



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV Civile

fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni

Liquidazione Controllata n. 191/2024



OMISSIS

residente in *omissis* via *omissis*

c.f. *omissis*



Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Liquidatore: Dott.ssa Roberta Tegoletti

Perito estimatore: arch. Chiara Acchiappati



RELAZIONE DI STIMA

DEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA



Premesso che gli immobili di pertinenza della Liquidazione Controllata in epigrafe sono situati in comune di Chiari in via Milano e in via San Sebastiano Traversa Prima, si è proceduto alle relazioni di stima distintamente per i singoli immobili.



immobili in Chiari (Bs) via San Sebastiano Traversa I



sommario

premessa e quesito	pag. 2
1. individuazione catastale	pag. 4
2. coerenze	pag. 7
3. provenienza e relazione storica ventennale	pag. 7
4. carichi pregiudizievoli	pag. 9
5. regolarità urbanistico – edilizia	pag. 9
6. sintetica descrizione degli immobili	pag. 12
7. consistenza	pag. 15
8. precisazioni ex D.l. n. 78	pag. 16
9. stima del valore di mercato	pag. 17
conclusioni	pag. 21

premessa e quesito

La Dott.ssa Roberta Tegoletti, libera professionista con studio in Brescia in via S. Giovanni Bosco 1/e, nominata Liquidatore nella Procedura di Liquidazione Controllata in epigrafe dalla Sezione IV Civile fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni del Tribunale di Brescia, accertata l'esistenza di beni immobili intestati alla debitrice siti in Provincia di Brescia nel comune di Chiari, chiedeva al G.D. Dott. Alessandro Pernigotto di essere autorizzata a conferire alla sottoscritta architetto Chiara Acchiappati, libera professionista con studio in Brescia in via F. Carini 4, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Brescia al n. 2219 e all'albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 1053 categorie edilizia e costruzioni civili (ex II categoria industriale) l'incarico di perito estimatore al fine di verificare il valore dei beni immobili di proprietà della debitrice.

Il G.D. autorizzava quanto richiesto in data 12.03.2025.

In data 13.03.u.s. il Liquidatore inviava alla sottoscritta a mezzo di posta elettronica l'istanza di nomina, nella quale è riportato il seguente quesito:



- a) *accertare ed individuare i beni immobili di proprietà di OMISSIS, acquisendo i dati catastali ed i titoli di provenienza;*
- b) *determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;*
- c) *descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe;*
- d) *accertare lo stato dei beni immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente;*
- e) *verificare lo stato dei beni immobili;*
- f) *procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, coerenze);*
- g) *ricostruire storicamente, con estensione nel ventennio precedente la data di inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza;*
- h) *iscrivere presso i pubblici registri immobiliari la sentenza dichiarativa di liquidazione controllata.*



La sottoscritta, in esecuzione dell'incarico, ricercava e acquisiva la documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Brescia tramite il sistema telematico Sister, quella urbanistica dal portale PGTWEB della regione Lombardia; per le provenienze presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare; ispezionava gli





immobili e attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni.

Alla data della redazione del presente elaborato, si è in attesa della copia conforme della Sentenza di apertura della Liquidazione Controllata per poter procedere alla Trascrizione presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia.



Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dal Liquidatore.



La debitrice *omissis*, a seguito degli accertamenti ipocatastali svolti con accesso ai Pubblici Uffici, risulta essere proprietaria della quota indivisa di 1/6 di un appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato, facenti parte di un fabbricato a destinazione residenziale denominato *Condominio Tennis* in Comune di Chiari.



1. individuazione catastale



Gli immobili oggetto di relazione risultano ad oggi catastalmente individuati come segue:



Comune di Chiari – Codice C618 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 30

- **particella 57 sub 7** - cat. A/3 – classe 2 – consistenza 5,5 vani – superficie totale 82 mq. totale escluse aree scoperte 81 mq. – rendita €. 340,86 – **Traversa Prima di via San Sebastiano n. 2 piano 2**



appartamento al piano secondo composto da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina con loggia, due camere, un bagno e un ripostiglio;



dati identificativi derivanti da *Variazione per diversa distribuzione degli spazi*





interni del 19.12.2024 pratica n. BS0428674 n. 428674.1/2024; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in pari data con prot. n. BS0428674 e corrisponde allo stato dei luoghi.

