che il diverso posizionamento della scala interna e la realizzazione di muri divisorii al secondo piano comportano la necessità di una verifica strutturale, e che per il piano secondo è stata autorizzata la formazione di soli locali accessori (cfr. all.4).

Inoltre, vanno aggiornati gli intestatari catastali di tutte le unità e la planimetria catastale del sub 3.

Si stima che il costo per la regolarizzazione dell'immobile come sopra indicata sia complessivamente pari a circa 10.000,00 €.

COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Le quote di spettanza dei comproprietari sono attualmente ripartite come segue:

- particella 499 sub 1, 2 e 4: 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED];
- particella 499 sub 3 e particella 500: 13/24 [REDACTED] e 11/24 [REDACTED].

Si ritiene che le singole unità di cui sopra non siano ulteriormente divisibili, in quanto, per dimensioni e conformazione, non possono essere frazionate.

Il compendio immobiliare nel suo complesso potrebbe essere diviso assegnando ad una parte il piano terra dell'edificio e, per preservare la privacy, la porzione di giardino a nord del vialetto d'ingresso, inclusa l'autorimessa esterna, e all'altra parte i piani primo e secondo, compresa la scala di accesso al primo piano e quindi anche la cantina interrata, e la porzione di giardino a sud del vialetto di ingresso.

Tuttavia, tale divisione comporterebbe uno squilibrio tra i valori dei due lotti (con conseguente necessità di conguaglio), inoltre implicherebbe la gestione di parti comuni e uno dei due lotti sarebbe privo di autorimessa o posto auto.

Più in generale, si ritiene che due lotti separati sarebbero molto meno appetibili dell'intero compendio indiviso, e che, pertanto, la divisione in due lotti comporterebbe una diminuzione del valore complessivo degli immobili.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che gli immobili oggetto di causa non siano comodamente divisibili.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Le ispezioni ipotecarie eseguite (all.5) confermano, anche in termini di continuità delle trascrizioni, quanto riportato nelle certificazioni notarili in atti.

In particolare, rispetto alla più recente di esse (certificazione notarile del 08/01/2024 a firma del Notaio [REDACTED]), si sono aggiunte le seguenti formalità:

- Trascrizione del 04/07/2024, RP 21129 RG 30173, a favore di [REDACTED], per accettazione tacita di eredità (Atto Notaio [REDACTED] rep. 690578 del 20/03/2003);
- Trascrizione del 13/12/2024, RP 39464 RG 56731, della domanda di divisione giudiziale oggetto della presente causa;
- Iscrizione del 29/07/2025, RP 7061 RG 36282, per il rinnovo dell'ipoteca di cui all'atto Notaio [REDACTED] rep. 51426/8587 del 27/07/2005.

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E DELLE QUOTE DI SPETTANZA DI CIASCUN COMPROPRIETARIO

Di seguito si riporta la stima del valore commerciale attuale dell'intero immobile, inteso come il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo il Regolamento 575/2013/UE e le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 14/12/2015) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.”

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il metodo del confronto, comparando i beni in oggetto con immobili simili per tipologia e caratteristiche tecnico/funzionali, recentemente compravenduti in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate (tra le quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – All.6) e verificando l'offerta del mercato immobiliare della zona.

Alla luce di quanto esposto nella presente relazione, si è stimato che il valore commerciale per metro quadrato dell'immobile in oggetto, previa pulizia degli interni e del giardino, è potenzialmente pari a 1.400,00 €/m².

Tale valore va applicato alla superficie commerciale dell'immobile, il cui calcolo viene riportato di seguito.

La misurazione è stata effettuata col criterio della Superficie Esterna Lorda, tramite rilievo diretto in loco con riferimento alle planimetrie catastali.

