



TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

FALLIMENTARE – PROCEDURE CONCORSUALI - ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

R.G.E. n. 301/2025

UDIENZA:

26 gennaio 2026

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

ill.mo dott. Davide Foppa Vincenzini

PROCEDENTE

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Il sottoscritto ing. Marco Milanesi con studio in Via Sottopassaggio n. 4 a Calcinato (BS) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.4958-A e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Brescia al n. 226 cat. VII – cell. 3284624274, email: ing.marcomilanesi@gmail.com, PEC: marco.milanesi4@ingpec.eu - è stato nominato in data 12 settembre 2025 quale perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

In data 25 settembre 2025 il sottoscritto ha presentato l'accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito.

Si è eseguito il sopralluogo presso gli immobili in data 13 ottobre 2025 con il custode giudiziario, Avv. Alessandro Forni.

Compiuti tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari a rispondere compiutamente al quesito sottopostogli, il sottoscritto rilascia la sotto estesa relazione.

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE – FALLIMENTARE – PROCEDURE CONCORSUALI - ESECUZIONI

Procedura esecutiva immobiliare n. 301/2025 – ausiliario esperto estimatore -ex artt.68 e 568 cpc-: ing. Marco Milanesi

PAG. 1 / 29

Firmato Da: MILANESI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 707ddec215034d160dfddc7afe1004e



SCHEMA SINTETICA DEI CONTENUTI PERITALI

Ubicazione:	Comune di Bedizzole (BS), Via Salaghetto n.5
Destinazione dell'immobile:	Residenziale
Descrizione sintetica del bene	Appartamento al piano terra in fabbricato quadrifamiliare con corte esclusiva e cantina, autorimessa e lavanderia a piano interrato.
Identificativi beni al catasto fabbricati:	NCT fg. 19 map. 459 sub. 2 cat. A/2 abitazione NCT fg. 19 map. 459 sub. 8 cat. C/6 autorimessa
Quote di proprietà:	Piena proprietà per l'intero.
Provenienza:	1) Quota di ½ (in comunione dei beni) con atto compravendita 15 settembre 2015 rep. n. 789/546 del notaio Nicola Maruca trascritto a Brescia il 23 settembre 2015 ai nn. 1328/940 (ALL.01). 2) Quota di ½ (in separazione dei beni) con atto di Trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi di separazione 29 novembre 2019 rep. n. 4523/3056 del notaio Nicola Maruca trascritto a Brescia il 23 dicembre 2019 ai nn. 57469/35834 (ALL.02).
Stato di possesso:	Libero, occupato dall'esecutato (ALL.11)
Trascrizione pignoramento	trascritto a Brescia il 01 agosto 2025 ai nn. 37235/25646
Vincoli storico-monumentali:	NO
Conformità catastale:	NO, necessaria redazione di nuovo tipo mappale e planimetrie.
Regolarità edilizia	NO, necessaria pratica di sanatoria
Regolarità urbanistica	SI
Agibilità fabbricato	presente, richiesta in data 17 dicembre 2004 prot. n. 16830 e rilasciata in data 17 dicembre 2004 (ALL.13)
Valore di mercato:	€ 115.000
Valore a base d'asta:	€ 90.000,00
Criterio di vendita:	unico lotto



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.

Il sottoscritto, consultato il fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva in oggetto, ha riscontrato la completezza della documentazione prodotta dal precedente.

Nello specifico è presente la certificazione notarile a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, con le risultanze delle visure ai pubblici registri nei venti anni anteriori alla data del pignoramento e aggiornata alla data del 1 agosto 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).

Il sottoscritto ha provveduto al reperimento, in banca dati dell'AEE, degli atti di provenienza dell'immobile.

Gli estremi degli atti sono stati desunti dalla relazione ventennale del notaio dott. Niccolò Tiecco.

L'appartamento e l'autorimessa, come identificati nel successivo capitolo B.1 della presente relazione, sono pervenuti all'esecutato per la piena proprietà, in forza dei seguenti atti allegati alla presente relazione:

- COMPRAVENDITA in data 15 settembre 2015 rep. n. 789/546 del notaio Nicola Maruca trascritto a Brescia il 23 settembre 2015 ai nn. 31937/20501 (**ALL.01**). Con il presente atto l'esecutato diventa proprietario in regime di comunione dei beni della quota di $\frac{1}{2}$ degli immobili di procedura;
- ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE IN ESECUZIONE DI ACCORDI DI SEPARAZIONE in data 29 novembre 2019 rep. n. 4523/3056 del notaio Nicola Maruca trascritto a Brescia il 23 dicembre 2019 (**ALL.02**) ai nn. 57469/35834. Con il presente atto l'esecutato acquisisce la proprietà della rimanente quota di $\frac{1}{2}$, in regime di separazione dei beni, degli immobili in procedura diventandone il pieno proprietario per la quota dell'intero.



