

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Esecuzione Immobiliare n. 462/2023**

Giudice delegato: **Dott. Franchioni**

Creditore precedente:

**Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa**  
Sede a Brescia, Via Reverberi n° 1  
C.F. 00385040175

Rappresentato dall'Avvocato

**Avvocato Roberto Gorio**  
Pec: [roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it](mailto:roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it)

Esecutato N° 1:

[REDACTED]  
residente a [REDACTED].  
C.F. [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

**Avvocato Pedercini Andrea e Pedercini Katia**  
Pec: [andrea.pedercini@brescia.pecavvocati.it](mailto:andrea.pedercini@brescia.pecavvocati.it)  
Pec: [katia.pedercini@brescia.pecavvocati.it](mailto:katia.pedercini@brescia.pecavvocati.it)

INTERVENUTO N° 1:

Rappresentato dall'Avvocato

Custode Giudiziario

**Dott.ssa Michela Forti**  
mail: [info@forti-reali.it](mailto:info@forti-reali.it)  
pec: [michela.forti@odcecbrescia.it](mailto:michela.forti@odcecbrescia.it),  
c/o Istituto Commissionario R & M Servizi Giudiziari srl  
mail: [info@astecommissionarie.it](mailto:info@astecommissionarie.it)

Esperto incaricato

**Dott. Ing. Luisa Massenti**

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

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



**Date**

Nomina dell'esperto: 26/03/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento telematico: 02/04/2024

Udienza indicata in sede di Giuramento: 03/09/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione: 21/07/2024

## RISPOSTE AL QUESITO

- A -

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

**1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.”**

La documentazione di cui all'art. 567 - 2° comma c.p.c. in atti è completa.

La scrivente si permette però di segnalare un'incongruenza: nella relazione notarile non viene specificato che l'originaria particella catastalmente identificata come mapp. 38 sub 2 (attuale particella 38 sub. 7) era stata oggetto di donazione nel 1984 dal de cuius [REDACTED] all'esecutato [REDACTED].

Si rimanda per le specifiche al proseguo della perizia.

**2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti). ”**

Il debitore è identificato nel Sig. [REDACTED] residente a [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED], che è proprietario del compendio immobiliare sito nel Comune di Serle (BS) oggetto di esecuzione **per la quota del 100% di piena proprietà** catastalmente così identificato:

- a) Sez. NCT Fg 23 particella 38 sub 4;
- b) Sez. NCT Fg 23 particella 38 sub 7;
- c) Sez. NCT Fg 23 particella 38 sub 8;
- d) Sez. NCT Fg 23 particella 344;
- e) Sez. NCT Fg 23 particella 488;
- f) Sez. CT Fg 23 particella 276;
- g) Sez. CT Fg 23 particella 287;
- h) Sez. CT Fg 23 particella 338;
- i) Sez. CT Fg 23 particella 39;
- j) Sez. CT Fg 14 particella 160;
- k) Sez. CT Fg 14 particella 53;

I beni identificati ai punti “a-b-c-d-f-g-h-i” sono pervenuti all'esecutato in forza della successione del de cuius Sig. [REDACTED] (padre dell'esecutato) apertasi in data [REDACTED] reg. a Brescia il [REDACTED] n. 2 vol.15 trascritta a Brescia il 28/11/2002 ai

nn. [REDACTED] e della de cuius Sig.ra [REDACTED] (madre dell'esecutato) apertasi il [REDACTED] reg. a Brescia il [REDACTED] n. 25 vol.21 trascritta a Brescia il 08/02/2003 nn. [REDACTED].

I beni identificati ai punti "j e k" sono pervenuti all'esecutato in forza della successione in rettifica della de cuius Sig.ra [REDACTED] (madre dell'esecutato) apertasi il [REDACTED] reg. a Brescia il [REDACTED] n. 31 vol.26 trascritta a Brescia il 29/07/2003 nn. [REDACTED].

Il terreno su cui è stato edificato il bene identificato al punto "e" è pervenuto all'esecutato in forza dell'atto di compravendita in data 25/05/2007 n. [REDACTED] di rep. [REDACTED] trascritto a Brescia il 01/06/2007 nn. [REDACTED].

La scrivente ha acquisito copia di:

- successione Sig. [REDACTED] (vedasi allegato n° 1);
- successione Sig.ra [REDACTED] (vedasi allegato n° 2);
- successione Sig.ra [REDACTED] in rettifica (vedasi allegato n° 3);
- copia atto [REDACTED] rep. [REDACTED] (vedasi allegato n° 4).

Nella relazione notarile depositata agli atti, viene specificato che le particelle 38/4 - 38/7 – 38/8 derivano dalla soppressione degli originari mappali 38/1 e 38/2. Tale affermazione è corretta.

Nel proseguito della relazione notarile, però, viene indicato che le particelle 38/4-38/7-38/8 sono pervenute all'esecutato in seguito alle successioni dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Tale affermazione è corretta relativamente all'originaria particella 38/1, mentre la particella 38/2 è pervenuta all'esecutato in seguito alla stipula dell'Atto notarile di donazione a firma del Notaio [REDACTED] in data 13/10/1984 Repertorio n. [REDACTED] – racc. [REDACTED] - Trascritta Volume [REDACTED] reg. gen. in data 29/10/1984.

Ciò trova riscontro anche dall'analisi delle successioni dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] dove si trova indicata solo la particella 38/1 e non la particella 38/2.

Segnalata la questione al legale di parte precedente, dopo un consulto con il Notaio che ha redatto la relazione notarile, è stato risposto che:

*"Il Notaio ha confermato che "il mappale 38/2 deriva dall'atto di donazione a rogito del [REDACTED] in data 13.10.1984 - N [REDACTED] di rep, trascritto a Brescia il [REDACTED]".*

*Ha poi precisato che la mancata indicazione in relazione di detto fatto discende dalla circostanza che dalle visure catastali risalenti al 12.1.1984 non era possibile collegare i singoli mappali con le schede catastali.*

*Detto ciò, ritiene comunque che l'omissione non abbia influenza sulla relazione notarile in quanto risalente ad oltre il ventennio.”*

Si allega alla presente copia della trascrizione e dell'atto notarile (vedasi allegato n° 5).

Si allegano alla presente copia delle visure storiche delle particelle 38/1 (vedasi allegato n° 6) e 38/2 ora soppresse (vedasi allegato n° 7).

**3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.”**

La scrivente ha acquisito copia dell'estratto di matrimonio dell'esecutato, da cui si evince che è coniugato in regime di separazione dei beni (vedasi allegato n° 8).

**- B -**

#### ***Identificazione e descrizione dei beni***

**1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.”**

I beni oggetto di perizia in capo all'esecutato per la **quota del 100%** sono ubicati nel Comune di Serle (BS) e sono catastalmente così identificati:

- a) **Sez. NCT Fg 23 particella 38 sub. 4**, Cat. C/2, cl. 3, consistenza 128 mq, superficie catastale 139 mq, Rendita € 44,95: trattasi di piano seminterrato adibito a taverna, cantine e lavanderia utilizzato come pertinenza dell'abitazione dell'esecutato, ad essa collegata internamente tramite piattaforma elevatrice;
- b) **Sez. NCT Fg 23 particella 38 sub. 7**, Cat. A/2, cl. 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 161 mq, totale escluse aree scoperte 153 mq, Rendita € 335,70:

