



# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 59/2025

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Giudice dell'esecuzione:      | <b>Ill.ma Dott.ssa BALDISSERA ANGELINA AUGUSTA</b>                                                                                                                                                                                                 |
| Creditore procedente:         | INTRUM ITALY S.P.A.<br>Milano, Bastioni Porta Nuova 14<br>C.F./PIVA: 10311000961                                                                                                                                                                   |
| Rappresentato dagli Avvocati: | AVV. ALBERIGO PANINI<br>P.E.C.: alberigopanini@ordineavvocatiroma.org<br>Via Giovanni Antonio Plana n. 4, ROMA                                                                                                                                     |
| Esecutato:                    | OMISSIS                                                                                                                                                                                                                                            |
| Esperto incaricato:           | Dott. Ing. Mario Rubagotti<br>Via Regina Ansa n. 13 - 25126 Brescia<br>CF: RBGMRA72C06B157C<br>cell: 335-6959925<br>Mail: rubagotti.mario@gmail.com<br>P.E.C.: mario.rubagotti2@ingpec.eu<br>N. 3657 ordine degli ingg. della provincia di Brescia |



Timbro e firma \_\_\_\_\_



**PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Mario Rubagotti con studio in Via Regina Ansa n. 13 a Brescia – cell. 3356959925, e-mail: rubagotti.mario@gmail.com PEC: mario.rubagotti2@ingpec.eu - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3657 è stato nominato in data 25 marzo 2025 quale perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

In data 31 marzo 2025 il sottoscritto ha presentato l'accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito.

È stato eseguito il sopralluogo in data 24 aprile 2025 con il collaboratore del custode avv. Simona Bertacchini. Compiuti tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari a rispondere compiutamente al quesito sottopostogli, il sottoscritto rilascia la sotto estesa relazione.

**PARTE "A" DEL QUESITO:  
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC**

*A.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.*

Dopo aver esaminato il fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva in questione, è stata verificata la completezza della documentazione fornita dal precedente. In particolare, è presente la certificazione notarile firmata dal dott. Vincenzo Calderini, notaio a Maddaloni, con i risultati delle visure ai pubblici registri nei venti anni precedenti la data del pignoramento e aggiornati al 27/02/2025.

*A.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 stata richiesta una copia dell'atto di provenienza presso il notaio Francesco Fiordiliso a Salò, con nominativo ed estremi desunti dalla relazione ventennale del notaio Vincenzo Calderini.

I beni immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, in forza del seguente atto:

- COMPRAVENDITA in data 4 agosto 2017 rep. n. 10452/9374 dott. Francesco Fiordiliso, notaio in Brescia, trascritto a Salò il 7 agosto 2017 ai nn. 5481/3767.

*A.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.*

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'ufficio anagrafe del Comune di Sabbio Chiese l'estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio.

Nell'atto di compravendita è riportato che lo stato civile dell'esecutata è: "vedova".

**PARTE "B" DEL QUESITO:  
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE E PREGRESSA DEI BENI**

*B.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.*

**DATI CATASTALI**

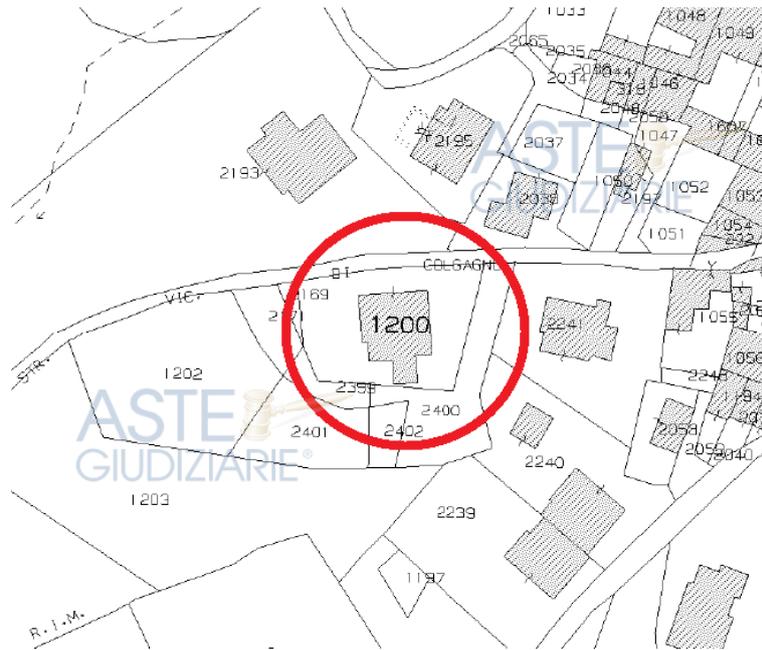
Il bene oggetto di vendita è un appartamento composto al piano seminterrato da una camera, bagno e corte esclusiva pertinenziale, al piano rialzato da soggiorno, atrio, disimpegno, cottura e balcone pertinenziale e da un piano sottotetto composto da ripostiglio-disimpegno, due camere, bagno e due vani sottotetto, il tutto

facente parte di più vasto corpo di fabbrica sito in Comune di Provaglio Val Sabbia (BS), Via dei Portici n. 13. Il tutto è attualmente censito nel Catasto Fabbricati come segue, ed è intestato all'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà

| sez. | fg. | mappale | sub | categoria | classe | consistenza | sup. catast. | rendita  | partita |
|------|-----|---------|-----|-----------|--------|-------------|--------------|----------|---------|
| NCT  | 11  | 1200    | 2   | A/2       | 4      | 8 Vani      | 271 mq (*)   | 495,80 € |         |