Appartamento piano terra:	100 m ²
Autorimessa piano terra: 40 m ² x 50% =	20 m ²
Superficie principale piano primo:	150 m ²
Balconi piano primo: 16 m ² x 25% =	4 m ²
Superficie piano secondo: 120 m ² x 75% =	90 m ²
Balconi piano secondo: 12 m ² x 25% =	3 m ²
Cantina interrata: 32 m ² x 25% =	8 m ²
Autorimessa esterna: 32 m ² x 50% =	16 m ²
Giardino: 640 m ² x 7,5% =	48 m ²
Superficie commerciale complessiva =	439 m ²

Si ottiene un valore arrotondato pari a 615.000,00 €, dal quale vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, stimati complessivamente pari a 10.000,00 €, nonché un ulteriore importo, che si stima pari a 10.000,00 €, per il ripristino di pavimento e parete del ripostiglio al primo piano, per l'eliminazione delle infiltrazioni dall'abbaino del bagno al secondo piano, e per il ripristino degli impianti, ottenendo così che la stima del valore di mercato attuale dell'immobile in oggetto è pari a 595.000,00 €.

La quota di spettanza dell'██████████ è pari ad 1/2 di appartamento e autorimessa al piano terra e 13/24 dell'appartamento ai piani superiori e dell'autorimessa esterna.

La quota di spettanza di ██████████ è pari ad 1/2 di appartamento e autorimessa al piano terra e 11/24 dell'appartamento ai piani superiori e dell'autorimessa esterna.

Con riferimento alla stima di cui sopra del valore dell'intero immobile, si ha che il valore di appartamento ed autorimessa al piano terra è pari a $120 \text{ m}^2 \times 1.400 \text{ €/m}^2 = 168.000,00 \text{ €}$, il valore del giardino (che si considera ripartito al 50% per ciascuno dei comproprietari) è pari a 68.000,00 €, e il valore della restante porzione (alla quale sono da addebitare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale ed i ripristini) è pari a 359.000,00 €.

Pertanto, si ha che, con riferimento alla stima di cui sopra del valore dell'intero immobile, il valore attuale della quota di spettanza dell'██████████ è pari a $(168.000 \text{ €} + 68.000 \text{ €}) \times 1/2 + 359.000 \text{ €} \times 13/24 = 312.458,33 \text{ €}$ (corrispondente circa al 52,51% del valore complessivo), e

il valore attuale della quota di spettanza di [REDACTED] è pari a $(168.000 \text{ €} + 68.000 \text{ €}) \times 1/2 + 359.000 \text{ €} \times 11/24 = 282.541,67 \text{ €}$ (corrispondente circa al 47,49% del valore complessivo).

RIEPILOGO

Di seguito si riportano, in sintesi, le risposte al quesito oggetto della presente relazione.

Comoda divisibilità degli immobili

Si ritiene che gli immobili oggetto di causa non siano comodamente divisibili.

Elementi necessari ai fini della vendita

Si ritiene di aver acquisito tutti gli elementi necessari ai fini della vendita.

Iscrizioni e trascrizioni

Le ispezioni ipotecarie eseguite confermano, anche in termini di continuità delle trascrizioni, quanto riportato nelle certificazioni notarili in atti.

Valore attuale dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario

Si stima che il valore di mercato attuale dell'immobile in oggetto è pari a 595.000,00 €.

Con riferimento alla stima di cui sopra del valore dell'intero immobile, il valore attuale della quota di spettanza dell'[REDACTED] è pari a 312.458,33 € (corrispondente circa al 52,51% del valore complessivo), e il valore attuale della quota di spettanza di [REDACTED] è pari a 282.541,67 € (corrispondente circa al 47,49% del valore complessivo).

Brescia, 23/03/2026

Ing. Massimiliano Gelfi





ELENCO ALLEGATI



- Allegato fotografico
- Allegato 1: Verbale delle operazioni peritali
- Allegato 2: Visure catastali
- Allegato 3: Planimetrie catastali
- Allegato 4: Estratto delle pratiche edilizie
- Allegato 5: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 6: Listino della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

