



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV civile
fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni



Esecuzione Immobiliare n. 405/2025

Giudice Delegato Dott.ssa Simonetta Bruno



Creditore procedente

OMISSIS

c.f. e p. IVA *omissis*

con sede in *omissis*, via *omissis*

rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

con studio in *omissis* via *omissis*

Esecutato

omissis, c.f. *omissis*

residente in *omissis* via *omissis*



Esperto incaricato arch. Chiara Acchiappati

nomina dell'esperto	17.11.2025
accettazione incarico di stima e giuramento	27.11.2025
data del deposito relazione di stima	18.02.2026
udienza per la determinazione della modalità di vendita	18.03.2026



RELAZIONE DI STIMA

DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI BOTTICINO (BS)

VIA BENEDEUSI n. 14



sommario

premessa e quesito	pag. 2
svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
quesito – A – completezza dei documenti art. 567 c.p.c.	pag. 6
quesito – B – identificazione e descrizione dei beni	pag. 7
quesito – C – stato di possesso	pag. 27
quesito – D – formalità, vincoli o oneri	pag. 28
quesito – E – regolarità edilizia e urbanistica	pag. 36
quesito – F – formazione dei lotti	pag. 46
quesito – G – valore dei beni e costi	pag. 49
conclusioni	pag. 56

premessa e quesito

Il G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini con *Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e nomina del custode, con contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita* del 17.11.2025, notificato tramite pec di Cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012, nominava la sottoscritta quale esperto per la stima dei beni pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva, fissando per il deposito telematico dell'accettazione dell'incarico il giorno 27.11.2025; nel giorno indicato la sottoscritta depositava tramite PCT nel fascicolo telematico della procedura il *verbale accettazione incarico di stima* in cui è riportato "*giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi*".

Il sottoscritto perito accedeva poi al fascicolo telematico dell'esecuzione in oggetto acquisendo il *Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e nomina del custode, con contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita* e la documentazione utile ivi depositata inerente alla procedura.

Con il citato *Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati*



il Giudice nomina esperto per la stima dei beni pignorati l'arch. Chiara Acchiappati ... affinché, compiuto l'accesso ai beni pignorati (adempimento da ritenersi assolutamente indefettibile anche ai fini della liquidazione del compenso e del quale l'esperto darà espressamente conto in apertura della relazione) risponda al seguente quesito (riportato sinteticamente per punti):

- A – *verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.*
- B – *identificazione e descrizione attuale dei beni e identificazione pregressa dei beni*
- C – *stato di possesso*
- D – *esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*
- E – *regolarità edilizia ed urbanistica*
- F – *formazione dei lotti*
- G – *valore del bene e costi*

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.

Il Giudice dispone che il perito depositi telematicamente la relazione di stima, e copia della stessa in 'OMISSIS' dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc;

il termine per il deposito della relazione scade in data 18.02.2026, essendo



stata fissata l'udienza di comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita per il giorno 18.03.2026.

svolgimento delle operazioni peritali

La sottoscritta, in esecuzione dell'incarico assegnato, effettuava le seguenti operazioni:

1. estraeva copia dei documenti in atti della procedura contenuti nel fascicolo telematico online presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
2. ricercava e acquisiva la documentazione di tipo catastale presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale – Territorio di Brescia, visure storiche per immobile, estratto mappa, elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco dei subalterni assegnati, planimetrie; quella di tipo ipotecario presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare di Brescia, formalità, trascrizioni, iscrizioni e annotamenti, atti di compravendita di immobili comparabili a fini della stima;
3. acquisiva copia del titolo di provenienza e degli atti di interesse nel ventennio presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare di Brescia;
4. in data 01.12.2025 inoltrava per via telematica formale istanza di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del comune di Botticino, relativamente alle pratiche edilizie riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le u.i. oggetto di stima, titoli edilizi ed elaborati grafici; in data 15.01.2026 accedeva all'ufficio Edilizia Privata per esaminare la documentazione richiesta, estraendo copie di quanto di interesse per la presente relazione;



5. in data 23.12.2025, previ accordi telefonici, effettuava, con il collaboratore del custode un primo sopralluogo senza poter accedere all'immobile in quanto lo stesso risultava chiuso; il collaboratore lasciava un ulteriore avviso, oltre a quello già in precedenza inserito nella cassetta della posta e alla comunicazione a mezzo pec, rimasti senza riscontro, in attesa di concordare un secondo accesso ai luoghi.



6. in data 27.01.2026, insieme al Dott. Losio e al suo collaboratore, effettuava un secondo accesso ai luoghi in occasione del quale fu possibile ispezionare l'immobile pignorato; era presente il debitore sig. *omissis*. In merito allo stato di occupazione si rimanda al successivo capitolo - C -.



7. preso atto in occasione dell'accesso ai luoghi del mancato accatastamento della piscina nel giardino esclusivo di pertinenza dell'abitazione, in data 28.01.2026 inoltrava tramite PCT istanza di autorizzazione all'aggiornamento catastale; dal momento che il G.E. non ha emesso provvedimenti in merito entro il termine fissato per il deposito della relazione di stima, procedeva al deposito dell'elaborato, rimanendo a disposizione per gli adempimenti del caso qualora il G.E. lo ritenesse opportuno.



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



Il debitore esecutato signor *omissis* risulta proprietario, in regime di





separazione dei beni, di un appartamento e di un'autorimessa, facenti parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale denominato "Residence I Pia" sito in Botticino in via Benedusi al civico 14; per i dettagli si rimanda alla trattazione nel seguito.



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

La completezza della documentazione è verificata dalla presenza della certificazione notarile, al 07.11.2025, emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c., a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE).



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).



È stato acquisito presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia tramite il sistema telematico Sister l'atto di compravendita, che si allega alla presente relazione unitamente alla nota di trascrizione, rep. 46799 racc. 14068 del 15.11.2007, regolarmente registrato e trascritto a Brescia il 28.11.2007 ai n. R.G. 66067 R.P. 37397.



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





Nell'atto di provenienza appena sopra citato, alla pag. 18 si legge *"Il signor omissis dichiara di trovarsi in regime di separazione dei beni"*.



- 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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.



A seguito delle indagini svolte con acquisizione dei documenti ipocatastali, dell'accesso ai luoghi in data 27.01.2026, gli immobili oggetto di pignoramento risultano dalla seguente



individuazione catastale



Comune di Botticino – Codice B091 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 23

- particella 719 sub 6 _ cat. A/2 – classe 5 – consistenza 9 vani - superficie totale 200 mq. totale escluse aree scoperte mq. 176 - rendita € 976,10 – via Benedusi piano S1-T-1



appartamento disposto su tre livelli collegati da scala interna, composto da:

- al piano terra soggiorno con portico esterno (in scheda "pergolato"),





cucina, disimpegno, wc e corte esclusiva con piscina (quest'ultima non presente in scheda);

- al piano primo tre camere di cui una con proprio bagno e ripostiglio/cabina armadio, pianerottolo di disimpegno con altro bagno e ripostiglio;

- al piano interrato taverna (catastalmente cantina), lavanderia e disimpegno del vano scala, con accesso diretto all'autorimessa (sub 21);

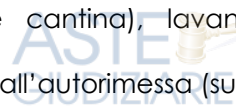
dati identificativi derivanti da *Costituzione* pratica n. BS0008272 del 12.01.2005 n. 81.1/2005, cui è seguita variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 12.01.2005 con prot. n. BS0008272 e **non corrisponde allo stato dei luoghi** (si rimanda al successivo capitolo *identificazione pregressa dei beni*).

• **particella 719 sub 21** _ cat. C/6 – classe 3 – consistenza 53 mq. - superficie totale 61 mq. - rendita €. 164,23 – via Benedusi piano S1

autorimessa al piano interrato direttamente collegata al disimpegno dell'appartamento (sub 6);

dati identificativi derivanti da *Costituzione* pratica n. BS0008272 del 12.01.2005 n. 81.1/2005, cui è seguita variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 12.01.2005 con prot. n. BS0008272 e corrisponde allo stato dei luoghi.