- trattasi di appartamento al piano primo con piattaforma elevatrice pertinenziale di collegamento con il piano seminterrato utilizzato in esclusiva dall'esecutato;
- c) **Sez. NCT Fg 23 particella 38 sub. 8**, Cat. A/2, cl. 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 145 mq, totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita € 335,70: trattasi di appartamento al piano terra attualmente locato a terzi;
  - d) **Sez. NCT Fg 23 particella 344**, Cat. C/6, cl. 1, consistenza 35 mq, superficie catastale 48 mq, Rendita € 21,69: trattasi di due autorimesse al piano seminterrato utilizzate in esclusiva dall'esecutato;
  - e) **Sez. NCT Fg 23 particella 488**, Cat. C/6, cl. 2, consistenza 33 mq, superficie catastale 40 mq, Rendita € 25,56: trattasi di autorimessa (di fatto ampia tettoia seminterrata) ubicata al piano seminterrato utilizzata in esclusiva dall'esecutato;
  - f) **Sez. CT Fg 23 particella 276**, qualità Pasc. Cespub, classe U, superficie 0.07.90, R.D. € 0,41, R.A. € 0,20: trattasi di terreno boschivo;
  - g) **Sez. CT Fg 23 particella 287**, qualità Pasc. Cespub, classe U, superficie 0.01.30, R.D. € 0,07, R.A. € 0,03: trattasi di terreno boschivo;
  - h) **Sez. CT Fg 23 particella 338**, qualità Pasc. Cespub, classe U, superficie 0.10.40, R.D. € 0,54, R.A. € 0,27: trattasi di terreno boschivo;
  - i) **Sez. CT Fg 23 particella 39**, qualità-Classe Fu d'Accert, superficie 86 mq: trattasi di terreno adiacente all'abitazione dove sono state realizzati spazi pertinenziali per l'immobile residenziale;
  - j) **Sez. CT Fg 14 particella 160**, qualità Prato Arbor., classe 3, superficie 0.10.10, R.D. € 4,96, R.A. € 4,43: trattasi di prato;
  - k) **Sez. CT Fg 14 particella 53**, qualità Prato, classe 3, superficie 0.16.20, R.D. € 5,86, R.A. € 5,44: trattasi di prato.

Si allega alla presente copia della visura storica per immobile della particella n° 38/4 (vedasi allegato n° 9) e della planimetria catastale (vedasi allegato n° 10), copia della visura storica per immobile della particella n° 38/7 (vedasi allegato n° 11) e della planimetria catastale (vedasi allegato n° 12), copia della visura storica del mappale 38/8 (vedasi allegato n° 13) e della planimetria catastale (vedasi allegato n° 14), copia della visura storica della particella n° 344 (vedasi allegato n° 15) e della planimetria catastale (vedasi allegato n° 16), copia della visura storica della particella n° 488 (vedasi allegato n° 17) e della planimetria catastale (vedasi allegato n° 18), copia della visura storica della particella n° 276 (vedasi allegato n° 19), copia della visura storica della particella

n° 287 (vedasi allegato n° 20), copia della visura storica della particella n° 338 (vedasi allegato n° 21), copia della visura storica della particella n° 39 (vedasi allegato n° 22), copia della visura storica della particella n° 160 (vedasi allegato n° 23), copia della visura storica della particella n° 53 (vedasi allegato n° 24).

La scrivente ha inoltre acquisito copia dell'elenco subalterni relativamente all'immobile di cui alla particella n° 38 (vedasi allegato n° 25) e dell'elaborato planimetrico (vedasi allegato n° 26) da cui si evince l'esistenza del sub. 3, bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni (vedasi visura storica, allegato n° 27).

L'elenco subalterni riporta ancora l'esistenza dei sub 5 e 6 che sono stati soppressi ed hanno generato il sub 8); l'elaborato planimetrico, invece, è aggiornato con gli attuali subalterni.

Si allega inoltre copia dell'estratto mappa del Fg. 23 dove sono state evidenziate le particelle nn° 38-39-344-488 (vedasi allegato n° 28), copia dell'estratto mappa del Fg. 23 dove sono state evidenziate le particelle nn° 276-287-338 (vedasi allegato n° 29), copia dell'estratto mappa del Fg. 14 dove sono state evidenziate le particelle nn° 53-160 (vedasi allegato n° 30).



*Fotografia aerea riprendente le particelle 38, 344,488, 39 tratta da Google maps*



*Fotografia aerea riprendente le particelle 53 e 160 tratta da Google maps  
(per l'identificazione precisa si rimanda alla visione dell'estratto mappa catastale)*



*Fotografia aerea riprendente le particelle 287-276-338 tratta da Google maps  
(per l'identificazione precisa si rimanda alla visione dell'estratto mappa catastale)*

### Confini:

I confini dei mappali **38-39-344-488** del foglio 23 **in corpo unico** desunti dalla mappa di C.T. risultano

**A nord:** mappale 1 del Fg 23 di C.T.;

**A Est:** mappale 473 del foglio 23 di C.T. e strada provinciale;

**A Sud:** mappale 40 del foglio 23 di C.T.

**A Ovest:** strada provinciale.

I confini dei mappali **287-276-338** del foglio 23 in corpo unico desunti dalla mappa di C.T. risultano

**A nord:** mappale 278,526 del Fg 23 di C.T.;

**A Est:** mappale 278 e 526 del foglio 23 di C.T.;

**A Sud:** mappale 284 e 340 del foglio 23 di C.T.;

**A Ovest:** mappale 283, 275, 274 e 337 del foglio 23 di C.T.

I confini dei mappali **53-160** del foglio 14 in corpo unico desunti dalla mappa di C.T. risultano

**A nord:** mappale 243 del Fg 14 di C.T.;

**A Est:** mappale 59, 35, 36, 7 del foglio 14 di C.T.;

**A Sud:** mappale 67,68 del foglio 14 di C.T.;

**A Ovest:** mappale 52 e 323 del foglio 14 di C.T.

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

La scrivente ha acquisito copia dell'estratto mappa del Fg. 23 e dell'estratto mappa del Fg. 14 del Comune di Serle in cui sono stati evidenziati i beni oggetto di esecuzione (vedasi allegato n° 28-29-30) e copia del CDU prot. 4777 del 05/10/2023 rilasciato dal Comune di Serle (vedasi allegato n° 31) in cui è stato attestato che:

- *Mappale n° 53 del foglio n° 14 AZZONAMENTO Zona di salvaguardia paesaggistica e ambientale (art. 38 N.T.A.) PAESISTICO Classe 3 di sensibilità paesistica media;*
- *Mappale n° 160 del foglio n° 14 AZZONAMENTO Zona di salvaguardia paesaggistica e ambientale (art. 38 N.T.A.) PAESISTICO Classe 3 di sensibilità paesistica media;*
- *Mappale n° 39 del foglio n° 23 AZZONAMENTO Zona B1 (Edilizia residenziale consolidata intensiva art. 34.1 N.T.A.) PAESISTICO Classe 2 di sensibilità paesistica bassa. Mappale inserito in fascia di rispetto metanodotto*

- *Mappale n° 276 del foglio n° 23 AZZONAMENTO Zona di salvaguardia paesaggistica e ambientale (art. 38 N.T.A.) PAESISTICO Classe 4 di sensibilità paesistica elevata;*
- *Mappale n° 287 del foglio n° 23 AZZONAMENTO Zona di salvaguardia paesaggistica e ambientale (art. 38 N.T.A.) PAESISTICO Classe 4 di sensibilità paesistica elevata;*
- *Mappale n° 338 del foglio n° 23 AZZONAMENTO Zona di salvaguardia paesaggistica e ambientale (art. 38 N.T.A.) PAESISTICO Classe 4 di sensibilità paesistica elevata.*

### **Identificazione pregressa dei beni**

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

Relativamente ai beni catastalmente identificati:

- Sez. NCT Fg 23 particella 38 sub 4;
- Sez. NCT Fg 23 particella 38 sub 7;
- Sez. NCT Fg 23 particella 38 sub 8;

la scrivente relaziona che costituiscono un fabbricato ad uso residenziale composto da un appartamento al piano terra (attualmente locato), un appartamento al piano primo (utilizzato dall'esecutato) ed un piano seminterrato con locali ad uso taverna, cantine e lavanderia in uso esclusivo all'appartamento del piano primo. E' altresì presente un'area a verde pertinenziale, un'area antistante il fabbricato lato strada provinciale che sono identificati al subalterno 3, bene comune non censibile.

d) NCT Sez. NCT Fg 23 particella 344

la scrivente relaziona che identifica due autorimesse seminterrate utilizzate dall'esecutato;

e) NCT Sez. NCT Fg 23 particella 488

la scrivente relaziona che identifica un'ampia autorimessa (di fatto una tettoia seminterrata) utilizzata dall'esecutato;

f) CT Sez. CT Fg 23 particella 276;

g) CT Sez. CT Fg 23 particella 287;

h) CT Sez. CT Fg 23 particella 338;

la scrivente relaziona che identificano tre terreni di tipo boschivo;

i) CT Sez. CT Fg 23 particella 39;

la scrivente relaziona che identifica un'area pertinenziale a servizio del fabbricato di cui alla particella 38, nello specifico trattasi di terreno confinante con la particella 38 sub 3 (bene comune non censibile) in cui sono state realizzate: area di parcheggio scoperto in uso all'unità 38/7, area piastrellata antistante l'ingresso del piano seminterrato, scale per l'accesso alla corte tenuta a verde (particella 38 sub. 3), alle autorimesse (particella 344) ed alla tettoia (particella 488).

j) CT Sez. CT Fg 14 particella 160;

k) CT Sez. CT Fg 14 particella 53;

la scrivente relaziona che identificano due terreni tenuti a prato.

### **Dall'analisi delle planimetrie e dai documenti catastali,**

La scrivente conferma gli immobili oggetto di perizia sono intestati in ragione della **quota del 100%** all'esecutato e sono costituiti da:

a) Sez. NCT Fg 23 particella 38 sub 4;

b) Sez. NCT Fg 23 particella 38 sub 7;

c) Sez. NCT Fg 23 particella 38 sub 8;

- d) Sez. NCT Fg 23 particella 344;
- e) Sez. NCT Fg 23 particella 488;
- f) Sez. CT Fg 23 particella 276;
- g) Sez. CT Fg 23 particella 287;
- h) Sez. CT Fg 23 particella 338;
- i) Sez. CT Fg 23 particella 39;
- j) Sez. CT Fg 14 particella 160;
- k) Sez. CT Fg 14 particella 53;

La scrivente relaziona che:

**a) Particella 38 sub 4:**

piano seminterrato: con accesso dalle scale esterne scoperte ubicate in parte nel terreno catastalmente identificato al Fg. 23 particella 39 ed in parte sull'area esterna identificata come particella 38 sub 3 (bene comune non censibile), è presente un ampio locale ad uso taverna dotato di finestre e di due camini, due cantine dotate di finestre, un bagno cieco, un locale adibito a centrale termica dotato di finestra a servizio dell'unità abitativa del piano primo (sub. 7) ed un locale sottoscala. E' inoltre presente una piattaforma elevatrice che permette il collegamento interno tra il piano seminterrato ed il piano primo.

**Dall'analisi in loco eseguita dalla scrivente alla presenza dell'ausiliario del custode giudiziario nominato e dell'esecutato**

si è riscontrato che:

L'immobile oggetto di esecuzione identificato alla particella 38 sub. 4 risulta parzialmente non corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale.

In particolare, si evidenziano le seguenti difformità:

- assenza in planimetria di una finestra ubicata in una cantina;
- assenza in planimetria di una porta di collegamento interno tra la taverna e la cantina.

Dal sopralluogo effettuato risulta che il piano seminterrato ha tre differenti tipologie di finiture: finiture più recenti nei due locali ad uso taverna con due diversi camini e accesso alla piattaforma elevatrice; una cantina adibita a lavanderia, il disimpegno ed il WC con finiture degli anni riferibili alla costruzione del fabbricato, una cantina e la centrale termica con finiture al semicivile. Il soffitto della taverna è in parte controsoffittato con faretti di illuminazione.

I serramenti sono in legno, non ci sono persiane esterne lato giardino. Sono presenti inferriate alle finestre ubicate nella zona confinante con la particella 39.

Per una visione dello stato manutentivo del bene si rimanda alla relazione fotografica allegata alla perizia.

**b) Particella 38 sub 7**

piano primo: con accesso da scale esterne scoperte con sbarco su balcone esclusivo con vista panoramica, l'unità abitativa risulta composta da: ampio soggiorno dotato di finestre e portefinestre con due camini, cucina, piccolo studio openspace sovralzato rispetto alla sala, ma con essa direttamente collegata, corridoio che conduce alla zona notte con due camere ed un bagno. Una delle due camere è dotata di portafinestra che permette l'accesso al balcone comune anche alla sala.

E' inoltre presente una piattaforma elevatrice che permette il collegamento interno tra il piano seminterrato ed il piano primo con antistante un piccolo locale di disbrigo.

Per una visione dello stato manutentivo del bene si rimanda alla relazione fotografica allegata alla perizia.

**Dall'analisi in loco eseguita dalla scrivente alla presenza dell'ausiliario del custode giudiziario nominato e dell'esecutato**

si è riscontrato che:

L'immobile oggetto di esecuzione identificato alla particella 38 sub. 7 risulta parzialmente non corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale.

In particolare, si evidenziano le seguenti difformità:

- il locale identificato come cucina/soggiorno sulla planimetria, in realtà è solo soggiorno/sala da pranzo;
- il locale identificato come ripostiglio sulla planimetria, in realtà è la cucina.

Dal sopralluogo effettuato si è appurato che, l'unità abitativa si presenta in discreto stato manutentivo, coerente con l'ultima ristrutturazione eseguita.

I pavimenti della sala e della cucina sono in ceramica; nelle camere e nel disimpegno è stato posato un pavimento in laminato sopra la moquette preesistente.

Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti con piastrelle.

Non è presente l'impianto di aria condizionata.

I locali hanno soffitto costituito da copertura a vista con perline di colore marrone in sala e colore bianco in cucina e nelle camere.

E' presente su una parete della sala una stufa a pellet.

Il balcone della cucina ha il parapetto in muratura, ringhiera in ferro sovrastante e pavimentazione in piastrelle; il balcone dell'ingresso e quello della camera da letto hanno parapetto costituito solo da ringhiera in ferro e pavimentazione in piastrelle.

L'impianto di riscaldamento è termoautonomo con caldaia ubicata nel sub. 4 (piano seminterrato), sono presenti caloriferi in ghisa nei vari locali.

I serramenti sono in resina con termocamera e zanzariere, le persiane esterne sono in resina.

La porta di ingresso è blindata.

Per una visione dello stato manutentivo del bene si rimanda alla relazione fotografica allegata alla perizia.

Da una visione aerea del fabbricato si è scoperto che in copertura sono stati posizionati dei pannelli fotovoltaici. L'esecutato ha fornito documentazione relativa ai pannelli, aventi la potenza di 3KWP, da cui risulta la posa eseguita nell'anno 2011 (vedasi allegato n° 32). Non è stata fornita dall'esecutato, in quanto non reperita, la copia del contratto con il GSE.

**c) Particella 38 sub 8**

piano terra: con accesso da portico esterno esclusivo accessibile da area identificata come sub. 3 (bene comune non censibile) in cui è possibile parcheggiare due auto, l'unità abitativa risulta composta da: ampio soggiorno / cucina dotato di finestre e portafinestre con un camino con adiacente caldaia muraria; balcone con accesso dalla portafinestra della cucina, piccolo disimpegno che conduce ad una camera matrimoniale, una camera realizzata in un ripostiglio, un ripostiglio/lavanderia ed un bagno. La camera matrimoniale è dotata di portafinestra che permette l'accesso al balcone comune anche ad altra camera da letto. Da un secondo disimpegno si accede ad un'altra camera e ad un altro bagno.