(\*) mq 245 escluse aree scoperte

Si precisa che la corrispondenza al catasto terreni è: foglio 11 mapp. 1200



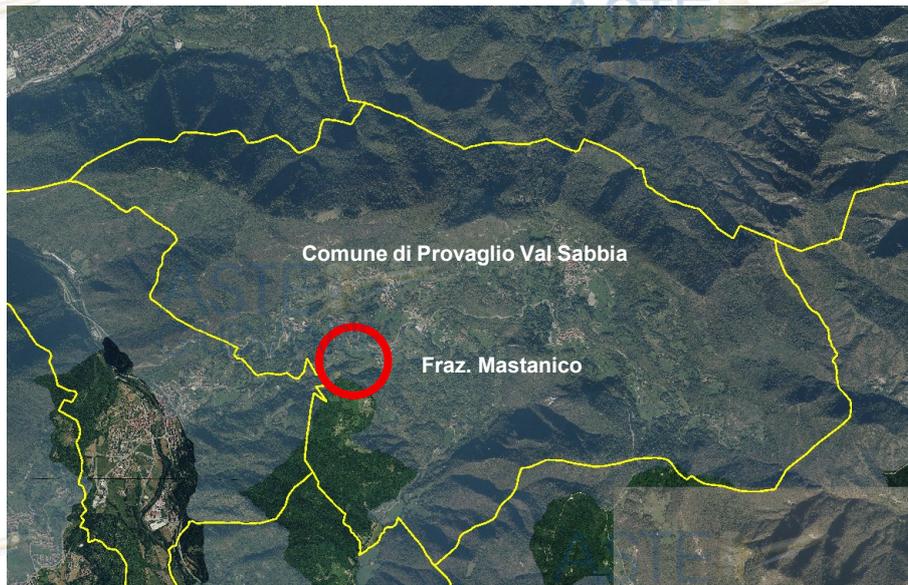
ESTRATTO DI MAPPA (fg.11 – PROVAGLIO VAL SABBIA)

CONFINI appartamento – piano seminterrato  
 a ovest e sud: u.i. di altra proprietà;  
 a nord e est: cavedio verso terrapieno;

CONFINI appartamento – piano rialzato  
 a ovest e sud: u.i. di altra proprietà;  
 a nord e est: corte esclusiva

Per una migliore comprensione di quanto scritto si rimanda alla documentazione catastale allegata alla presente perizia e alle seguenti immagini per l'identificazione dell'immobile nel territorio del Comune di Provaglio val Sabbia

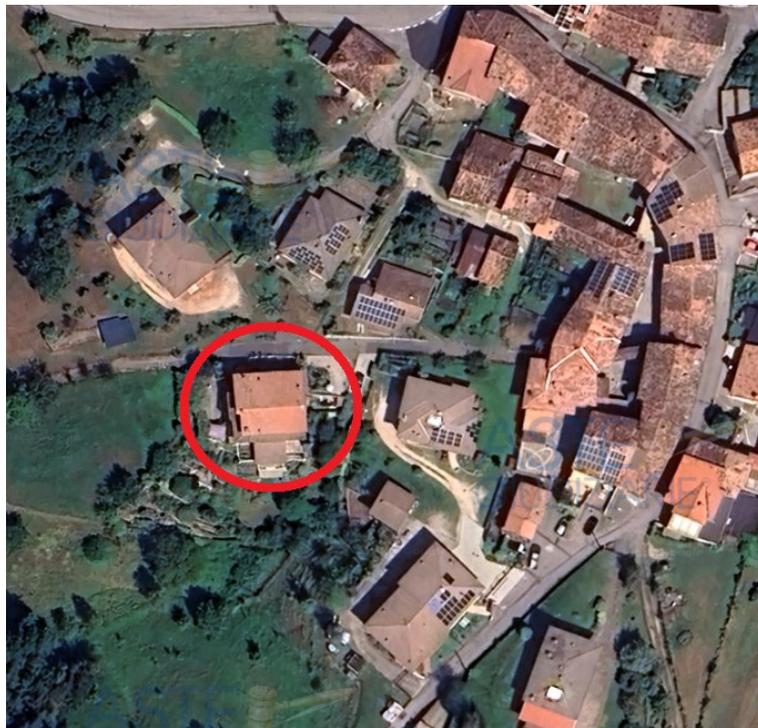
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 1 - posizione dell'immobile della frazione di Mastanico nel territorio del Comune di Provaglio Val Sabbia



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 2 - localizzazione dell'immobile nella frazione di Mastanico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di esecuzione è localizzato nel comune di Provaglio Val Sabbia, costituito da un ampio territorio comprendente diverse frazioni, popolato da circa 900 abitanti.

L'immobile si trova nella piccola frazione di Mastanico situata a circa m. 578 s.l.m., con una popolazione di circa 70 abitanti.

Il comune di Provaglio val Sabbia è collocato nella porzione centrale della Comunità Montana della Valle Sabbia e confina con i comuni di Barghe, Sabbio Chiese, Treviso Bresciano, Vestone, Vobarno.

Il territorio è prevalentemente boschivo.

Nella frazione di Mastanico non sono presenti esercizi commerciali o altri servizi.

In auto può essere raggiunto il vicino centro abitato di Barghe tramite la SP59

Il fabbricato si trova al limitare ovest della frazione e vi si accede da una stretta strada che passa sotto un caratteristico volto in fregio ad un edificio rurale.

L'edificio è costituito un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, distribuito su tre livelli: un piano seminterrato, un piano rialzato ed un sottotetto, ed è suddiviso in due unità immobiliari.

L'accesso all'unità staggita è dalla via dei portici, con accesso al piano rialzato. Dal terrazzo si accede in un disimpegno che da un lato conduce alla piccola cucina e dall'altro alla veranda ed al soggiorno, che, alla data del sopralluogo, è utilizzato come camera da letto dell'occupante.