Intestazione delle due u.i. di cui sopra:





omissis, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Costituiscono **beni comuni non censibili** all'appartamento e all'autorimessa, come risulta dall'elaborato planimetrico di subalternazione e dal relativo elenco dei subalterni assegnati, le seguente unità:

- sub 35 che individua una corte scoperta al piano terra, comune all'appartamento sub 6, oltre ad altri;
- sub 36 che individua spazio di manovra e scivolo, comune all'appartamento sub 6 e all'autorimessa sub 21, oltre ad altri.

Nell'atto di provenienza sopra richiamato, in riferimento alle parti comuni, alla pag. 11 è riportato *"Alle unità immobiliari in oggetto compete la quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. del complesso edilizio di cui fanno parte ed, in particolare, di quelle graficamente individuate nell'elaborato planimetrico di subalternazione allegato alla Denuncia di Accatastamento sopra citata tra le quali vi sono i mappali, già citati in premessa, nn. 719 sub 35 (corte) per l'appartamento, e 719 sub 36 (spazio di manovra, scivolo) per entrambe le unità immobiliari in oggetto"*.

Si produce in allegato il *Regolamento del condominio RESIDENCE I PIA'* ubicato in *Botticino Sera (BS) via Benedusi 14,16/B*, con allegate tabelle millesimali A e B, trasmesso dalla società *omissis*, che amministra il complesso edilizio, al sottoscritto perito in allegato a messaggio di posta elettronica in data 15.01.2026.



All'articolo 2 *Parti comuni* è riportato

"Sono parti comuni e quindi costituiscono proprietà comune e indivisibile tra tutti i partecipanti al condominio, tutti i beni, locali, impianti del caseggiato di cui all'art. 1117 cod. civ. e che in relazione ad atti d'acquisto o altro titolo (successione, donazione ecc.) non risultino di proprietà di singoli o gruppi di condomini i seguenti beni:

a) ai sensi del punto 1 dell'art. 1117 cod. civ. (parti dell'edificio necessarie all'uso comune)

- l'area o il suolo su cui sorge l'intero complesso edile;

- le fondazioni;

- i muri maestri, ivi compresi i muri perimetrali sia che abbiano funzione portante o meno;

- i tetti di copertura ed i lastrici solari e tutti i manufatti che le completano quali cornicioni, canali di gronda, etc, sono in comproprietà tra i fabbricati ad essi pertinenti

e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.

b) in relazione al punto 2 dell'art. 1117 cod. civ. (servizi in comune) MAPP.

719 SUB. 35-36 e sub 37 solo ai sub. 13 e 14 come da Elaborato Planimetrico.

c) in relazione al punto 3 dell'art. 1117 cod. civ. (beni che servono all'uso ed al godimento comune):

- la rete per l'approvvigionamento idrico e la distribuzione dell'acqua fredda;





- rete orizzontale fognaria per smaltimento delle acque bianche e di quelle nere dall'edificio alla rete comunale;
- e in genere ogni impianto che serve a produrre e a gestire un servizio comune.



Tutti gli impianti si intendono comuni fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini."



All'art. 3 *Parti comuni a gruppi di condomini* è scritto

"costituiscono proprietà comune e indivisibile tra i condomini che utilizzano i relativi servizi, i seguenti beni:

- atrio, ingresso, corte, scala, scivolo e spazi di manovra al piano interrato compreso impianto elettrico per illuminazione, corpi illuminanti, e quant'altro al servizio delle parti comuni."



coerenze



per l'appartamento mapp. 719 sub 6

per il piano interrato

a Nord: in parte terrapieno, in parte autorimessa della stessa proprietà sub 21;

a Est e a Sud: terrapieno;

a Ovest: autorimessa della stessa proprietà sub 21;

per il piano terra

a Nord: corti scoperte di altra proprietà, in parte sub 5 e in parte sub 34;

a Est: lotti di terreno di altra proprietà mapp. 744 e 723;

a Sud: lotto edificato di altra proprietà mapp. 716;





a **Ovest**: unità immobiliare di altra proprietà sub 5;

per il piano primo

a **Nord, Est e Sud**: affaccio su corte scoperta della stessa u.i. sub 6;

a **Ovest**: in parte unità immobiliare di altra proprietà sub 11, in parte affaccio su corte scoperta do altra proprietà sub 5.



per l'autorimessa mapp. 719 sub 21

a **Nord**: spazio di manovra comune sub 36;

a **Est**: in parte terrapieno e in parte unità immobiliare della stessa proprietà sub 6;

a **Sud**: in parte terrapieno e in parte piano cantinato della stessa proprietà sub 6;

a **Ovest**: in parte autorimessa di altra proprietà sub 20 e in parte piano cantinato di altra proprietà sub 5.



Si allegano alla presente relazione le visure storiche e le planimetrie catastali delle unità immobiliari, l'elaborato planimetrico di subalternazione con elenco dei subalterni assegnati, l'estratto mappa, la documentazione fotografica effettuata in occasione dei sopralluoghi in data 23.12.2025 e 27.01.2026.

descrizione dei beni

Le due unità immobiliari oggetto di relazione, appartamento con autorimessa, fanno parte di un più ampio complesso edilizio residenziale denominato "*Residence I Pià*", edificato negli anni dal 2003 al 2006





nell'ambito di un piano di lottizzazione, sito in comune di Botticino in via Benedusi, strada che si dirama in direzione Nord dalla via Tito Speri, arteria viabilistica che collega le due frazioni Botticino Sera e Botticino Mattina, e che prosegue in direzione Sud-Ovest, con la toponomastica di via Cavour, verso il centro della città di Brescia.



Il contesto è caratterizzato da un'edilizia di tipo residenziale per lo più con edifici mono e bifamiliari, palazzine, piccoli complessi, ad uno o due piani fuori terra con aree verdi e giardini pertinenziali; nelle immediate vicinanze sono situati servizi e attività commerciali di quartiere, un ufficio postale, una scuola materna.



Il complesso edilizio "i Pini" è composto da cinque corpi edilizi, mono e plurifamiliari, con area scoperta comune centrale, viale di accesso e percorsi interni comuni; le palazzine si sviluppano in altezza per due piani fuori terra oltre ad interrato con cantine e autorimesse; complessivamente è costituito da 13 abitazioni, di cui due con tipologia "villino", un ufficio, 14 autorimesse e 4 posti auto coperti al piano interrato; l'accesso pedonale alla corte interna avviene dalla via Benedusi al civico 14 tramite cancello a due battenti ad apertura elettrificata, in corrispondenza del quale sono situate le pulsantiere dei citofoni e le cassette della posta; l'accesso carraio al piano interrato avviene dalla via Benedusi in lato Nord, al civico 16/B tramite cancello a due battenti, sempre ad apertura elettrificata. Alcune palazzine sono provviste di autonomo ingresso dalla pubblica via, ai civici dal 16 al 18, in lato Nord della citata via Benedusi.





La pavimentazione delle aree esterne comuni e dei percorsi è in blocchetti di porfido, quella dell'interrato in battuto di cemento; tutto il complesso è delimitato sui quattro lati da muro di cinta con sovrastante cancellata metallica.



L'impianto architettonico è di tipo tradizionale, gradevole e curato, i corpi edilizi sono tinteggiati di colore giallo chiaro con dettagli, marcapiani e cornici delle finestre in colore grigio chiaro; le coperture sono a falde inclinate con struttura in legno e sovrastante manto in tegole laterizie.



L'appartamento distinto dal sub 6 occupa la porzione di testa del corpo edilizio in angolo Sud-Est, con accesso dalla corte scoperta centrale e dal viale al civico 14; si tratta di un alloggio di ampie dimensioni articolato su tre livelli collegati da scala interna, composto da:



- al piano terra soggiorno, cucina, disimpegno e wc, portico esterno e giardino esclusivo con piscina interrata;
- al piano primo tre camere da letto di cui una con annessi bagno e cabina armadio, altro bagno e ripostiglio;
- al piano interrato due locali, uno ad uso taverne e l'altro lavanderia.



