

Giudice delegato: **Dott.ssa Bruno**

Creditore procedente:

Intesa San Paolo spa
Con sede a Torino, Piazza San Carlo n° 156
CF e PIVA 00799960158
INTRUM ITALY SPA
Con sede a Milano, Via G. Galilei n°7
CF e PIVA 10311000961

Rappresentato dall'Avvocato

Avvocato Davide Sarina (Milano) – c/o STUDIO I-LAW
Pec: davide.sarina@milano.pecavvocati.it

Esecutato N° 1:

Sig.ra Andreassi Elena
residente a Gavardo (BS), Via 29 Gennaio 1945 n° 13
C.F. NDRLNE64E57D940P

Rappresentato dall'Avvocato

INTERVENUTO N° 1:

Rappresentato dall'Avvocato

Dott.ssa Patrizia Gabelli
Tel 030/3750515
pec: patrizia.gabelli@odcecbrescia.it
mail: p.gabelli@studium1912.it

Esperto incaricato

Dott. Ing. Luisa Massenti
Via XX Settembre n° 21 – Rezzato (BS)
CF MSS LSU 73H69 B157W
Tel 030/2791070 - 3385656252
Fax 030/2791070
Mail: lu.massenti@gmail.com
Pec: luisa.massenti@ingpec.eu

Iscritta all'Ordine di Ingegneri della Provincia di Brescia nr. 3295



Date

Nomina dell'esperto: 02/09/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento telematico: 15/09/2025

Udienza indicata in sede di Giuramento: 21/01/2026

Data della consegna del rapporto di valutazione: 12/12/2025

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'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.”**

Per quanto di competenza della scrivente, si può affermare che la documentazione di cui all'art. 567 - 2° comma c.p.c. in atti è completa.

- 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).”**

Il debitore è identificato nella Sig.ra Andreassi Elena residente a Gavardo (BS), Via 29 Gennaio 1945 n. 13, c.f. NDRLNE64E57D940P che risulta proprietaria del compendio immobiliare sito nel **Comune di Gavardo (BS)** oggetto di esecuzione **per la quota del 100% di piena proprietà** catastalmente così identificato:

- a) **Sez. NCT Fg 16 particella 3537 sub 8;**
- b) **Sez. NCT Fg 16 particella 3537 sub 7.**

Il compendio, come si evince dalla relazione notarile agli atti, è pervenuto all'esecutata, per la quota del 100% di proprietà, in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 13/10/1997 n. 89492/27374 di rep. Notaio Giovanni Antonio Bonardi, registrato a Salò (BS) il 14/10/1997 n. 741 serie 2v.

Si allega alla presente copia dell'atto notarile sopra citato (vedasi allegato n° 1).

- 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.”**

La scrivente ha acquisito copia dell'estratto di matrimonio dell'esecutata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Gavardo, da cui si evince che: *“Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Gavardo al N. 9 P. 2 S. A anno 1986 risulta che il giorno 17 del mese di Maggio dell'anno 1986 alle ore 16:00 hanno contratto matrimonio in GAVARDO (BS) BORONI ERMES Nato il 15/09/1958 a RODENGO SAIANO (BS) e*

ASTE GIUDIZIARIE®
ANDREASSI ELENA Nata il 17/05/1964 a Gavardo (BS). ANNOTAZIONI Con sentenza del Tribunale di Brescia in data 03.06.1996 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Gavardo anno 1997 P/2 S/C n. 17 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto." (vedasi allegato n° 2).

ASTE GIUDIZIARIE®
- B -

ASTE GIUDIZIARIE®
Identificazione e descrizione 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 allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze."**

ASTE GIUDIZIARIE®
Il compendio immobiliare oggetto di perizia in capo all'esecutata per la **quota del 100% di piena proprietà** è ubicato nel **Comune di Gavardo (BS)** ed è catastalmente così identificato:

- a) **Sez. NCT Fg 16 particella 3537 sub 8:** Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani Rendita: € 578,43 Piano S1-T-1: trattasi di appartamento con collegamento interno di n° 3 piani: piano terra, zona giorno, piano primo, zona notte, piano interrato, con cantina, bagno/lavanderia.
- b) **Sez. NCT Fg 16 particella 3537 sub 7:** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 37 mq, Rendita € 72,61: autorimessa pertinenziale al piano seminterrato collegata al piano seminterrato del sub. 8.