Tale unità abitativa risulta attualmente locata con regolare contratto registrato.

**Dall'analisi in loco eseguita dalla scrivente alla presenza dell'ausiliario del custode giudiziario nominato e dell'esecutato**

si è riscontrato che:

L'immobile oggetto di esecuzione identificato alla particella 38 sub. 8 risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale.

L'unità abitativa si presenta in buono stato manutentivo, coerente con l'ultima ristrutturazione eseguita (sono stati uniti due appartamenti più piccoli – soppressione del sub. 5 e del sub 6).

I pavimenti di tutto l'appartamento sono in ceramica di recente formazione.

Non è presente impianto di aria condizionata.

I locali hanno pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, apparentemente di recente realizzazione.

In sala, vicino al camino, è presente una caldaia allocata in un'armadiatura che rende l'immobile termoautonomo con caloriferi in ferro.

I balconi hanno parapetto in ringhiera in ferro e pavimentazione in piastrelle.

I serramenti sono in legno, le persiane esterne sono in legno.

La porta di ingresso è blindata.

Per una visione dello stato manutentivo del bene si rimanda alla relazione fotografica allegata alla perizia.

\*) **Particella 38 sub 3:** trattasi di terreno che circonda il fabbricato. L'area sotto il fabbricato è tenuta a verde e viene utilizzata in via esclusiva dalla parte eseguita. Tale area risulta indivisa con la soletta di copertura dell'autorimessa seminterrata catastalmente identificata come particella 344 (anche se ad una quota leggermente più bassa) su cui attualmente è posizionata una piscina fuori terra e risulta indivisa con la soletta di copertura dell'autorimessa seminterrata catastalmente identificata come particella 488; risulta inoltre indivisa con la particella 39 in cui sono stati realizzati: posto auto scoperto lato strada, scale di comunicazione con il giardino e le autorimesse sottostanti, area antistante la taverna del piano seminterrato per barbecue e tavolo esterno.

La porzione di corte comune fronte strada, invece, permette l'accesso al portico di ingresso dell'unità del piano terra (sub. 8), permette il parcheggio di una/due auto e permette l'accesso, sotto il portico esclusivo del sub. 8 alla scala di accesso esterna all'unità identificata come sub. 7.

d) **Particella 344:** trattasi di due autorimesse ubicate al civico n° 22 con corte esclusiva antistante. L'accesso dalla strada comunale avviene attraverso uno scivolo carraio realizzato parzialmente sulla particella 344 ed in parte su proprietà di terzi (particella 473). E' stato stipulato in passato un atto di servitù pedonale e carraia reciproca tra i

proprietari dei fondi (vedasi allegato n° 44). Il mappale 344 è gravato di servitù di passaggio a favore anche della particella 488.

**Dall'analisi in loco eseguita dalla scrivente alla presenza dell'ausiliario del custode giudiziario nominato e dell'esecutato**

si è riscontrato che:

L'immobile oggetto di esecuzione identificato alla particella 344 risulta **parzialmente non corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale.**

In particolare, si evidenziano le seguenti difformità:

- è stata rappresentata solo una porzione dei locali esistenti. La rappresentazione grafica attuale dei locali è a forma trapezoidale (più piccola della realtà), mentre i locali attuali sono di forma rettangolare. Con l'accesso ad atti si è reperita copia delle precedenti planimetrie catastali del fabbricato di cui al mappale 38. Si è potuto appurare che una parte delle attuali autorimesse era stata accatastata con destinazione a ripostigli comuni per le abitazioni del mappale 38. Attualmente, invece, l'intera superficie è utilizzata come autorimesse e viene utilizzata dall'esecutato (vedasi allegato n° 49);
- assenza in planimetria di due finestre (una per ogni autorimessa). Andrà ripresentata la planimetria aggiornata con le attuali dimensioni delle due autorimesse comprensive delle superfici all'epoca indicate come depositi pertinenziali alle abitazioni dove erano rappresentate le finestre (vedasi allegato n° 16 ed allegato n° 49);
- assenza in planimetria di due bocche di lupo su cui si affacciano le due finestre sopra citate. Vedasi punto precedente;
- assenza in planimetria della soletta dell'autorimessa utilizzata come lastrico solare al piano terra, confinante con la corte del fabbricato di cui alla particella 38/3. Su tale soletta è attualmente ubicata una piscina fuori terra.
- assenza di rappresentazione della parte di soletta dell'autorimessa che esce a sbalzo rispetto alla dimensione dei locali.
- altezza interna pari a 2,41 m circa e non 2,50 come indicato in planimetria.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la presenza di due saracinesche sezionali automatizzate a chiusura delle autorimesse, pareti intonacate e pavimentazione in

piastrelle. Internamente le due autorimesse sono collegate tra di loro con porta di comunicazione.

Sono altresì presenti due finestre, una per ogni autorimessa, affacciantisi in altrettante bocche di lupo non rappresentate in planimetria.

Sulla soletta è stata attualmente posizionata una piscina fuori terra. La superficie della soletta è indivisa con l'area catastalmente identificata al mapp. 38 sub. 3 (anche se a quota leggermente inferiore) e con la soletta della particella 488.

Per una visione dello stato manutentivo del bene si rimanda alla relazione fotografica allegata alla perizia.

e) **Particella 488:** trattasi di ampia tettoia adibita ad autorimessa/deposito con corte esclusiva antistante che risulta gravata di servitù di passaggio a favore del mappale 473 estraneo al procedimento giudiziale.

L'accesso dalla strada comunale avviene attraverso uno scivolo carraio realizzato parzialmente sulla particella 344 ed in parte su proprietà di terzi (particella 473).

**Dall'analisi in loco eseguita dalla scrivente alla presenza dell'ausiliario del custode giudiziario nominato e dell'esecutato**

*si è riscontrato che:*

L'immobile oggetto di esecuzione identificato alla particella 344 risulta parzialmente non corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale.

In particolare, si evidenzia la seguente difformità:

- altezza interna pari a circa 2,90 m anziché 2,50 come indicato in planimetria;
- soletta dell'autorimessa che esce a sbalzo rispetto alla dimensione dei locali sottostanti;
- rappresentazione dell'area antistante l'entrata dell'autorimessa al piano interrato.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata l'assenza di chiusura dell'autorimessa che di fatto è corrispondente ad un'ampia tettoia, il soffitto è con lamiera autoportante (e ciò ha permesso di ottenere un'altezza interna maggiore rispetto a quella indicata in progetto ed in planimetria catastale), le pareti sono con struttura a vista.

Sulla soletta è stata attualmente posizionata terra ed erba. La superficie della soletta è indivisa con l'area catastalmente identificata al mapp. 38 sub. 3 e con la soletta della particella 344 (che è ad una quota leggermente inferiore).

Per una visione dello stato manutentivo del bene si rimanda alla relazione fotografica allegata alla perizia.

*f) Sez. CT Fg 23 particella 276;*

*g) Sez. CT Fg 23 particella 287;*

*h) Sez. CT Fg 23 particella 338;*

Costituiscono tre terreni di tipo boschivo, di cui due, gravati da diritto di servitù a favore di A2A come verrà relazionato nel proseguo della perizia.

Per una visione dello stato manutentivo del bene si rimanda alla relazione fotografica allegata alla perizia.