Nel primo dei due locali si trova la scala per accedere al piano seminterrato. Dal soggiorno invece parte la scala che conduce al piano sottotetto.

Al piano seminterrato si trovano una camera ed un bagno. Entrambi i locali sono dotati di finestre che danno sul cavedio che separa il fabbricato dal terrapieno.

Il piano sottotetto include due camere da letto e un bagno, oltre a locali di ampie dimensioni destinati a ripostiglio.

L'appartamento è completato da una corte esclusiva, che comprende un piccolo giardino, una porzione pavimentata in ghiaietto per il posteggio delle auto, ed un orto posto a quota di circa 2 m inferiore al piano stradale, attualmente in stato di abbandono.

La zona risulta urbanizzata e fabbricato è allacciato alle reti tecnologiche e di servizi: elettricità, gas, fognatura, telefoni.

**CONSISTENZA**

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che l'appartamento è costituito dai seguenti locali con le relative destinazioni e superfici nette:

piano rialzato

disimpegno ingresso ~ 4,06 mq

vano cottura ~ 3,19 mq

veranda ~ 7,60 mq

soggiorno ~ 17,68 mq

piano seminterrato

disimpegno ~ 1,10 mq

camera ~ 18,06 mq

bagno ~ 5,80 mq

piano sottotetto

camera ~ 13,28 mq

camera ~ 12,62 mq

bagno ~ 4,41 mq

ripostiglio/disimpegno ~ 62,04 mq

sottotetto ~ 25,40 mq

sottotetto ~ 29,30 mq

Completano l'appartamento: una terrazza al livello del piano rialzato sui lati nord e ovest di circa 18 mq, la corte esclusiva suddivisa per una porzione giardino/orto e una porzione destinata a posto auto scoperto, complessivamente di circa mq 190.

L'altezza dei locali di abitazione al piano rialzato è di circa m 2,90 mentre quella dei locali al piano seminterrato è di circa m 2,85. Il sottotetto ha altezze variabili che vanno dall'altezza al colmo di circa 3,50 m a quelle all'imposta di 1,85 m a nord e 2,50 m a sud.

N.B.: Le dimensioni e le superfici dei locali sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e verificate mediante rilievo interno eseguito durante il sopralluogo.

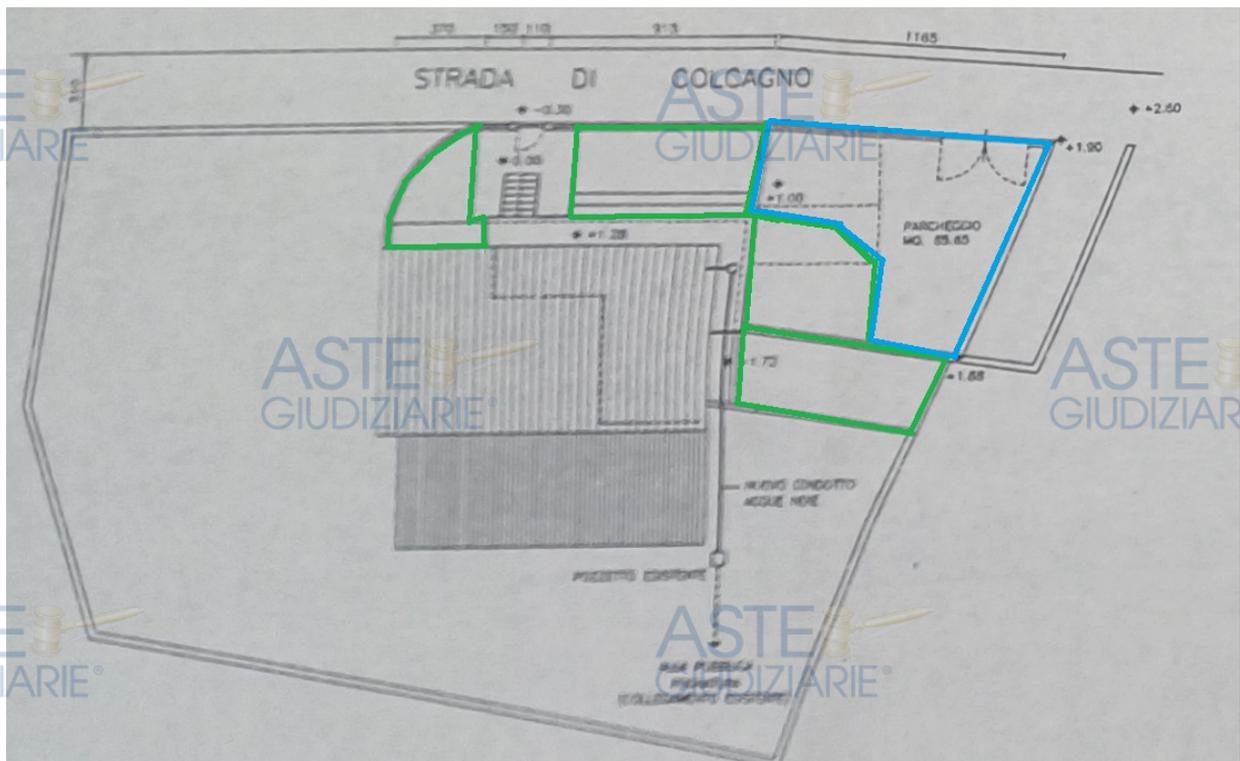


Figura 3 - identificazione corte esclusiva: in verde le porzioni a verde/orto, in blu la porzione in ghiaietto