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.*

L'esecutato è una persona fisica. Il sottoscritto ha richiesto l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Sturno (AV) che si allega alla presente relazione (**ALL.03**) da questo si desume che con provvedimento del Tribunale di Brescia in data 11 aprile 2019 n. 15990 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi e che in data 06 febbraio 2024 sono cessati gli effetti civili del matrimonio contratto in data 07 maggio 2011 tra l'esecutato e il coniuge.

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 allegghi 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

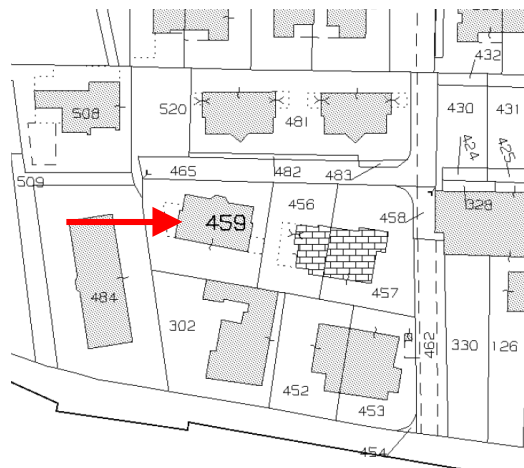
Il bene oggetto in procedura è un appartamento di civile abitazione al piano terra con corte esclusiva e un'autorimessa e locali accessori al piano interrato di un edificio sito in Comune di Bedizzole in Provincia di Brescia con accessi pedonale e carraio in Via Salaghetto (pedonale al civico n.5).

Attualmente il tutto è intestato al catasto fabbricati all'esecutato per la quota dell'intera della piena proprietà in quota di ½ in regime di comunione dei beni e in quota di ½ in regime di separazione dei beni, come segue:

sez.	fg.	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catast.	rendita
NTC	19	459	2	A/2	4	4,5 vani	81 mq (*)	290,51 €
NCT	19	459	8	C/6	2	33 mq		53,92 €

(*) mq 73 escluse aree scoperte





ESTRATTO DI MAPPA (fg.19 - BEDIZZOLE)

CONFINI appartamento – piano terra

- a nord: affaccio su corte esclusiva;
- a est: altra proprietà e scale comuni;
- a sud: affaccio su parti comuni (corsello accesso garage);
- a ovest: affaccio su corte esclusiva;

CONFINI autorimessa e locali accessori – piano interrato

- a nord: altra proprietà e terrapieno;
- a est: parti comuni e terrapieno;
- a sud: affaccio su parti comuni (corsello accesso garage);
- a ovest: altra proprietà e parti comuni;

Per una migliore comprensione di quanto scritto si rimanda alla documentazione catastale allegata alla presente perizia (estratto mappa: **ALL.04**; visure storiche catastali: **ALL.05** abitazione e **ALL.06** autorimessa; planimetrie: **ALL.07** abitazione e **ALL.08** autorimessa; elaborato planimetrico ed elenco subalterni: **ALL.09** e **ALL.10**) e alle seguenti immagini (n.1 e 2) per l'identificazione dell'immobile nel territorio del Comune di Bedizzole

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di perizia è un appartamento di civile abitazione con corte esclusiva al piano terra e autorimessa con locali accessori al piano interrato di un edificio residenziale la cui edificazione è iniziata e conclusa nell'anno 2004.



L'edificio è situato in Comune di Bedizzole nella piccolissima frazione denominata Salàgo che si trova in campagna a circa km 2 a sud del centro di Bedizzole.

Due chilometri più a sud di Salàgo si trova l'abitato di Ponte San Marco, frazione del Comune di Calcinato, mentre a circa km 5 più a ovest si raggiunge il Comune di Mazzano.

La zona risulta urbanizzata e dotata delle consuete reti tecnologiche e di servizi: elettricità, gas, fognatura, telefonia. Nelle immediate vicinanze invece non sono disponibili i principali servizi di quartiere, commerciali, pubblici, ricreativi per i quali risulta necessario spostarsi verso il centro di Bedizzole o nei comuni limitrofi.

L'edificio è costituito da tre piani, di cui uno interrato, di pianta pressoché rettangolare con dimensioni di circa m 16 x m 10.

L'accesso avviene al civico n.5 di Via Salaghetto dove un breve vialetto pedonale porta alla all'ingresso delle scale comuni che collegano tutti i livelli conducendo agli appartamenti.

L'accesso carraio è adiacente al pedonale.

