

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CAUSA CIVILE N. 8111/2023**

**G.I.: DOTT. GIANLUIGI CANALI**

**UDIENZA: 19.09.2024**

**PREMESSA**

L'Ill.mo Signor Giudice Dott. Gianluigi Canali nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia Consulente Tecnico d'Ufficio e fissava per la sua comparizione e la prestazione del giuramento di rito la data del 22.02.2024.

In tale udienza il Signor Giudice affidava al sottoscritto l'incarico di rispondere al seguente

**QUESITO**

“Determinazione del valore degli immobili in oggetto nonché la verifica della divisibilità”

\*\*\*\*\*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto in data 26.03.2024 effettuava un sopralluogo nel Comune di Roncadelle (BS), ove sono siti gli immobili oggetto del dividendo patrimonio; compiuti tutti gli accertamenti necessari, il sottoscritto ha redatto la seguente



## RELAZIONE

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si ritiene necessario sottolineare come il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta a una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili, tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite.

Il procrastinarsi della crisi economica globale ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente riduzione di valore degli immobili; dopo un crollo avvenuto negli anni 2008-2009 il mercato immobiliare si è inabissato in una profonda crisi che ha visto i valori immobiliari, escluse rare eccezioni di immobili particolari, subire un drastico ridimensionamento tra il 30 e il 50% del valore; la timida ripresa, soprattutto per numero di compravendite in atto nel 2018-2019 è stata soffocata dalla pandemia.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**ABITAZIONE SITUATA NEL COMUNE DI RONCADELLE (BS)****VIA GALILEO GALILEI N. 57 ANGOLO VIA ZARA N. 22**

Si precisa che solamente la quota di 1/2 è soggetta alla procedura esecutiva.

**DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto di stima sono censiti come segue:

Comune di **Roncadelle (BS)**

- **C.F. Fg. 7/NCT**, via Galileo Galilei, particelle:

**181 sub. 3** P.T.1 cat. A/2, cl.2 vani 7 Rc. € 303,68

**181 sub. 4** P.T. cat. C/6, cl.2 Mq 22 Rc. € 48,86

Si precisa che la particella 180 del foglio 7 di C.T. di mq 196 rappresenta la corte comune alle sopra indicate unità immobiliari ed è compresa nelle pertinenti planimetrie catastali.

I sopra descritti immobili attualmente risultano catastalmente intestati a:

Quota 1/2 proprietà

Quota 1/2 proprietà

**CONFINI DEL LOTTO**

Gli immobili in corpo unico (compresa la parricella 180 a corte) secondo la mappa NCTR presentano i seguenti confini:



- a Nord: via Galileo Galilei;
- a Est: e Foglio 7 particella 182 e particella 181 (porzione di altra ditta);
- a Sud: Foglio 7 particelle 192 e 193;
- a Ovest: via Zara.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### PROVENIENZA

Gli immobili in esame sono pervenuti per il seguente titolo:

Scrittura privata autenticata dal Notaio Santi Bellucci in data 02.12.1975 Rep. 26574 depositata in atti il 02.12.1975 Rep. 26575/1167 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 29/12/1975 ai numeri 18849/14333.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### ZONA

L'abitazione è ubicata in una zona centrale del comune di Roncadelle, zona prettamente residenziale, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

Si precisa che il comune di Roncadelle è situato a breve distanza dalla città di Brescia (BS) ed è considerato uno dei comuni dell'hinterland cittadino.





Roncadelle – via Galileo Galilei – angolo via Zara.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### SITUAZIONE EDILIZIA AUTORIZZATIVA

L'immobile in oggetto è stato edificato sulla base delle seguenti pratiche autorizzative:

- Licenza Edilizia n. 1980/10 del 01.06.1971 (licenza originaria);
- Autorizzazione all'agibilità n. 682 del 08.06.1974;
- Condono Edilizio n. 26/86 del 15.06.1987 (condono per modifica destinazione d'uso da originario garage in abitazione, realizzazione cantina interrata e realizzazione veranda in aderenza uso garage e lavanderia);



- Autorizzazione Edilizia n. 30/94 del 09.04.1994 (apertura di finestra) si precisa che detta autorizzazione è decaduta per scadenza dei termini previsti per l'attuazione dell'intervento;
- D.I.A. N. 5087/10 DEL 04.05.1996 (realizzazione di tettoia in legno a sbalzo).

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### CONFORMITA' EDILIZIA

Dal confronto tra gli elaborati progettuali e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità urbanistiche:

- La realizzazione delle finestre della cucina in lato ovest risulta opera abusiva in quanto l'opera era stata regolarmente autorizzata in data 09.04.1994 ma è stata fatta scadere l'autorizzazione presentando una tardiva denuncia di inizio lavori in data 11.05.1995; l'amministrazione comunale ha comunicato la decadenza dell'autorizzazione in data 17.06.1995 Prot. 5837. L'opera è sanabile con un costo di € 1.500 tra pratica edilizia e oblazione.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE SINTETICA

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate in Roncadelle (BS) ed hanno accesso sia dalla via Galilei al civico n.57 sia dalla via Zara al civico n. 22; le due unità immobiliari costituiscono di fatto metà della



tipica bifamiliare della cooperativa "La Famiglia" con relativa area pertinenziale.