ASTE GIUDIZIARIE®
La scrivente segnala che la procedura esecutiva deve considerare anche il bene catastalmente identificato al **Fg. 16 particella 3537 sub 12**, bene comune non censibile, comune ai subalterni 7-8, ovvero lo scivolo di accesso all'autorimessa esclusiva.

ASTE GIUDIZIARIE®
Si segnala inoltre che le unità immobiliari oggetto di procedura sono altresì comproprietarie del **subalterno 13**, corte comune ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8.

ASTE GIUDIZIARIE®
Si allega alla presente copia della visura storica della particella n° 3537 sub. 8 (vedasi allegato n° 3), della relativa planimetria catastale (vedasi allegato n° 4), copia della visura storica per immobile della particella n° 3537 sub. 7 (vedasi allegato n° 5), della

relativa planimetria catastale (vedasi allegato n° 6), dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (vedasi allegato n° 7) e dell'estratto mappa catastale (vedasi allegato n° 8).

La scrivente segnala di aver dovuto presentare istanza di rasterizzazione in quanto le planimetrie catastali non erano correttamente digitalizzate.



Fotografia aerea riprendente il fabbricato in cui è ubicato il compendio immobiliare oggetto di esecuzione (evidenziato nel cerchio azzurro) tratto da Google maps

Confini:

I confini del compendio immobiliare, nella sua interezza, desunti dalle planimetrie catastali e verificati in loco, risultano:

A nord: corte comune condominiale particella 3537 sub 13;

A Est: strada consorziale delle Madonnine;

A Sud: proprietà di terzi;

A Ovest: proprietà di terzi.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenti a-d 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.ro 380, depositandoli in originale.

Nella procedura esecutiva non ci sono beni che necessitino del rilascio del CDU.

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 L. 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 via 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.

Relativamente al bene catastalmente identificato:

- a) Sez. NCT Fg 16 particella 3537 sub 8, la scrivente relazione che costituisce un'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano terra (rialzato), piano primo e piano seminterrato.
- b) Sez. NCT Fg 16 particella 3537 sub 7, la scrivente relazione che costituisce l'autorimessa pertinenziale dell'abitazione, direttamente collegata con il piano seminterrato del sub.8.

Si ricorda che le due unità immobiliari hanno in comune il sub. 12 ed il sub. 13.

La scrivente relaziona che l'immobile oggetto di perizia è intestato all'esecutata in ragione della **quota del 100%** della piena proprietà ed è costituito da:

a) **Sez. NCT Fg 16 particella 3537 sub 8**

piano terra (rialzato): da corte esclusiva, in parte tenuta a verde ed in parte piastrellata, si accede, tramite scala rivestita di piastrelle ad una balconata dedicata all'ingresso dell'abitazione. Il piano terra (rialzato) è costituito da: sala da pranzo/salotto dotato di finestra, portafinestra, camino angolare e stufa a pellet; cucina abitabile dotata di portafinestra, antibagno e bagno, entrambi dotati di finestre. Dalla sala, attraverso la portafinestra ubicata in lato sud, si accede ad un portico che si affaccia sulla corte esclusiva tenuta a verde che circonda l'abitazione oggetto di esecuzione, che rappresenta l'unità immobiliare di testa del fabbricato a schiera costituito in totale da n° 4 abitazioni.

Piano primo: attraverso una scala interna rivestita in marmo con accesso dalla sala del piano rialzato, si accede al piano primo dove sono presenti n° 3 camere da letto ed un bagno. Una camera da letto è dotata di portafinestra da cui si accede ad un balcone con vista sulla corte esclusiva tenuta a verde in lato sud-ovest.

piano seminterrato: dalla scala interna ubicata nella sala da pranzo/salotto si accede ai locali ubicati al piano seminterrato costituiti da: un locale cantina dotato di finestra che si affaccia su una bocca di lupo, locale lavanderia dotato di portafinestra vetrata che si affaccia su un corridoio coperto ed un bagno dotato di finestra. Dal locale lavanderia si accede ad un vano sottoscala. I locali del piano seminterrato sono confinanti e direttamente collegati internamente all'autorimessa pertinenziale identificata come sub. 7.

b) **Sez. NCT Fg 16 particella 3537 sub 7,**

Autorimessa: è accessibile esternamente tramite scivolo catastalmente identificato come **sub. 12,** comune sia al sub. 7 che al sub 8, oggetto di procedura esecutiva; la basculante è metallica motorizzata (stante il materiale presente non è stato possibile verificarne il reale funzionamento). L'autorimessa è dotata, in lato opposto rispetto alla basculante, di finestra che si affaccia su bocca di lupo e risulta collegata ai locali del piano seminterrato del sub 8.