Uno scivolo consente di scendere fino alla quota dell'interrato e accedere alle autorimesse.



IMMAGINE n.1 – posizione dell'immobile nella Provincia di Brescia





IMMAGINE n.2 – localizzazione dell'immobile nel Comune di Bedizzole (BS) fraz. Salago

CONSISTENZA

Il bene oggetto di procedura è all'interno di un edificio residenziale di quattro unità abitative ed è costituito da un appartamento al piano terra con corte esclusiva e con cantina e autorimessa interrata costituito dai seguenti locali, con destinazioni e superfici nette:

PIANO INTERRATO (locali 1 e 4 altezza m 2,50, locali 2 e 3 altezza m 2,20)

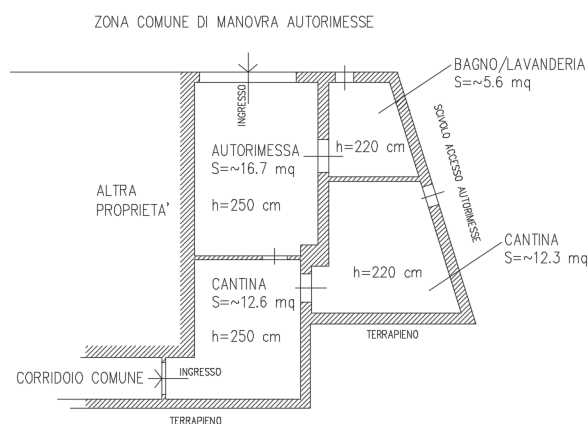
locale n.1 – cantina (*): mq ~3,0 x mq 3,9	mq ~12,6
locale n.2 – lavanderia/bagno (**):	mq ~5,6
locale n.3 – cantina (***):	mq ~12,3
locale n.4 - autorimessa (*) mq ~3,5 x mq ~4,9	mq ~16,7

(*) Il ripostiglio è stato ricavato ponendo in opera un divisorio posticcio nel locale autorimessa in tal modo il locale autorimessa originariamente autorizzato con una lunghezza di circa m 9,0 è attualmente lungo ~ m 4,9.

(**) La destinazione originariamente autorizzata è lavanderia e non prevedeva la presenza di wc, bidet e doccia.

(***) Attualmente adibita a camera.





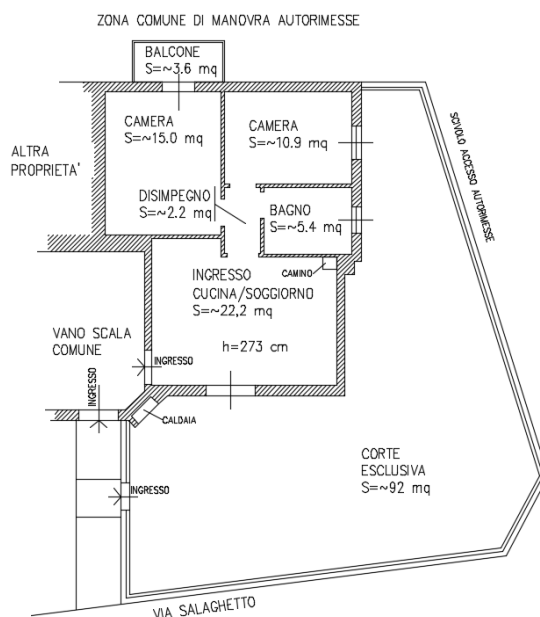
PIANTA DEI LOCALI INTERRATI E PARZIALEMENTE INTERRATI RILEVATI NEL SOPRALLUOGO

PIANO TERRA (altezza locali ~ m 2,73)

locale n.1 – ingresso/soggiorno/cucina:	mq ~22,2
locale n.2 - disimpegno: ~ m 1,1 x ~ m 2,0	mq ~2,2
locale n.3 - bagno: ~ m 2,7 x ~ m 2,0	mq ~5,4
locale n.4 - camera: ~ m 3,9 x ~ m 2,8	mq ~10,9
locale n.5 - camera: ~ m 3,5 x ~ m 4,3	mq ~15,0

Completa l'abitazione un balcone posto a nord con accesso dalla camera doppia con superficie di circa mq 3,6.

L'abitazione ha una corte esclusiva a verde, parzialmente pavimentata, in lato sud e est di mq ~92, in parte sovrastante i propri locali interrati.



PIANTA DEI LOCALI A PIANO TERRA RILEVATI NEL SOPRALLUOGO

N.B.: Le dimensioni e le superfici dei locali sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate a campione durante il sopralluogo.

Si precisa che lo stato attuale dei locali così come rilevati e sopra rappresentati mostrano difformità dal punto di vista edilizio e catastale che verranno meglio descritte nei successivi capitoli B.3 ed E.2 della presente relazione.