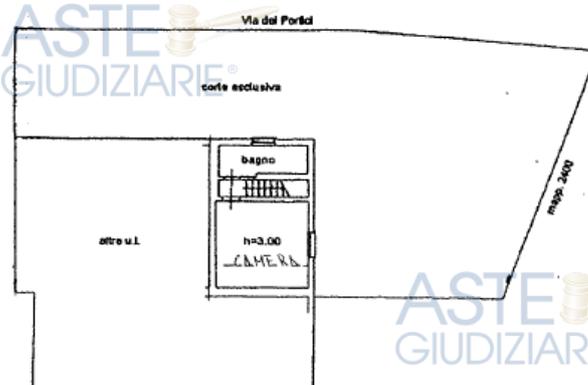


Figura 4 - piano seminterrato (da planimetria catastale)

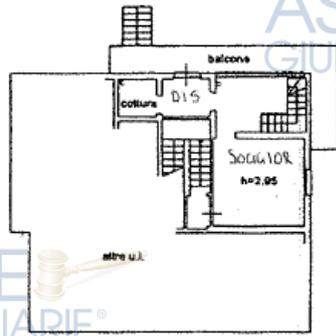


Figura 5 - piano rialzato (da planimetria catastale)



Figura 6 - piano sottotetto (da planimetria catastale)

#### CONDIZIONI GENERALI

Il fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni '70.

Le facciate esterne, seppur in discrete condizioni di conservazione, necessitano di opere di manutenzione ordinaria. I muri del cavedio del piano seminterrato presentano diffusi ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni di umidità proveniente dal terrapieno e necessitano opere di risanamento.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento staggito è scarso con impianti e finiture originali e tipiche dell'edilizia economico-popolare del periodo di costruzione necessariamente da rinnovare o sostituire.

L'impianto di riscaldamento presente al piano seminterrato e al piano rialzato, costituito da stufe convettive a gpl, alla data del sopralluogo è dichiarato dalla esecutata non funzionante. Al piano sottotetto non vi è impianto di riscaldamento.

Anche l'impianto idro sanitario non è in funzione in quanto, come spiegato dall'occupante, a causa di una cospicua perdita a valle del contatore, è stata chiusa la valvola di adduzione dalla pubblica fognatura.

Parte del piano sottotetto è al rustico, mancando la pavimentazione.

#### Caratteristiche principali dell'abitazione:

|                         |                                                                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pavimentazione interna: | piastrelle                                                                                       |
| Pareti interne:         | intonacate al civile e tinteggiate, rivestimento in piastrelle nei locali bagno e angolo cottura |
| Infissi esterni:        | in legno o alluminio con vetro doppio, portoncino d'ingresso non blindato                        |
| Infissi interni:        | legno e vetro                                                                                    |
| Oscuramento:            | tapparelle                                                                                       |
| Impianto citofonico:    | assente                                                                                          |
| Impianto TV:            | presente                                                                                         |

|                              |                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Impianto di condizionamento: | assente                                                                          |
| Ascensore:                   | assente                                                                          |
| Impianto elettrico:          | da mettere a norma                                                               |
| Impianto idrosanitario:      | presente ma non funzionante - acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico |
| Impianto termico:            | stufe convettive a gas – non presente al piano sottotetto                        |

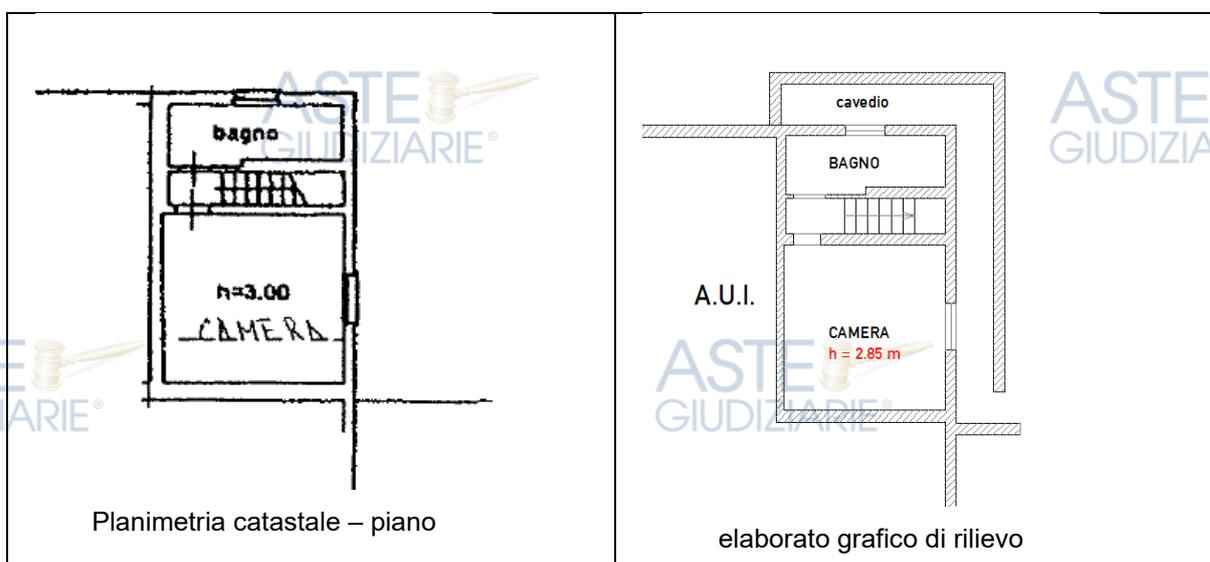
B.2. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