*i) Sez. CT Fg 23 particella 39:*

Trattasi di terreno in pendenza che identifica un'area pertinenziale a servizio del fabbricato di cui alla particella 38. Il terreno è confinante con la particella 38 sub 3 (bene comune non censibile) in cui, negli anni, sono state realizzate le seguenti opere edili: area di parcheggio scoperto in uso all'unità 38 sub. 7, scale per l'accesso alla corte tenuta a verde (particella 38 sub. 3) ed alle autorimesse (particella 344 e particella 488), area piastrellata antistante il sub. 4 dove sono stati posizionati un tavolo e sedie.

Per una visione dello stato manutentivo del bene si rimanda alla relazione fotografica allegata alla perizia.

*j) Sez. CT Fg 14 particella 160;*

*k) Sez. CT Fg 14 particella 53;*

Costituiscono due terreni tenuti a prato accessibili attraverso terreni di proprietà di terzi.

Per una visione dello stato manutentivo del bene si rimanda alla relazione fotografica allegata alla perizia.

- C -

#### **Stato di possesso**

*1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a*

*quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritto del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).”*

**2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.”**

In data 28/04/2024 il custode giudiziario ha condiviso con la scrivente la copia del contratto di locazione relativo all'unico bene oggetto della procedura non utilizzato dall'esecutato, corrispondente all'immobile catastalmente identificato come particella 38 sub. 8.

Con scrittura privata sottoscritta in data 01/06/2023, l'esecutato ha infatti concesso in locazione l'unità abitativa sopra menzionata.

La durata del contratto attualmente è fissata a 4 anni (ovvero fino al 31/05/2027) + 4 anni ulteriori di rinnovo in assenza di disdetta.

Il canone annuo, con cedolare secca, è pari a €/anno 4.200,00, corrispondente a canone mensile pari a €/mese 350,00 a cui aggiungere il 100% ISTAT.

Si allega alla presente copia del contratto di locazione (vedasi allegato n° 33), copia della registrazione del contratto datata 10/07/2023 (vedasi allegato n° 34) e copia dell'APE valido fino al 14/07/2033 (vedasi allegato n° 35).

**3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

E' parere della scrivente, viste le attuali condizioni del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva e la loro ubicazione, che si possano identificare i seguenti canoni di locazione:

- particella 38 sub 8: €/mese 350,00;

- particella 38 sub 7 + sub 4 + sub 3 + particella 344 + particella 488 + particella 39 considerati lotto unico: €/mese 700,00;
- particelle 276-287-338: €/mese 0,00 in quanto priva di appetibilità;
- particelle 53 – 160: €/mese 0,00.

**- D -**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

*1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo-catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo: - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”*

Dall'analisi della documentazione agli atti (relazione notarile, catastale ed ipotecaria ventennale aggiornata alla data del 24/10/2023), integrata dalla scrivente con ispezione ipotecaria alla data del 14/07/2024, si riscontrano le seguenti formalità che gravano sui beni oggetto di esecuzione:

**a- ISCRIZIONE CONTRO** del 11/03/2005 - Registro Particolare 2781 Registro Generale 12625 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 620/2005

del 16/10/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SERLE(BS) a favore di MIE Ascensori di Lazzarini Giancarlo e C. SAS;

- b-** ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/2023 - Registro Particolare 1697 Registro Generale 11191 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1223/2023 del 15/03/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SERLE (BS) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa;
- c-** ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2023 - Registro Particolare 4877 Registro Generale 30634 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 245/2023 del 30/06/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in SERLE(BS) a favore del Sig ██████████
1. Annotazione n. 7291 del 08/11/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- d-** TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2023 - Registro Particolare 31154 Registro Generale 45159 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 8683/2023 del 04/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SERLE (BS) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa.

La scrivente, quindi, dopo aver consultato i dati relativi al compendio presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ed aver controllato la situazione ipotecaria aggiornata alla data del 14/07/2024, ha constatato la corrispondenza con quanto indicato nella ventennale notarile agli atti.

Si ritiene di integrare quanto indicato nella relazione notarile agli atti con le seguenti note:

- annotazione n. 7291 del 08/11/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE) ad iscrizione contro del 10/07/2023 - Registro Particolare 4877 Registro Generale 30634;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2020 - Registro Particolare 7331 Registro Generale 11258 Pubblico ufficiale RENALDINI GIUDITTA Repertorio 1540/688 del 13/03/2020 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSENDO Immobili siti in SERLE(BS) per SERVIZI TECNOLOGICI

E ACCESSO gravanti sulle particelle catastalmente identificate al Fg 23 n° 276-338 a favore di A2A CICLO IDRICO S.P.A.

Si allega alla presente l'elenco sintetico delle formalità alla data del 14/07/2024 (vedasi allegato n° 36), copia dell'annotazione di cancellazione totale (vedasi allegato n° 37), copia della trascrizione dell'atto di servitù con A2A comprensiva dell'atto notarile cui si fa riferimento (vedasi allegato n° 38) e copia del pignoramento (vedasi allegato n° 39).

Come relazionato in precedenza, la scrivente ha acquisito copia del CDU prot. 4777 del 05/10/2023 rilasciato dal Comune di Serle (vedasi allegato n° 31) in cui è stato attestato che:

- *Mappale n° 53 del foglio n° 14 AZZONAMENTO Zona di salvaguardia paesaggistica e ambientale (art. 38 N.T.A.) PAESISTICO Classe 3 di sensibilità paesistica media;*
- *Mappale n° 160 del foglio n° 14 AZZONAMENTO Zona di salvaguardia paesaggistica e ambientale (art. 38 N.T.A.) PAESISTICO Classe 3 di sensibilità paesistica media;*
- *Mappale n° 39 del foglio n° 23 AZZONAMENTO Zona B1 (Edilizia residenziale consolidata intensiva art. 34.1 N.T.A.) PAESISTICO Classe 2 di sensibilità paesistica bassa. Mappale inserito in fascia di rispetto metanodotto*
- *Mappale n° 276 del foglio n° 23 AZZONAMENTO Zona di salvaguardia paesaggistica e ambientale (art. 38 N.T.A.) PAESISTICO Classe 4 di sensibilità paesistica elevata;*
- *Mappale n° 287 del foglio n° 23 AZZONAMENTO Zona di salvaguardia paesaggistica e ambientale (art. 38 N.T.A.) PAESISTICO Classe 4 di sensibilità paesistica elevata;*
- *Mappale n° 338 del foglio n° 23 AZZONAMENTO Zona di salvaguardia paesaggistica e ambientale (art. 38 N.T.A.) PAESISTICO Classe 4 di sensibilità paesistica elevata.*

Si ricorda nuovamente l'esistenza del contratto di locazione in essere stipulato relativamente all'immobile identificato alla particella 38 sub. 8 (vedasi allegato n° 33), l'esistenza di un contratto con il GSE relativamente all'impianto fotovoltaico (non reperito dall'esecutato), la servitù a favore di A2A sopra citata (vedasi allegato n° 38) e

la servitù di passaggio pedonale e carraio, concessa reciprocamente, per permettere l'accesso alle particelle 344 - 488 oggetto di esecuzione ed alla particella 473 di proprietà di terzi (vedasi allegato n° 44).

**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.”**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione non è parte di un condominio.

**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.”**

Non esistendo condominio non è possibile rispondere a questa parte del quesito.

**- E -**

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:**

**verifica effettuata dalla scrivente mediante accesso ad atti e sopralluogo**

**1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria**

*eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”*

Durante il sopralluogo eseguito alla presenza del custode giudiziario, la parte esecutata ha mostrato alcuni documenti relativi alle pratiche edilizie del fabbricato; la scrivente, in data 02/05/2024, ha presentato la richiesta generale di accesso ad atti presso il SUE del Comune di Serle (vedasi allegato n° 40).