Per quanto riguarda le finiture, nel soggiorno pavimento in parquet a listoni di tipo prefinito, nella cucina, disimpegno e wc in piastrelle di gres in grande formato di colore chiaro in tinta unita, nella zona notte al piano superiore parquet sempre di tipo prefinito in doghe, nei bagni pavimento e rivestimento fino ad un'altezza di circa ml. 1,20 in mattonelle di marmo 10x10; nei locali al piano interrato pavimento in piastrelle di gres in grande





formato in colore scuro; porte interne in legno pantografate laccate bianche, di cui una a scorrere entro muro, portoncino d'ingresso di tipo corazzato; serramenti in legno con vetrocamera, alcuni protetti da inferriate in ferro, persiane oscuranti esterne di colore verde, al piano interrato serramenti in alluminio sempre con vetrocamera. Il bagno al piano terra è provvisto di wc e lavabo, quelli al piano superiore sono completi di accessori in ceramica bianca con rubinetteria cromata, wc e bidet a pavimento, lavabo e piatto doccia con cristallo; nel bagno annesso alla camera matrimoniale la parete retro doccia è rivestita in carta da parati decorata. Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile con tinteggiatura di colore chiaro con limitate porzioni a tinte forti nelle camere e nel bagno. La scala interna di collegamento è agevole con pedate e alzate rivestite in marmo di Botticino.

L'impianto elettrico è completo e sottotraccia con due quadretti, quello di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas combinata ubicata nella lavanderia, sistema di emissione con pannelli radianti a pavimento ai piani terra e primo, a radiatori in ghisa al piano interrato, nei bagni integrazione con termoarredi, regolazione con termostati ambiente. L'appartamento è provvisto di impianto di aria condizionata a pompa di calore con unità esterna posizionata nella corte in lato Nord.

Il giardino che circonda l'appartamento su tre lati è a prato con arbusti e alberature, aiuole in ghiaietto, vialetto, marciapiede e zona sotto il portico in porfido con cordolo in marmo; in lato Sud è presente una piscina



interrata delle dimensioni di ml. 6 x 3 profonda ml. 1,20 internamente rivestita in piastrelle a mosaico e con pavimentazione esterna in piastrelle di gres di colore chiaro.

L'**autorimessa distinta dal sub 21** è situata al piano interrato, direttamente collegata al vano scala dell'appartamento e accessibile dal corsello carraio comune; le dimensioni sono ampie e utili per ospitare due autovetture allineate; la pavimentazione è in battuto di cemento ed è provvista di basculante in lamiera metallica con aperture per l'aerazione ad apertura elettrificata.

In conclusione si può riferire un giudizio positivo sia sull'intero complesso edilizio in buono stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione di alcuni ammaloramenti negli intonaci e nelle tinteggiature dei muretti esterni di cinta e limitate tracce di infiltrazioni nel corsello al piano interrato, a dimostrazione comunque di una buona qualità costruttiva, gradevole e curato nell'aspetto architettonico e nell'uso dei materiali; giudizio positivo anche sull'appartamento, di ampie dimensioni, funzionalmente distribuito, con finiture curate e di elevata qualità, in ottimo stato di manutenzione e conservazione, privo di vizi e/o difetti ad eccezione della presenza di una lieve umidità di risalita nella nell'autorimessa al piano interrato.

Le due unità immobiliari sono utilizzate dall'esecutato come propria abitazione.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le u.i. oggetto di relazione insiste in Catasto Terreni sulla

- particella 719 foglio 23 _ ente urbano – superficie mq. 3.157

ex *Frazionamento* del 12.12.2001 pratica n. 499890 n. 8736.1/2001.

In merito al Certificato di Destinazione Urbanistica, da acquisire e depositare in originale, si riferisce che la normativa vigente non prescrive l'obbligo di tale documento in caso di trasferimento di immobili censiti in Catasto Fabbricati; si rimanda a riguardo all'art. 30 comma 2 del DPR n. 380/2001. Nel caso di cui trattasi l'area di sedime è inferiore a mq. 5.000,00 e non ricorrono le condizioni di cui al presente quesito.

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 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.

A seguito delle indagini ipocatastali svolte, si conferma la correttezza della documentazione prodotta in atti e del pignoramento.

cronistoria catastale nel ventennio

immobili in comune di Botticino

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 23

- particella 719 sub 6 _ cat. A/2 – classe 5 – consistenza 9 vani - superficie totale 200 mq. totale escluse aree scoperte mq. 176 - rendita €. 976,10 –
via Benedusi piano S1-T-1

dati identificativi derivanti da *Costituzione* pratica n. BS0008272 del 12.01.2005 n. 81.1/2005, cui è seguita variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Costituzione anteriore al ventennio.

- particella 719 sub 21 _ cat. C/6 – classe 3 – consistenza 53 mq. -
superficie totale 61 mq. - rendita €. 164,23 – via Benedusi piano S1

dati identificativi derivanti da *Costituzione* pratica n. BS0008272 del



12.01.2005 n. 81.1/2005, cui è seguita variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 Costituzione anteriore al ventennio.



titolo di proprietà e provenienza

Le u.i. oggetto di pignoramento sono divenute di proprietà dell'esecutato, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza del seguente titolo:



- **Trascrizione R.G. 66067 R.P. 37397 del 28.11.2007**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Corrado Defendi in data 15.11.2007 rep. 46799/14068, regolarmente registrata, **compravendita**, con la quale la società PIA' Srl, con sede in Botticino (BS), c.f. e p. IVA 03550790178, *vende al signor omissis, che acquista, le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio residenziale, descritto in premessa, denominato "I PIA", sito in Comune di Botticino (BS), in Via Benedusi n. 14, ... , e precisamente:*



** appartamento ai piani interrato, terra e primo, con adiacente corte pertinenziale esclusiva, composto da disimpegno, locale cantina ed altro vano al piano interrato, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e portico esclusivo al piano terra, disimpegno, tre camere, vano ripostiglio, altro piccolo vano e due bagni al piano primo, con scala di collegamento interna esclusiva, il tutto attualmente distinto all'Ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati, al Foglio 23, Sez. NCT, con il seguente mappale:*



719 sub. 6 A/2 cl. 5 v.9 R.C. Euro 976,10





** autorimessa al piano interrato, attualmente distinta all'Ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati, al Foglio 23, Sez. NCT, con il seguente mappale:*

719 sub. 21 C/6 cl. 3 mq.53 R.C. Euro 164,23

Alle unità immobiliari in oggetto compete la quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. del complesso edilizio di cui fanno parte ed, in particolare, di quelle graficamente individuate nell'elaborato planimetrico di subalternazione allegato alla Denuncia di Accatastamento sopra citata tra le quali vi sono i mappali, ... , nn. 719 sub.35 (corte) per l'appartamento, e 719 sub.36 (spazio di manovra, scivolo) per entrambe le unità immobiliari in oggetto.

...

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito su area facente parte di un piano di lottizzazione, denominato "Lottizzazione Area PIA'", per il quale è stata stipulata con l'atto in data 18 gennaio 2002, rep. N°43542/7467 Notaio Luigi Zampaglione, trascritto a Brescia il 6 febbraio 2002 ai nn. 5337/3557 di formalità, ... , apposita Convenzione Urbanistica; la parte acquirente dichiara di accettare e si impegna ad osservare per sé, eredi ed aventi causa a qualunque titolo, tutte le clausole, di natura reale ed obbligatoria contenute nella sopra citata Convenzione e che si intendono qui integralmente riportate.

Prezzo convenuto in complessivi €. 535.000,00, oltre IVA per l'importo di €.





21.460,00, per un totale di €. 556.400,00, pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.



cronistoria ipotecaria nel ventennio

Anteriormente al ventennio, i lotti di terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio residenziale di cui sono parte le due u.i. oggetto di pignoramento erano di proprietà della società Pià Srl, come sopra generalizzata, ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:



- **Trascrizione R.G. 11077 R.P. 5792 del 17.03.2000**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Luigi Zampaglione in data 08.03.2000 rep. 32578 racc. 4696, registrata a Salò il 21.03.2000 al n. 236 S. 2V, **compravendita**, con la quale i signori *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, coniugati in regime di comunione legale dei beni, cedono e



vendono alla società *omissis*, che ... , accetta ed acquista la quota di 100/327 (...) dell'area solo in parte edificabile (...) posta in Comune di BOTTICINO (BS) identificata con i seguenti dati nel



Catasto Terreni

partita 18313 foglio 23

mappale 29 Ha 0.65.40 vigneto CL.1 DRL 196.200 RAL. 88.290



(successivamente variato e fuso nell'attuale mappale 719)

Prezzo convenuto in complessive lire 210.000.000 pagato e quietanzato.