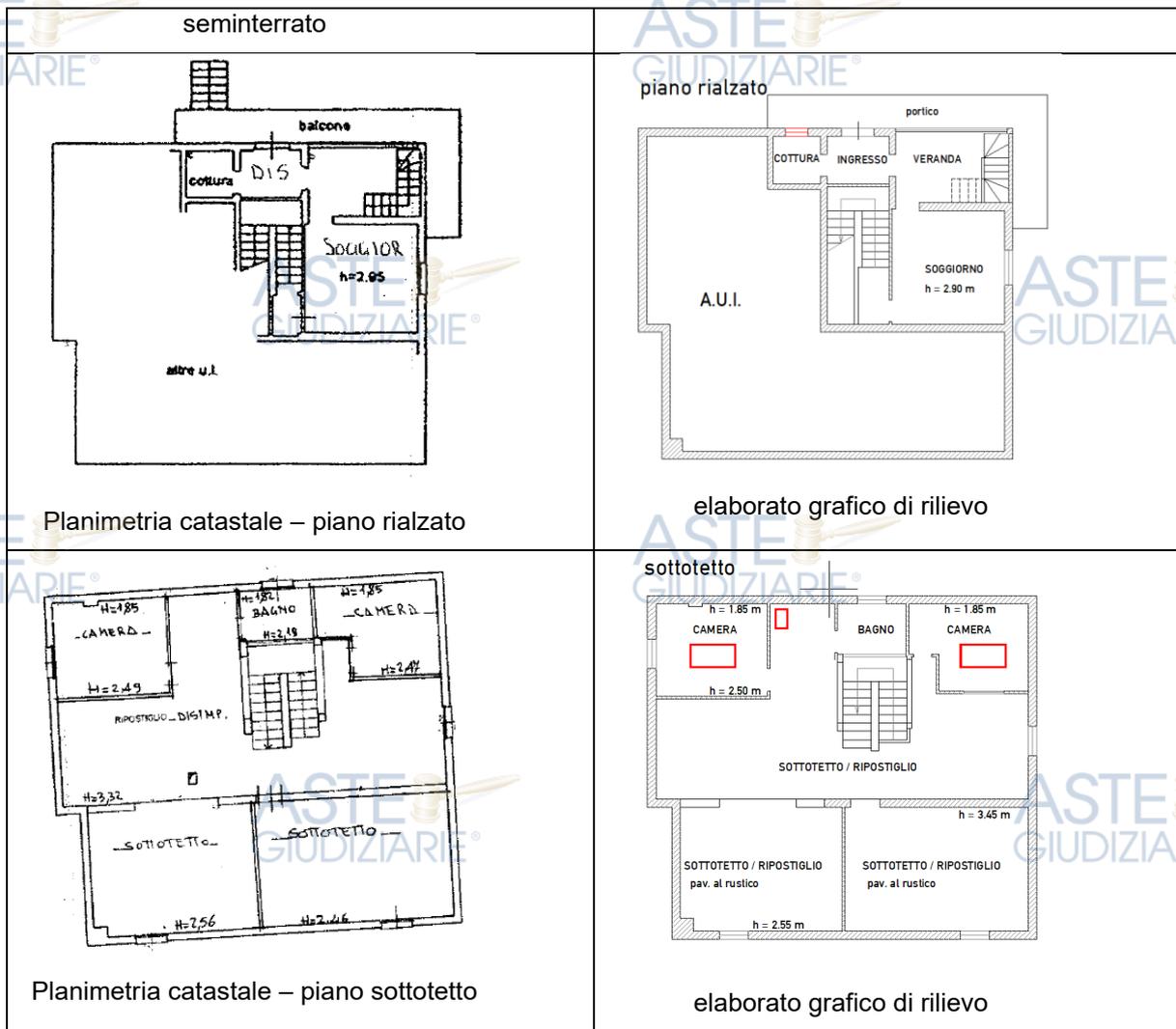
Per i beni oggetto di esecuzione non risulta necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica.

B.3. 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.

Il sottoscritto, eseguito il sopralluogo, ha confrontato lo stato di fatto dell'unità immobiliare con le schede catastali (date 13 luglio 2017) reperite presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

A seguito di questo si segnala che si sono riscontrate alcune difformità dei luoghi rispetto a quanto rappresentato in tale documento, in particolare con riferimento alle seguenti immagini:





si riscontra la presenza delle seguenti difformità:

- piano seminterrato: l'altezza indicata di 3 m, quella rilevata di 2,85 m
- piano rialzato: si riscontra la presenza di una finestrella nel locale cottura non indicata in planimetria
- piano sottotetto: non indicato il lucernario

Si segnala inoltre l'errato orientamento della planimetria del sottotetto.

Per la regolarizzazione catastale delle incongruenze riscontrate si stima una spesa di circa euro 1.000,00 comprensivi dei costi di presentazione presso gli Uffici.

**PARTE "C" DEL QUESITO:  
STATO DI POSSESSO**

C.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 d'identità).

In sede di sopralluogo si è potuto verificare che i beni di procedura sono occupati dall'esecutato.

C.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.

In data 8 aprile 2025 è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia per la verifica della presenza di contratti registrati relativi agli immobili di esecuzione. A seguito della richiesta, l'Agenzia delle Entrate ha confermato l'assenza di contratti di locazione per gli immobili in procedura.

C.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 sexsies 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.

In ordine alla presente parte del quesito il sottoscritto rimanda al precedente capitolo C.2 della presente relazione.

**PARTE "D" DEL QUESITO:  
ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

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

Dalla certificazione notarile del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni, si sono desunte, alla data del 27 febbraio 2025, le seguenti formalità gravanti i beni in esecuzione:

**ISCRIZIONI CHE SARANNO CANCELLATE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

**IPOTECA VOLONTARIA**

ISCRIZIONE: iscritta a Salò in data 7 agosto 2017 ai nn. 5482/723

SOMMA COMPLESSIVA: euro 82.500,00 (euro 55.000,00 per capitale)

CAUSALE: ipoteca concessa a garanzia del mutuo fondiario stipulato con atto in data 4 agosto 2017 n. 10453/9375 di repertorio notaio Fiordiliso Francesco.