Dall'analisi in loco eseguita dalla scrivente in data 17/10/2025 alla presenza del custode giudiziario nominato e dell'esecutata

si è riscontrato che:

L'immobile oggetto di esecuzione identificato alla **particella 16 sub. 8 risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale**. Si rileva solo una difformità catastale nella destinazione dei due locali ripostiglio del piano seminterrato dove è stato realizzato un bagno ed una lavanderia. Come si relazionerà nel proseguo della relazione, dal punto di vista urbanistico il compendio immobiliare risulta conforme. L'altezza interna dei locali al piano terra (rialzato) è pari a 2,68 m, da colloquio con il tecnico comunale si può indicare la conformità all'altezza di 2,70 m ai sensi della tolleranza.

L'immobile oggetto di esecuzione identificato alla **particella 16 sub. 7 risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale**. L'altezza interna dell'autorimessa è pari a 2,49 m, da colloquio con il tecnico comunale si può indicare la conformità all'altezza di 2,50 m ai sensi della tolleranza.

Il compendio immobiliare, facente parte di un fabbricato residenziale edificato ai sensi di concessione edilizia risalente al 1996, si presenta con finiture tipiche dell'epoca di costruzione, ma con marcata mancanza di manutenzione; la scrivente, quindi, indica che lo stato manutentivo è da considerarsi scarso.

I pavimenti di tutto l'appartamento al piano terra (rialzato) sono in piastrelle (stante il materiale accumulato è possibile verificare solo parzialmente il reale stato manutentivo); il bagno ha il pavimento ed il rivestimento delle pareti a tutta altezza con piastrelle coordinate. Gli altri locali dell'appartamento hanno pareti e soffitti intonacati al civile e sono tinteggiati, non di recente.

La scala interna ha rivestimento di pedate ed alzate in marmo.

Tutti i locali del piano primo hanno pavimentazione in parquet (stante il materiale accumulato è possibile verificare solo parzialmente lo stato manutentivo), ad esclusione del bagno che presenta pavimento e rivestimento alle pareti in piastrelle coordinate.

Il portico del piano terra ed il balcone del piano primo presentano pavimentazione in piastrelle.

Non è presente l'impianto di aria condizionata e non è presente l'impianto di allarme.

La caldaia è ubicata in cucina.

Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di caloriferi. In sala è presente un camino e una stufa a pellet.

Durante il sopralluogo, l'esecutata ha mostrato alla scrivente il libretto della caldaia con l'attestato dell'ultimo controllo datato 17/11/2023, riportante la raccomandazione di nuovo controllo entro il 17/11/2025 (vedasi allegato n° 9).

I serramenti sono in legno non di recente formazione, così come le persiane esterne, entrambi privi di manutenzione.

La porta di ingresso è blindata; le porte interne sono in legno e sono riferibili all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Il locale del piano seminterrato adibito a cantina presenta pareti intonacate e porte interne in legno. Il bagno e la lavanderia hanno pavimento e rivestimento alle pareti in piastrelle. L'autorimessa presenta pavimento in battuto di cemento, saracinesca metallica motorizzata (non è stato possibile verificarne il funzionamento a causa dell'accumulo di materiali presenti), pareti intonacate al civile.

Per una visione dello stato manutentivo del compendio oggetto di procedura esecutiva, riferibile a finiture dell'epoca di costruzione del fabbricato con evidenti segni di mancata manutenzione data anche dall'accumulo incontrollato di materiali all'interno di tutti i locali (arredi/abbigliamento/ecc.), si rimanda alla relazione fotografica allegata alla perizia.

- 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 dall'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 scritto 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."***

L'unità immobiliare oggetto di perizia è attualmente utilizzata dall'esecutata, quale unica occupante.

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 155 quater 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.