Bene immobile dichiarato libero.



- **Trascrizione R.G. 25797 R.P. 14798 del 23.06.2000**





Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Luigi Zampaglione in data 19.06.2000 rep. 34120 racc. 5086, registrata a Salò il 06.07.2000 al n. 657 S. 2V, **compravendita**, con la quale i signori *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, coniugati in regime di separazione legale dei beni, cedono e vendono alla società *omissis*, che ... , accetta ed acquista l'intera quota di loro spettanza pari a 227/327 (...) dell'area solo in parte edificabile (...) posta in Comune di BOTTICINO (BS) identificata con i seguenti dati nel Catasto Terreni

partita 18313 foglio 23 mappale 29 Ha 0.65.40 vigneto CL.1 DRL 196.200 RAL. 88.290 (successivamente variato e fuso nell'attuale mappale 719)

Prezzo convenuto in complessive lire 600.000.000 pagato e quietanzato.

Bene immobile dichiarato libero.

- **Trascrizione R.G. 3571** (sul titolo cartaceo erroneamente riportato 3591) **R.P. 2376 del 29.01.2002**

Atto notarile pubblico del Notaio Luigi Zampaglione in data 18.01.2002 rep. 43544 racc. 7469, registrata a Salò il 25.01.2002 al n. 125 S1, **cessione di diritti reali a titolo gratuito**, con il quale, premesso che:

- i signori *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, e la società *omissis* hanno sottoscritto con il Comune di Botticino, convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione





area "PIA'" con atto dello stesso Notaio rep. 43542/7467 in pari data;

- la società *omissis* ha ceduto al Comune di Botticino, per le opere di urbanizzazione, un'area maggiore di quella dalla stessa dovuta e pertanto si rende necessario compensare tra i lottizzanti la proprietà delle aree soggette alla lottizzazione in modo che la società *omissis* non subisca una diminuzione dei propri diritti conseguente alla diminuzione di area di sua proprietà;

- ai fini dell'esecuzione della lottizzazione si rende pertanto necessario trasferire (senza corrispettivo per i motivi di cui sopra) alla società *omissis* l'area posta in Comune di Botticino censita al Catasto Terreni come segue:

Foglio 23 Mappale 721 (ex 38/b) vigneto cl.1 di Ha 0.01.06 RDL 3.180 RAL1.431 di proprietà dei signori *omissis, omissis, omissis e omissis*;

i signori omissis e omissis, omissis e omissis per la quota di 1/4 (...) ciascuno trasferiscono alla società "omissis" che, come sopra rappresentata, accetta, la porzione di area della superficie catastale posta in Comune di Botticino censita al Catasto Terreni come segue:

Foglio 23 Mappale 721 (già mappale 38/b) (poi soppresso e fuso nell'attuale 719) vigneto cl.1 di Ha 0.01.06 RDL 3.180 RAL 1.431.

Bene immobile dichiarato libero.

- **Trascrizione R.G. 62566 R.P. 36745 del 30.11.2004**

Atto notarile pubblico del Notaio Luigi Zampaglione in data 18.11.2004 rep. 61833 racc. 13365, registrata a Salò il 19.11.2004 al n. 100679 S1, **cessione di diritti reali a titolo oneroso, rettifica di trasferimento di aree in adempimento**





di obblighi di cui alla Lottizzazione "PIA", con il quale il Comune di Botticino, con sede in Botticino, p. IVA 00600950174, in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 15 settembre 2004, ... , TRASFERISCE



a) in primo luogo

alla società "omissis" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà delle aree in Comune di Botticino censite al Catasto Terreni come segue



Foglio 23 mappale 728 vigneto CL. 1 Ha0.00.49 RD Euro 0,76 RA Euro 0,34

Foglio 23 mappale 729 vigneto CL. 1 Ha0.00.02 RD Euro 0,03 RA Euro 0,01

(poi fusi nell'attuale mappale 719)

...



Beni immobili dichiarati liberi fatta eccezione per la Convenzione Urbanistica relativa alla lottizzazione area Pia' ex atto in data 18.01.2002 rep. 43542/7467.



La società *omissis* ha poi edificato sulle aree divenute di sua proprietà in forza dei titoli sopra richiamati il complesso edilizio residenziale di cui fanno parte le 2.u.i. oggetto di pignoramento, trasferite all'esecutato con l'atto di provenienza più sopra menzionato.



Per ulteriori dettagli si rimanda agli atti e alle note di trascrizione in allegato.

cronistoria urbanistica e amministrativa nel ventennio



Si rimanda alla trattazione esposta al successivo capitolo - E - .



conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, rispondenza ai dati dei registri immobiliari

Verificato lo stato dei luoghi in occasione del sopralluogo in data 27.01.2026, si è rilevata:

- la conformità della planimetria catastale dell'autorimessa distinta dal mappale 719 sub 21;

- la non conformità della planimetria catastale dell'appartamento distinto dal mappale 719 sub 6 per mancato accatastamento della piscina nel giardino esclusivo, legittimamente realizzata.

Il mancato accatastamento della piscina comporta modifiche nella consistenza della corte esclusiva e nella classe del fabbricato, non risulta dunque verificata la conformità catastale di cui al D. L. n. 78/2010 art. 19 comma 14, convertito con modificazioni dalla L. n. 122 del 30.07.2010, conseguendo l'impraticabilità del trasferimento del bene.

Come riferito alla pag. 5 del precedente capitolo *svolgimento delle operazioni peritali*, in data 28.01.u.s., in conformità alle disposizioni contenute nel Decreto di nomina, si era depositata istanza di autorizzazione all'aggiornamento catastale con quantificazione della relativa spesa; il G.E. non ha però emesso provvedimento a riguardo entro il termine fissato per il deposito della relazione.

Le operazioni catastali che si rendono necessarie sono le seguenti:

- In Catasto Terreni Tipo Mappale con procedura Pregeo per aggiornamento mappa con inserimento della piscina, previo rilievo



topografico, e deposito telematico presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Brescia;

- in Catasto Fabbricati denuncia di variazione con procedura Docfa per aggiornamento elaborato planimetrico di subalternazione e deposito di nuova planimetria presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Brescia.

La spesa per le operazioni di cui sopra, che l'aggiudicatario dovrà sostenere nel caso in cui la variazione non venga eseguita prima della vendita, è quantificabile come segue:

- per Tipo Mappale in Catasto Terreni €. 750,00 per onorari oltre ad €. 128,00 di diritti catastali
- per denuncia di variazione in Catasto Fabbricati €. 600,00 per onorari oltre ad €. 70,00 di diritti catastali

sommano €. 1.350,00 per onorari ed €. 198,00 per diritti catastali, al netto degli oneri fiscali e previdenziali.

Riguardo alla rispondenza dei soggetti intestati con i dati dei registri immobiliari si riferisce che sussiste la corrispondenza fra lo stato di diritto delle unità immobiliari e l'intestazione catastale.

Per la cronistoria della 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 del pignoramento e risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

- 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 scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

L'appartamento e l'autorimessa oggetto di pignoramento sono utilizzati dall'esecutato come propria abitazione.

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.

Si rimanda al precedente punto 1).

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.

Si rimanda al precedente punto 1).

- 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 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 titolo di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

esistenza di diritti reali e personali a favore di terzi

Non sussistono né alla data della trascrizione del pignoramento né all'attualità.



servitù attive e passive

Non sussistono trascrizioni a riguardo nei pubblici registri immobiliari.

Nell'atto di provenienza del Notaio Defendi più sopra citato, alla pag. 12 si legge:

“Dette unità immobiliari vengono vendute a corpo, con ogni accessorio e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con effetto da oggi e con la più ampia garanzia evizionale, per non essere le stesse gravate da oneri reali, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per tutti i diritti, obblighi e servitù contenuti o richiamati negli atti di provenienza citati in premessa ...”.