CONDIZIONI GENERALI

Il complesso condominiale si trova in un ordinario stato di conservazione e manutenzione senza particolari caratteristiche di finitura con pareti esterne intonacate e tinteggiate.

L'appartamento risulta in un discreto stato di manutenzione e conservazione senza particolari caratteristiche di pregio.

Caratteristiche principali dell'abitazione:

Pavimentazione interna	piastrelle in ceramica
Pareti interne	intonacate al civile e tinteggiate, rivestimento in piastrelle nei locali bagno;
Infissi esterni	in legno con doppio vetro;
Infissi interni	legno tamburato
Oscuramento	ante di legno;
Impianto citofonico	presente;
Impianto TV	presente;
Condizionamento	presente;
Ascensore	assente;
Impianto termico	autonomo con caldaia a gas esterna corpi scaldanti in alluminio senza valvola termostatica.

B.2. *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le 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 il bene 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.

L'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato nel 2004 anno in cui sono stati eseguiti l'inserimento nella mappa catastale (tipo mappale) e le planimetrie catastali.

Il sottoscritto, eseguito il sopralluogo, ha confrontato lo stato di fatto dell'unità immobiliare con le planimetrie e la mappa catastale (**ALL.04, ALL.07 e ALL.08**) reperite presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia. Da tale confronto è stato possibile accertare le seguenti difformità.

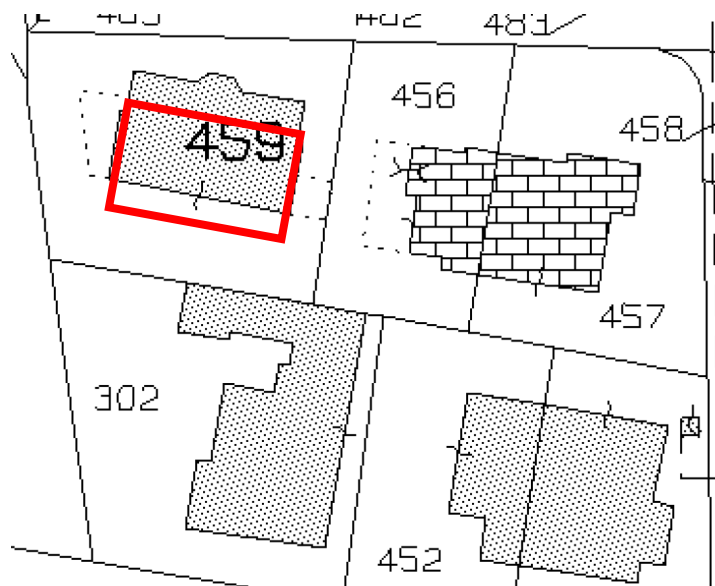
L'estratto di mappa risulta errato.

La posizione dell'edificio non è congruente con lo stato di fatto, in particolare la distanza che si misura in mappa tra il lato sud dell'edificio e il mappale 302 risulta di circa m ~7,50 mentre nella realtà si misura una distanza di m ~6,0.

La differenza tra le due misure è di circa m 1,5 la stessa evidenza chiaramente un errore nella stesura dell'originario tipo mappale.

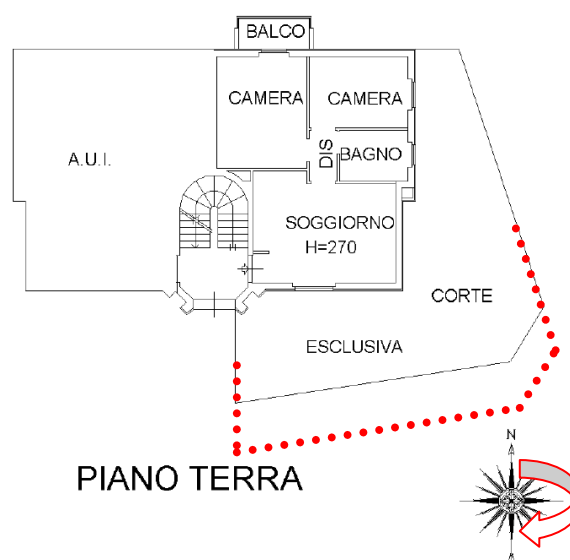
L'immagine seguente mostra meglio la difformità.





ESTRATTO MAPPA: IL RETTANGOLO ROSSO MOSTRA INDICATIVAMENTE LA POSIZIONE CORRETTA DI COME L'EDIFICIO DOVREBBE ESSERE RAPPRESENTATO IN MAPPA

La rappresentazione della corte esclusiva nella planimetria di piano terra (**ALL.07**) non risulta conforme allo stato di fatto, la non conformità deriva probabilmente dall'errore nella mappa descritto in precedenza, risulta inoltre errata l'indicazione dei punti cardinali essendo indicato il nord in luogo del sud.