E' parere della scrivente, previa l'eliminazione di tutto il materiale presente nei locali, viste le attuali condizioni di manutenzione del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, che si possa ipotizzare un canone mensile pari a € x mese 450,00. Successivamente all'esecuzione delle opere di manutenzione necessarie, l'affitto potrebbe aumentare, stante la metratura del compendio immobiliare fino ad un canone di € x mese 750,00.

- 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 ipo-catastale 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 sovrintendenze 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 specificamente 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 cpc 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.”

Dall'analisi della documentazione agli atti (relazione notarile, catastale ed ipotecaria a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco aggiornata alla data del 21/07/2025), integrata dalla scrivente con ispezione ipotecaria effettuata su entrambi gli esecutati, **alla data del 04/12/2025**, si sono riscontrate le seguenti formalità che gravano sul bene oggetto di esecuzione:

- a- Iscrizione contro del 10/09/2014 - Registro Particolare 676 Registro Generale 4717 Pubblico ufficiale Notaio Corrado Defendi Repertorio 57544/20363 del 05/09/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in Gavardo (BS), quale soggetto terzo datore d'ipoteca;
- b- Trascrizione contro del 21/07/2025 - Registro Particolare 3777 Registro Generale 4886 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 5192 del 25/06/2025 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Gavardo (BS);

La scrivente, quindi, dopo aver consultato i dati relativi al compendio presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ed aver controllato **la situazione ipotecaria aggiornata alla data del 04/12/2025**, ha constatato la corrispondenza con quanto indicato nella certificazione notarile agli atti.

Si allega alla presente l'elenco sintetico delle formalità alla data del 04/12/2025 relativo all'esecutata (vedasi allegato n° 10).

- c) *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 limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.”*

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un complesso edilizio di n° 4 unità immobiliari a schiera.

In merito alla richiesta del quesito relativa ai vincoli urbanistici, la scrivente, dall'analisi della documentazione urbanistica acquisita, ha potuto constatare che esiste una dichiarazione della committente dell'opera relativa all'assenza di servitù e vincoli (vedasi allegato n° 11).

d) 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."

La scrivente, come indicato dall'esecutata, rappresenta che non esiste un amministratore di Condominio in quanto non esiste un Condominio per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:

verifica effettuata dalla scrivente mediante accesso ad atti e sopralluogo

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'1.9.1967, (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."

La scrivente, in data 03/10/2025, ha presentato la richiesta generale di accesso ad atti presso il Comune di Gavardo (vedasi allegato n° 12).

In data 26/11/2025 la scrivente ha ricevuto l'invio delle pratiche edilizie da parte del Comune di Gavardo (BS). Tale documentazione è però risultata essere non completa. Dopo molteplici colloqui telefonici tra la scrivente ed il tecnico, è stata reperita dal Comune la pratica di variante e la pratica dell'agibilità.

La scrivente ha ottenuto copia della suddetta documentazione con ulteriore accesso ad atti espletato in data 04/12/2025.

Il perito, di seguito, relaziona quindi le risultanze in merito all'accesso ad atti eseguito in data 26/11/2025 ed in data 04/12/2025 per l'analisi delle pratiche edilizie reperite dal Comune di Gavardo (BS) in relazione alla costruzione del compendio ubicato sulla particella 3537 sub. 8 e sub. 7 che si riepilogano di seguito:

- Concessione Edilizia originaria per costruzione dell'intero fabbricato costituito da n° 4 nuove abitazioni a schiera rilasciata in data 16/04/1996 PE n° 354/95 e n° 34 reg. costr. (vedasi allegato n° 13);
- DIA variante in data 10/09/1997 n° 364 di prot. PE 354/95-1 (vedasi allegato n° 14);
- Dichiarazione di fine lavori e Richiesta del Rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità da parte del progettista e DL Ing. Luigi Avanzi datato 25/09/1997. In tale documento viene indicato un sopralluogo eseguito in data 23/12/1997 (vedasi allegato n° 15).
- richiesta di integrazione da parte del Comune (vedasi allegato n° 16);
- documentazione integrativa depositata in Comune ai fini del rilascio dell'agibilità. Come confermato dal responsabile del Comune di Gavardo nell'incontro con la scrivente tenutosi in data 04/12/2025 l'agibilità dell'intero fabbricato risulta rilasciata per silenzio assenso (vedasi allegato n° 17).

Nei documenti viene reperito anche il collaudo statico datato 28/12/1996 a firma del Dott. Ing. Gianpiero Bocchi (vedasi allegato n° 18).

