



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

### Sezione Terza Civile

nella causa promossa da

**CONTRO**

Giudice relatore

:

**Dott.ssa Giovanna Faraone**

N.° di ruolo generale

:

**N. 7658/2021**

Prossima udienza

:

.....

## RELAZIONE DEL C.T.U.





**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

**Sezione Terza Civile**

nella causa promossa da

**CONTRO**

Giudice relatore : **Dott.ssa Giovanna Faraone**  
N.° di ruolo generale : **N. 7658/2021**  
Prossima udienza : .....

**RELAZIONE DEL C.T.U.  
INVIATA ALLE PARTI**

**I<sup>^</sup> PARTE della Relazione**



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

### Sezione Terza Civile

nella causa promossa da

**CONTRO**

Giudice relatore : **Dott.ssa Giovanna Faraone**  
N.° di ruolo generale : **N. 7658/2021**  
Prossima udienza : .....

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il Signor Giudice **Dott.ssa Giovanna Faraone** nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa predetta, lo scrivente Arch. Mario Mento, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al N. 1185. Nell'udienza del **14/04/2022** il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, **a mezzo di deposito telematico**, previa accettazione dell'incarico prestava il rituale giuramento.

#### QUESITO

*".....previa descrizione del bene costituente il compendio dividendo e verifica della conformità alle leggi urbanistiche vigenti nonché dell'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni precedenti la domanda, indichi il CTU il valore attuale del compendio dividendo, accertando se sia comodamente divisibile in un numero di lotti di valore corrispondente al numero dei condividenti eventualmente con la determinazione di un conguaglio; nel caso in cui si rendano necessarie alcune opere per la materiale divisione del compendio le stesse andranno compiutamente descritte con l'indicazione della spesa per la realizzazione".....".*

#### RISPOSTE AL QUESITO

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premesso che :

- In data **14/12/2022** avevano inizio le operazioni peritali in sito a seguito di comunicazione a mezzo PEC, durante le stesse, alla presenza del [REDACTED], il CTU procedeva con il sopralluogo;
- In data 13/12/2022 il CTU incaricava il proprio consulente Geom. [REDACTED] ad estrarre copia della documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di causa;
- In data 20/12/2022 il CTU incaricava la propria consulente sig.ra [REDACTED] ad estrarre copia della eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni precedenti la domanda;

I- [REDACTED] **R.G. 7658/2021**

- In data 12/01/2023 il CTU, sentito l'Ufficio tecnico del Comune di Sabbio Chiese, depositava domanda di "accesso agli atti" presso il comune stesso;
- In data 31/01/2023 il CTU, sentito l'Ufficio tecnico del Comune di Sabbio Chiese, si incontrava con il Tecnico comunale Geom. [REDACTED];

**TUTTO CIO' PREMESSO**  
**Il CTU procedeva con la stesura della presente Relazione**

## PUNTO 1 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

### 1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di causa è sito in **via San Giovanni n. 35**, comune di Sabbio Chiese (BS) frazione Pavone, così catastalmente identificato :

**Identificativi catastali (vedi anche Allegato B\_DOC. CATASTALE)**

Foglio	Piano	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
9	S1	3740 1468	1	A/3	2	8 vani	Totale: 221 m² Totale: escluse aree scoperte**: 192 m²	€ 326,40

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni.