La scrivente, di seguito, relaziona quindi le risultanze in merito all'accesso ad atti eseguito per l'analisi delle pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Serle (BS) in relazione alla costruzione del compendio ubicato sulla particella 38, sulla particella 344, sulla particella 488 e sulla particella 39 che si riepilogano di seguito:

- Concessione originaria anni '50 per costruzione fabbricato rilasciata a nome [REDACTED] [REDACTED]. Tale pratica non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico.
- rilascio abitabilità in data 30/09/1959 per abitazione (piano seminterrato, rialzato e sottotetto) non reperita in Comune. La CTU ne ha reperita copia in quanto ne era in possesso l'esecutato (vedasi allegato n°41);
- Richiesta di concessione edilizia con contributo prot. 733 reg. costr. 71 del 06/03/1980 rilasciata per sopralzo edificio in data 21/10/1980 a nome [REDACTED] [REDACTED]. Si allega alla presente copia della concessione rilasciata, dell'elaborato grafico e dell'accordo con la confinante per il sovralzo (vedasi allegato n° 42);
- Non risulta richiesta/rilasciata abitabilità per i locali realizzati al piano primo (che all'epoca della realizzazione non erano un appartamento, ma una pertinenza dell'appartamento del piano terra);
- non risulta depositato collaudo statico per il sovralzo o, comunque, non è stato reperito in Comune;
- non risulta depositata pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione del piano primo in unità immobiliare autonoma rispetto a quella del piano terra;
- richiesta di concessione edilizia prot. 1477, pratica 10/1986 del 19/06/1986 sui mappali 38-344 del Fg. 23 per edificazione di locale accessorio al piano seminterrato. Concessione rilasciata a [REDACTED], reg. Costr. 21/86 del 20/11/1986 per la costruzione delle attuali autorimesse che in origine erano una legnaia ed un ripostiglio. Si allega alla presente copia della richiesta di

concessione, della concessione rilasciata e dell'elaborato grafico (vedasi allegato n° 43). Si è reperita anche copia della nota di trascrizione di acquisto del terreno su cui è stata edificato il fabbricato (attuali autorimesse identificate alla particella 344) in occasione del quale è stata istituita la servitù reciproca con la confinante (vedasi allegato n° 44);

- non è stata reperita la pratica dei cementi armati ed il collaudo statico relativi alla costruzione delle autorimesse di cui al mappale 344;
- DIA reg. costr. 122/03 prot. 4728 del 12/11/03 intestata a [REDACTED] per la ristrutturazione interna dell'unità del piano terra (con creazione di due unità abitative), posizionamento di piattaforma elevatrice al piano interrato e primo, creazione di camminamenti sul mappale 39. Di fatto, con questa pratica, sono risultate interessate tutte le unità del fabbricato. Si allega alla presente copia della DIA e degli elaborati grafici (vedasi allegato n° 45);
- fine lavori, agibilità richiesta assentita con silenzio assenso, Collaudo e conformità varie degli impianti e della piattaforma elevatrice (vedasi allegato n° 46);
- DIA n° 38/2006 prot. 1998 del 02/05/2006 intestata a [REDACTED] per manutenzione straordinaria di muro di contenimento. Si allega alla presente copia della comunicazione, della relazione tecnica, della relazione fotografica e dell'elaborato progettuale (vedasi allegato n° 47);
- DIA prot. 3960/2008 intestata a [REDACTED], pratica ed. 76/2008 per formazione di autorimessa interrata sul mappale 488 ai sensi della L. 122/89. Si allega alla presente la documentazione reperita compreso elaborato grafico (vedasi allegato n° 48);
- non è stata reperita la pratica dei cementi armati ed il collaudo statico relativi alla costruzione delle autorimesse di cui al mappale 488;
- Planimetrie catastali precedenti rispetto a quelle attuali in cui si chiarisce la discrepanza rilevata per la finestra mancante nel piano interrato del fabbricato (mapp. 38/4), l'assenza delle finestre nell'autorimesse di cui alla particella 388 (vedasi allegato n° 49);
- SCIA n° 5/2014 prot. 2389 del 02/05/2014 intestata a [REDACTED] per fusione delle due unità abitative del piano terra. Si allega alla presente copia della documentazione tecnica reperita, compresi elaborati grafici e fine lavori (vedasi allegato n° 50). Non risulta presentata pratica strutturale, collaudo statico e richiesta di agibilità.

- 2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*
- 3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”*

Dal confronto tra quanto rilevato in loco, l'analisi delle pratiche edilizie reperite in Comune e delle planimetrie catastali, si rilevano quindi le **difformità catastali e le necessità di adeguamenti planimetrici catastali** che si riepilogano di seguito:

- suddivisione a livello catastale dell'attuale sub 3 in due diversi subalterni: un subalterno identificherà la zona antistante al sub 8 da legare ad esso in via esclusiva. Il nuovo sub. dovrà essere gravato di servitù di passaggio pedonale a

- favore del sub. 4 e del sub 7 (per permetterne l'accesso alla scala che conduce al piano primo presente nel portico rappresentato nel sub. 8); un nuovo subalterno rappresenterà la restante parte dell'attuale sub. 3 (zona adiacente al mapp. 39 e zona giardino) che resterà comune al sub. 4 ed al sub 7;
- sistemazione delle due difformità esistenti nella planimetria catastale del sub. 4: porta di comunicazione tra taverna e cantina e finestra della cantina;
  - sistemazione delle destinazioni d'uso di soggiorno e cucina del sub. 7;
  - aggiornamento della reale consistenza delle autorimesse (compresa la soletta aggettante rispetto alla dimensione dei locali) catastalmente identificate come particella 344 inserendo anche le porzioni che precedentemente erano identificate come rispostigli comuni alle unità abitative (vedasi allegato n° 16 ed allegato n° 49);
  - rappresentazione della corte esclusiva al piano terra corrispondente alla soletta della particella 344 e della corte antistante l'ingresso delle autorimesse del piano seminterrato;
  - rappresentazione della corte al piano seminterrato antistante l'autorimessa seminterrata identificata al mapp. 488;
  - rappresentazione della soletta aggettante rispetto alla dimensione dell'autorimessa di cui al mappale 488;
  - accatastamento che rappresenti le reali opere edificate sul mappale 39 conformemente all'elaborato grafico depositato in Comune (vedasi allegato n° 45).

Di seguito si segnalano invece le **problematiche a livello urbanistico**:

- ✓ **sub. 4** (analisi eseguita rispetto alla pratica di cui all'allegato n° 45): si rileva una porzione di muratura demolita tra locale denominato soggiorno e disbrigo dove è allocato ascensore ed una porzione di muratura demolita tra disbrigo ascensore e locale cucina; apertura porta di collegamento tra soggiorno e cantina; mancata rappresentazione grafica della finestra della cantina che però era stata indicata come esistente nei prospetti di una pratica edilizia precedente (vedasi prospetto pratica edilizia - allegato n° 42);
- ✓ **sub. 7**: presentazione della richiesta di cambio di destinazione d'uso per la creazione di unità abitativa del piano primo separata rispetto a quella del piano terra; mancanza di richiesta dell'agibilità per il sovralzo eseguito negli anni '80

(vedasi allegato n° 42); non è stato reperito il collaudo statico. L'unità abitativa, a livello di distribuzione interna, è conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia presentata per tale unità abitativa (allegato n° 45);

- ✓ **sub. 8:** l'immobile risulta conforme relativamente alla distribuzione interna rappresentata con la pratica edilizia del 2014 (vedasi allegato n° 50). Non è stato depositato collaudo statico né è stata richiesta una nuova agibilità in seguito alla fusione delle due unità preesistenti per cui è stata necessaria la demolizione di una muratura interna;
- ✓ **Mapp. 344:** è stata riscontrata una minore altezza interna rispetto a quanto approvato; non risulta depositato il collaudo statico delle autorimesse. Si segnala peraltro il posizionamento di una piscina fuori terra sulla soletta delle autorimesse che rappresenta un notevole carico. Si precisa però che la piscina esterna non è oggetto di stima della presente perizia in quanto rappresenta un bene di natura mobiliare (essendo fuori terra). Si invita comunque ad un controllo di tipo strutturale relativamente alla tenuta della soletta a causa del carico presente;
- ✓ **Mapp. 488:** è stata riscontrata una maggiore altezza interna rispetto a quanto approvato; non risulta depositato il collaudo statico dell'autorimessa.

