

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SEZ. IV CIVILE

diritti reali – possesso - trascrizioni

Contenzioso civile R.G. n. 6282/2024

Giudice: DOTT.SSA BALDISSERA ANGELINA AUGUSTAAttore principale: [REDACTED]Convenuto principale: [REDACTED]Convenuto secondario: [REDACTED]

CTU incaricato: DOTT. ING. SALA SARA, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A5024, con studio in via Volta, Traversa II, 1, 25010 San Zeno Naviglio (Bs), cell. 338.25.61.353, email: ing.sarasala@gmail.com; pec: sara.sala@ingpec.eu

Date

Nomina del CTU: 05/11/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 10/04/2025

Data inizio operazioni peritali: 06/05/2025

Termine al CTU per trasmissione bozza relazione alle parti: 05/06/2025

Termine alle parti per trasmissione controdeduzioni: 15/06/2025

Termine al CTU per deposito relazione finale: 25/06/2025

Udienza: 09/10/2025

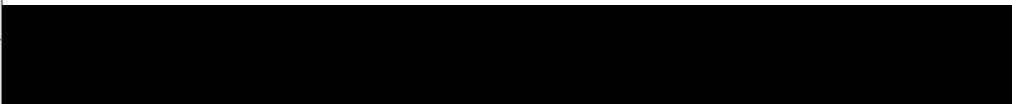
1. Premessa

Premesso che lo scrivente Tecnico ha effettuato la perizia dell'immobile residenziale di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 147/2023, depositandola in data 07/10/2023, che risulta essere il medesimo immobile di cui al Giudizio di divisione R.G. n. 6282/2024, il quesito espresso del Giudice è il seguente: *"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, con indicazione sia del valore di mercato sia del valore di vendita forzata; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari"; aggiorni altresì lo stato degli abusi edilizi e l'eventuale sanabilità".*

A fronte del quesito, dopo aver ricevuto l'Ordinanza di Nomina a CTU in data 05/11/2024 e avendo prestato giuramento il 10/04/2025, letti gli atti e i documenti di causa, si è proceduto alla visita dell'immobile in data 20/05/2025 allo scopo di verificare che lo stato dei luoghi, sia fisico che manutentivo, fosse rimasto inalterato rispetto al sopralluogo effettuato in sede di Esecuzione Immobiliare in data 30/08/2023. Il sopralluogo, avvenuto congiuntamente al Custode dell'Esecuzione Immobiliare Avv. Zanelli Giangiacomo, è andato a buon fine ed è stato possibile visionare tutti i locali.

Non avendo riscontrato modifiche fisiche allo stato dei luoghi, per la verifica delle regolarità edilizia urbanistica si è fatto riferimento alle pratiche edilizie già reperite con accesso agli atti richiesto in data 08/08/2023.

Per la verifica della regolarità catastale, in data 13/05/2025, è stato interrogato il portale SISTER dal quale si è avuto accesso ai seguenti documenti: visura storica, planimetria catastale ed estratto mappa. Avendo riscontrato la modifica di un intestatario, è stato reperito l'Atto di provenienza in suo favore presso il Notaio Luigi Grasso Biondi (ALL. 10). In particolare una



Per la verifica di eventuali limitazioni esistenti sul bene è stata interrogata l'Agenzia delle Entrate in data 13/05/2025. L'immobile non è interessato da contratti di locazione e/o di comodato, si veda l'istanza dell'Agenzia delle Entrate ricevuta con pec del 30/05/2025 (ALL. 03).

Per la verifica della sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari è stato interrogato il portale SISTER in data 20/05/2025 ed è stata eseguita l'ispezione ipotecaria che si allega (ALL. 09).

In data 05/06/2025 il CTU ha trasmesso via pec alle parti la bozza della relazione, così come disposto dal Giudice, e nei successivi 10 giorni le parti non hanno trasmesso osservazioni e/o controdeduzioni.

Ritenuto, come di seguito illustrato, che l'immobile non sia comodamente divisibile, per la determinazione all'attualità del valore di mercato dell'immobile e del valore di vendita forzata sono stati reinterrogati i listini OMI e ProBrixia, le valutazioni del Borsino Immobiliare e gli annunci commerciali.