- **particella 57 sub 8** _ cat. C/2 – classe 2 – consistenza 7 mq. – rendita €.

10,85 – Traversa Prima di via San Sebastiano n. 2 piano S1

cantina al piano interrato;

dati identificativi derivanti da *Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni* del 19.12.2024 pratica n. BS0428674 n. 428674.1/2024; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in pari data con prot. n. BS0428674 e corrisponde allo stato dei luoghi.

Intestazione per entrambe le particelle:

omissis, nata a omissis l'omissis, c.f. omissis, proprietà per la quota di 1/6;

omissis, nata a omissis il omissis, c.f. omissis, proprietà per la quota di 1/6;

omissis, nata a omissis il omissis, c.f. omissis, proprietà per la quota di 1/6;

omissis, nato a omissis il omissis, c.f. omissis, proprietà per la quota di 3/6;

Non risulta agli atti degli uffici l'elaborato planimetrico di subalternazione con il relativo elenco dei subalterni assegnati per l'individuazione delle parti comuni; nella planimetria catastale dell'appartamento sub 8 è raffigurato il vano scale con la dicitura A.U.I. (altra unità immobiliare), in quella della cantina sub 7 è raffigurata una rampa scala e un corridoio senza alcuna dicitura; non vi è alcuna indicazione a riguardo neppure nella planimetria di primo accatastamento prot. 17400 del 15.06.1959. Il cortile al piano terra non è raffigurato nelle schede, in assenza di elaborato planimetrico di





subalternazione non si è in grado di definirne la proprietà in maniera certa e univoca, si può tuttavia ragionevolmente ritenere che si tratti di una parte comune condominiale. Per completezza si riferisce che non vi è cenno alle parti comuni condominiali neppure nell'atto di compravendita di un appartamento nella medesima palazzina ricercato e acquisto ai fini della stima, di cui si riferirà nel seguito.



L'immobile insiste in Catasto Terreni sulla

- particella 57 – ente urbano di mq. 960 ex impianto meccanografico del 01.01.1973.



modifiche catastali nel ventennio

Le due unità immobiliari di cui trattasi risultano censite con i dati identificativi e censuari di cui sopra in forza di *Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni* del 19.12.2024 pratica n. BS0428674 n. 428674.1/2024; precedentemente erano entrambe censite come unica u.i. alla sezione NCT foglio 30 con la



- particella 57 sub 5 _ cat. A/3 – classe 2 – consistenza 5,5 vani – superficie totale 88 mq. totale escluse aree scoperte 86 mq. rendita €. 340,86 – Traversa I di via San Sebastiano n. 2 – piano T



ex *Variazione per modifica identificativo* del 03.11.2004 pratica n. BS0387711 n. 82178.1/2004 e successivo inserimento in visura dei dati di superficie in data 09.11.2015, variazione che ha modificato i precedenti identificativi:





- foglio 22 particella 6383 sub 5, stessa categoria, classe e consistenza, via San Sebastiano, ex impianto meccanografico del 30.06.1987.



2. coerenze

- appartamento al piano secondo mapp. 57 sub 7

a Nord: in parte vano scala, in parte affaccio su area scoperta mapp. 57;

a Est e a Sud: affaccio su area scoperta mapp. 57;

a Ovest: in parte vano scala e in parte u.i. di altra proprietà.



- appartamento al piano secondo mapp. 57 sub 8

a Nord: cantina di altra proprietà;

a Est: corridoio di passaggio;

a Sud: cantina di altra proprietà;

a Ovest: terrapieno.



3. provenienza e relazione storica ventennale

titoli di proprietà e provenienza

L'unità immobiliare oggetto di relazione, intestata per la quota di 1/6 di proprietà alla debitrice signora *omissis*, è ad essa pervenuta in forza del seguente titolo:

- **Trascrizione R.G. 41795 R.P. 25880 del 12.10.2011**

Certificato di denunciata **successione** in morte di *omissis*, che era nata a *omissis* il *omissis*, deceduta in data *omissis*; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Chiari il 14.09.2011 e registrata al n.