Si rimanda per i dettagli agli atti che si producono in allegato.

formalità ipotecarie

Dai documenti in atti della procedura e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio – Servizio della Pubblicità Immobiliare di Brescia tramite sistema telematico Sister, risulta che le unità immobiliari oggetto di relazione sono gravate dalle seguenti formalità:

- **Iscrizione R.G. 66068 R.P. 16119 del 28.11.2007**

Atto notarile pubblico del Notaio C. Defendi rep. 46800/14069 del 15.11.2007

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo

a favore: *omissis* con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis* - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà





a carico: *omissis* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

somma capitale: €. 530.000,00

tasso di interesse annuo 5,564%

somma iscritta: €. 954.000,00

Grava le u.i. in Botticino alla sez. urb. NCT foglio 23 mappale 719 sub 6 e 21.



• **Trascrizione R.G. 31845 R.P. 21667 del 13.09.2012**

Atto notarile pubblico del Notaio F. Barca rep. 10273/6178 del 11.09.2012

Costituzione di fondo patrimoniale

a favore: *omissis* - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di

separazione dei beni

omissis - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di

separazione dei beni

a carico: *omissis* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di

separazione dei beni

Grava le u.i. in Botticino alla sez. urb. NCT foglio 23 mappale 719 sub 6 e 21.

I signori *omissis* e *omissis* hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 C.C. destinando a far fronte ai bisogni e alle necessità della propria famiglia le u.i. di proprietà del signor *omissis*, di cui sopra. La proprietà e titolarità dei beni costituenti il fondo patrimoniale spetterà esclusivamente al coniuge che ne è attualmente titolare, senza alcun trasferimento di diritti, mentre l'amministrazione dei beni stessa è regolata dalle norme dell'art. 180 C.C. I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere liberamente alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque





vincolati, così come potranno essere concessi servitù e usufrutti senza necessità di ottenere l'autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.



- **Iscrizione R.G. 42092 R.P. 7274 del 24.12.2014**

Atto di *omissis* rep. 1744/2214 del 18.12.2014



Ipoteca legale – ruolo (art.77 Dpr n. 602/1973)



a favore: *omissis* con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis* - per la quota di

1/1 del diritto di proprietà

a carico: *omissis* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

somma capitale: €. 808.164,32



somma iscritta: €. 1.616.328,64



Grava le u.i. in Botticino alla sez. urb. NCT foglio 23 mappale 719 sub 6 e 21.

- **Trascrizione R.G. 52140 R.P. 35611 del 07.11.2025**



Atto giudiziario – Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di Brescia rep. 74516 del 03.10.2025



Verbale di pignoramento immobili

a favore: *omissis* – con sede in *omissis* – codice fiscale 05828330638 – per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà

a carico: *omissis* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà



Grava le u.i. in Botticino alla sez. urb. NCT foglio 23 mappale 719 sub 6 e 21.

domande giudiziali e giudizi in corso



Non sussistono trascrizioni a riguardo nei pubblici registri.





vincoli di ogni natura e tipo

Non sussistono vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche, trascritti nei pubblici registri.

Per gli aspetti urbanistici si rimanda al successivo capitolo – E – .



sequestri penali ed amministrativi

Non sussistono trascrizioni in merito nei pubblici registri.



canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici

Non sussistono trascrizioni in merito nei pubblici registri.

pesi che continueranno a gravare sul bene e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione

Non sussistono formalità che continueranno a gravare sui beni oggetto di pignoramento.



Potrà essere cancellato il pignoramento immobili come sopra descritto e come da certificazione notarile in atti.



I costi per la cancellazione delle formalità sono riportati nella *Tabella delle Tasse Ipotecarie* in vigore dal 12.03.2006, allegata al *Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta ipotecaria e catastale* del 31.10.1190 n. 347 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 277 del 27.11.1990; la citata Tabella del 2006 è in aggiornamento a quella originariamente allegata al Testo Unico. Secondo il citato Testo Unico:

- all'art. 18 – *Misura minima dell'imposta proporzionale e arrotondamento, Testo in vigore dal 14.11.2000 con effetto in pari data – Le imposte ipotecaria e catastale dovute in misura proporzionale non possono essere*





inferiori alla misura fissa; misura fissa ad oggi determinata dall'Agenda delle Entrate in €. 200,00; la misura proporzionale è dello 0,5% sull'importo della somma per cui la formalità è chiesta.

- all'art. 19 – Tasse ipotecarie, in vigore dal 01.01.1991 – Per le operazioni inerenti al servizio ipotecario indicate nell'allegata tabella, tranne quelle eseguite nell'interesse dello Stato, sono dovute le tasse ivi previste; se ne

ricava che per le ipoteche legali dipendenti da ruoli esattoriali, debiti nei confronti del Fisco, non è dovuta la tassa ipotecaria;

si aggiunge che per ogni esecuzione di formalità ipotecaria sono dovute una tariffa di €. 35,00 e un'imposta di bollo di €. 59,00.

A fronte di quanto sopra riferito e delle informazioni direttamente acquisite dagli uffici di Brescia 1 dell'Agenda delle Entrate, si può in linea di massima rispondere al presente quesito riferendo che, per il caso di specie, i costi per la cancellazione delle formalità sono i seguenti:

- trascrizione R.G. 52140 R.P. 35611 del 07.11.2025 – pignoramento immobili importo fisso minimo di €. 200,00, oltre ad €. 94,00 di diritti di cancellazione, per un importo complessivo di €. 294,00.

Si aggiunge e si precisa che l'esatto calcolo della liquidazione delle tasse ipotecarie per gli annotamenti di cancellazione relativi alle formalità pregiudizievoli del caso in oggetto, è di sola ed esclusiva competenza degli Uffici Finanziari dell'Agenda delle Entrate; questa sola è in grado di accertare la natura di ogni singola iscrizione o trascrizione pregiudizievole e di applicarvi la più corretta misura delle imposte dovute. Ciò premesso si





ribadisce che le quantificazioni sopra esposte sono da intendersi di massima.

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 limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Come già riferito al precedente capitolo – B – le unità immobiliari oggetto di relazione fanno parte di un complesso edilizio residenziale denominato "Residence I Pia"; si allega il *Regolamento del Condominio RESIDENCE I PIA* unitamente all'allegata tabella millesimale, prodotto dalla società *omissis*. In riferimento ai beni condominiali si rimanda a quanto già riportato al precedente capitolo – B –.

All'art. 5 – *Decoro del fabbricato – Divieti* lettera n) è riportato

"è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le unità immobiliari del condominio ad attività di sanatori; di gabinetto di cura e ambulatorio per malattie infettive o contagiose; di esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività simili, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne".

Per ulteriori dettagli si rimanda ai documenti allegati.

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.

La società *omissis* ha trasmesso in allegato a messaggio di posta elettronica in data 15.01.2026, in risposta alla richiesta del sottoscritto perito del 18.12.2015, i seguenti documenti:

- regolamento del condominio con allegate tabelle millesimali
- bilancio dettagliato per conto esercizio ordinario 2024
- consuntivo ripartizioni per anagrafica/unità esercizio ordinario 2024
- situazione patrimoniale e di cassa esercizio ordinario 2024
- preventivo ripartizioni per anagrafica/unità esercizio ordinario 2025
- prospetto rate raggruppato per anagrafica esercizio ordinario 2025
- verbale di assemblea straordinaria in data 19.06.2025
- situazione versamenti *omissis*

In risposta al presente quesito, in base alla documentazione prodotta e alle informazioni fornite, si riferisce quanto segue:

- l'ammontare delle spese condominiali ordinarie per l'esercizio 2024, ex ripartizione per anagrafica, è di €. 3.030,95 per l'esercizio ordinario 2025, ex prospetto rate raggruppato per anagrafica, è di €. 2.694,86;
- l'ammontare delle spese condominiali per l'esercizio 2025 comprensivo delle spese straordinarie deliberate nell'assemblea del 19.06.2025, ex prospetto rate raggruppato per anagrafica, è di €. 3.305,72;

- alla data della trasmissione dei documenti da parte dell'amministratore, 15.01.2026, risultano spese condominiali insolte in ragione di €. 305,72 per l'anno 2025.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato.