2. Localizzazione dell'immobile

Immobile residenziale unifamiliare sito via Giacomo Puccini, 7, 25010 Desenzano del Garda (BS). È presente un secondo accesso da via G. Verdi, SNC.

3. Dati catastali e quote di proprietà

Sezione urbana NCT, foglio 23, particella 101, sub. 1 (cat. A/7), ex particella 101 (intera),

Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita 1.138,79 €, sup. totale 233 m2, sup. totale escluse aree

scoperte (ovvero: *balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti*) 195 m2.

Quota di proprietà

Quota di proprietà

4. Classificazione urbanistica

L'immobile è classificato dal PGT vigente negli "*Ambiti residenziali consolidati*", e in particolare negli ambiti "*BD – Ambiti residenziali a bassa densità – art. 33*" e ricade in "*Classe 4 – Sensibilità paesistica alta*". E' inoltre soggetto al "*Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D.Lgs. 42/2004, ex L. 1497/39)*".

5. Descrizione dell'immobile

L'immobile è costituito da una villetta unifamiliare con ampio giardino privato e si sviluppa su un piano fuori terra, più il piano ammezzato, il sottotetto e il piano interrato.

In lato nord è presente il portico d'ingresso con copertura in legno e pilastri con rivestimento in pietra. Il portico è sopraelevato rispetto alla quota stradale e il dislivello è superato tramite

quattro gradini. A piano terra trova collocazione la zona pranzo ed il soggiorno, la cucina, un

bagno e una camera da letto. E' presente anche un ampio portico in lato sud accessibile sia

dalla zona giorno che dalla cucina, con copertura in legno e pilastri con rivestimento in pietra.

Tramite scala interna dalla zona giorno si accede sia al piano ammezzato, costituito da un

vano adibito a camera, sia al piano sottotetto che accoglie la camera matrimoniale con bagno

esclusivo, cabina armadio e balcone, una camera singola e altri tre vani adibiti a camera da letto, bagno e studio.

Dalla zona giorno, sempre con scala interna, si accede ad un locale adibito a deposi-

to/ripostiglio, posizionato alla quota del giardino, e al piano interrato, dove trovano collocazio-

ne la taverna, la lavanderia e la centrale termica.

Nell'angolo nord est del lotto è presente un'ampia tettoia in legno costruita a confine su due

lati: a nord con la recinzione su via Puccini e ad est con altro lotto residenziale (il mapp. 102).

Struttura in elevazione: struttura portante verticale in muratura (come si evince dal Certificato

di Agibilità del 18/12/1974, prot. n. 1357), solai piani in latero c.a. e copertura a falde con

gronda rivestita in legno.

Murature perimetrali: pareti perimetrali portanti in muratura.

Coibentazioni/Isolamenti: pareti perimetrali presumibilmente non isolate.

Divisori: mattoni forati o cartongesso, intonacati al civile.

Infissi esterni: Portoncino d'ingresso in legno di colore bianco; serramenti esterni in legno con

vetrocamera, di colore bianco, schermatura esterna con ante in legno di colore verde e siste-

ma automatico di apertura.

Infissi interni: porte interne in legno di colore bianco.

Pavimenti e rivestimenti:

pavimentazione in parquet:

- piano terra: zona giorno, corridoio e camera

- piano ammezzato: vano adibito a camera

- sottotetto: camera matrimoniale, bagno esclusivo, cabina armadio; camera singola; i

due vani adibiti a camera da letto e studio.

pavimentazione in laminato (effetto legno):

- piano interrato: vano a quota giardino e taverna

pavimento in gress ceramico:

- piano terra: cucina

- piano interrato: lavanderia e centrale termica

rivestimento in piastrelle di ceramica:

- piano terra: bagno

- sottotetto: vano adibito a bagno

davanzali in marmo.

Impianto riscaldamento: impianto autonomo al servizio di riscaldamento e acqua calda sanita-

ria costituito da caldaia a gas a basamento, marca Riello, mod. Domus premix, a premiscela-

zione e camera stagna, posizionata nella centrale termica interrata accessibile dalla lavanderia.