ESTRATTO PLANIMETRIA: IL TRATTEGGIO MOSTRA QUALITATIVAMENTE IL CONFINO CORRETTO DELLA CORTE ESCLUSIVA CHE ALLO STATO DI FATTO RISULTA PIU' AMPIA DI QUANTO RAPPRESENTATO.

Il costo stimato per la regolarizzazione catastale è stimato in euro 2.800.



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 risultano occupati dall'esecutato.

I beni sono pervenuti all'esecutato in forza dei titoli elencati nel precedente capitolo A.2.

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 25 settembre 2025 il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia la verifica della presenza di contratti registrati con oggetto l'immobile in esecuzione.

A seguito della richiesta l'A.EE. ha risposto confermando l'assenza di contratti di locazione per gli immobili in procedura (**ALL. 11**).

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 sexies c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Al fine di valutare la congruità del canone d'affitto in regime di libero mercato, l'Esperto ha svolto le possibili indagini e raccolto le informazioni necessarie per lo specifico segmento di mercato: accertando la localizzazione, la destinazione, la natura, la tipologia edilizia e immobiliare, la consistenza, la domanda e l'offerta,



contattando gli operatori del mercato immobiliare della zona, consultando i listini immobiliari disponibili, verificando i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Opportunamente valutata la superficie dei locali d'abitazione (superfici desunte durante le operazioni peritali dalla planimetria in possesso e verificata in loco nel corso del sopralluogo), considerata la destinazione e disposizione dei locali il sottoscritto è pervenuto a un valore locativo mensile compreso tra 340,00 € e 420,00 €.

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. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, si sono desunte, alla data del 1 agosto 2025, le seguenti formalità gravanti i beni in esecuzione:



ISCRIZIONI CHE SARANNO CANCELLATE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- **IPOTECA VOLONTARIA**

ISCRIZIONE: iscritta a Brescia in data 23 settembre 2015 ai nn. 31938/5572

A FAVORE DI: precedente

CONTRO: l'esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ e coniuge per la quota $\frac{1}{2}$ di proprietà (*)

SOMMA: complessiva di euro 270.000,00 di cui euro 135.000,00 capitale

DERIVANTE DA: mutuo fondiario (*) atto dott. Nicola Maruca notaio in Botticino (BS) del 15 settembre 2015 rep n. 790/547

IMMOBILI GRAVATI: le unità immobiliari pignorate (abitazione e autorimessa)

(*) Con l'atto trascritto a Brescia nn.57469/35834 in data 23 dicembre 2019 **(ALL.02)** l'esecutato diviene l'unico proprietario delle unità immobiliari pignorate e si accolla la quota del debito del capitale residuo del mutuo

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

- **VEBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

TRASCRIZIONE: trascritto a Brescia in data 01 agosto 2025 ai nn. 37235/25646 a seguito di atto giudiziario UNEP Corte d'Appello di Brescia del 30 giugno 2025 rep. 5298

A FAVORE DI: precedente

CONTRO: l'esecutato per la piena proprietà

IMMOBILI GRAVATI: le unità immobiliari pignorate (abitazione e autorimessa)

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento dello stato delle repertorizzazioni alla data del 19 dicembre 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.

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.

Il fabbricato in cui è sito il bene oggetto di procedura è costituito da quattro unità abitative e non ha né un amministratore né un regolamento condominiale.

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.*

In assenza di amministratore il sottoscritto ha provveduto a chiedere informazioni all'esecutato relativamente alle spese di manutenzione ordinaria per la gestione delle parti comuni: le spese ammontano a circa euro/anno 150.

Dagli atti di provenienza si apprende che all'unità immobiliare oggetto di esecuzione compete la quota di 274/1000 delle parti comuni del fabbricato.

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.*

Il sottoscritto ha provveduto alla richiesta di accesso alle pratiche edilizie in data 26 settembre 2025 (prot. n. 20543 del 26 settembre 2025). Dall'esame della documentazione richiesta risulta quanto segue.



Il fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.5 del 19 gennaio 2004 (P.E. n.9/2004) relativo a: *"nuova costruzione di due palazzine residenziali E4 ed F8, nel complesso residenziale "Salaghetto" per n.12 nuove unità abitative in zona B del P.R.G."* (**ALL.12**)

Il fabbricato contenente i beni oggetto di procedura è quello denominato "E4".
L'inizio lavori è stato depositato con prot. n. 6062 il 4 maggio 2004 dove si dichiara che la data di inizio lavori è il 3 maggio 2004 (**ALL.12**).