A FAVORE DI: Credit Agricole Cariparma s.p.a. con sede in Parma, codice fiscale 02113530345

CONTRO: l'esecutato per la piena proprietà.

Debitore non datore di ipoteca Zerner Tania nata a Brescia 16/08/1990 ZRNTNA90M56B157Z

IMMOBILI GRAVATI: l'unità immobiliare pignorata

Inoltre, sono presenti anche le seguenti trascrizioni pubblicate contro l'esecutato e/o gravanti i beni oggetto di esecuzione:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

in data 11 febbraio 2025 n.1081 di rep. Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Brescia.

TRASCRIZIONE: trascritto a Salò in data 27 febbraio 2025 ai nn. 1172/877

A FAVORE DI: Credit Agricole Cariparma s.p.a. con sede in Parma, codice fiscale 02113530345

CONTRO: l'esecutato per la piena proprietà

IMMOBILI GRAVATI: l'unità immobiliare pignorata

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento dello stato delle repertorizzazioni alla data del 11 giugno 2025 non trovando ulteriori formalità oltre a quelle sopra elencate.

L'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo monumentale. Non si sono accertate altre formalità, vincoli o oneri.

D.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.

L'unità immobiliare non è in condominio

D.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.

L'unità immobiliare non è in condominio

**PARTE "E" DEL QUESITO:  
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

E.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.

L'atto di compravendita cita le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione prot. 900 del 8/6/1971
- Autorizzazione edilizia PE 1997 del 23/11/1992
- Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 832 e Prot. n. 649 del 1/3/1996
- CILA del 22/7/2017

Il sottoscritto ha provveduto alla richiesta di accesso alle pratiche edilizie in data 8 aprile 2025 (protocollata con numero 88582 in data 8/4/2025).

Il 6 maggio 2025 l'ufficio tecnico comunale ha trasmesso in formato digitale la documentazione relativa alle pratiche

- Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 832 e Prot. n. 649 del 1/3/1996
- CILA del 22/7/2017

Nulla è stato reperito relativamente alle altre pratiche citate nell'atto.

Risulta pertanto che le informazioni relative alla conformità dell'immobile siano da desumere dalle planimetrie allegate alle pratiche sopra citate.

Riguardo la situazione urbanistica: il fabbricato fa parte degli "ambiti residenziali consolidati: edilizia rada", regolati dall'art. 58 delle NTA, che indicano i seguenti parametri urbanistici:

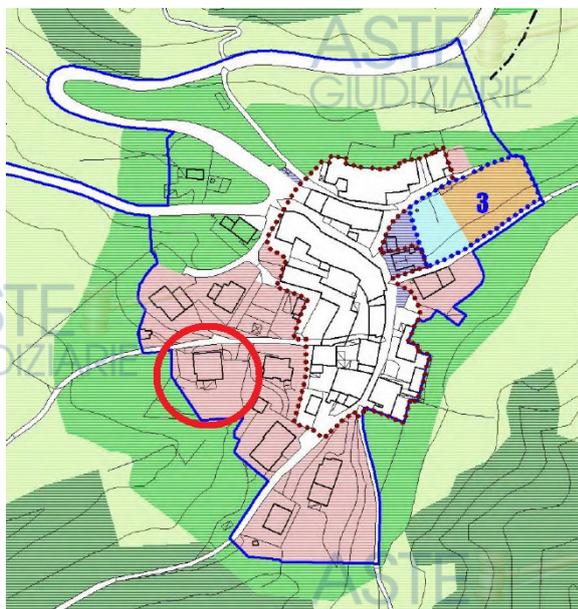
$U_f = 0,3 \text{ mq/mq}$

$R_c = 50\%$

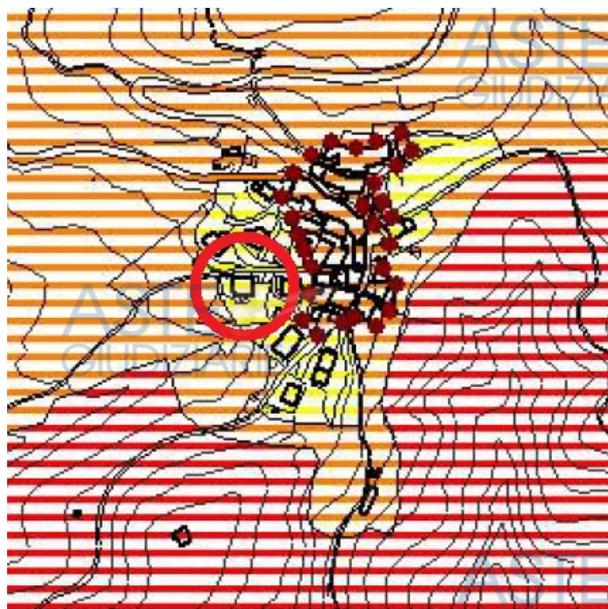
ASTE GIUDIZIARIE®  
 $H_{max}$  = pari a 7,50 ml  
 $V_p$  = 30%

ASTE GIUDIZIARIE®

La destinazione dell'immobile risulta compatibile con lo strumento urbanistico comunale.  
 Il fabbricato è ricompreso nella classe di sensibilità paesaggistica 3 (media).



ESTRATTO TAV. R.1.2a del PdR del Comune di Provaglio Val Sabbia, con individuazione del fabbricato.



ESTRATTO TAV. P.2.6-R.5 Classi di sensibilità paesistica del PdR del Comune di Provaglio Val Sabbia, con individuazione del fabbricato.