Vetustà presunta 22 anni. E' presente la rete di ricircolo. Sistema di emissione costituito da

ventilconvettori, eccetto nei bagni, dove sono presenti gli scaldasalviette, e nell'interrato, così

come nel corridoio del vano notte al piano terra, dove trovano collocazione radiatori in ghisa

dotati di valvole termostatiche. Regolazione a zone con cronotermostato.

Impianto di raffrescamento: sola predisposizione (ventilconvettori esistenti).

Impianto sanitario:

bagno al piano terra: lavandino, bidet, wc, box doccia e vasca idromassaggio, con finestra;

bagno esclusivo della camera matrimoniale nel sottotetto: lavandino, bidet, wc, vasca idro-

massaggio e doccia, con finestra a tetto (velux);

bagno nel sottotetto: lavandino, bidet, wc, box doccia idromassaggio, con velux a tetto;

lavanderia al piano interrato con lavatrice e lavatoio.

Impianto elettrico: presente l'impianto elettrico, F.M., l'impianto d'illuminazione e videocitofono,

allarme e sistema automatico di apertura delle ante in legno. Vetustà presunta 22 anni.

Allaccio fognatura: presente.

Antifurto: Presente - Vetustà presunta 22 anni

Pannelli solari e fotovoltaici: Assenti

Finiture esterne: facciate intonacate al civile e tinte. Rivestimento in pietra dei pilastri

dei portici.

Stato di conservazione: Ristrutturato "immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi".

Manutenzione unità immobiliare: Buona

Classe energetica: Dato non disponibile

Esposizione prevalente dell'immobile: Buona

Luminosità dell'immobile: Buona

Panoramicità dell'immobile: Media

Funzionalità dell'immobile: Buona

Finiture dell'immobile: Buone

Confini dell'immobile: il lotto in cui è inserito l'immobile confina:

- a nord con via Puccini;
- a sud con via G. Verdi;
- a est con due lotti residenziali: mappale 102 e mappale 323;
- a ovest con due lotti residenziali: mappale 99 e mappale 100.

6. Calcolo superfici di proprietà

Criterio di misurazione: Superficie Lorda pavimento SLP

| | Descrizione | [mq] | % | sup. commerciale [mq] |
|----------------------------------|---|------|------|-----------------------|
| SUPERFICI PRINCIPALI | | | | |
| SLP residenziale | Piano terra, incluso vano (deposito/rip.) a quota del giardino | 159 | 100% | 159,00 |
| Mansarda (H media minima 2,40 m) | Sottotetto da sanare (camera matrimoniale con bagno e cabina armadio, più camera singola) | 75 | 75% | 56,25 |

| | | | | |
|---|--|------|-----|---------------|
| Sottotetto non abitabile (H media minima < 2,40 m e H min 1,50 m) | Sottotetto non sanabile (camera, bagno e studio- lo) e piano ammezzato | 54 | 35% | 18,90 |
| SUPERFICI DI ORNAMENTO | | | | |
| Balconi | Balcone lato nord (camera matrimoniale sottotetto) | 3 | 25% | 0,75 |
| Portici e patii | Portico nord e portico sud | 25 | 35% | 8,75 |
| | | 44 | 10% | 4,40 |
| Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" | Giardino = 1.380 mq, quota fino a 25 mq | 25 | 10% | 2,50 |
| | Giardino = 1.380 mq, quota oltre i 25 mq | 1355 | 2% | 27,10 |
| SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI | | | | |
| Sup. non residenziali, semin- terrate, interrate e so- lai/soffittedal 25% al 50% SLP (secondo grado di fini- tura) | Lavanderia e C.T. | 40 | 35% | 14,00 |
| | Vano adibito a taverna, ma non abitabile | 57 | 35% | 19,95 |
| | | | | 311,60 |

7. Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: tramite l'Accesso agli Atti presso il Comune di Desenzano del Garda (BS)

effettuato in data 17/08/2023 non è stata rinvenuta la pratica edilizia originaria di nuova co-
struzione dell'immobile, per cui non è noto l'anno di costruzione del fabbricato. La pratica edi-
lizia più vetusta reperita è del 1973, ma è relativa alla "*sistemazione interna casa esistente e*

[REDACTED]

in oggetto sono state iniziate anteriormente all' 1 settembre 1967".

