

TRIBUNALE DI BRESCIA

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 9 GENNAIO 2026

PROCEDURA ESECUTIVA N. 205/2025

PROMOSSA DA: DOVALUE S.P.A. (LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.)

CONTRO: ..OMISSIS..

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

INCARICO

Il **15 luglio 2025**, il Giudice delle Esecuzioni nominava il sottoscritto ing. Enrico Frugoni, albo di Brescia n. 1660, con studio in Brescia via Dei Musei n. 65, quale consulente estimatore per la procedura esecutiva in epigrafe, disponendo che le formalità venissero espletate in via telematica il giorno **23 luglio 2025**.

Si riporta di seguito il quesito:

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e

delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in Legge 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene all'uopo, acquisendo - se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso

gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovraintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*

- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

- 2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1 settembre 1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stata sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in Legge 24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.*

Per i fabbricati rurali insistenti su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e, indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quanto nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

5) *Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

- F -

Formazione dei lotti

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in*

questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di Legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1 relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro D.P.R. 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non

acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 - bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di stima, in piena ed esclusiva proprietà, sono della signora:

- ..**OMISSIS**.., nata a Chiari (Brescia) il 5 gennaio 1971 (codice fiscale MRTRFL71A45C618H), residente a Coccaglio (Brescia) in via Cesare Esposito n. 18.

Come risulta dall'atto di divisione del **23 aprile 2015, n. 32658/12823** di repertorio notaio Daniele Manera (vedasi allegato n. 1 alla presente), la signora ..**OMISSIS**.. **dichiarava di essere in regime di separazione dei beni.**

DATI CATASTALI

In ditta ..**OMISSIS**.., in piena ed esclusiva proprietà, unità residenziale identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Chiari (foglio 33 del Catasto Terreni) con:

- **mappale n. 132/503, P. 1°, categoria A/2, classe 3°, vani 9,5, superficie catastale mq. 237, Rendita € 735,95** (vedasi visura storica per immobile e planimetria catastale, allegati numeri 2 e 3 alla presente).

Si precisa che la **planimetria catastale non corrisponde alla situazione di fatto per alcune variazioni di distribuzione interna**; necessiterà procedere ad un aggiornamento della stessa, con costi stimati dallo scrivente in **complessivi € 600,00, da dedurre dalla valutazione dell'unità.**

Come risulta dall'atto di divisione del **23 aprile 2015, n. 32658/12823** di repertorio notaio Daniele Manera (vedasi allegato n. 1 alla presente), competono all'unità di cui sopra quote proporzionali delle parti che per legge, uso, destinazione o da regolamento sono da ritenersi comuni, **con particolare riferimento al mappale n. 132/505** (bene comune non censibile); non è stato possibile reperire l'elaborato di subalternazione in quanto non risulta in banca dati.

In mappa **Catasto Terreni foglio 33** (vedasi estratto, allegato n. 4 alla presente),
il fabbricato, di cui fa parte l'unità oggetto della presente relazione, è identificato
con il **mappale n. 132**; lo stesso, da nord in senso orario, confina con:
via Milano, mappali numeri 133, 153, 155 e 27.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Al fine di procedere al sopralluogo nei beni oggetto della presente relazione, in data **9 settembre 2025**, il signor Cristian Preosto, incaricato dal Custode Giudiziario dott. Luigi Faglia, proponeva appuntamento per il sopralluogo per il giorno **17 settembre 2025 alle ore 15.00**, che in pari data il C.T.U. confermava (vedasi mail, allegato n. 5 alla presente).

In data **17 settembre 2025, alle ore 15.00**, il sottoscritto accompagnato dal Custode dott. Luigi Faglia, congiuntamente al sig. Francesco Boniotti (collaboratore di Cristian Preosto), eseguiva accesso ai luoghi.

Si allega sotto il n. 6 ampia documentazione fotografica.

Trattasi di unità residenziale posta al piano primo di un complesso realizzato a due piani fuori terra situato a **Chiari (Brescia) in via Milano n. 19**.

Il complesso si presenta a due piani fuori terra con interrato e copertura piana, facciata finita ad intonaco civile tinteggiato, gronda in calcestruzzo, serramenti in PVC con vetrocamera, persiane avvolgibili in PVC; il piano terra ha destinazione ad attività commerciale con uffici.

L'area su cui insiste il complesso risulta finita principalmente con asfaltatura e recintata parte da muretto e cancellata (confine su via Milano) e parte da pannelli in calcestruzzo prefabbricati.