546 Vol. 9990, devoluta per legge a favore delle tre figlie *omissis*, *omissis* e





omissis per la quota indivisa di 1/3 ciascuna.

L'immobile di interesse è distinto nella nota di Trascrizione come *unità negoziale n. 1 immobile n. 1.*

relazione storica ventennale

Anteriormente al ventennio l'immobile oggetto di relazione, era di proprietà

di:

omissis, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, in forza dei seguenti titoli:

- **Trascrizione R.G. 658 R.P. 477 del 07.01.1989**

Certificato di denunciata **successione** in morte di *omissis*, che era nato a *omissis* il *omissis*, deceduto in data *omissis*; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Chiari il 22.12.1988 e registrata al n. 66 Vol. 346, devoluta a favore del coniuge *omissis*, nata a *omissis* l'*omissis*, c.f. *omissis*, per la quota di 2/6 di usufrutto, e delle due figlie *omissis*, come sopra generalizzata, e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, per la quota di 2/6 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà ciascuna.

La signora *omissis* è divenuta piena proprietaria della quota indivisa di 1/2 in forza di Denuncia (nei passaggi per causa di morte della madre *omissis*) del 12.05.1991, *riunione di usufrutto* n. 944.1/1992 pratica n. 28516 in atti dal 23.05.2000.

L'immobile oggetto di relazione, divenuto di proprietà, per la quota di 1/2, della signora *omissis* in forza dei titoli che precedono, è pervenuto alla debitrice signora *omissis*, per la quota di 1/6 di proprietà, per successione in



morte della madre citata in apertura di capitolo.



Per la cronistoria delle proprietà di cui sopra si rinvia anche agli atti e alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data della Sentenza dichiarativa di apertura della Liquidazione Controllata e risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.



4. carichi pregiudizievoli

Le 2 unità immobiliari oggetto di relazione, distinte dai sub 7 e 8 del mappale 57, risultano intestate per la quota indivisa di 1/6 di proprietà alla debitrice *omissis*, libere da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

Si è in attesa della copia conforme della Sentenza di apertura della Liquidazione Controllata per poter procedere alla Trascrizione presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, come richiesto al punto h) del quesito di cui sopra.



5. regolarità urbanistico - edilizia

inquadramento urbanistico

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Chiari, PGT approvato con delibera di C.C. n. 11 del 13.04.2017, pubblicato su Burl serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 05.07.2017, e successiva variante approvata con delibera di C.C. n. 28 del 25.09.2024 pubblicata su Burl serie Avvisi e





Concorsi n. 43 del 23.10.2024, il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di relazione, è inserito negli ambiti del *tessuto urbano consolidato* in particolare negli *Ambiti residenziali ad alta densità ex art. 38* delle NTA.

Nell'elaborato grafico DP-11.1 *Carta identificativa delle componenti paesaggistiche* il fabbricato è inserito nel *sistema dei centri e nuclei urbani* come *aree edificate o impegnate*;

Nell'elaborato grafico DP11.2 *Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesaggistica*, il fabbricato risulta parzialmente ricompreso nella classe di sensibilità paesistica media.

Per i dettagli si rimanda alle norme di piano e alle tavole grafiche allegata in stralcio alla presente relazione.

titoli edilizi

Il fabbricato denominato *Condominio Tennis*, di cui fanno parte le due u.i. oggetto di relazione, è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967, circostanza questa attestata dalla data di protocollo della planimetria di primo accatastamento, 15 giugno 1959; l'appartamento al piano secondo, attualmente distinto dal sub 7, è stato poi oggetto di successivo intervento di straordinaria manutenzione in forza del seguente titolo:

- DIA in data 18.04.2002;

è seguita

- CILA in sanatoria pratica n. 176 prot. n. 51107 del 18.12.2024.