Titoli autorizzativi esaminati con l'Accesso agli Atti:

• Licenza di costruzione n. 1434 del 30/11/1973, P.E. n. 1981, rilasciata a [REDACTED] e

[REDACTED] per "*sistemazione interna casa esistente e ampliamento*";

• [REDACTED]

desume che:

➤ il Certificato di abitabilità è relativo alla Licenza di costruzione n. 1434 del 30/11/1973;

➤ i lavori sono iniziati in data 22/04/1974 e sono stati ultimati in data 14/08/1974;

➤ è stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi n. 31353 del 22/11/1974;

➤ non esistono opere in cemento armato;

➤ al piano rialzato sono presenti: vani abitabili n. 1 – altri vani n. 3;

➤ al piano seminterrato sono presenti: vani abitabili al n. 0 – altri vani n. 2.



con rilascio dell' "Autorizzazione Paesaggistica" n. 5742, in data 22/04/2008.

Dall'analisi della documentazione reperita tramite l'Accesso agli Atti e dal confronto della stessa con quanto rilevato in loco, si rileva la **MANCATA REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione.**

In particolare rispetto al Permesso di Costruire n. 9360 del 2001 (che contempla il piano terra, il sottotetto e il piano ammezzato, ma non il piano interrato) esistono due problematiche:

- presso l'Ufficio tecnico comunale non sono rintracciabili né la Comunicazione di inizio lavori, né quella di fine lavori, né l'Agibilità, quindi il Permesso di Costruire, essendo ormai decorsi i termini di validità (tre anni), è scaduto senza efficacia;

- nelle tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire il sottotetto è rappresentato abitabile non solo nello stato di progetto, ma anche nello stato di fatto. Tuttavia presso l'Ufficio tecnico comunale non è rintracciabile la pratica edilizia che ha autorizzato l'abitabilità del sottotetto.

Per tutto quanto sopra il PDC del 2001 non è considerabile l'ultimo stato autorizzato né del piano terra, né del sottotetto e né del piano ammezzato. Si evidenziano comunque le difformi-

tà tra lo stato dei luoghi e il Permesso di Costruire del 2001 scaduto senza efficacia:

- quanto al piano terra:

- l'assenza della tramezza tra vano scala e vano pranzo, individuata graficamente nello stato di progetto;

- diversa geometria del portico d'ingresso (le scale di accesso sono collocate in lato nord, e non in lato est come rappresentato graficamente);

- il portico a sud ha una dimensione maggiore rispetto a quella rappresentata graficamente;

- il locale adibito a deposito/ripostiglio posizionato alla quota del giardino in lato nord, a cui si accede con scala interna a scendere dalla zona giorno, nella tavola grafica di progetto è indicato come autorimessa, ma la presenza nello stato dei luoghi di una porta finestra a due battenti, uno fisso e uno a scorrere, impedisce l'utilizzo del vano ad autorimessa;

- nella planimetria generale di progetto è indicata una piscina non realizzata;

- nella planimetria generale di progetto non è individuata la tettoia in legno presente nell'angolo nord est del lotto e costruita a confine su due lati;

- quanto al piano sottotetto e al piano ammezzato:

- diversa geometria della scala di collegamento tra il piano terra e il piano ammezzato/sottotetto;

- diversa posizione delle tramezzature interne e delle porte interne;

- diversa "tipologia dei locali": al piano ammezzato, in luogo dell'esistente camera da letto, è indicata graficamente una cabina armadio;

- diverso numero e diversa posizione delle finestre a tetto;

- nella tavola grafica di progetto non è stata indicata alcuna altezza netta interna.

Quanto alla pratica edilizia precedente, ovvero la Licenza di costruzione n. 1434 del 1973 (a seguito della quale è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità) contempla invece il piano terra,

il piano interrato e il sottotetto non abitabile. Le difformità dello stato dei luoghi rispetto alla

Licenza riguardano:

- quanto al piano terra:

- diversa distribuzione delle tramezze interne;

- diversa geometria del portico d'ingresso (le scale di accesso sono collocate in lato nord, e

non in lato est come rappresentato graficamente);

- il portico a sud ha una diversa geometria rispetto a quella rappresentata graficamente;

- diversa dimensione, posizione e presenza di finestre;

- il locale adibito a deposito/ripostiglio posizionato alla quota del giardino in lato nord, a cui si

accede con scala interna a scendere dalla zona giorno, nella tavola grafica di progetto è invece

adibito a deposito attrezzi e caldaia;

- nella planimetria generale di progetto non è individuata la tettoia in legno presente

nell'angolo nord est del lotto e costruita a confine su due lati.