**Quote di proprietà :**

[REDACTED]*	Proprieta' 1/3
[REDACTED]*	Proprieta' 1/3
[REDACTED]*	Proprieta' 1/3

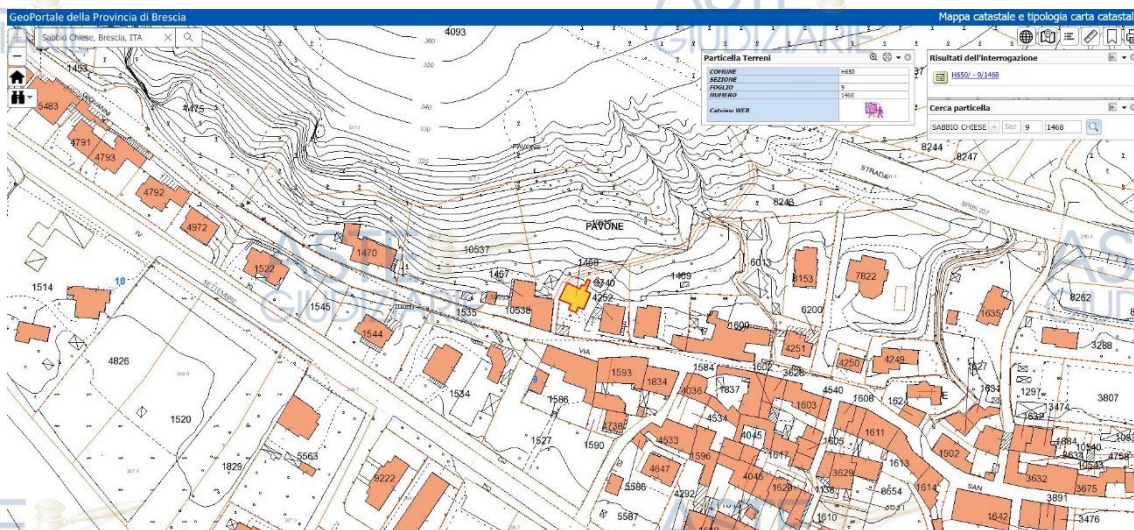
Foglio	Piano	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
9	S1	3740	3	C/6	2	14 mq		€ 14,46

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni.

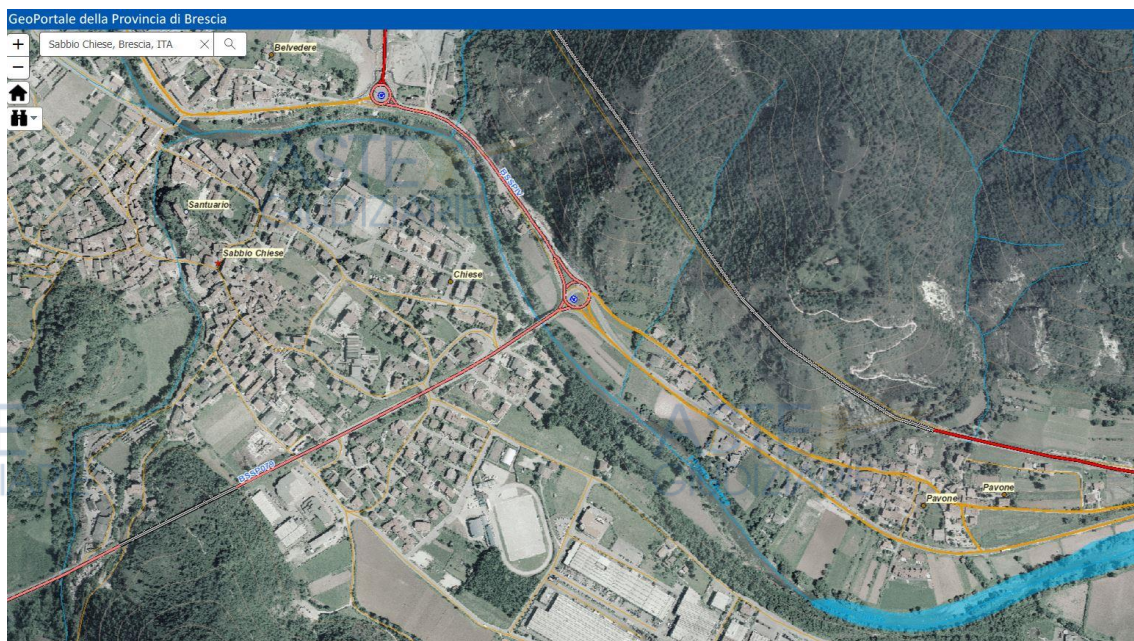
**Quote di proprietà :**

[REDACTED]*	Proprieta' 1/3
[REDACTED]*	Proprieta' 1/3
[REDACTED]*	Proprieta' 1/3





IDENTIFICAZIONE CATASTALE IN MAPPA DAL GEOPORTALE Provincia di Brescia



IDENTIFICAZIONE IN MAPPA DAL GEOPORTALE Provincia di Brescia

## 1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONSISTENZA

**Al fine di una esauriente descrizioni del bene, vedasi anche l'Allegato C.**

L'immobile è ubicato nella frazione denominata Pavone, posta a est dell'abitato di Sabbio Chiese, a ridosso delle colline e rivolta verso sud, ed impostato ad una quota di circa mt 3.50 più alta rispetto alla quota stradale di via San Giovanni. Il lotto di forma irregolare, è accessibile a mezzo di una rampa in lato est che si diparte dalla via San Giovanni, vincendo il dislivello tra strada e lotto di proprietà. Quest'ultima è catastalmente identificata come "cortile comune". L'edificio è classificabile come abitazione "unifamiliare" articolata su tre livelli ;