*E.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.*

Il sottoscritto, eseguito il sopralluogo ed effettuato il rilievo dell'unità immobiliare, ha confrontato lo stato di fatto con lo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie reperite con l'accesso atti.

A seguito di questo si segnala che si sono riscontrate alcune difformità dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nei documenti agli atti.

Come riferito al paragrafo B.3 della presente relazione, si riscontra la presenza delle seguenti difformità:

1. piano seminterrato: l'altezza indicata di 3 m, quella rilevata di 2,85 m
2. piano rialzato: si riscontra la presenza di una finestrella nel locale cottura non indicata in planimetria

3. piano sottotetto: non sono stati realizzati i lucernari nelle camere e ne è stato realizzato uno in corrispondenza del disimpegno.

Per quanto riguarda il sottotetto si evidenzia che è stato oggetto di opere comunicate con CILA n. 4 del 22/07/2017, a seguito della quale il sottotetto a pianta libera è stato suddiviso tramite la formazione di partizioni in 6 locali, tre dei quali con cambio di destinazione da superficie non residenziale (ripostiglio) a superficie utile (2 camere, 1 bagno). Si rileva che l'assenza dei due lucernari previsti nelle due camere, con conseguente mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti minimi, compromette, unitamente all'assenza di impianto di riscaldamento, il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari richiesti. Si segnala inoltre la realizzazione di un lucernario nella zona di disimpegno che non compare nelle piante di progetto.

Si ritiene pertanto che lo stato legittimo sia quello autorizzato con la pratica di Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 832 e Prot. n. 649 del 1/3/1996 e siano da considerare abusive le partizioni interne realizzate nel sottotetto con la Cila del 2017.

Si ritiene che le difformità sopra descritte siano sanabili, con la precisazione che, in mancanza dei requisiti igienico sanitari, le due camere realizzate nel sottotetto vengano classificate come superfici non residenziali.

*E.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.*

Facendo riferimento al precedente paragrafo si ritiene che il costo della sanatoria possa attestarsi in euro 2.000,00 comprensivi delle spese tecniche.

Non risulta determinabile con certezza il pagamento dell'oblazione per la sanatoria che ai sensi dell'art.37 comma 4 del DPR 380/01 è determinato dal responsabile del procedimento e che risulta compreso tra un minimo di euro 516 e un massimo di euro 5.164.

Si può ipotizzare che in considerazione delle opere da sanare l'oblazione sarà prossima al valore minimo.

*E.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 s.m.i., 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 superficie quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.*

In ordine alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire, il bene pignorato non è un terreno né un fabbricato rurale.

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

L'accesso agli atti non ha permesso di trovare informazioni riguardanti la dichiarazione di fine lavori.

PARTE "F" DEL QUESITO:  
FORMAZIONE DEI LOTTI

F.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.

Oggetto di esecuzione è un appartamento su tre livelli collegati da scale interne. Si ritiene corretta la vendita in un unico lotto.

F.2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

I beni sono stati pignorati all'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà.

F.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, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.

Con riferimento alla presente sezione del quesito, il sottoscritto non ha ulteriori informazioni da fornire. I beni pignorati e le relative pertinenze hanno una destinazione residenziale e sono destinati ad uso abitativo civile, senza caratteristiche di diversa natura.

F.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 costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

Non è stato possibile reperire evidenze dell'esistenza di vincoli di pertinenzialità.

**PARTE "G" DEL QUESITO:  
VALORE DEL BENE E COSTI**

G.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 in 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.

**CRITERI DI VALUTAZIONE**

Scopo della stima è la determinazione del "Valore di Mercato" che rappresenta il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte cedente ad una acquirente, senza costrizione e con una ragionevole

conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti sul libero mercato, ipotizzando un intervallo di tempo limitato per la vendita.

In sede di stima ci si è attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo al Metodo Comparativo (o del Mercato), basato sul confronto del bene in oggetto ad altri simili correntemente offerti sul mercato e per i quali siano disponibili quotazioni considerate significative.

#### VALORE DI MERCATO E VALORE A BASE D'ASTA

Al fine della determinazione del valore di mercato in condizioni di ordinarietà dei beni oggetto di perizia si sono in primo luogo contattati gli operatori del mercato immobiliare della zona e si sono verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla zona in cui sono ricompresi gli immobili e verificati i prezzi di commerciabilità di immobili simili (appartamenti e villini) in condizioni di immediata agibilità.

Si sono svolte tutte le possibili indagini e raccolte le informazioni necessarie prendendo atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, dei fattori positivi e negativi e dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della sua posizione nel territorio bresciano.

In base alle informazioni raccolte il sottoscritto è pervenuto ad un valore di mercato per l'immobile oggetto do procedura, in condizioni di ordinarietà, pari a euro/mq 600,00.

Si sono determinate le superfici commerciali dell'unità immobiliare applicando i canonici coefficienti di ragguaglio in funzione delle destinazioni. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dal rilievo eseguito durante il sopralluogo.

Successivamente si è provveduto a considerare, come richiesto dal quesito, la presenza di eventuali decurtazioni relative a diritti reali e personali di terzi, allo stato di occupazione, allo stato di conservazione e manutenzione e agli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per liberare l'immobile da qualsiasi peso e vincolo, situazioni meglio descritte nei precedenti capitoli della presente relazione.

Si è poi valutato il cattivo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento e si è considerata la necessità di eseguire opere edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre alla realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento, la messa a norma dell'impianto elettrico e le necessarie riparazioni sull'impianto idro-sanitario. Si stima che i costi per rendere ordinario il bene possano attestarsi a circa 400,00€/mq.