- quanto al piano interrato:

- la cantina rappresentata graficamente, ad oggi adibita a lavanderia con radiatori, ha una

lunghezza di 6,72 m, contro i 9,04 m rilevati. Oltretutto la lavanderia esistente ha un'altezza

netta pari a 2,18 m, in luogo dei 2,50 m indicati nella sezione di progetto;

- non è rappresentato il locale centrale termica adiacente alla lavanderia ed in continuità con

essa, di lunghezza pari a 2,00 m;

- il garage rappresentato graficamente, ad oggi è adibito a taverna con radiatori, e ha una

lunghezza di 8,35 m, contro i 12,17 m rilevati. Non esiste la basculante attestata in lato sud

rappresentata graficamente in quanto il piano interrato è accessibile tramite scala interna. La

taverna esistente oltretutto ha un'altezza netta pari a 2,18 m, in luogo dei 2,50 m indicati nella

sezione di progetto.

- quanto al piano sottotetto:

- graficamente è individuato un sottotetto non abitabile, a dispetto dello stato dei luoghi.

Rispetto alle difformità urbanistiche illustrate si rimanda all'ALL. 01, dove viene precisato quali siano le difformità parzialmente sanabili e quali non.

8. Rispondenza catastale

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, si rileva la **MANCATA REGOLARITÀ**

catastale. In particolare la scheda catastale reperita in data 13/05/2025 dal portale SISTER, rimasta inalterata rispetto a quella reperita con la precedente interrogazione del 26/07/2023, individua solo il piano terra e il piano interrato. Le difformità dello stato dei luoghi rispetto alla scheda catastale riguardano:

- quanto al piano terra:

- una diversa distribuzione delle tramezze interne;

- una diversa geometria del portico d'ingresso (le scale di accesso sono collocate in lato nord, e non in lato est come rappresentato graficamente);

- il portico a sud ha una diversa geometria rispetto a quella rappresentata graficamente;

- una diversa dimensione, posizione e presenza di finestre;

- nella scheda catastale non è individuata la tettoia in legno presente nell'angolo nord est del lotto;

- quanto al piano interrato:

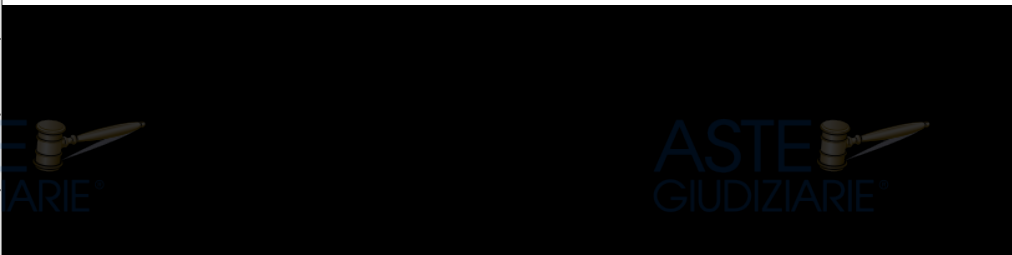
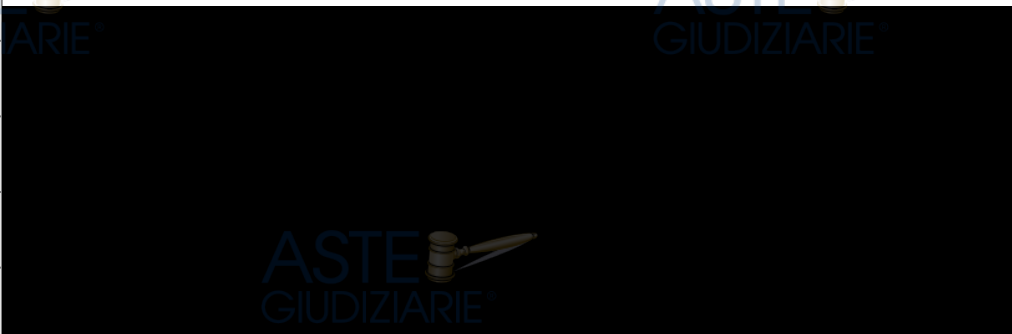
- la cantina rappresentata graficamente in lato sud ovest, ad oggi è suddivisa in lavanderia con radiatori e locale centrale termica. Oltretutto i due vani esistenti hanno un'altezza netta pari a 2.18 m, in luogo dei 2.50 m indicati nella scheda catastale;

- la cantina rappresentata graficamente in lato est, ad oggi è adibita a taverna con radiatori.