Si rende quindi necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria e la presentazione di nuove planimetrie catastali delle seguenti particelle: 38/7, 38/4, 38/3, 39, 344, 488.

E' necessaria la predisposizione da parte di un tecnico abilitato ai sensi delle NTC 2018 – punto 8.3: valutazione della sicurezza di tutti i fabbricati oggetto di perizia.

E' necessaria la richiesta di agibilità di tutte le unità immobiliari.

La scrivente, stante le pratiche da predisporre e considerando che il Comune richieda il pagamento di oneri, ipotizza un costo complessivo pari a **€ 15.000,00**.

*4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizioni di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.*

Come anticipato in precedenza, la scrivente ha richiesto copia del CDU relativo al compendio immobiliare oggetto di perizia, a cui si rimanda per la lettura delle classificazioni e dei vincoli (vedasi allegato n° 31).

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

La scrivente ha reperito copia della dichiarazione di fine lavori e della richiesta di agibilità e collaudo datata 23/02/2005 prot. 731, relativamente alla separazione delle due unità al piano terra, della demolizione della scala interna, del posizionamento della piattaforma elevatrice, dell'esecuzione dei camminamenti esterni (vedasi allegato n°46).

La scrivente ha reperito copia della dichiarazione di fine lavori datata 13/03/2015 prot. 1606, con cui si sono stati dichiarati conclusi i lavori di fusione delle due unità al piano terra (vedasi allegato n°50).

**- F -**

#### **Formazione dei lotti**

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

L'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione è vendibile in n° 4 lotti di seguito identificati:

**LOTTO 1:** Compendio immobiliare catastalmente identificato al Comune di Serle, NCT:

- ***Fg 23 particella 38 sub 4*** piano seminterrato;
- ***Fg. 23 particella 38 sub 7*** piano primo;
- ***Fg 23 parte della particella 38 sub 3.*** Di seguito la scrivente indicherà una ipotesi di suddivisione della corte attualmente comune a tutti i subalterni;
- ***Fg. 23 particella 39*** camminamenti vari, posto auto scoperto, area piastrellata antistante il sub 4;
- ***Fg 23 particella 344:*** due autorimesse;
- ***Fg 23 particella 488:*** autorimessa/tettoia.

**LOTTO 2:** Unità immobiliare catastalmente identificata al Comune di Serle, NCT:

- ***Fg 23 particella 38 sub 8*** piano terra attualmente locata;
- ***Fg 23 parte della particella 38 sub 3.*** Di seguito la scrivente indicherà una ipotesi di suddivisione della corte attualmente comune a tutti i subalterni;

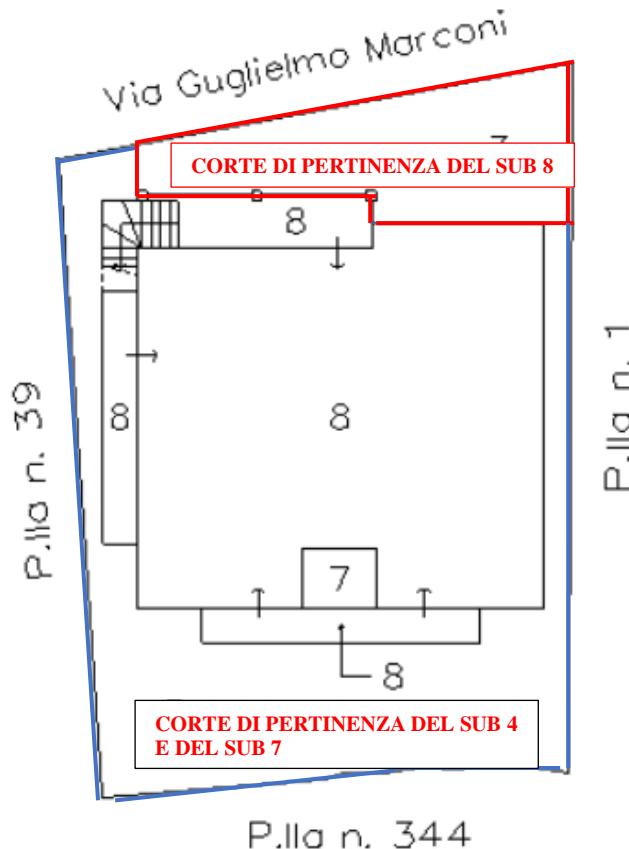
**LOTTO 3:** Terreni identificati nel Comune di Serle, Sez. CT:

- ***Fg. 23 particella 276,***
- ***Fg 23 particella 287,***
- ***Fg 23 particella 338.***

**LOTTO 4:** Terreni identificati nel Comune di Serle, Sez. CT:

- ***Fg. 14 particella 160,***
- ***Fg 14 particella 53.***

**Ipotesi di suddivisione dell'attuale sub. 3, bene comuna al sub 4, sub 7 e sub 8:**



Si ricorda a necessità di gravare di servitù di passaggio pedonale a favore del sub. 4 e del sub 7 la porzione di corte da legare al sub 8 (area evidenziata con colore rosso).

**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 oggetto di stima sono stati pignorati da parte della procedente in ragione del 100% di quota di proprietà dell'esecutato.

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

Gli immobili pignorati hanno due differenti nature:

- immobili residenziali con autorimesse e parcheggi pertinenziali, aree pertinenziali;
- terreni agricoli: boschi e prati.

4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posto auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di Legge (fatto richiamo ad esempio alle distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 numero 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro).*

Tutti i posti auto coperti sono da ritenersi di fatto pertinenziali all'unità immobiliare identificata alla particella 38 sub. 7.

Il posto auto scoperto esistente in una parte della particella 39 sarà da ritenersi pertinenziale della particella 38 sub. 7, l'area antistante il portico di ingresso della particella 38 sub. 8 può essere considerata come corrispondente a due posti auto scoperti di pertinenza del sub.8.

- G -

#### Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; - eventuale*

*stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale; - stato di conservazione dell'immobile; - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.*

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

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

La scrivente, per la stima del compendio, ha tenuto conto di ogni tipo di specificità (positiva o negativa a seconda dei casi) dei beni in oggetto.

Nei paragrafi precedenti, la scrivente ha ipotizzato un costo da sostenere per le sanatorie urbanistiche e le necessarie regolarizzazioni catastali pari a € 15.000,00.

Si può ipotizzare di suddividere il costo preventivato in € 10.000,00 da porre a carico del Lotto 1 e di circa € 5.000,00 da porre a carico del Lotto 2. Tale suddivisione è finalizzata solo alla stima dei compendi in quanto alcune pratiche dovranno comunque essere presentate in maniera congiunta tra gli assegnatari dei due lotti.