- 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'1.9.1967, (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.

Il complesso edilizio residenziale di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di relazione è stato edificato, nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "I PIA'", in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia con contributo in data 14.03.2003 n. 10590 P.E e n. 20 R.C. per realizzazione nuovo complesso residenziale in via Benedusi;



- DIA in data 18.12.2003 n. 10590/B prot. n. 18890, variante alla C.E. n. 20;

- DIA in data 27.08.2004 n. 1059/C prot. n. 12718, seconda variante alla C.E. n. 20;

- la richiesta del Certificato di agibilità è stata depositata presso il Comune di Botticino in data 24.04.2006 con prot. n. 6347; con comunicazione prot. n. 9789 del 23.06.2006 gli uffici avevano richiesto, a completamento dell'istanza, l'ultimazione delle opere negli alloggi rimasti al rustico e il deposito di documentazione integrativa, fra cui il collaudo delle fognature e il certificato di prevenzione incendi; la documentazione richiesta non risulta nei fascicoli delle pratiche agli atti degli uffici e il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'iter amministrativo relativo al rilascio del certificato di agibilità potrà essere ultimato a cura del condominio, con il deposito presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Botticino della documentazione integrativa che era stata richiesta. In data 16.01.2026 la sottoscritta ha inviato all'amministratore condominiale una e-mail di richiesta informazioni sull'esistenza o meno del certificato di prevenzione incendi, richiesta rimasta senza riscontro. I costi necessari per l'ultimazione dell'iter amministrativo non sono in questa sede quantificabili, si renderà necessario, qualora il certificato di prevenzione incendi non fosse mai stato prodotto, incaricare un professionista abilitato in materia per gli accertamenti e le pratiche del caso.

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, in data 22.10.2007 è





stata depositata DIA prot. n. 15452 P.E. n. 11633 per la costruzione di una piscina interrata sulla corte pertinenziale.

I documenti sopra citati, acquisiti dal sottoscritto perito presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Botticino in data 15.01.u.s. previa formale istanza di accesso agli atti del 01.12.2025, vengono allegati in stralcio alla presente relazione.



Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Botticino, variante generale n. 3, approvata con delibera di c.c. n. 10 del 13.02.2025, pubblicata su Burl serie Avvisi e Concorsi n. 40 del 01.10.2025, il complesso edilizio di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di relazione è inserito nel *Sistema residenziale e dei Nuclei di Antica Formazione zona B1 Aree residenziali consolidate sottoposte a Piani Attuativi*, ex art. 42.1 NTA del Piano delle Regole;

nell'elaborato grafico del Documento di Piano tavola V3 DP PP02 Sud *Classi di sensibilità paesistica*, il complesso edilizio di cui trattasi è inserito nella *classe 3 – media*.

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici e alle norme tecniche di riferimento, allegati in stralcio alla presente relazione.

La destinazione d'uso residenziale delle u.i. in oggetto è compatibile con quella prevista dal vigente strumento urbanistico sopra richiamato, con quella espressa dal titolo abilitativo nonché con quella censita in catasto fabbricati.



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. 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.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, come verificato in occasione del sopralluogo in data 27.01.2026, e quanto raffigurato sulle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi sopra richiamati, si sono rilevate le seguenti situazioni:

- presenza di una pensilina a copertura del portoncino d'ingresso, con struttura in legno e sovrastante manto in tegole laterizie, delle dimensioni di circa ml. 4 di lunghezza e ml. 1,20 di profondità;



- trasformazione in portico del "pergolato" in lato Sud, con chiusura della parte superiore con assito in legno e sovrastante manto in tegole laterizie.

Sull'epoca di realizzane di tali difformità si può riferire che, sulla scorta dei documenti contenuti nei fascicoli delle pratiche edilizie agli atti dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Botticino, risulta che i funzionari avevano effettuato un sopralluogo alla costruzione in data 03.05.2006, preliminare al rilascio del certificato di agibilità; nella successiva comunicazione ai soggetti interessati in data 23.06.2006 non vi era alcun accenno a quanto ora rilevato. Nell'atto di provenienza del 15.11.2007 a favore dell'attuale debitore, di cui si è riferito al precedente capitolo - B -, è riportato "... portico esclusivo al piano terra". Alla luce di ciò è presumibile ritenere che le modifiche rilevate risalgano al periodo compreso fra il mese di maggio 2006 e il mese di novembre 2007.



 Ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità*, aggiornato dal DL 69/2024 Decreto salva casa 2024 in vigore dal 30.05.2024, nel caso di interventi edilizi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 37, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere la sanatoria edilizia, permesso di costruire o SCIA in sanatoria qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al





momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Ai sensi delle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico del Comune di Botticino appena più sopra richiamato, la pensilina a copertura dell'ingresso non comporta incremento di superficie

coperta, utile, accessoria e lorda e di conseguenza è ininfluente ai fini volumetrici; il portico invece, per caratteristiche e dimensioni, non rientra nei casi esclusi dal computo della superficie lorda e di conseguenza comporta incremento di volumetria.

L'articolo di riferimento 42.1 delle NTA di zona, recita *"La corrispondente zona B1 indica che le aree già edificate sono da intendersi sature a meno dei lotti liberi o delle eventuali volumetrie residue previste dai PA stessi o quelli derivanti da modifiche alle norme tecniche intervenute, purché per quanto riguarda quest'ultime, nel rispetto della sagoma degli edifici realizzati e degli indici volumetrici stabiliti in sede di convenzione"*.

Sulla scorta dei calcoli volumetrici riportati nella tavola 27 allegata alla DIA in variante del 18.12.2003 n. 10590/B prot. n. 18890, risulta un'edificabilità residua per il lotto in esame di 11,13 mc., volumetria inferiore rispetto a quella del portico ad oggi esistente.

Premesso quanto sopra, si riferisce che il portico in lato Sud non risulta conforme alla disciplina urbanistica ad oggi vigente e pertanto non è suscettibile di sanatoria, dovrà essere ripristinata la conformazione come da progetto approvato con tipologia "pergolato", senza assito e manto di



copertura; potrà essere invece regolarizzata la pensilina a copertura dell'ingresso, influente ai fini urbanistici e non costituente *variazioni essenziali* (Legge Regione Lombardia n. 12/2005), trattandosi di modifica di prospetto senza alterazioni di superfici e volumi.

L'aggiudicatario dovrà provvedere entro i termini di legge ad una pratica di sanatoria (Permesso di Costruire o SCIA) presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Botticino per la regolarizzazione della pensilina. A parere di chi scrive, trattandosi di modifica di facciata di fabbricato in condominio si renderà necessario il consenso in sede di assemblea condominiale.

Per quanto riguarda la trasferibilità degli immobili, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del già citato DPR 380/2001, *Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985*, si riferisce che la nullità non si applica agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari; nel caso in esame si verifica che sussistono sia delle difformità sanabili che delle difformità non sanabili.

Ciò premesso anche le difformità che non sono sanabili non comportano l'impossibilità del trasferimento dei beni purché la condizione sia dichiarata nel bando di vendita (in caso contrario si sarebbe in presenza di un'alienazione *aliud pro alio* rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma c.c.), gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi, il cui costo è



decurtato dal prezzo di stima.

Si è pronunciata in questi termini anche la Corte di Cassazione con sentenza n. 23140 emessa l'11.10.2013 avverso la Sentenza n. 451/2009 della Corte d'Appello di Salerno.



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.



Premesso quanto esposto al precedente punto 2) i costi necessari per la regolarizzazione della difformità riscontrata, limitatamente alla pensilina a copertura dell'ingresso, sono preventivabili come segue:



- spese tecniche per Permesso di Costruire o SCIA in Sanatoria € 1.500,00

circa, dovendosi procedere alle seguenti operazioni: rilievo dello stato dei luoghi, predisposizione elaborati grafici, modulistica, asseverazioni, deposito pratica; al netto degli oneri fiscali e previdenziali.