Non esiste l'apertura rappresentata graficamente in lato sud, né la scala esterna di accesso, in quanto il piano interrato è accessibile con scala interna. La taverna esistente oltretutto ha un'altezza netta pari a 2.18 m, in luogo dei 2.50 m indicati nella scheda catastale;

- quanto al piano sottotetto esistente:
 - nella scheda catastale non è individuato un piano sottotetto.

9. Verifica della titolarità



Stato di possesso del bene alla data della valutazione: L'immobile è abitato dai proprietari dell'immobile.

10. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Per l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli presenti sull'immobile si rimanda all'Ispezione ipotecaria allegata (ALL. 09).

11. Indivisibilità dell'immobile

In ordine al quesito del Giudice e alla domanda di divisione, la scrivente ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile in natura in considerazione delle sue caratteristiche e pertanto non è possibile procedere alla separazione delle quote spettanti ai convenuti comproprietari.

Nello specifico si tratta di un immobile residenziale unifamiliare non comodamente divisibile in quanto una divisione finalizzata a rendere autonomamente e liberamente godibili le porzioni da attribuire a ciascun dei due comproprietari, in maniera che le quote non siano gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi, comporterebbe:

- interventi edili, impiantistici e strutturali di dispendiosa soluzione;
- il peggioramento della funzionalità;
- il pregiudizio del valore economico, ovvero una diminuzione del valore delle singole cose divise rispetto alla cosa comune.

Oltre a costi divisionali ingenti, sarebbe una divisione difficilmente corrispondente alle quote di proprietà.

12. Analisi estimativa

L'analisi estimativa condotta è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" nell'ambito della procedura.

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 e 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 le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) 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 e 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 alcuna costrizione."

Il **valore di vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11)

ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termi-*

ne di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a ven-

dere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo otte-

nibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che po-

trebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul

venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI, per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni cre-

ditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1), il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un

bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti

dalla definizione del valore di mercato."

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione: Per

la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggit è stato applicato il

seguente criterio di valutazione: Metodo del confronto MCA.

VALORE DELLA STIMA

Il più probabile **valore in libero mercato** per l'immobile viene di fatto quantificato in €

962.520 (novecentosessantaduemilacinquecentoventi euro).

Il più probabile **valore in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quan-

tificato in € **844.000** (ottocentoquarantaquattromila euro), determinato riducendo il valore di

stima del 10% per le condizioni di vendita forzata, delle spese per la pratica in sanatoria

(compresi gli oneri e il contributo sul costo di costruzione in sanatoria), delle spese di demoli-

zione della tettoia in legno non sanabile, delle spese di rimozione dei radiatori presenti nella taverna non sanabile e delle spese di variazione della scheda catastale.

Il convenuto principale ██████████ è proprietario di ½ dell'immobile oggetto di stima, per cui la quota di sua spettanza ammonta a **€ 422.000** (quattrocentoventiduemila euro).

La convenuta secondaria, ██████████ è proprietaria di ½ dell'immobile oggetto di stima, per cui la quota di sua spettanza ammonta a **€ 422.000** (quattrocentoventiduemila euro).