- **PIANO SEMINTERRATO**, con affaccio fuori terra verso sud ed interrato in lato nord, costituito da due ambienti voltati a botte, non comunicanti e accessibili dal lato sud (si sottolinea che il vano ad ovest, non è stato visto dallo scrivente in quanto non accessibile al momento del sopralluogo). La destinazione dei suddetti locali risulta essere a cantina e ripostiglio. L'accesso all'ambiente ad est è preceduto da un piccolo portico.

Superficie lorda indicativa (desunta dalle planimetrie catastali) di circa mq. 86.00 (esclusi portici, balconi o altro).

- **PIANO RIALZATO**, accessibile in quota da una rampa scala posta ad est, il piano, con ingresso dalla sala da pranzo, ospita gli ambienti "a giorno", cucina, soggiorno, pranzo e è direttamente collegato all'area verde in lato est. Il collegamento con il piano superiore è garantito da una scala interna in legno. E' inoltre dotato di una piccola terrazza (copertura del portico sottostante).

Da questo livello è inoltre possibile accedere ad un wc esterno. L'altezza interna libera è pari a mt. 2.40 min e 2.65 max circa.

Superficie lorda indicativa (desunta dalle planimetrie catastali) di circa mq. 91.00 (esclusi portici, balconi o altro).

**PIANO PRIMO**, quest'ultimo livello è costituito da tre camere, un bagno e un disimpegno, è inoltre dotato di autonomo ingresso in lato nord, nonché di balcone in lato est. Il piano può essere definito "mansardato" ovvero il soffitto (copertura) è inclinato. L'altezza interna libera media è pari a mt. 2.35 min e 2.50 max circa.

Superficie lorda indicativa (desunta dalle planimetrie catastali) di circa mq. 86.00 (esclusi portici, balconi o altro).

La proprietà include inoltre un locale destinato ad **AUTORIMESSA**, con accesso da via San Giovanni della superficie lorda di circa mq. 20.00.

#### TABELLA SUPERFICI :

IMMOBILE ABITATIVO				
PIANO SEMINTERRATO				
DESTINAZIONE	TIPO	MQ - SLP	COEFFICIENTE	SUP. COMM.LE - MQ
CANTINA	SNR	86.00	0.50	43.00
PORTICO	SNR	9.00	0.35	3.15
PIANO RIALZATO				
ABITAZIONE	RESIDENZA	91.00	1	91.00
TERRAZZA	SNR	9.00	0.35	3.15
BALCONE	SNR	7.00	0.35	2.45
PIANO PRIMO				
ABITAZIONE	RESIDENZA	86.00	1	86.00
sommano				228.78



ALTRE SUPERFICI				
DESTINAZIONE	TIPO	MQ. SLP	COEFFICIENTE	SUP. COMM.LE
AUTORIMESSA	SNR	20.00	0.50	10.00
GIARDINO	SNR	350.00	0.05	17.50
sommano				27.50

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA** MQ. **256.25**

SLP : Superficie Lorda di Pavimento - SNR : Superficie Non Residenziale

### 1.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO MANUTENTIVO

L'immobile ha una struttura portante verticale costituita da muratura di pietra e mattoni, volte in muratura a piano seminterrato, orizzontamenti verosimilmente in latero-cemento a piano rialzato e struttura di copertura in legno, con manto tradizione in coppi, i serramenti sono in legno. Tipologicamente è riconducibile all'edilizia rurale ottocentesca, per quanto all'interno, le finiture sono verosimilmente degli anni '70 del novecento, con pavimenti in ceramica e porte in legno-vetro.

Lo stato manutentivo è di assoluto degrado, l'edificio nel suo insieme, appare in totale stato di abbandono, ciò vale anche per gli impianti, (elettrico e idrosanitario sottotraccia, riscaldamento a radiatori) nonché per la pertinenza a "giardino" esterna, pressoché impraticabile vista la crescita di vegetazione spontanea.