La CILA in sanatoria, i cui riferimenti sono stati forniti dalla proprietà, è stata acquisita per via telematica presso lo sportello unico dell'edilizia (SUE) del Comune di Chiari in data 29.05.u.s., previa formale istanza di accesso agli atti del 23.05.2025 tramite il portale InPratica, e viene allegata alla presente relazione.



Non è stato possibile acquisire copia dell'originario titolo edilizio riferito alla costruzione del fabbricato né della DIA del 2002 dal momento che gli uffici del Comune di Chiari non effettuano ricerche d'archivio ed il portale dedicato per la presentazione delle istanze richiede obbligatoriamente l'indicazione degli estremi delle pratiche, dati questi non reperiti né presso la proprietà né negli atti e nei documenti di pubblica consultazione.



situazione edilizia

In riferimento all'appartamento sub 7, oggetto di relazione, dal confronto fra lo stato dei luoghi, come verificato in occasione del sopralluogo in data 21.05.u.s., e quanto raffigurato sulla tavola grafica allegata alla CILA in sanatoria pratica n. 176 prot. n. 51107 del 18.12.2014, si è rilevata la conformità fra la situazione esistente e quanto agli atti degli uffici del Comune di Chiari; nella modulistica viene richiamata la precedente DIA con la sola indicazione della data di presentazione; nel fascicolo della pratica, come trasmessa dagli uffici, non risultano richieste di integrazioni, per cui, a parere di chi scrive, lo *stato* di fatto *approvato con DIA 18 Aprile 2002* è da ritenere attestato.



Per quanto riguarda la cantina, non essendo stata oggetto di interventi





edilizi successivi alla costruzione del fabbricato, non si è in grado di accertarne la conformità rispetto allo stato autorizzato, ovvero rispetto al titolo edilizio che ha legittimato l'edificazione dell'immobile, titolo, come sopra detto, antecedente al 1 settembre 1967 e non reperibile presso gli uffici. Si può comunque riferire che la raffigurazione della cantina nella planimetria di primo accatastamento prot. 17400 del 15.06.1959 corrisponde allo stato dei luoghi.

Non è stato possibile acquisire neppure il certificato di abitabilità per i motivi già sopra riferiti, ma, dal momento che l'intero fabbricato, come anche le altre quattro palazzine edificate nello stesso periodo e parte del medesimo comparto edilizio, è adibito ad uso abitativo sin dall'origine, come attestano i documenti catastali, si può ragionevolmente ritenere che sia stato a suo tempo rilasciato.

Premesso quanto sopra, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, anche se non è stato possibile acquisire copia dell'originario titolo che ne ha legittimato la costruzione, a parere di chi scrive, non sussistono ostacoli al trasferimento della quota di proprietà indivisa di 1/6 in capo alla debitrice *omissis*.

6. sintetica descrizione degli immobili

L'appartamento con cantina oggetto di relazione fa parte di una palazzina a destinazione residenziale denominata *Condominio Tennis*, sita in un quartiere semicentrale dell'abitato di Chiari, a Sud rispetto al centro storico;



il contesto è caratterizzato da un'edilizia prevalentemente residenziale, con edifici mono e bifamiliari e piccole palazzine, di due o tre piani fuori terra con aree scoperte pertinenziali.



Il fabbricato, la cui costruzione risale alla fine degli anni Cinquanta del secolo scorso, rispecchia la tipologia e le caratteristiche degli immobili di



edilizia popolare, nello stesso isolato sono state edificate cinque palazzine uguali; si sviluppa per tre piani fuori terra oltre a interrato in cui si trovano le cantine; gli alloggi sono complessivamente sei distribuiti due per piano e serviti da un corpo scale centrale, senza ascensore. L'accesso,



esclusivamente pedonale, avviene al civico 2 della Traversa I della via San Sebastiano, tramite cancello in ferro a due battenti, a semplice disegno, sorretto da pilastri in cemento, in corrispondenza dei quali sono apposte



la pulsantiera dei citofoni e le cassette della posta; l'impianto architettonico è a semplice disegno, le facciate sono intonacate al civile con tinteggiatura di colore ocra e zoccolatura in tinta più chiara, copertura a padiglione con gronda in c.a. e manto in tegole laterizie, lattoneria in lamiera preverniciata, portoncino di ingresso in legno, aperture in facciata



con spallette in pietra. Il fabbricato è circondato da un'area esterna a giardino, delimitata da basso muretto con sovrastante rete metallica; il vialetto d'ingresso e il marciapiede che costeggia l'immobile sui quattro lati è pavimentato in piastrelle di gres di piccolo formato, risalenti, per tipologia



di materiale, ad epoca successiva rispetto a quella dell'originaria costruzione.