L'unità di cui trattasi posta a piano primo, presenta pavimenti parte in marmette in graniglia (soggiorno), parte in monocottura (cucina e bagno piccolo), gres porcellanato nei restanti locali; necessita di un intervento di manutenzione per la presenza di infiltrazioni di acqua piovana sul soffitto provenienti dalla copertura in particolare nel locale soggiorno.

L'impianto di riscaldamento nella zona giorno è assicurato da termosifoni in ghisa ed alluminio, alimentati da caldaia a gas posta in un locale a piano interrato non di pertinenza dell'unità; nella zona notte risulta a pavimento collegato alla

medesima caldaia.

Si precisa che i due bagni sono stati dotati anche di “stufette elettriche” incassate.

L'impianto elettrico pertinenziale all'unità risulta completo.

Si evidenzia che il collegamento dalla scala comune alla terrazza esclusiva, realizzato con gradini esterni, consente anche l'accesso all'unità di piano primo di cui al mappale n. 132/506 di proprietà di terzi; la relativa servitù è stata sancita nell'atto di divisione del **23 aprile 2015, n. 32658/12823** di repertorio notaio Daniele Manera (vedasi allegato n. 1 alla presente).

L'unità è composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina, lavanderia, disimpegno notte, ripostiglio, doppi servizi e tre camere; **conta lordi mq. 215 circa con balcone di mq. 12 circa e terrazza di mq. 95 circa.**

Considerando al 100% la superficie abitabile, al 50% quella del balcone ed al 30% quello della terrazza, risulta una superficie commerciabile equivalente di **mq. 250 circa.**

Per la consistenza si faccia riferimento alla planimetria catastale, allegata sotto il n. 3 alla presente.

Alla data del sopralluogo l'unità oggetto della presente relazione risultava non condotta ed in parte arredata.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Per il complesso, di cui fa parte l'unità oggetto della presente relazione, presso il Comune di Chiari, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di costruzione n. 81 del 20 agosto 1968** (vedasi copia, allegato n. 7 alla presente), rilasciata a nome Amedeo Martinazzi **per costruzione di nuovo edificio a d uso abitazione civile e magazzino.**

Si allegano sotto il n. 8 stralci delle tavole di progetto approvate.

In riferimento a detta Licenza risulta agli atti **autorizzazione all'abitabilità n. 1001 di pratica del 31 marzo 1971** (vedasi allegato n. 9 alla presente), con lavori iniziati il 22 aprile 1969 ed ultimati il 24 dicembre 1970.

- **Concessione Edilizia n. 234 del 30 dicembre 1996** (vedasi copia, allegato n. 10 alla presente), rilasciata a nome Amedeo Martinazzi **per formazione di uffici per attività commerciale.**

Si allegano sotto il n. 11 alla presente, stralci delle tavole di progetto approvate.

In tale Concessione, oltre ad opere non riguardanti l'unità di cui trattasi, veniva autorizzato il collegamento dalla scala comune alla terrazza esclusiva che consente l'accesso anche all'unità di proprietà terzi di cui al mappale n. 132/506; come già precisato nel paragrafo "descrizione e consistenza" la relativa servitù è stata sancita nell'atto di divisione del 23 aprile 2015, n. 32658/12823 di repertorio notaio Daniele Manera (vedasi allegato n. 1 alla presente).

Il confronto fra le tavole di progetto approvate di cui alla Licenza edilizia n. 81/68 e la situazione di fatto dell'unità oggetto della presente relazione, ha evidenziato delle sostanziali difformità edilizio-urbanistiche.

Lo scrivente ha richiesto al Comune di Chiari anche la presa visione della **Concessione edilizia n. 1996/00014/C** che ipotizzava essere **riferita all'unità di cui trattasi**; come da mail del **30 ottobre 2025** il Comune di Chiari precisava che **la stessa non risultava presente nei loro archivi** (vedasi mail, allegato n. 12 alla presente).

A seguito di approfondimento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiari in data **2 dicembre 2025**, lo scrivente inoltrava in data **12 dicembre 2025** richiesta al Comune di Chiari **chiedendo la loro posizione in riferimento alla pratica edilizia che ritenevano valida ai fini della verifica urbanistica del bene di cui trattasi** (vedasi mail, allegato n. 13 alla presente); in pari data, a mezzo pec (vedasi copia, allegato n. 14 alla presente), il Comune di Chiari rispondeva testualmente quanto segue:

“Con riferimento alla Vs. in oggetto, siamo spiacenti di comunicare che, pur avendo effettuato una ricerca approfondita, la concessione n. 1996/00014/C, non risulta presente nei nostri archivi, pur essendo indicata nei registri comunali contenenti l'elenco delle concessioni rilasciate.