## LOTTO 1:

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

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

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

Compendio immobiliare catastalmente identificato al Comune di Serle, NCT:

- **Fg 23 particella 38 sub 4** piano seminterrato: superficie commerciale ragguagliata a seconda del tipo di finiture: circa 14,8 x 30% (sottoscala) + 72,60 mq x 40% (cantine, bagno e Locale caldaia) + 69,33 (taverna) x 80% = circa 89 mq;
- **Fg. 23 particella 38 sub 7** piano primo: superficie commerciale ragguagliata: circa 144,80 x 100% + (7,80+8,60+13,18) x 30% (balconi) = circa 153 mq;
- **Fg 23 parte della particella 38 sub 3**: porzione colorata in blu (vedasi pagina 30 della perizia – area colorata di blu): superficie commerciale circa 66,5 x 10% = 6,54 mq;
- **Fg. 23 particella 39** camminamenti vari, posto auto scoperto, area piastrellata antistante il sub 4 = 86 mq che ragguagliato diventa una superficie commerciale pari a 15 mq;
- **Fg 23 particella 344**: due autorimesse piano seminterrato: superficie commerciale pari a circa: 77 mq x 50% = 38,50 mq
- **Fg 23 particella 488**: autorimessa/tettoia al piano seminterrato: superficie commerciale pari a circa: 40 mq x 40% = 16;
- **Lastrico solare sovrastante la particella 344** (su cui è posizionata la piscina fuori terra) + **lastrico solare sovrastante la particella 488** (tenuto a prato) = 190 mq x 10% = 19 mq circa.

La superficie commerciale complessiva del Lotto 1, quindi, è pari a circa 337 mq

La scrivente ritiene equo stimare un valore pari a €/mq 900,00 (stante la ristrutturazione parziale del 2003 e l'epoca di costruzione delle autorimesse), da cui si deduce un importo pari a € 303.300,00 che si approssima a € 303.000,00, a cui va detratto il costo ipotizzato per la sanatoria pari a € 10.000,00.

**La scrivente stima il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO 1 pari a € 293.000,00** (diconsi euro duecentonovantatremila/00).

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 1 per la quota del 100% di proprietà dell'esecutato**, viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato quantificando quindi **€ 250.000,00** (diconsi euro duecentocinquantamila/00).

## **LOTTO 2:**

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

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

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

Unità immobiliare catastalmente identificata al Comune di Serle, NCT:

- ***Fg 23 particella 38 sub 8*** piano terra attualmente locata: superficie commerciale ragguagliata: circa 140,00 x 100% + (7,80+8,60+13,18) x 30% (balconi) = circa 149 mq;
- ***Fg 23 parte della particella 38 sub 3:*** porzione colorata in blu (vedasi pagina 30 della perizia - area colorata di rosso): circa 43 mq x 25% (posti auto scoperti) = circa 11 mq.

per un totale di superficie commerciale pari a 160 mq.

La scrivente ritiene equo stimare un valore pari a €/mq 1.000,00 (stante la recente ristrutturazione – anno 2014), da cui si deduce un importo pari a € 160.000,00, a cui va detratto il costo ipotizzato per la sanatoria pari a € 5.000,00.

**La scrivente stima quindi il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO 2 pari a € 155.000,00** (diconsi euro centocinquantacinquemila/00).

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 1 per la quota del 100% di proprietà dell'esecutato,** viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato quantificando quindi **€ 130.000,00** (diconsi euro centotrentamila/00).

## **LOTTO 3:**

Terreni identificati nel Comune di Serle, Sez. CT:

- Fg. 23 particella 276: superficie catastale: 790 mq,
- Fg 23 particella 287: superficie catastale: 130 mq;
- Fg 23 particella 338: superficie catastale: 1040 mq

per un totale della superficie catastale pari a: 1.960 mq.

La scrivente ritiene equo stimare un valore pari a €/mq 1,20, stante la natura boschiva dei terreni e la servitù di A2A su due di essi.

**La scrivente stima il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO 3 pari a € 2.350,00** (diconsi euro duemilatrecentocinquanta/00).

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 1 per la quota del 100% di proprietà dell'esecutato,** viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato quantificando quindi **€ 2.000,00** (diconsi euro duemila/00).

#### **LOTTO 4:**

Terreni identificati nel Comune di Serle, Sez. CT:

- Fg. 14 particella 160: superficie catastale: 1.010 mq,
- Fg 14 particella 53: superficie catastale: 1.620 mq,

per un totale della superficie catastale pari a: 2.630 mq.

La scrivente ritiene equo stimare un valore pari a €/mq 2,50, stante la natura a prato dei terreni.

**La scrivente stima il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO 4, approssimato, pari a € 6.600,00** (diconsi euro seimilaseicento/00).

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 4 per la quota del 100% di proprietà dell'esecutato,** viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato quantificando quindi **€ 5.600,00** (diconsi euro cinquemilaseicento/00).

Rezzato (BS), 21/07/2024

In fede.



Elenco allegati:

- Relazione fotografica
- Allegato 1: successione Sig. Natali Mario;
- Allegato 2: successione Sig.ra Tabaletti;
- Allegato 3: rettifica alla successione Sig.ra Tabaletti;
- Allegato 4: Atto Notarile terreno attuale particella 488;
- Allegato 5: atto donazione da Natali Mario a Natali Rinaldo;
- Allegato 6: Visura storica particella 38 sub. 1 soppresso;
- Allegato 7: Visura storica particella 38 sub. 2 soppresso;
- Allegato 8: estratto matrimonio;
- Allegato 9: visura catastale particella 38 sub. 4;
- Allegato 10: planimetria particella 38 sub 4;
- Allegato 11: visura catastale particella 38 sub 7;
- Allegato 12: planimetria particella 38 sub 7;
- Allegato 13: visura catastale particella 38 sub 8;
- Allegato 14: planimetria particella 38 sub 8;
- Allegato 15: visura catastale particella 344;
- Allegato 16: planimetria particella 344;
- Allegato 17: visura catastale particella 488;
- Allegato 18: planimetria particella 488;
- Allegato 19: visura catastale particella 276;
- Allegato 20: visura catastale particella 287;
- Allegato 21: visura catastale particella 338;
- Allegato 22: visura catastale particella 39;
- Allegato 23: visura catastale particella 160;
- Allegato 24: visura catastale particella 53;
- Allegato 25: elenco subalterni;
- Allegato 26: elaborato planimetrico particella 38;
- Allegato 27: visura catastale particella 38 sub 3;
- Allegato 28: estratto mappa beni Lotto 1 e 2;
- Allegato 29: estratto mappa beni Lotto 3;
- Allegato 30: estratto mappa beni Lotto 4;
- Allegato 31: CDU terreni;

- Allegato 32: documentazione relativa a impianto fotovoltaico;
- Allegato 33: contratto locazione particella 38 sub. 8;
- Allegato 34: registrazione contratto locazione particella 38 sub. 8;
- Allegato 35: APE particella 38 sub. 8;
- Allegato 36: elenco sintetico formalità ;
- Allegato 37: note ipotecarie;
- Allegato 38: nota ed atto servitù con A2A;
- Allegato n° 39: nota ipotecaria pignoramento;
- Allegato n° 40: istanza accesso ad atti Comune di Serle;
- Allegato n° 41: abitabilità 1959;
- Allegato n° 42: documentazione pratica edilizia anni '80 – sovralzo fabbricato;
- Allegato n° 43: documentazione pratica edilizia autorimesse particella 344;
- Allegato n° 44: nota trascrizione servitù passaggio;
- Allegato n° 45: documentazione pratica edilizia 2003 (separazione unità PT- Ascensore – Camminamenti mappale 39);
- Allegato n° 46: fine lavori pratica 2003, certificati di conformità vari, attestazione varie;
- Allegato n° 47: documentazione pratica consolidamento muro di contenimento;
- Allegato n° 48: Documentazione pratica edilizia autorimessa-tettoia particella 488;
- Allegato n° 49: Planimetrie catastali particella 38 precedenti;
- Allegato n° 50: documentazione pratica edilizia anno 2014 – fusione appartamenti sub. 8.