Il vano scala d'ingresso, senza ascensore, è pavimentato in scaglie di marmo, le pedate dei gradini in marmo di Botticino, le pareti intonacate al civile con tinteggiatura chiara e zoccolatura in colore grigio.



L'**appartamento** distinto dal **sub 7**, sito al piano secondo, sulla destra salendo le scale, è composto da un ingresso-disimpegno-corridoio, un



soggiorno con loggia-balcone, cucina a vista delimitata da basso muretto, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio; il portoncino d'ingresso è di



tipo blindato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e tapparelle oscuranti, quelli verso il balcone protetti da inferriate in ferro, pavimenti in



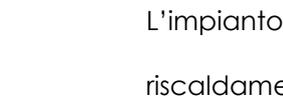
parquet a doghette di tipo tradizionale posate a correre in tutti gli ambienti escluso ripostiglio e bagno, pareti e soffitti intonacati al civile con



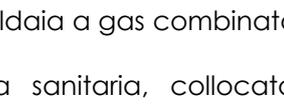
tinteggiatura bianca per i soffitti e in colore chiaro per le pareti, porte interne cieche di tipo tamburato colo ciliegio. Il bagno è provvisto di



sanitari in ceramica bianca, wc, bidet, patto doccia e lavabo sospeso con



piano di appoggio; pavimento e rivestimento in piastrelle tinta unita di



colore chiaro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas combinata per



riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, collocata sul

balcone, sistema di emissione a radiatori in ghisa e regolazione con



termostato ambiente; l'impianto elettrico è completo e sottotraccia con



quadretto nel ripostiglio, l'appartamento è anche provvisto di impianto di

condizionamento nella sola zona giorno e impianto di allarme. L'alloggio è



stato oggetto di un intervento di straordinaria manutenzione nel 2002, con





lievi modifiche nelle partizioni interne, sostituzione di serramenti, portoncino d'ingresso e porte interne, pavimenti e rifacimento impianti.

L'alloggio è in ottimo stato di manutenzione e conservazione, funzionale dal punto di vista distributivo e con finiture di qualità; è provvisto di una **cantina** pertinenziale sita al piano interrato, censita autonomamente e distinta dal **sub 8**; è pavimentata in piastrelle di piccolo formato e con porta di accesso in legno protetta, verso il corridoio comune, da cancello in ferro.

In occasione del sopralluogo in data 21 maggio u.s., si è preso atto che l'immobile è utilizzato come propria abitazione dal signor *omissis*, comproprietario per la quota indivisa di 1/2 di proprietà.

In conclusione e premesso quanto sopra, si può riferire che il fabbricato condominiale nel suo insieme, seppure edificato oltre sessant'anni fa, con materiali e finiture delle zone comuni ancora originari dell'epoca di costruzione, è in buono stato di conservazione, a dimostrazione di una buona qualità costruttiva e di interventi manutentivi nel corso del tempo.

7. consistenza

Le superfici e le consistenze riportate nel seguito derivano dai dati desumibili dalla documentazione catastale, dall'elaborato grafico della pratica edilizia sopra richiamata e da verifiche sul posto.

Le **superfici** sono le seguenti:

- **appartamento al piano secondo - mappale 57 sub 7**
appartamento mq. 82,85



loggia mq. 4,18

- cantina al piano interrato - mappale 57 sub 8

cantina mq. 7,80



consistenza commerciale

E' stata determinata con l'applicazione dei coefficienti correttivi in funzione delle destinazioni d'uso.