Si sono stimati costi per regolarizzazioni edilizie e catastali pari a circa euro 6.000,00.

Si è ottenuto quindi il valore di mercato al netto delle decurtazioni come sottrazione dal valore di mercato in condizioni ordinarie del bene dei costi da sostenere per renderlo tale.

Successivamente si è provveduto alla determinazione del valore a base d'asta.

Il "Prezzo di base d'asta" sarà ottenuto applicando un deprezzamento percentuale, che il sottoscritto ritiene congruo, significativo di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un bene all'asta rispetto ad uno che ne effettua l'acquisto nel libero mercato.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancanza di garanzie postume (per i fabbricati);
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- necessità che l'asta si svolga con rilanci.

In considerazione alla tipologia e alle condizioni di conservazione del bene in oggetto, nonché del suo grado di appetibilità, in funzione anche della zona in cui è situato, il sottoscritto ritiene congrua una percentuale di deprezzamento pari al 15%.

Si riassume nella seguente tabella quanto sopra descritto:

|                               | SEL mq | COEFF | SUP. COMMERCIALE mq |
|-------------------------------|--------|-------|---------------------|
| seminterrato                  | 33,5   | 100%  | 33,50               |
| rialzato                      | 56,5   | 100%  | 56,50               |
| balcone                       | 18     | 30%   | 5,40                |
| sottotetto hm>2,50 m          | 167    | 75%   | 125,25              |
| corte esclusiva               | 190    | 10%   | 19,00               |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> |        |       | <b>239,65</b>       |

|                                                                   | superficie<br>ragguagliata<br>mq | valore<br>unitario | valore totale |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------|
| valore di mercato del bene in condizioni ordinarie                | 239,7                            | 600,00 €           | 143.790,00 €  |
| decurtazione per regolarizzazione difformità edilizie e catastali |                                  |                    | -3.000,00 €   |
| Decurtazione per stato di conservazione 400 €/mq                  |                                  |                    | -95.860,00 €  |
| Totale decurtazioni                                               |                                  |                    | -98.860,00 €  |
| Valore di mercato del bene netto decurtazioni                     |                                  |                    | 44.930,00 €   |
| Decurtazione per vendita forzata (15%)                            |                                  |                    | -6.739,50 €   |
| Prezzo a base d'asta                                              |                                  |                    | 38.190,50 €   |
| Prezzo a base d'asta arrotondato                                  |                                  |                    | 38.000,00 €   |

**Valore dell'immobile a base d'asta € 38.000,00**

G.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.

Riguardo alla presente parte del quesito si rimanda ai capitoli E.2 e E.3 della presente relazione.

G.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.

Si rimanda al capitolo F.2 della presente relazione.

Il CTU : ing. Mario Rubagotti  
(firma posta digitalmente a norma di legge)

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - imbocco via dei Portici e strada che porta al fabbricato



Foto 2 - vista fabbricato da est



Foto 3 - vista fabbricato da ovest



Foto 4 - vista da sud



Foto 5 - facciata nord



Foto 6 - cavedio piano seminterrato



Foto 7 - finestra camera seminterrato



Foto 8 - giardino/orto



Foto 9 - camera al piano seminterrato

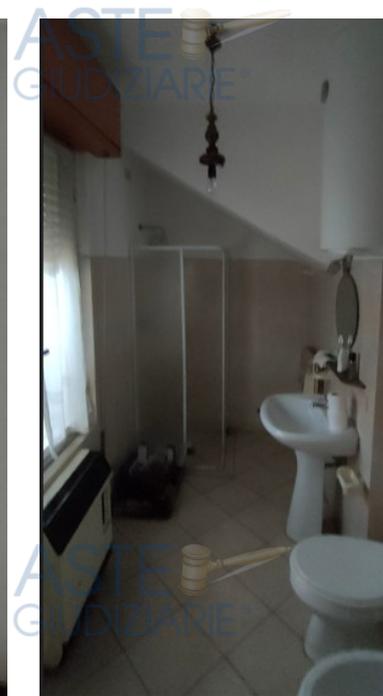


Foto 10 - bagno piano seminterrato



Foto 11 - scala di collegamento seminterrato



Foto 12 - veranda



Foto 13 - veranda



Foto 14 - ingresso



Foto 15 - vano cottura

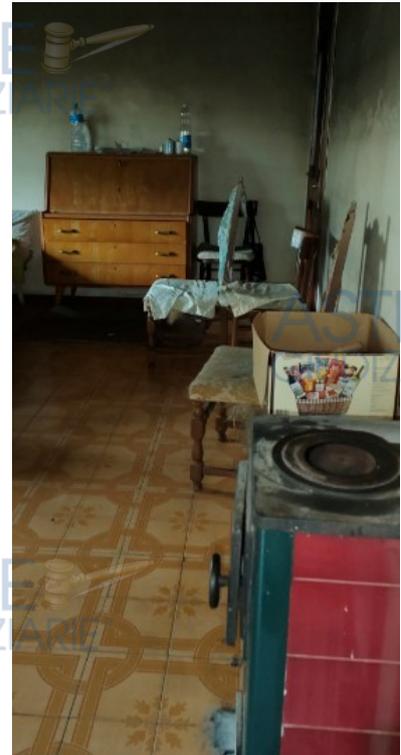


Foto 16 - soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 17- soggiorno



Foto 18 - scala per il sottotetto



Foto 19 - sottotetto



Foto 20 - camera



Foto 21 - camera



Foto 22 - sottotetto



Foto 23 - sottotetto



Foto 24 - sottotetto



Foto 25 - bagno presente al sottotetto



## ALLEGATI

1. Atto di provenienza
2. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
3. Documentazione catastale
4. Verifica contratti di locazione