Successivamente è stata presentata una D.I.A. prot. n.14195 del 28 ottobre 2004 in variante al PdC originario per: *" 1) Nuovo locale cantina interrato; 2) Modifica vano scala interno e prospetto esterno del vano scala e ingresso; 3) Spostamento tavolati interni degli alloggi a piano terra e primo"* (**ALL.12**)

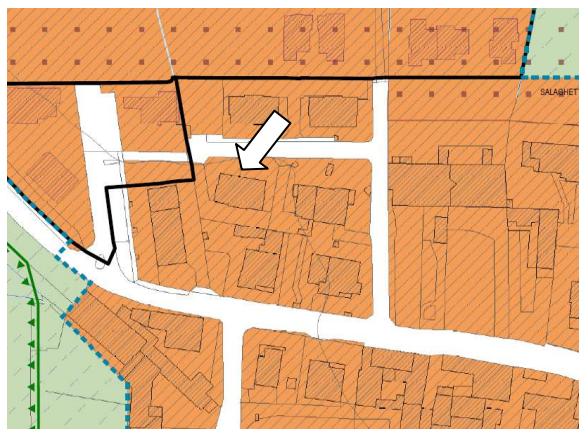
La denuncia dei c.a. è stata presentata ai sensi della legge 5 novembre 1971 n.1086 al Comune di Bedizzole in data 06 aprile 2004 prot. 6194; il collaudo statico delle opere è stato presentato in data 17 dicembre 2004 prot. 16830.

I lavori risultano ultimati in data 30 novembre 2004.

La richiesta del certificato di agibilità della palazzina "E4" è stata depositata il 17 dicembre 2004 con prot. 16830 (**ALL.13**).

Il certificato di agibilità (**ALL.13**) è stato rilasciato in data 22 dicembre 2004 ed è agibile dalla data del rilascio.

Riguardo la situazione urbanistica: il fabbricato è compreso nell'ambito territoriale urbano in ZONA B1 – Tessuto residenziale a blocco isolato (art.17 N.TA); la destinazione dell'immobile risulta compatibile con la zona urbanistica di cui è parte.



ESTRATTO TAV. T02i-v2 PdR del PGT del Comune di Bedizzole



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.

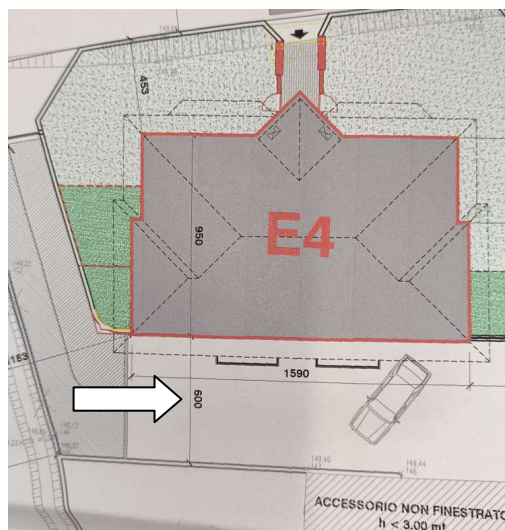
Il sottoscritto, eseguito il sopralluogo, ha confrontato lo stato di fatto dell'unità immobiliare con la documentazione reperita a seguito dell'accesso agli atti amministrativi dell'U.T. del Comune di Bedizzole.

Da tale confronto si sono potute appurare le seguenti difformità edilizie.

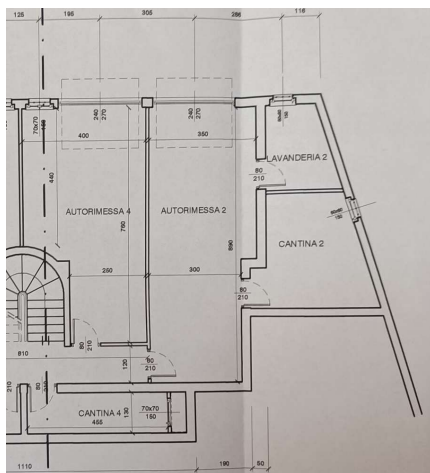
POSIZIONE DEL FABBRICATO

Nella pratica edilizia è contenuta la planimetria con l'indicazione della distanza di m 6 tra il fabbricato e il filo interno del muro di confine a sud. In sede di sopralluogo si è verificata una distanza di circa m 5,80 che risulta comunque maggiore di m 5 (distanza minima).