I criteri di riferimento sono quelli di cui al Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, anno XXIX (rilevazione maggio 2024), della norma UNI 10750 del 2005, del D.P.R. 138 del 23.03.1998 e delle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare", allegato 2, dell'Agenzia del Territorio. Sono comprese nel calcolo le superfici delle murature perimetrali e per il 50% quelle delle murature divisorie con adiacenti unità immobiliari.



I coefficienti utilizzati e la quantificazione delle consistenze commerciali sono riportati nella tabella seguente:

appartamento mapp. 57 sub 7	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
abitazione	82,85	100	82,85
loggia	4,18	35	1,46
sommano			84,31
cantina mapp. 57 sub 8	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
cantina	7,80	25	1,95
totale			86,26



8. precisazioni ex D.l. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14, coordinato con la legge di conversione 30.07.2010 n. 122





circolari dell' Agenzia del territorio n. 2/T del 09.07.2012 e n. 3 del

10.08.2010

Con riferimento al D.I. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente di tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, rilascia la seguente attestazione di conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi e di conformità agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria.

Le planimetrie catastali dell'appartamento al piano secondo (mapp. 57 sub 7) e della cantina la piano interrato (mapp. 57 sub 8) di proprietà per la quota di 1/6 della debitrice *omissis*, depositate presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio di Brescia nella data riportata ai capitoli precedenti, corrispondono, come verificato sul posto, al reale stato degli immobili e rappresentano graficamente in maniera corretta le u.i. in oggetto; inoltre, dalle indagini svolte presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, è stata accertata l' esatta corrispondenza fra il soggetto intestato in banca dati catastale e quello risultante nei pubblici registri immobiliari.

9. stima del valore di mercato

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riferimento alle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell' Agenzia del Territorio



anno 2024 semestre 2, provincia Brescia, comune Chiari, Fascia/Zona semicentrale / semicentrale, microzona catastale 1, codice di zona C1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale;

- listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, anno XXIX, rilevazione maggio 2024;



- Consulente Immobiliare 15 dicembre 2016 ed. Il Sole24Ore Milano n. 1011, Mercato e investimenti, autunno 2016, in particolare per i principi estimativi di carattere generale e per l'individuazione dei coefficienti particolari;



- fonti dirette in loco;
- atti di compravendita di immobili comparabili.



Il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia di cui sopra, riporta per i fabbricati residenziali recenti con vetustà 10-20 anni e agibili di tipo 1, cui è riferibile l'unità immobiliare oggetto di relazione considerando l'epoca degli interventi di ristrutturazione, valori rispettivamente da un minimo di €/mq. 1.470,00 a un massimo di €/mq. 1.810,00 e di €/mq. 780,00 ed €/mq. 1.125,00,00.



La fonte OMI dell'Agenzia del Territorio riporta valori minimi e massimi, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, pari ad €/mq. 980,00 ed €/mq. 1.300,00, per quelle in ottimo stato pari ad €/mq. 1.300,00 ed €/mq. 1.550,00.



Si sono reperiti e acquisiti dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di





Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il sistema telematico Sister, n. 3 atti di compravendita di appartamenti con cantina, della stessa metratura e conformazione planimetrica, siti in palazzine della medesima tipologia ed epoca di costruzione, site nella stessa Traversa I di via San Sebastiano, uno proprio nel Condominio Tennis:



- atto del Notaio Alfonso Cuoco rep. 40709/28075 del 10.11.2023 trascritto a Brescia il 01.12.2023 ai n. R.G. 53680 R.P. 37191, con il quale è stato trasferito un appartamento al piano rialzato con cantina al piano interrato per un importo di €. 132.000,00, che rapportato alla consistenza commerciale di mq. 87, calcolata sulla scorta della planimetria catastale allegata all'atto, porta ad un valore unitario in ragione di €/mq. 1.517,24; nel titolo non vi è cenno di pratiche edilizie successive all'epoca di costruzione e la planimetria catastale allegata è quella di primo accatastamento del 15.06.1959, da cui si presume che l'appartamento presenti ancora caratteristiche, finiture e impianti risalenti all'epoca costruttiva.