### PUNTO 2\_ CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA VIGENTE

#### PUNTO 2.1\_ VERIFICHE PRESSO L'U.T. DI SABBIO CHIESE

In data 31/01/2023 (vedi **Allegato F**), il CTU procedeva alla verifica della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbio Chiese alla presenza del responsabile Geom. [REDACTED], a seguito della quale lo scrivente ha appurato che :

- Nel corso del 1986, a seguito dell'ottenimento di **Concessione Edilizia n. 76/86** del 20/06/1986 (**Allegato E1 ed E2**), sono state eseguite opere di adeguamento volte alla realizzazione di un bagno al piano primo;
- Nel corso del 1986, a seguito dell'ottenimento di **Autorizzazione Edilizia n. 77/86** del 26/07/1986 (**Allegato E3**), sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria volte alla sistemazione del manto di copertura;
- Nel corso del 2005, a seguito del sisma che colpì, tra gli altri, il comune di Sabbio Chiese nel 2004, con l'ottenimento di **Permesso di Costruire n. 4658/05 (Allegato E4)**, sono state eseguite opere di consolidamento strutturale così come si evince dagli elaborati allegati in estratto (**Allegati E5 ed E6**);

- In data 26/02/2008, veniva rilasciata la dichiarazione di agibilità, vista la realizzazione delle opere di cui sopra (**Allegato E7**);

A seguito delle verifiche sopra descritte il CTU ha altresì accertato la presenza di alcune difformità, tra quanto rilevato in sito e quanto rappresentato negli elaborati grafici riferiti alla **Concessione Edilizia n. 76/86**, nonché alle planimetrie catastali. Dette difformità, di lieve entità e non interessanti le facciate, consistono nella diversa dislocazione di alcune tramezze divisorie ai piani rialzato e primo, così come evidenziate negli elaborati grafici prodotti dallo scrivente (vedi **Allegati C.2-C.3**).

**Le suddette difformità, trattandosi di opere interne, come da confronto con il Geom. [REDACTED] dell'U.T., sono sanabili a seguito di deposito di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e prevedono il pagamento dell'oblazione minima di legge ovvero di € 1.000,00 (comma 5 dell'art. 6-bis DPR 380/01), al quale dovranno essere aggiunti i costi delle spese tecniche relative alla CILA stessa (previa ulteriore verifica con l'U.T.).**

Si rammenta comunque che le indicazioni fornite al CTU dall'U.T. del Comune di Sabbio Chiese relative alle difformità-sanabilità, per quanto del tutto verosimili, sono normate dagli strumenti urbanistici e relative norme vigenti alla data di stesura della presente Relazione.

## **PUNTO 2.2\_ ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO**

Lo strumento urbanistico **vigente** classifica l'area come **R2 - Ambito residenziale semintensivo** (art. 27 N.T.A.) mentre il PGT **adottato R2 - ambiti residenziali semintensivi** (art. 32 N.T.A.).

Dallo studio condotto dallo scrivente, nonché dal confronto con il tecnico comunale Geom. [REDACTED], risulta che l'area sia definita quale "lotto saturo", ovvero che ha esaurito la propria potenzialità edificatoria. In virtù di questo ultimo aspetto, i due strumenti (PGT vigente e adottato che determinano il "*regime di salvaguardia*"), prevedono che in questi casi sia comunque possibile un incremento volumetrico, nella fattispecie pari al 20% del Volume esistente nel PGT VIGENTE e del 20% della Superficie Lorda nel PGT ADOTTATO. Per meglio chiarire questi aspetti, lo scrivente ha riportato negli **Allegati C.4 e C.5**, quanto sopra descritto. Si evince pertanto che la potenzialità edificatoria residua, sia con riferimento al PGT vigente che a quello adottato, sia pari ad un incremento di circa 30/35 mq.

Ai fini della valutazione dell'immobile, pur tenendo conto di questa opportunità, si ritiene opportuno sottolineare che l'incidenza in termini di valore dell'immobile è estremamente modesta, sia in quanto l'incremento è anch'esso modesto sia perché un eventuale ampliamento della quota di superficie indicata, risulterebbe difficile da ubicare all'interno del lotto, dovendo infatti rispettare sia le distanze dai confini che dai fabbricati adiacenti. Si da conto tuttavia dell'analisi sopra descritta, al fine di fornire un quadro analitico e completo dell'immobile oggetto di causa.