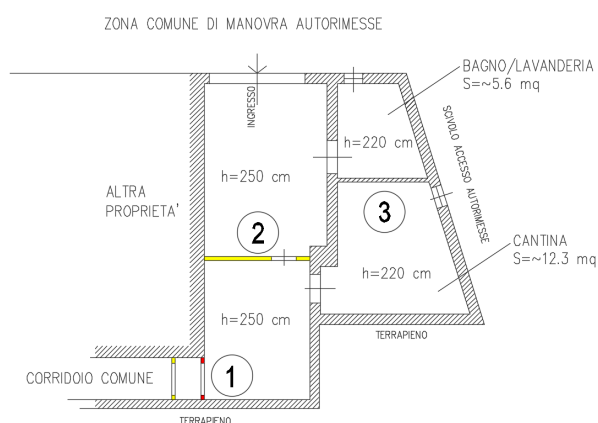




PIANO INTERRATO



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA



SOPRALLUOGO

1. L'ingresso ai locali interrati è spostato rispetto all'autorizzato invadendo parte del corridoio comune, l'esecutato sostiene che la situazione sia tale dal momento dell'acquisto, questo seppur possa essere vero non evita che l'ingresso debba essere arretrato nella posizione autorizzata.
2. L'autorimessa è stata divisa in due locali da un divisorio in cartongesso, non è presente alcuna pratica edilizia che autorizzi tale situazione e pertanto è una situazione che deve essere sanata;
3. L'altezza dei locali lavanderia e cantina è di cm 220. Sugli elaborati di progetto non è indicata l'altezza ma è presente un'unica sezione che



autorizza un'altezza di cm 250. I due locali risultano fuori dall'impronta dell'edificio principale e sopra di essi è situato il giardino dell'unità abitativa oggetto di esecuzione. Anche nelle schede catastali è indicata, per questi due locali un'altezza di cm 250. Il locale lavanderia ha al suo interno un wc, bidet e doccia che ne fa a tutti gli effetti un locale di servizio igienico.

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.

Il confronto tra lo stato di fatto e la documentazione reperita presso i pubblici uffici mostra la presenza di irregolarità che devono essere sanate.

La difformità relativa alla posizione del fabbricato può essere regolarizzata con la presentazione, presso i competenti uffici comunali, di una pratica in sanatoria.

Con questa pratica può essere regolarizzata anche l'altezza dei locali interrati di cantina e lavanderia oltre che il divisorio che divide in due parti l'autorimessa.

Volendo è possibile prevedere la rimozione (piuttosto semplice) del divisorio senza quindi inserirlo nella sanatoria.

Discorso diverso è la possibilità di sanare la posizione dell'ingresso ai locali interrati. In questo caso risulta necessario provvedere al suo spostamento nella posizione indicata nella pratica edilizia originaria e nella planimetria catastale poiché la posizione attuale "invade" il corridoio che risulta parte comune di tutte le unità abitative del fabbricato. La sanatoria dell'ingresso prevederebbe l'accordo di tutti i condomini, lo stralcio della superficie dalle parti comuni e il trasferimento della stessa con atto notarile oltre un ultimo aggiornamento catastale.

Il sottoscritto esaminata la situazione propone il seguente modus operandi:

1. Pratica in sanatoria per regolarizzazione della posizione del fabbricato e dell'altezza dei locali lavanderia e cantina nonché della destinazione a della lavanderia anche come servizio igienico.
2. Demolizione del divisorio che divide in due l'autorimessa.
3. Demolizione dell'ingresso ai locali interrati e ricostruzione dello stesso nella



posizione indicata nel titolo autorizzativo.

Le spese tecniche necessarie per la pratica di sanatoria possono essere stimate in euro 2.000,00.

Non risulta determinabile con certezza il pagamento dell'oblazione per la sanatoria che ai sensi dell'art. 37 c.1 del DPR 380/01 è determinato dal responsabile del procedimento a partire da un minimo di euro 1.032

Si può ritenere che in considerazione delle opere da sanare l'oblazione sia prossima al valore minimo di euro 1.032.

La spesa edilizia per la rimozione del divisorio dell'autorimessa e per portare l'ingresso dei locali interrati nella posizione autorizzata è stimata in euro 2.500.

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 né 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.*

Presso i competenti uffici comunali si è reperito il Certificato di Agibilità dove risulta che i lavori sono terminati in data 30 novembre 2004 (**ALL.13**).

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 al piano terra con corte esclusiva e autorimessa con locali accessori al piano interrato di un edificio costituito da complessive quattro unità residenziali per cui il sottoscritto 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 congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Il bene è stato pignorato 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.

In ordine alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire, i beni pignorati sono un'unità immobiliare a destinazione residenziale di civile abitazione e l'autorimessa di pertinenza.

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).

L'autorimessa risulta edificata prima dell'entrata in vigore della legge 28 novembre 2005 n.246 e risulta pertinenza dell'unità abitativa.