- diritti di segreteria da corrispondere al comune di Botticino per l'istruttoria della pratica € 150,00, sulla scorta degli importi attualmente in vigore ex Delibera di Giunta comunale n. 162 dell'11.12.2025.



Ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*, aggiornato dal DL





69/2024 Decreto salva casa 2024 in vigore dal 30.05.2024, il rilascio del permesso e la segnalazione di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

A parere di chi scrive, per il caso in esame la difformità riscontrata non comporta aumento di valore del bene e la sanzione pecuniaria da versare è in ragione di €. 516,00, salvo diversa quantificazione da parte degli uffici.

Ciò premesso i costi per la regolarizzazione della pensilina assommano ad €. 2.166,00 al netto degli oneri fiscali e previdenziali.

I costi per il ripristino allo stato legittimamente autorizzato quale "pergolato" sono preventivabili in questa sede nella seguente misura, ex Prezziario

Opere Edili della Provincia di Brescia n. 3/2025 edito da C.E.R. Srl:

voce 1.5.1.1 a) demolizione ... di manti di copertura in tegole piane o curve (escluso accatastamento) €./mq. 7,43

mq. 25 x €./mq. 7,43 = €. 185,75

voce 1.5.1.1 c) demolizione ... solo orditura secondaria di tetti in legno



compreso eventuale accatastamento €/mq. 17,28

mq. 25 x €/mq. 17,28 = €. 432,00

voce 1.5.1.2 z) rimozione ... scossaline, converse e canali di gronda

compresi gli accessori di fissaggio... €/ml. 9,78

ml. 11 x €/ml. 9,78 = €. 107,58

voce 1.5.2.3 trasporto di materiali dall'interno all'esterno del fabbricato ... compreso carico e scarico a mano €/mc. 83,50

mc. 4 x €/mc. 83,50 = €. 334,00

voce 1.4.1.11 b) trasporto agli impianti di smaltimento/recupero di

materiali di risulta giacenti in cantiere ... escluso l'onere di accesso agli impianti ed eventuali analisi di laboratorio ... fino ad una distanza di km 5,

compreso: il carico effettuato a mano €/mc. 200,00

mc. 4 x €/mc. 200,00 = €. 800,00

voce 1.4.1.12 b) accesso agli impianti di recupero autorizzati (compresa ecotassa ed escluso eventuali analisi di laboratorio) per conferimento di:

rifiuti misti derivanti da attività di costruzione e demolizione ... €/mc. 27,00

mc. 4 x €/mc. 27,00 = €. 108,00

L'importo totale dei costi di ripristino ammonta ad €. 1.967,33, arrotondabile

ad €. 2.000,00 al netto dell'IVA di legge.

Riassumendo i costi a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia e per il ripristino dello stato legittimamente autorizzato sono

complessivamente preventivabili in questa sede in complessivi €. 4.166,00,

al netto degli oneri fiscali e previdenziali.

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, indicando la data del rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. 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 ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

Le due unità immobiliari oggetto di relazione non rientrano nelle casistiche di cui al presente quesito.

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

Nel fascicolo della DIA n. 1059/C prot. n. 12718, seconda variante, agli atti dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Botticino, è archiviata la dichiarazione di fine lavori in cui è riportato *i lavori in oggetto sono stati ultimati in data 18/04/2006.*

Nel fascicolo della DIA prot. n. 15452 P.E. n. 11633 relativa alla costruzione della piscina interrata, è archiviata la comunicazione di fine lavori in cui è indicata come data di ultimazione delle opere il 23.09.2008.

- 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.

Nella presente procedura risulta pignorata la quota intera di proprietà di un appartamento e di un'autorimessa, vendibile in un unico lotto come segue:

- LOTTO 1

Catasto Fabbricati del comune di Botticino - foglio 23 NCT

particella 719 sub 6 _ cat. A/2 – classe 5 – consistenza 9 vani - superficie totale 200 mq. totale escluse aree scoperte mq. 176 - rendita €. 976,10 – via

Benedusi piano S1-T-1

appartamento disposto su tre livelli collegati da scala interna, composto da:

- al piano terra soggiorno con portico esterno (in scheda "pergolato"), cucina, disimpegno, wc e corte esclusiva con piscina (quest'ultima non presente in scheda);

- al piano primo tre camere di cui una con proprio bagno e ripostiglio, pianerottolo di disimpegno con altro bagno e ripostiglio;

- al piano interrato taverna (catastalmente cantina), lavanderia e disimpegno del vano scala, con accesso diretto all'autorimessa (sub 21);

particella 719 sub 21 _ cat. C/6 – classe 3 – consistenza 53 mq. - superficie totale 61 mq. - rendita €. 164,23 – via **Benedusi piano S1**

autorimessa al piano interrato direttamente collegata al disimpegno dell'appartamento (sub 6).

Per la valutazione dei lotti si rimanda al successivo capitolo – G –.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, previa acquisizione dal creditore procedente o surrogante di una relazione notarile ex art. 567 c.p.c. relativa all'intero immobile (anche in vista delle verifiche e degli incombenti di cui all'art. 599 ss. c.p.c.), 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.

Le unità immobiliari oggetto di relazione sono state pignorate per la quota intera di proprietà.

Per la valutazione si rimanda al successivo capitolo – G –.

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.

Le unità immobiliari oggetto di procedura non rientrano nelle casistiche di cui al presente quesito.

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).

Il complesso edilizio residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di relazione è stato edificato in forza dei titoli sopra richiamati; non risultano prescrizioni nei titoli edilizi né vincoli trascritti nei pubblici registri; al di là di ciò si ritiene che l'autorimessa distinta dal sub 21 debba essere trasferita unitamente all'appartamento sub 6 per il fatto che la stessa è direttamente comunicante con il disimpegno del vano scala che collega i tre piani dell'abitazione.

- 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.*

calcolo della consistenza

Le superfici e le consistenze riportate nel seguito derivano dai dati desumibili dagli elaborati di progetto di cui ai titoli edilizi sopra richiamati, dalle planimetrie catastali e dalle verifiche effettuate sul posto in occasione del sopralluogo in data 27.01.2026.

Le **superfici** sono le seguenti:

- **appartamento ai piani terra, primo e interrato – mapp. 719 sub 6**

abitazione mq. 144,82

portico (pergolato) mq. 16,28

taverna e lavanderia mq. 47,90

corte (giardino) mq. 269,57

piscina scoperta mq. 21,76

- **autorimessa – mapp. 719 sub 21**

autorimessa mq. 58,00

consistenza commerciale

E' stata determinata con l'applicazione dei coefficienti correttivi in funzione della 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, 2025 (rilevazione maggio 2025), 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 5, dell'Agenzia delle Entrate. 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. 719 sub 6	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
abitazione	144,82	100	144,82
portico (pergolato)	16,28	35	5,70
taverna e lavanderia	47,90	50	23,95
corte (giardino) mq. 269,57 di cui	144,82	10	14,48
	124,75	5	6,24
sommano			195,19
autorimessa mapp. 719 sub 21	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
autorimessa	58,00	50	29,00
totale			224,19

oltre a piscina scoperta di mq. 21,76

valore commerciale in regime di libero mercato

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

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate anno 2025 semestre I, provincia Brescia, comune Botticino, Fascia/Zona centrale / Botticino Sera, centro storico e di espansione, microzona catastale 1, codice di zona B1, 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 2025
rilevazione maggio 2025;

- 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;



- atti di compravendita di beni comparabili.



Il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia di cui sopra, riporta per i fabbricati residenziali recenti, con vetustà tra 10 e 20 anni, cui sono riferibili, gli immobili oggetto di relazione, valori minimi e massimi di €/mq. 1.780,00 ed €/mq. 2.215,00.

La fonte OMI dell'Agenda delle Entrate riporta valori minimi e massimi, per le abitazioni civili in stato conservativo ottimo, pari ad €/mq. 1.850,00 ed €/mq. 2.300,00, per quelle in stato conservativo normale par ad €. 1.400,00 ed €/mq. 1.800,00.