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 stato 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 L. 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 GE prima di procedere oltre nelle indagini."*

Dal confronto tra quanto rilevato in loco e le planimetrie catastali (vedasi allegati n° 4 e n°6), la scrivente attesta che non si rilevano difformità catastali relative alla suddivisione interna dei locali; si rileva solo un'errata denominazione di due ripostigli ubicati al piano seminterrato che in realtà sono una lavanderia ed un bagno; si segnala inoltre che l'altezza interna del piano terra è pari a 2,68 m e non 2,70 m come indicato nelle planimetrie catastali e l'altezza interna del locale autorimessa è pari a 2,49 m anziché 2,50 m. Sentito il tecnico comunale sul punto conferma che si possano considerare regolari i locali ai sensi della tolleranza edilizia per l'altezza interna.

Dal confronto tra quanto rilevato in loco e le pratiche edilizie reperite in Comune (vedasi allegato n° 14), la scrivente attesta la conformità urbanistica del compendio.

Si evidenzia infatti che, contrariamente all'identificazione dei due ripostigli rappresentati al piano seminterrato nelle planimetrie catastali, nella tavola di progetto allegata alla DIA di variante è stata indicata l'esatta destinazione dei locali al piano seminterrato classificandoli rispettivamente lavanderia e bagno.

- 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. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui 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 ripartizioni di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.**

Come relazionato in precedenza, il bene oggetto di perizia non necessita di CDU.

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

La scrivente ha reperito in Comune copia della dichiarazione di fine lavori da parte del progettista e direttore dei lavori, datata 19/09/1997 (vedasi allegato n° 15).

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.**

L'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione è vendibile in un lotto unico.

LOTTO UNICO:

compendio immobiliare catastalmente identificato al Comune di Gavardo, NCT:

- a) ***Fg 16 particella 3537 sub 8*** piano terra (rialzato), piano primo e piano seminterrato;
- b) ***Fg 16 particella 3537 sub. 7:*** autorimessa pertinenziale.
- c) Si ricorda la necessità di indicare nel compendio oggetto di esecuzione immobiliare anche il **sub. 12, corte comune ai sub. 7 e 8.**

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 congruagli 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.

Il bene oggetto di stima è stato pignorato da parte della procedente **in ragione del 100% di quota di proprietà dell'esecutata.**

3) Nel caso di lotto unico costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse Nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individuati e distingua i rispettivi valori.

L'immobile pignorato ha un'unica natura: immobile residenziale con autorimessa pertinenziale.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posto 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 numero 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).

Visti i luoghi ed i collegamenti interni tra autorimessa e piano seminterrato, la scrivente ritiene che l'autorimessa sia da considerarsi pertinenziale all'unità abitativa.

- 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.ro 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 DPR 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'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.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

La scrivente ha redatto la seguente stima del compendio immobiliare analizzando il mercato immobiliare della zona, tramite l'analisi degli annunci immobiliari, sulla base della propria esperienza professionale, consultando i valori, puramente indicativi, forniti dai Listini in commercio (Listino Pro Brixia, OMI e Borsino Immobiliare – vedasi allegato n° 19), tenendo conto di numerosi aspetti che hanno una influenza sul valore del compendio immobiliare in oggetto (fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie commerciale, della tipologia dell'immobile, dello stato manutentivo, della vetustà, dell'accessibilità e dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione di mercato immobiliare).

La scrivente, per la stima del compendio, ha tenuto conto di ogni tipo di specificità dei beni in oggetto, soprattutto dello scarso stato manutentivo dell'immobile che incide in maniera rilevante sulla presente valutazione.

LOTTO UNICO:

**Calcolo della superficie commerciale – applicazione dei coefficienti corrispettivi –
valore complessivo del compendio immobiliare:**

Per determinare la superficie lorda di pavimento si è tenuto conto di:

- ✓ intero spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva;
- ✓ metà spessore dei muri comuni (divisori) con altre unità immobiliari.

La scrivente evidenzia che stante il materiale accumulato in ogni locale, è stato molto difficoltoso effettuare un rilievo in loco.

Le misure mancanti, pertanto, sono state dedotte e confrontate con quelle indicate negli elaborati di progetto e nelle schede catastali.