**PUNTO 3\_EVENTUALI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEI VENTI ANNI  
PRECEDENTI LA DOMANDA**

A seguito dell'ispezione presso la conservatoria di Salò, risulta quanto segue ;

**CONSERVATORIA DI SALO' aggiornata al 02/01/2023**

COMUNE DI SABBIO CHIESE

1)- NCEU Fg. 9 / via SAN GIOVANNI n. 3

Mapp. 3740/1) P.S1.T.1 Cat.A/3 cl. 2 V. 8 € 326,40

Mapp. 1468 )

Superficie catastale Tot. mq. 221 escluse aree scoperte mq. 192

Così censito a seguito di den di variazione per MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE  
VARIAZIONE DI IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO del 05/10/2018 n. 14/2018  
corrispondente a quanto già censito a N.C.E.U.

- NCEU Fg. 24 / via SAN GIOVANNI n. 3

Mapp. 3740/1) P.S1.T.1 Cat.A/3 cl. 2 V. 8 € 326,40

Mapp. 1468 )

Così identificato in forza di den di var di parti comuni del 01/12/1987 N. 10609/1987 in variazione di quanto  
già censito a

- NCEU Fg. 24 / via SAN GIOVANNI n. 3

Mapp. 3740/1) P.S1.T.1 Cat.A/3 cl. 2 V. 7 £. 378

Mapp. 1468 )

2)- NCEU Fg. 9 / via SAN GIOVANNI n. 3

Mapp. 3740/3 P.S1. Cat.C/6 cl. 2 mq. 14 € 14,46

Così censito a seguito di den di variazione per MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE  
VARIAZIONE DI IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO del 05/10/2018 n. 14/2018  
corrispondente a quanto

a quanto già censito a N.C.E.U.

- NCEU Fg. 24 / via SAN GIOVANNI n. 3

Mapp. 3740/3 P.S1. Cat.C/6 cl. 2 mq. 14 € 14,46

Così identificato. In forza di den di var del 01/12/1987 N. 10610.1/1987 per EDIFICAZIONE SU AREA  
URBANA AFFERENTE a Fog 25 mapp

4252/4.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Attualmente in ditta a :

[REDACTED] PIENA PROP QUOTA 1/3

[REDACTED] PIENA PROP QUOTA 1/3

[REDACTED] PIENA PROP QUOTA 1/3

ASTE  
GIUDIZIARIE

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 28/09/1991 Rep 290519/4736 reg a  
Brescia il 17/10/1991 N. 4033 PRIV, trascritto a Salò il 21/10/1991 n 4111/3078 con il quale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti e

comlessivamente per l'intero vendono a

[REDACTED] PIENA PROP QUOTA 1/3 (nubile)

[REDACTED] PIENA PROP QUOTA 1/3 (nubile)

[REDACTED] PIENA PROP QUOTA 1/3 (celibe)

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

COMUNE DI SABBIO CHIESE

Porzione di unità immobiliare facenti parte della casa in Via San Giovanni n 35 costituita da ripostiglio e  
cantina nel seminterrato , con vani due al P.R. e tre vani e servizi al P.T. identificati a

- NCEU Fg. 24 / via SAN GIOVANNI n. 3

Mapp. 3740/1)

Mapp. 1468 )

-Autorimessa al piano terra identificata a

- NCEU Fg. 24 / via SAN GIOVANNI n. 3

Mapp. 3740/3 P.S1.

Valore dichiarato £. 40.000.000.

Garantito libero

MENZIONI URBANISTICHE CONTENUTE IN ATTO :

La parte venditrice dichiara a sensi della legge n 47/1985 che il fabbricato è stato edificato anteriormente  
al 02/09/1967.

ASTE  
GIUDIZIARIE

SI PRECISA CHE RISULTANO ALLEGATE ALL'ATTO SOTTO LE LETTERA "A" E "B" LE PLANIMETRIE  
DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI COMPRAVENDITA .

Prezzo dichiarato £. 40.000.000.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI RELAZIONE RISULTANO LIBERE DA IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .

OSSERVAZIONI : Si precisa che l'atto di citazione a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] depositato in Corte di Appello di Brescia n 5808/1 del 15/06/2021( in possesso) NON RISULTA TRASCRITTO .