I dati delle due fonti costituiscono elemento generale di riferimento che viene opportunamente adattato al caso in esame correlandolo ad altri dati oggettivi ed intrinseci del bene in esame (qualità, stato, vetustà, funzionalità, obsolescenza, vincoli ecc.).

Si sono reperiti e acquisiti dall'Agenda delle Entrate Servizio della Pubblicità Immobiliare di Brescia, tramite il sistema telematico Sister, due atti di compravendita di appartamenti facenti parte del complesso edilizio residenziale confinante, denominato "Residenza I Più", edificato





nell'ambito dello stesso piano di lottizzazione "I Più" e analogo per tipologia edilizia ed epoca di costruzione, al civico 12 della medesima via Benedusi:

- atto del Notaio Nicola Maruca rep. 8704 racc. 6336 del 02.10.2023 trascritto a Brescia il 24.10.2023 ai n. R.G. 46974 R.P. 32443, con il quale viene venduto un appartamento al piano primo con cantina e autorimessa al piano interrato per un importo di €. 250.000,00, che, rapportato alla consistenza commerciale calcolata sulla scorta delle planimetrie catastali allegata all'atto, porta ad un valore unitario di €/mq. 1.953,00.

- atto del Notaio Francesca Lombardi rep. 35760 racc. 15188 del 16.05.2025 trascritto a Brescia il 27.05.2025 ai n. R.G. 24165 R.P. 16637, con il quale viene venduto un appartamento al piano terra con due porzioni di corte esclusiva, cantina e autorimessa al piano interrato, per un importo di €. 287.000,00 di cui €. 15.000,00 per l'autorimessa, che rapportato alla consistenza commerciale calcolata sulla scorta delle schede catastali allegata all'atto, porta ad un valore unitario pari ad €/mq. 2.040,00.

A fronte di ciò, verificato lo stato dei luoghi e le caratteristiche oggettive sia del complesso edilizio nel suo insieme che dell'appartamento di cui trattasi, come precedentemente descritte, fra cui sinteticamente:

- posizione e contesto, in zona residenziale di Botticino Sera, tranquilla ma al contempo provvista dei servizi e delle attività di quartiere, raggiungibile dal centro di Brescia in circa 15 minuti tramite comoda e agevole viabilità;
- complesso edilizio risalente a poco più di vent'anni fa, gradevole e curato nell'aspetto architettonico, in buono stato di manutenzione e

conservazione, fatta salva la presenza di ammaloramenti più o meno diffusi negli intonaci e nelle tinteggiature dei muretti esterni di recinzione con la pubblica via e lievi tracce di infiltrazioni nel corsello al piano interrato;

- caratteristiche dell'appartamento, di ampie dimensioni, funzionale e razionalmente distribuito, con ampio giardino esclusivo con piscina scoperta, materiali e finiture di qualità e in ottimo stato di manutenzione e conservazione;

si può ritenere congruo un valore medio di stima, nell'ambito del mercato libero e ordinario, pari ad €/mq. 1.950,00.

A fronte di ciò l'appartamento con giardino esclusivo con piscina, vani accessori al piano interrato e autorimessa, oggetto di pignoramento, è valutabile nell'ipotesi di libero mercato, piena proprietà, perfettamente commerciabile, con la precisazione che la valutazione è da considerarsi comunque a corpo, come segue:

unità immobiliari	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€.)
appartamento – mapp. 719 sub 6	195,19	1.950,00	380.620,50
autorimessa – mapp. 719 sub 21	29,00	1.950,00	56.550,00
piscina scoperta valutabile a corpo in ragione di			20.000,00
sommano			457.170,50

Valore arrotondabile in €. 457.170,00.

deprezzamenti

condizioni di vendita in ambito giudiziario e assenza di garanzia

si reputa congrua una riduzione in ragione del 15%:

$$457.170,00 \times 15\% = \text{€}. 68.575,50$$

per cancellazione gravami



si rimanda a quanto esposto allo specifico punto 1) del capitolo – D –

€. 294,00 per il pignoramento immobili R.G. 52140 R.P. 35611 del 07.11.2025.

per regolarizzazione edilizia presso il comune di Botticino e ripristino "pergolato"

si rimanda a quanto esposto al punto 3) del capitolo – E –

€. 4.166,00

per spese condominiali insolute

si rimanda a quanto esposto al punto 3) del quesito – D –

€. 305,72

per aggiornamento catastale (qualora le pratiche non vengano eseguite prima della vendita)

si rimanda a quanto esposto al capitolo *Identificazione pregressa dei beni* quesito – B –

€. 1.548,00

valore finale dei beni

premesso tutto quanto sopra **la valutazione finale delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento, come descritte nella relazione che precede, è la seguente:**

€. 457.170,00 – (68.575,50 + 294,00 + 4.166,00 + 305,72 + 1.548,00) =

€. 382.280,78 arrotondabile ad €. 382.300,00

(trecentoottantaduemilatrecento/00).

Si ricorda la questione del mancato rilascio del certificato di agibilità di cui si è riferito al capitolo – E –.





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.

Le unità immobiliari oggetto di relazione non rientrano nelle casistiche di cui al presente quesito.

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 quadro 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.

Le due unità immobiliari sono state pignorate per la quota intera di proprietà; per i restanti punti del quesito si rimanda al precedente punto 1)

del presente capitolo – G – .

conclusioni



Nel rispetto delle modalità e dei tempi dell'incarico affidato, il sottoscritto perito rimette la presente relazione nelle mani del G.E Dott.ssa Simonetta Bruno e delle parti.



Brescia, 18 febbraio 2026

In fede il perito arch. Chiara Acchiappati



elenco allegati

- visure catastali storiche per immobile foglio 23 NCT mapp. 719 sub 6 – 21 in Catasto Fabbricati
- visura catastale storica per immobile foglio 23 mapp. 719 in Catasto Terreni
- estratto mappa foglio 23 – scala 1:1000
- elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco subalterni
- planimetrie catastali mapp. 719 sub 6 – 21
- atto di provenienza Notaio Corrado Defendi rep. 46799/14068 del 15.11.2007 + nota di Trascrizione R.G. 66067 R.P. 37397 del 26.11.2007
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio L. Zampaglione rep. 32578/4696 del 06.03.2000 + nota di Trascrizione R.G. 11077 R.P. 5792 del 17.03.2000 - compravendita
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio L. Zampaglione rep. 34120/5086 del 19.06.2000 + nota di Trascrizione R.G. 25797 R.P. 14798 del 23.06.2000 - compravendita
- atto del Notaio L. Zampaglione rep. 43544/7469 del 18.01.2002 + nota di





Trascrizione R.G. 3571 R.P. 2376 del 29.01.2002 – cessione di diritti reali a titolo gratuito

- atto del Notaio L. Zampaglione rep. 81833/13365 del 18.11.2004 + nota di Trascrizione R.G. 62566 R.P. 36745 del 30.11.2004 – cessione di diritti reali a titolo oneroso
- nota di Iscrizione R.G. 66068 R.P. 16119 del 28.11.2007 – ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo)
- nota di Trascrizione R.G. 31845 R.P. 21667 del 13.09.2012 – costituzione di fondo patrimoniale
- nota di Iscrizione R.G. 42092 R.P. 7274 del 24.12.2014 – ipoteca legale
- nota di Trascrizione R.G. 52140 R.P. 35611 del 07.11.2025 – verbale di pignoramento immobili
- stralcio PGT tavole V3_PR02 H, V3_DP PP 02 Sud – stampa non in scala + NTA art. 42.1
- Concessione Edilizia con contributo in data 14.03.2003 n. 10590 P.E e n. 20 R.C.
- richiesta Certificato di agibilità in data 24.04.2006 prot. n. 6347;
- DIA in data 18.12.2003 n. 10590/B prot. n. 18890
- DIA in data 27.08.2004 n. 1059/C prot. n. 12718
- DIA prot. n. 15452 P.E. n. 11633
- documentazione prodotta dall'amministratore condominiale
- ortofoto
- documentazione fotografica

La presente relazione è stata inviata:

- a mezzo pec al legale della parte procedente Avv. *omissis*
- a mezzo di posta elettronica al Custode Giudiziario Dott. Mattia Losio
- a mezzo pec al debitore