Si veda l'Analisi Estimativa di cui all'Allegato 01.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

La sottoscritta **Ing. Sara Sala**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A5024, con studio in San Zeno Naviglio (BS), via Volta, Traversa II, 1, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento, nè in conflitto d'interesse;
- di non aver utilizzato, né fatto affidamento, a conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione potrebbe essere sottoposto a riesame;
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ha ispezionato di persona la proprietà.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLEGATO 1: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di

mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

ALLEGATO 2: Documentazione fotografica

ALLEGATO 3: Attestazione Agenzia delle Entrate riguardo l'assenza di contratti di locazione

ALLEGATO 4: Estratti dello strumento urbanistico vigente PGT

ALLEGATO 5: Estratto ortofoto

ALLEGATO 6: Estratto mappa catastale

ALLEGATO 7: Visura storica

ALLEGATO 8: Scheda catastale

ALLEGATO 09: Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 10: Atto di provenienza Brognoli Samuele

ALLEGATO 11: Atto di provenienza Puglia Donatella

ALLEGATO 12: Verbale d'udienza del 05/11/2024 con quesito al CTU

ALLEGATO 13: Verbale d'udienza del 10/04/2025 con Giuramento del CTU

San Zeno Naviglio (BS), 20 giugno 2025.

**ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE
DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
E ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL
VALORE DI VENDITA FORZATA**

Di seguito si riporta il calcolo del valore dell'immobile residenziale oggetto di stima, ottenuto ponendo come base di partenza un valore unitario ponderato, che fa riferimento a fabbricati residenziali analoghi per ubicazione, requisiti e stato manutentivo. Tali valori sono stati desunti da:

- 1) **Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2024 - Semestre 2**, fascia/zona "Semicentrale/Rivoltella e fascia lago est", tipologia prevalente "Abitazioni civili", Destinazione "Residenziale", Tipologia "Ville e Villini", Stato conservativo "Normale";
- 2) **ProBrixia – Listino della Borsa Immobiliare di Brescia, Anno 2024**, Zona "Rivoltella", "Recente";
- 3) **Borsino Immobiliare.it, giugno 2025**, Zona "Rivoltella e fascia lago est", Quotazioni di vendita "Abitazioni & ville", Tipologia "Ville & Villini";
- 4) **Immobiliare.it**: di seguito si riportano i valori di n. 3 immobili "A", "B", "C" aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Si evidenzia tuttavia che il parco immobiliare attuale della zona non offre in vendita immobili con caratteristiche del tutto simili all'immobile oggetto di stima, ovvero ampia villa singola con giardino. Tali valori sono stati reperiti sul sito "Immobiliare.it" nel giugno 2025.

| IMMOBILE | Sup. mq | € | Valore unitario €/mq |
|---|---------|-------------|----------------------|
| "A" | 245 mq | 1.120.000 € | 4.571 €/mq |
| "B" | 320 mq | 900.000 € | 2.813 €/mq |
| "C" | 250 mq | 850.000 € | 3.400 €/mq |
| VALORE MEDIO ottenuto dal sito Immobiliare.it | | | 3.595 €/mq |

Si riassumono di seguito i valori proposti dalle 4 fonti sopra citate.

| | Minimo | Massimo | Medio |
|------------------------|------------|------------|-------------------|
| OMI | 2.800 €/mq | 3.300 €/mq | 3.050 €/mq |
| Probrixia | 2.955 €/mq | 3.530 €/mq | 3.243 €/mq |
| Borsino Immobiliare.it | 2.136 €/mq | 2.767 €/mq | 2.452 €/mq |
| Immobiliare.it | | | 3.595 €/mq |
| VALORE MEDIO | | | 3.085 €/mq |

Considerando che la superficie commerciale dell'unità residenziale oggetto di stima è pari a **312 mq**, si ottiene un **valore medio in mercato libero** pari a:

$$3.085 \text{ €/mq} \times 312 \text{ mq} = 962.520 \text{ €}$$

DEPREZZAMENTO E SPESE DI ADEGUAMENTO:

1. In condizioni di vendita forzata il valore dell'immobile subisce un deprezzamento rispetto a quello della vendita in regime di mercato libero. Si ritiene ragionevole applicare un abbattimento percentuale pari al 10% del valore di stima, pari a, anche in ragione del fatto che l'immobile è intestato a due proprietari, ma per sua natura è indivisibile:

96.250 €

2. Come ampiamente trattato nella Relazione CTU esistono difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato a livello edilizio - urbanistico, difformità che devono essere sanate. Per la predisposizione del Permesso di Costruire in sanatoria e dell'Autorizzazione paesistica si stima un costo pari a circa:

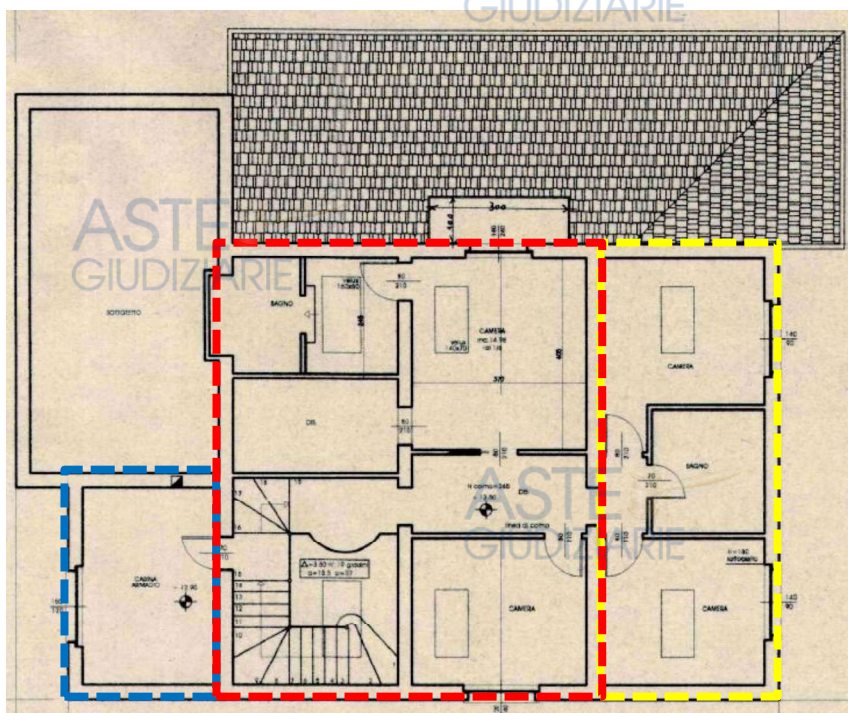
4.500 €

oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in regime di sanatoria, e al contributo sul costo di costruzione in regime di sanatoria, quantificabili in circa:

18.000 €

Di seguito si evidenziano le difformità sanabili parzialmente o non sanabili.

- 2.1. il sottotetto abitabile esistente non è interamente sanabile, poiché caratterizzato da un'altezza media ponderale inferiore a 2,40 m, anche escludendo dal calcolo il piano ammezzato. Pertanto è possibile sanare, e quindi rendere abitabile, solamente l'area centrale del sottotetto, di seguito tratteggiata in rosso, costituita dalla camera matrimoniale, con bagno e cabina armadio, e dalla camera singola.



Il piano ammezzato, area tratteggiata in blu, deve essere adibito a "ripostiglio" ai sensi dell'art. 3.4.7 del Regolamento Locale d'Igiene tipo, avendo un'altezza media rilevata pari circa 2,12 m (> 2,10 m).

La porzione di sottotetto tratteggiata in gialla invece, avendo un'altezza media rilevata pari a circa 1,95 m (< 2,10 m), è una "superficie non residenziale".

- 2.2. la tettoia in legno presente nell'angolo nord est del lotto, costruita a confine su due lati, ai sensi delle NTA del PGT vigente, non può essere sanata e deve essere demolita. Si stima un costo di demolizione e smaltimento pari a circa:

2.900 €

- 2.3. il vano interrato adibito a taverna con radiatori non è sanabile in quanto non presenta le caratteristiche dell'abitabilità. Andrà quindi adibito a cantina e andranno rimossi i radiatori, affrontando un costo di rimozione e smaltimento pari a circa:

250 €

3. Come ampiamente trattato nella Relazione CTU esistono difformità anche tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale. Per la variazione catastale si stima un costo pari a:

650 €

Detraendo al valore medio in mercato libero il deprezzamento e le spese di adeguamento, si ottiene il

valore medio in vendita forzata dell'immobile pari a:

962.520 € - 96.250 € - 4.500 € - 18.000 € - 2.900 € - 250 € - 650 € = 843.970 €

arrotondato a: 844.000 €

di ½ dell'immobile oggetto di stima, per cui la quota di sua spettanza ammonta a 422.000 €.

di ½ dell'immobile oggetto di stima, per cui la quota di sua spettanza ammonta a 422.000 €.