Compendio immobiliare catastalmente identificato al Comune di Concesio (BS), NCT:

a) Fg 16 particella 3537 sub 8:

- Abitazione piano terra (rialzato): circa 73 mq x 100 % = 73 mq circa,
- Balcone ingresso: circa 8 mq x 30% = 2,4 mq circa,
- Portico PT (compresa area sotto il balcone del piano primo che crea portico antistante la cucina) = circa $(9 \text{ mq} + 4,50) \times 35\% \text{ mq} = 4,7 \text{ mq}$ circa,
- Abitazione piano primo: circa 69 mq x 100% = 69 mq circa,
- corridoio esterno coperto piano seminterrato: circa 3,80 mq x 30% = 1,1 mq circa;
- locali piano seminterrato esclusa autorimessa: circa 40 mq x 40% (stante le finiture residenziali) = circa 16 mq
- area esterna (comprese le scale di accesso e lo scivolo carraio identificato come sub. 12) = circa 290 mq. La superficie commerciale corrisponde a: $166 \text{ mq} \times 10\% + (290-166) \times 5\% = \text{circa } 22,8 \text{ mq}$

Per un totale di circa 189 mq.

b) Fg 16 particella 3537 sub 7:

autorimessa: circa 43 mq x 50% = circa 21,5 mq

c) Fg 16 particella 3537 sub 12:

scivolo carraio comune al sub. 7 e sub. 8: superficie annessa ai fini estimativi alla corte esterna del sub. 8.

Per un totale complessivo del compendio immobiliare di circa 210,5 mq approssimato a 210 mq.

La scrivente, pur conscia che l'immobile ricada in una zona residenziale appetibile, che sia ubicato in un buon contesto e che abbia una buona metratura, **stante le condizioni di scarsa manutenzione in cui versa**, ritiene equo stimare un valore pari a **€/mq 800,00**, da cui si deduce un importo pari a **€ 168.000,00**. Se l'immobile non versasse nelle condizioni manutentive in cui è stato visionato dalla scrivente, come attestato dalla relazione fotografica, il compendio potrebbe avere una valutazione maggiore, stante la tipologia di immobile e l'ubicazione.

Si precisa che tale valore di stima non tiene conto dell'importo necessario per la liberazione dei locali dall'ingente quantità di beni mobili presenti.

Valore del compendio in libero mercato

La scrivente stima quindi il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO UNICO, attualmente utilizzato in via esclusiva dalla proprietaria esegutata in ragione della quota del 100%, stante lo stato manutentivo in cui versa, approssimabile ad € 168.000,00 (diconsi euro centosessantottomila/00).

Valore del compendio in ambito di vendita giudiziale

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO UNICO, attualmente utilizzato in via esclusiva dalla proprietaria esegutata in ragione della quota del 100%, stante lo stato manutentivo in cui versa, viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato quantificandolo quindi **€ 150.000,00** (diconsi euro centocinquantamila/00).

Rezzato (BS), 12/12/2025



Elenco allegati:

- Relazione fotografica
- Allegato 1: atto Notaio G.A. Bonardi;
- Allegato 2: estratto matrimonio;
- Allegato 3: visura catastale storica particella 3537 sub. 8;
- Allegato 4: planimetria catastale particella 3537 sub. 8;
- Allegato 5: visura catastale storica particella 3537 sub. 7;
- Allegato 6: planimetria catastale particella 3537 sub. 7;
- Allegato 7: elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato 8: estratto mappa Foglio 16 particella 3537;
- Allegato n° 9: ultimo rapporto manutenzione caldaia;
- Allegato n° 10: elenco sintetico delle formalità relativo all'esecutata;
- Allegato n° 11: dichiarazione della proprietà dell'assenza di vincoli e servitù;
- Allegato n° 12: istanza accesso ad atti Comune di Gavardo;
- Allegato n° 13: CE n° 34 reg. costr. – PE 354/95 rilasciata in data 16/04/1996;
- Allegato n° 14: DIA variante prot. 364 – PE 354/95-1 del 19/09/1997;
- Allegato n° 15: dichiarazione di fine lavori;
- Allegato n° 16: richiesta integrazione documentale per agibilità da parte del Comune;
- Allegato n° 17: documentazione integrativa per agibilità;
- Allegato n° 18: certificato di collaudo statico;
- Allegato n° 19: estratto Listino Pro Brixia, estratto valore OMI, Borsino Immobiliare.