L'abitazione si sviluppa su vari livelli ed in particolare:

- al piano rialzato e terra si trovano un soggiorno, una cucina e una taverna (ex garage);
- al piano ammezzato si trova una camera (soprastante la taverna del P.T.);
- al piano primo si trovano due camere da letto e un bagno;
- all'interrato è presente una piccola cantina.

L'edificio presenta struttura tradizionale, tetto in laterocemento con copertura in tegole, facciate intonacate e tinteggiate al plastico, canali di gronda in lamiera preverniciata, alle finestre ante o avvolgibili in legno e banchine di marmo.

Il balcone è in CLS con ringhiera di ferro; in lato nord e ovest è presente una tettoia a sbalzo con struttura in legno e copertura in tegole.

La corte comune di circa mq 195 è adibita a giardino ed orto, è recintata da muretto con sovrastante ringhiera in ferro e presenta due accessi carrai protetti da cancelli in ferro.

L'unità immobiliare principale è un appartamento su tre livelli, accessibile direttamente dalla corte comune, composto da una zona giorno al piano terra e rialzato ed una zona notte al piano ammezzato e primo di complessivi mq 120 circa collegate da scala esclusiva interna; completano la proprietà una piccola cantina interrata al rustico di mq 7 circa accessibile attraverso una scaletta in



legno, una veranda costruita in aderenza in lato sud adibita a lavanderia e garage di mq 24 circa (quest'ultima realizzata in carpenteria metallica con copertura il lamiera tipo sandwich e serramenti in alluminio) ed un balcone al piano primo di mq 5 circa.

Le finiture sono caratterizzate da portoncino d'ingresso in legno, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno e vetro, pavimenti in piastrelle di ceramica o marmette, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetrocamera, riscaldamento autonomo a gas con radiatori in acciaio; il bagno per rubinetteria e sanitari appare di recente realizzazione.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrosanitario, di citofono, di impianto TV e di telefono.

Nel suo complesso l'edificio, pur risalente agli anni 70 per tipologia costruttiva e per la maggior parte delle finiture, si presenta in discrete condizioni di conservazione manutenzione.

L'abitazione è abitata ed utilizzata dalla famiglia del sig.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

### CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto tra gli le planimetrie catastali e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione della finestra della cucina in lato ovest;
- tamponamento di due finestre in lato ovest presenti invece in planimetria;



- mancata rappresentazione della porta verso il vano scale che collega i piani dell'abitazione;
- mancata rappresentazione della porta di collegamento dal soggiorno verso il garage/veranda.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Secondo quanto indicato dal Listino Immobiliare Probrixia nel paragrafo relativo al calcolo delle superficie commerciali residenziali, per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti di ragguglio per trasformare le superfici reali in commerciali:

- per l'**abitazione** si computa il **100%**;
- per la **veranda/lavanderia** si computa il **60%**;
- per la **cantina** si computa il **30%**;
- per il **balcone** si computa il **25%**;
- per l'**area pertinenziale** si computa il **10%** sino al 100% della S.L.P. e il **5%** oltre il 100% della S.L.P.

Si ottiene quindi:

| <b><u>TABELLA CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI</u></b> |                   |                              |                  |
|---|-------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Descrizione sintetica</b>                        | <b>Superficie</b> | <b>Coefficiente adottato</b> | <b>Totale Mq</b> |
| Abitazione su tre livelli                           | 120,00            | 100%                         | 120,00           |
| Veranda al piano terra                              | 24,00             | 50%                          | 12,00            |
| Cantina al piano interrato                          | 7,00              | 30%                          | 2,10             |
| Balcone   | 5,00              | 35%                          | 1,75             |
| Area fino 100% S.L.P.                               | 120,00            | 10%                          | 12,00            |

|                                      |       |    |                  |
|--------------------------------------|-------|----|------------------|
| Area oltre 100% S.L.P.               | 75,00 | 5% | 3,75             |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b> |       |    | <b>Mq 151,60</b> |

### CRITERIO DI STIMA E STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Brescia immobili a carattere residenziale Agibili 1 (vetustà 30-40 anni) in quanto l'immobile pur avendo più di 40 anni è stato oggetto di interventi di manutenzione più recenti;
- il bollettino O.M.I. curato dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in condizioni normali;
- Il listino del Borsino immobiliare appartamenti di fascia media;
- vari annunci immobiliari relativi ad immobili simili in vendita nel comune di Roncadelle;
- Informazioni reperite presso agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Roncadelle.



Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate

| <b>ANALISI DEI BOLLETTINI</b>                           |                      |                       |                          |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Tipologia analizzata</b>                             | <b>Valore Minimo</b> | <b>Valore Massimo</b> | <b>Valore Medio</b>      |
| Bollettino Probrixia ( <i>agibile 1</i> )               | 880,00               | 1.240,00              | 1.060,00                 |
| Bollettino O.M.I. ( <i>abitazioni civili normali</i> )  | 1.300,00             | 1.650,00              | 1.475,00                 |
| Borsino immobiliare ( <i>fascia media</i> )             | 1.296,00             | 1.699,00              | 1.497,50                 |
| <b>ANALISI DEGLI ANNUNCI INTERNET</b>                   |                      |                       |                          |
| <b>Tipologia analizzata (abitazioni)</b>                | <b>Superficie mq</b> | <b>Valore €</b>       | <b>Incidenza al €/mq</b> |
| 1) Annuncio Tecnocasa                                   | 68,00                | 115.000,00            | 1.619,18                 |
| 2) Annuncio Case d'Autore                               | 64,00                | 119.000,00            | 1.859,38                 |
| 3) Annuncio Unicasa                                     | 59,00                | 109.000,00            | 1.847,46                 |
| 4) Annuncio Tecnocasa                                   | 130,00               | 224.000,00            | 1.723,08                 |
| 5) Annuncio Tecnocasa                                   | 195,00               | 249.000,00            | 1.276,92                 |
| <b>TOTALI</b>   | <b>516,00</b>        | <b>816.000,00</b>     |                          |
| Media annunci   |                      |                       | 1.581,40                 |
| <u>A detrarre margine di trattativa 15%</u>             |                      |                       | 1.344,19                 |
| <u>A detrarre 20% per vetustà e condizioni generali</u> |                      |                       | 1.075,35                 |
| <b>Media dei valori</b>                                 |                      |                       | <b>1.075,35</b>          |

Si è ritenuto di applicare una ulteriore detrazione del 20% in quanto

l'immobile in esame se raffrontato con gli immobili reperiti nei vari



annunci ha come condizione di pregio il fatto di essere una casetta bifamiliare ma ha lo svantaggio di essere decisamente più vetusto e di presentarsi in condizioni peggiori di manutenzione e conservazione.

Mediando i valori medi desunti dai bollettini con quelli ricavati dall'analisi degli annunci di ottiene quindi:

$(1.060,00 + 1.475,00 + 1.497,00 + 1.075,35) / 4 = \text{€/mq } 1.276$

In riferimento ai prezzi presenti in zona, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia abitativa, della vetustà, delle finiture e dello stato di manutenzione, si ritiene di attribuire un valore arrotondato a **€/mq 1.200,00.**

Si ottiene pertanto:

$\text{€/mq } 1.200,00 \times 151,60 \text{ mq} = \text{€ } 181.920,00$

Arrotondato a € 180.000,00

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20% per tener conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e delle regolarizzazioni urbanistiche e catastali da effettuare, per un valore **finale per vendita forzosa arrotondato di € 145.000,00** degli immobili nel complesso.

**VALORE COMPLESSIVO = € 145.000,00**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta non comodamente divisibile vista la conformazione dei locali e le caratteristiche intrinseche (metà bifamiliare su più piani

12



con un'unica scala di collegamento ed un unico bagno e impianti unitari), l'eventuale divisione ne inficerebbe la funzionalità e comunque avrebbe costi tali da esulare dal concetto di comoda divisibilità.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### SITUAZIONE IPOTECARIA

Le ricerche sono state effettuate presso l'Agenzia delle Entrate SPI di Brescia con aggiornamento al 09.04.2024.

Agli atti è presente una relazione Notarile a firma del Notaio Franco Treccani datata 11.09.2023 che lo scrivente C.T.U. ha fatto propria, controllato per quanto necessario ed aggiornata.

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità:

- **ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 23/10/2009 ai n.ri 44878/10218**, a favore di

con sede in

per la complessiva somma di euro con somma capitale di euro, gravante limitatamente sulla quota di ½ di spettanza di \_\_\_\_\_.

- **pignoramento immobiliare iscritto a Brescia in data 21/06/2016 ai n.ri 24232/14969**, a favore di

con sede in gravante limitatamente sulla quota di ½ di spettanza di \_\_\_\_\_.



- **domanda giudiziale di divisione giudiziale trascritta a Brescia**

**in data 01/09/2023 ai n.ri 39131/27241, a favore e contro**

per la divisione giudiziale degli immobili in  
oggetto.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si conclude che:

- L'immobile risulta **non comodamente divisibile.**
- Il **valore complessivo** di mercato in ambito di vendita forzosa ammonta a **€ 145.000,00.**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Non sono pervenute osservazioni nei termini.

Brescia, 15.07.2024

Allegati:

- Allegato 1: documentazione fotografica
- Allegato 2 visure catastali
- Allegato 3 estratto mappa
- Allegato 4 planimetrie catastali
- Allegato 5 documentazione urbanistica e edilizia
- Allegato 6 ispezioni ipotecarie
- Allegato 7 bollettini e annunci immobiliari