#### **PUNTO 4\_ACCERTAMENTO DELLA EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE IN UN NUMERO DI LOTTI DI VALORE CORRISPONDENTE AL NUMERO DEI CONDIVIDENTI**

Al fine di dare risposta compiuta al quesito posto dall'Ill.mo sig. Giudice, è opportuno premettere che, come si evince dall'Atto di citazione dell'Avv. Bonardi in atti, ".....il requisito della c.d. "comoda divisibilità" soggetto al vaglio del giudicante, postula, secondo l'interpretazione della Suprema Corte (cfr. ex multis, Cass. N. 12498/2007.....) sotto il profilo economico-finanziario che "il frazionamento sia attuabile mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano cioè formarsi senza la necessità di fronteggiare problemi tecnici troppo costosi e particolarmente complessi e che la divisione non determini un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero.....". Ciò premesso, l'immobile in oggetto è di fatto un'abitazione unifamiliare (come descritto al Punto 1.2) della superficie commerciale complessiva di circa mq. 228.78 (escluso autorimessa e giardino), ne consegue che la divisione in tre distinte unità (numero dei condividenti), dovrebbe dare luogo a tre unità abitative ciascuna di circa mq. 76.00 comprensivi sia delle quote si SLP (Superficie Lorda di Pavimento ) che di SNR (Superficie Non Residenziale) in proporzione rispetto allo stato di fatto, nonché di autonomi accessi alle stesse. La natura tipologica dell'attuale immobile, rende la suddetta ipotesi divisionale di estrema difficoltà, ovvero i due piani residenziali (Rialzato e Primo) oggi un'unica unità, dovrebbero dare luogo a tre nuove unità, ciascuna funzionalmente autonoma, dotata pertanto dei requisiti di legge, più precisamente ( a titolo di esempio); uno spazio giorno, una camera, un bagno e uno spazio cottura. Quanto sopra, per quanto perseguibile, implicherebbe un intervento definibile di "Ristrutturazione" o *Manutenzione straordinaria*" (ai sensi del DPR 380/2001), soggetto pertanto al rilascio di titolo abilitativo, nonché di interventi edilizi in contrasto con la definizione della *Suprema Corte* citata. In aggiunta a ciò, preme sottolineare, che l'ipotesi divisionale in tre unità, per quanto possa prevedere soluzioni distributive e tipologiche diverse, non esattamente potrebbe dare luogo ad unità del tutto comparabili rispetto al valore economico delle stesse. A titolo esemplificativo, il CTU **nell'Allegato grafico C.6**, ha voluto rappresentare una ipotesi divisionale per meglio fare comprendere quanto sopra esposto. L'allegato mostra in forma schematica, una delle possibili simulazioni divisionali, dalla quale si evince che stante la tipologia dell'immobile, la divisione in tre unità darebbe origine a una Unità (01) su un unico piano (Rialzato), una

Unità (03) su un unico piano (Primo) ed una Unità (02) su due piani (Duplex Rialzato+Primo), al fine di equiparare le superfici tra gli alloggi ipotizzati. E' di tutta evidenza che ipotesi come quella simulata, ma in ogni caso qualsiasi altra diversa distribuzione, prevederebbe in aggiunta a quanto sopra descritto, il rifacimento completo degli impianti (elettrico, idro-sanitario e riscaldamento) ad ulteriore conferma della non comoda divisibilità. Alle difficoltà sopra descritte, va aggiunta anche la divisibilità del piano seminterrato, oggi costituito da due ambienti voltati, che divisi in tre porzioni, aggraverebbe ulteriormente i costi e le problematiche tecniche, l'autorimessa (destinabile ad una sola unità) ed il giardino (che potrebbe essere comune). Un altro aspetto che impedisce una "comoda divisibilità" è costituito dalle altezze interne dell'immobile, più precisamente le stesse sono inferiori a mt 2.70 (requisito minimo di legge), che, nel caso in cui l'immobile non sia soggetto a "Ristrutturazione edilizia" (ai sensi del DPR 380/2001, art. 3 comma 1 punto d), non sono da adeguare e pertanto l'immobile (così come è allo stato attuale) risulta comunque conforme, tuttavia nel caso fosse oggetto di "Ristrutturazione edilizia" (ovvero trasformato in tre distinte unità) dovrebbe prevedere l'altezza minima interna di mt 2.70.