- atto del Notaio Alfonso Cuoco rep. 40988/28334 dell'11.12.2023 trascritto a Brescia il 21.12.2023 ai n. R.G. 57469 R.P. 39933, con il quale è stato trasferito un appartamento al piano rialzato con cantina al piano interrato nello stesso Condominio Tennis per un importo di €. 90.000,00, che rapportato alla consistenza commerciale di mq. 87, calcolata sulla scorta della planimetria catastale allegata all'atto, porta ad un valore unitario in ragione di €/mq. 1.034,48; anche in questo caso nell'atto non vi sono riferimenti a pratiche edilizie successive all'epoca di costruzione e la planimetria catastale





allegata è quella di primo accatastamento del 15.06.1959; come per l'atto che precede si presume che l'appartamento presenti ancora caratteristiche, finiture e impianti risalenti all'epoca costruttiva.

- atto del Notaio Alessandra Casini rep. 4082/3049 del 15.02.2024 trascritto a Brescia il 22.02.2024 ai n. R.G. 7512 R.P. 5397, con il quale è stato trasferito un appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato per un importo di €. 115.000,00, che rapportato alla consistenza commerciale di mq. 86, calcolata sulla scorta delle planimetrie catastali allegata all'atto, porta ad un valore unitario in ragione di €/mq. 1.337,21; nel titolo viene menzionata una DIA del 2001 e un intervento di manutenzione straordinaria del 2012 e le planimetrie catastali allegate riportano la data del 22.11.2023; se ne desume che l'alloggio sia stato rimodernato in epoca abbastanza recente.

A fronte di ciò, verificato lo stato dei luoghi e richiamato tutto quanto già più sopra illustrato riguardo all'epoca della costruzione, all'ubicazione e al contesto, alla tipologia e alle caratteristiche oggettive sia del fabbricato nel suo insieme che della singola unità immobiliare, con particolare riferimento all'intervento di straordinaria manutenzione del 2002, si può ritenere congruo un valore medio di stima, nell'ambito del mercato libero e ordinario, pari a €/mq. 1.500,00, da cui:

unità immobiliare	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€.)
appartamento – mapp. 57/7	84,31	1.500,00	126.465,00
cantina – mapp. 57/8	1,95	1.500,00	2.925,00
sommano			129.390,00



Considerando però la condizione di una vendita nell'ambito di una procedura di Liquidazione Controllata, con caratteristiche e procedure ben diverse da quelle del libero mercato o delle ordinarie contrattazioni, si reputa congrua una riduzione del valore sopra stimato in ragione del 15% circa, da cui ne deriva un **valore di stima pari ad €. 109.901,50 arrotondabile ad €. 110.000,00 (centodiecimila/00).**



Valutazione della quota di 1/6 in capo alla debitrice omissis

La quota di comproprietà di 1/6 può essere valutata, con l'applicazione di una riduzione del 10% circa in quanto meno appetibile sul mercato immobiliare rispetto ad una quota intera, in **ragione di €. 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00).**

conclusioni

Si rimette la presente relazione nelle mani del Liquidatore Dott.ssa Roberta Tegoletti e del G.D. Dott. A. Pernigotto, sperando che possa essere di valido aiuto alla procedura in corso.

Brescia, 5 giugno 2025

In fede il perito arch. Chiara Acchiappati





Allegati:

- visure storiche per immobile mapp. 57 sub 7-8 in Catasto Fabbricati
- visura storica per immobile in Catasto Terreni mapp. 57
- estratto mappa foglio 30 – scala 1:1000
- elenco immobili mapp. 57
- planimetrie catastali mapp. 57 sub 7-8
- nota di Trascrizione R.G. 41795 R.P. 25880 del 12.10.2011 – certificato di denunciata successione, provenienza
- nota di Trascrizione R.G. 658 R.P. 477 del 07.01.1989 – certificato di denunciata successione
- stralcio PGT vigente tavole PR-01 – DP-11.1 – DP-11.2 - stampa non in scala + NTA art. 38
- CILA in sanatoria pratica n. 176 prot. n. 5107 del 18.12.2025
- ortofoto
- documentazione fotografica