*La presente comunicazione vale **anche ai sensi dell'articolo 9bis comma 1bis “Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili” del DPR 380/2001** che testualmente prevede: “Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la copia o gli estremi.**” Trattandosi di diritti di ricerca verrà quindi applicato l'importo di € 80,00 anche per la suddetta dichiarazione.”*

In ragione di quanto sopra, **non avendo reperito la pratica edilizia che poteva essere rilevante per la verifica della regolarità edilizio-urbanistica**, si doveva far riferimento **allo stato di fatto della pratica successiva e precisamente la Concessione Edilizia n. 234 del 30 dicembre 1996** (vedasi allegati numeri 10 e 11 alla presente), nella quale, anche se non comprendeva interventi sull'unità in oggetto, **veniva evidenziato un preciso stato di fatto.**

Il confronto fra la pratica edilizia n. 234/1996 e la situazione reale, ha evidenziato talune difformità e precisamente:

- **modifiche di alcune divisorie interne** in particolare in prossimità dell'ingresso zona notte;
- **chiusura di un balcone** (loggia interna) di circa mq. 7 in lato ovest, modifica per la quale necessiterà procedere alla richiesta in sanatoria con costo stimato dallo scrivente pari a € 2.400,00 (oblazione inclusa), costo che dovrà **essere detratto dalla valutazione finale.**

PROVENIENZA

Dagli atti risulta che l'unità oggetto della presente relazione perveniva all'attuale proprietà, attraverso:

- **successione legittima in morte di Martinazzi Amedeo** nato a Chiari il 18 novembre 1934 e deceduto ad Orzinuovi il 17 settembre 2009, con **dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Chiari il 3 febbraio 2010 al n. 76, vol. 9990;**
- **successione legittima in morte di Bianchetti Rosa** nata a Chiari il 12 settembre 1939 e deceduta a Chiari il 2 dicembre 2010, con **dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Chiari il 14 settembre 2011 al n. 546, vol. 9990;**
- **atto di divisione 23 aprile 2015, n. 32658/12823 di repertorio notaio Daniele Manera** (vedasi allegato n. 1 alla presente).

In tale atto ..OMISSIS.. addivenivano ad una divisione delle unità di piano primo poste nel medesimo complesso, identificate catastalmente con i mappali numeri 132/502, 132/503 e 132/506; a ..OMISSIS.. **veniva assegnata l'unità di cui al mappale n. 132/503** per un valore dichiarato in atto di **€ 92.800,00**.

In tale atto veniva testualmente specificato quanto segue:

*"Ai lotti come sopra assegnati compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni del complesso immobiliare, tra i quali l'ingresso e la scala distinti nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune, come segue:
sezione urbana NCT - foglio 33 (trentatré)- mappale 132 (centotrentadue)- subalterno 505 (cinquecentocinque) - VIA MILANO n. 19 piano: S1-T-1 - bene comune non censibile.*

Sussistono le seguenti servitù:

- *a favore di tutti i lotti sopra assegnati, di passaggio pedonale e carraio per l'accesso agli appartamenti, da esercitarsi sulla corte facente parte delle ragioni di cui al mappale 132/507;*
- *a favore delle ragioni di cui al "LOTTO C" (mappale n. 132/506), di passaggio pedonale per l'accesso all'appartamento, da esercitarsi sul*

terrazzo facente parte delle ragioni di cui al "LOTTO B (mappale n. 132/503)".



FORMALITA' E VINCOLI

Come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatta dal notaio Niccolò Tiecco il **1° luglio 2025**, agli atti della procedura (vedasi allegato n. 15 alla presente) a carico dell'unità di cui trattasi a tutto il **24 giugno 2025**, risultano le seguenti formalità:

- 1) Ipoteca volontaria n. 4771 del 03/08/2015** a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Sondrio, (domicilio ipotecario eletto: Sondrio Piazza Garibaldi 16) e contro ..OMISSIS.. nata a Chiari (BS) il 05/01/1971, Centro Autoveicoli Industriali S.r.l. con sede in Chiari (BS), per Euro 425.000,00 di cui Euro 250.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Manera Daniele, notaio in Soresina, in data 27/07/2015 rep.32909/12949.
- 2) Pignoramento Immobiliare n. 19980 del 24/06/2025** a favore di LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. con sede MILANO (MI), (domicilio ipotecario eletto non citato, richiedente: Viseb Srl x Avv. Marco Orizio x Dovalue S.P.A., codice fiscale 019 527 80540, indirizzo via G.B. Pontani n. 14 Perugia) e contro ..OMISSIS.. nata a Chiari (BS) il 05/01/1971, Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte D'appello di Brescia, in data 20/05/2025 rep.4196.

GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI

Rilevate le caratteristiche degli immobili,
considerati:

- le superfici commerciabili ed i volumi;
- la discreta posizione del complesso di cui fa parte l'unità oggetto della presente relazione;
- la destinazione d'uso dell'unità;
- gli anni di costruzione del fabbricato (1969-1970) e i successivi interventi;
- il fatto che l'unità fa parte di un fabbricato con destinazione commerciale a piano terra;
- le finiture;
- la necessità di un intervento di manutenzione in particolare di impermeabilizzazione della copertura;
- la documentazione catastale da aggiornare;
- la servitù passiva richiamata nell'atto di provenienza;
- la situazione edilizio – urbanistica di cui all'omonimo paragrafo;
- l'unità attualmente libera;
- i listini immobiliari:

- Probrixia di Brescia 2025, che indicano nel Comune di Chiari:
 - per unità residenziali agibili 1 (con vetustà da 30 a 40 anni), un valore minimo €/mq. 785,00 ed un valore massimo €/mq. 1.130,00;
 - per unità residenziali agibili 2 (con vetustà da 50 a 60 anni), un valore minimo €/mq. 650,00 ed un valore massimo €/mq. 720,00;
(vedasi copia, allegato n. 16 alla presente);
- Agenzia delle Entrate (OMI) 1° semestre 2025, che indicano nel Comune di Chiari zona D1 periferica (vedasi copia, allegato n. 17 alla presente):
 - per unità residenziali con stato conservativo normale, un valore minimo €/mq. 980,00 ed un valore massimo €/mq. 1.300,00;come elementi di riferimento non vincolanti per le determinazioni del C.T.U., proprio per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei

dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;

- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito;
 - il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe;
 - il particolare periodo di stasi del mercato immobiliare che risente del periodo di recessione;
- prescindendo:

- dalla situazione ipotecaria;

si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato, comprensiva delle pertinenze comuni.

Si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative in ragione del fine della presente perizia.

Per l'unità residenziale in oggetto verranno utilizzate le quotazioni medie riportate sui listini Probrixia 2025 (per unità agibili 1 ed agibili 2) sui listini Agenzia delle Entrate 1° semestre 2025 (per unità residenziali con stato conservativo normale) pari ad €/mq. 927,50 (785,00 + 1.130,00 + 650,00 + 720,00 + 980 + 1.300,00)/6, alle quali applicare i seguenti coefficienti decrementativi:

- Per il particolare momento di recessione e della conseguente poca mobilità del mercato immobiliare, oltre alla difficoltà di accesso al credito, che penalizza ulteriormente le transazioni
- Per la particolare condizione di vendita attraverso aste giudiziarie, senza idonea e valida struttura di commercializzazione capace di promuovere contatti, anche attraverso adeguata e mirata pubblicità

- 5%

- 15%

Ne segue un coefficiente decrementativo complessivo per l'unità

residenziale oggetto della presente relazione del -20% (-5%-15%).

- Unità residenziale (mappale n. 132/503):		
mq. 250,00 x €/mq. 742,00 (€/mq. 927,50x0,80) =		€ 185.500,00 -
- A dedurre costi stimati per aggiornamento catastale		€ 600,00 -
- A dedurre costi stimati per sanatoria		€ 2.400,00 -

		€ 182.500,00 -
		=====
(centottantaduemilacinquecento/00)		

N.B.:

- In un mercato instabile come l'attuale le valutazioni risultano attendibili se riferite al momento della stima: le tiepide ipotesi di ripresa potrebbero essere interpretate ancor più ottimisticamente dal mercato, così come il perdurare della recessione potrebbe influire ancor più negativamente sulle quotazioni.

APPENDICE FINALE

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.
La presente relazione tecnica consta di n. 18 pagine e n. 17 allegati.
Brescia 9 gennaio 2026.




Sandro Frugoni
Enrico Frugoni
Cristina Cagna

ingegnere
ingegnere
geometra

Via dei Musei, 65
25121 Brescia
Italy

18
P: +39 030 2944174
P: +39 030 2944175
E: info@frugoniprogettoedesign.it

frugoniprogettoedesign.it