**Alla luce pertanto di quanto descritto, lo scrivente ritiene che non vi siano i presupposti per operare una comoda divisibilità dell'immobile oggetto di causa.**

## **PUNTO 5 VALORE ATTUALE DEL COMPENDIO DIVIDENDO**

### **PUNTO 5.1 PREMESSA**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato".

#### **Basi del valore**

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"*

#### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione : Metodo del confronto con nr. 2 comparabili, ovvero :



- **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia**, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino Anno 2022 (non sono disponibili quotazioni più recenti).

*Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino Anno 2022. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia*

- **Agenzia Entrate – OMI**, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione Anno 2022 – Semestre 1 (non sono disponibili quotazioni più recenti perché in fase di aggiornamento).

*I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:*

*- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*

*- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

#### PUNTO 5.2 STIMA DEL COMPENDIO DIVIDENDO

**IMMOBILI\_Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.**

Listino Anno 2022  
Comune: Sabbio Chiese  
Località  
Tipo immobile: Abitazioni

##### **Stima Pro-Brixia**

Per immobile da RISTRUTTURARE

min € 360,00 max € 430,00

**IMMOBILI\_Osservatorio del Mercato Immobiliare** - Quotazioni immobiliari

Interrogazione: Anno 2022 – Semestre 1.  
Provincia: BRESCIA  
Comune: Sabbio Chiese  
Fascia/zona: PERIFERICA  
Codice di zona: D1  
Microzona catastale: n. 1  
Tipologia: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

##### **Stima - OMI**

Per un'immobile di tipo Abitazioni di tipo CIVILE, con stato conservativo **"NORMALE"**\*

valore al mq :

min € 790.00 max € 950,00

**\*N.B**

**R.G. 7658/2021**

OMI non indica valori per uno stato conservativo SCADENTE, il valori riportati si ritengono in linea con quelli di Pro-Brixia per gli immobili aventi uno stato conservativo definito AGIBILE 1, ne consegue che il riferimento a Pro-Brixia viene assunto come il solo riferimento.

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte**

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della **zona urbanistica** in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del **periodo di costruzione** e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle **superfici dell'immobile**, del complessivo stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia-OMI, nonché con indagini presso operatori di settore.
- **Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile** si può ritenere congruo il seguente valore unitario:

**Valore unitario di mercato quantificato in** **€/mq** **300,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata al Punto 1.2) pari a mq. 256.25

L'unità immobiliare oggetto della presente Relazione sono così valutate:

più probabile VALORE DI MERCATO :

**mq. 256.25 x €/mq 300,00 = € 76.875,00 arr.to € 76.800,00 (settantaseimilaottocento/00)**

All'importo sopra indicato dovranno tuttavia essere detratte le spese per sanare le difformità rilevate e descritte al Punti 2.1, ovvero :

- pagamento dell'oblazione minima di legge ovvero di € 1.000,00 (comma 5 dell'art. 6-bis DPR 380/01);
- spese tecniche quantificate forfettariamente in € 1.000,00;

**NE CONSEGUE CHE**

Il **VALORE DI MERCATO** dell'immobile è pari a € 76.800,00 - € 2.000,00 = **€ 74.800,00**  
(settantaquattromilaottocento/00)



Brescia li, 01/03/2023



Il CTU

Arch. Mario Mento



La presente è inviata ai CTP alle parti a mezzo posta elettronica.



**Allegati :**

- ALLEGATO A** Documentazione fotografica
- ALLEGATO B** Documentazione catastale
- ALLEGATO C** Allegati grafici C.1-C.2-C.3-C.4-C.5-C.6
- ALLEGATO D** Valori immobiliari Pro-Brixia e OMI
- ALLEGATO E.1** Accesso agli atti : C.E. N. 79/86 (estratto)
- ALLEGATO E.2** Accesso agli atti : C.E. N. 79/86 TAVOLA (estratto)
- ALLEGATO E.3** Accesso agli atti : Manutenzione manto di copertura (estratto)
- ALLEGATO E.4** Accesso agli atti : PdiC n. 4658/2005 post-sisma (estratto)
- ALLEGATO E.5** Accesso agli atti : PdiC n. 4658/2005 Elab. grafici (estratto)
- ALLEGATO E.6** Doc. tecnica relativa gli interventi post-sisma (estratto)
- ALLEGATO E.7** Agibilità immobile per interventi post-sisma (estratto)
- ALLEGATO F** Comunicazione di conclusione accesso agli atti



R.G. 7658/2021