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 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.

Nelle indagini si è potuto verificare la presenza sul mercato di un trilocale al secondo piano con soffitta, cantina e box auto nella limitrofa frazione denominata Pontenove. Tale immobile viene offerto sul mercato a euro 170.000 con una superficie commerciale di mq 184 (mq 134 di abitazione) e quindi in vendita a circa €/mq 1.000.

Da tali informazioni e considerazioni il sottoscritto è pervenuto ad un valore di mercato per l'immobile oggetto in condizioni di ordinarietà pari a euro/mq 1.200,00.

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 dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate a campione 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 sono stimati i seguenti costi:

- regolarizzazione catastale dell'immobile con presentazione di un nuovo tipo mappale (preceduto da rilievo topografico) e aggiornamento delle planimetrie: euro 2.800;
- presentazione di una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione del fabbricato, delle altezze di due locali interrati e della destinazione della lavanderia/servizio igienico: euro 2.000 oltre sanzione di euro 1.032;
- opere edilizie per rendere il locale autorimessa conforme allo stato autorizzato: euro 2.500.

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 e conforme alle normative edilizie.

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

Il **"Prezzo di base d'asta"** è 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:



DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE LORDE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
Appartamento in edificio quadrifamiliare con corte esclusiva al piano terra con locali accessori e autorimessa al piano seminterrato	[mq]	[-]	[mq]
PIANO SEMINTERRATO			
cantina	15,8	0,25	3,95
lavanderia/bagno	7,6	0,25	1,90
autorimessa	33,2	0,50	16,60
PIANO TERRA			
locali di abitazione	64,7	1,00	64,70
balcone	3,6	0,20	0,72
corte esclusiva	92,0	0,08	7,36
			95,23

		SUPERFICIE RAGGAUGLIATA [mq]	VALORE UNITARIO [€/mq]	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA' [€]
A	valore di mercato "ordinario" del bene	95,23	1.200,00 €	114.276,00 €
	DECURTAZIONI			
	Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)			- €
	Immobile soggetto a occupazione per locazione			- €
	Stato di conservazione particolare			- €
	Spese condominiali insolute			- €
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali			8.332,00 €
B	TOTALE DECURTAZIONI			8.332,00 €
C	VALORE DI MERCATO NETTO DECURTAZIONI [A-B]			105.944,00 €
D	Mananza di garanzie postume [%C]		15%	15.891,60 €
E	PREZZO BASE D'ASTA [C-D]			90.052,40 €
F	PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO			90.000,00 €

Valore dell'immobile a base d'asta **euro 90.000,00**

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 il sottoscritto non ha nulla da riferire se non rimandando il lettore 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.

Il bene è stato pignorato all'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà.

L'ESPERTO: ing. Marco Milanesi

(firma posta digitalmente a norma di legge)



ELABORATO FOTOGRAFICO



ESTERNO FABBRICATO (a destra l'accesso carraio a sinistra il pedonale)



ACCESSO PEDONALE AL FABBRICATO



ACCESSO DIRETTO ALLA CORTE ESCLUSIVA
DAL PASSAGGIO PEDONALE COMUNE



ATRIO INGRESSO



INGRESSO APPARTAMENTO

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE - PROCEDURE CONCURSUALI - ESECUZIONI

Procedura esecutiva immobiliare n. 301/2025 - ausiliario esperto estimatore -ex artt.68, 568 e 569 cpc-: ing. Marco Milanesi

PAG. 27 / 29

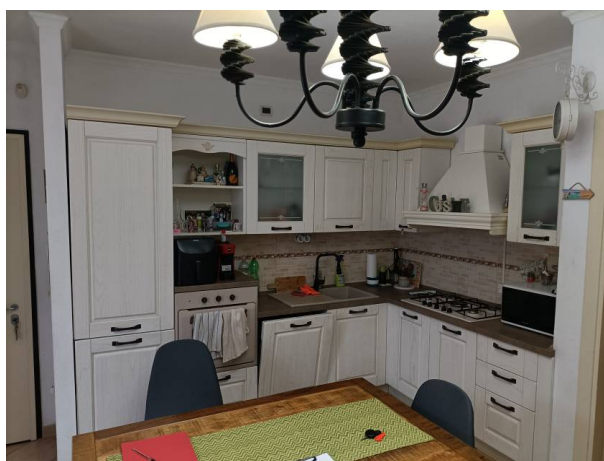




SCIVOLO INGRESSO CARRAIO



SPAZIO MANOVRA AUTORIMESSE (la frecce indicano l'ingresso dell'autorimessa dell'abitazione e la finestra della lavanderia)



INGRESSO / CUCINA / SOGGIORNO



CAMERA



BAGNO





CORTE ESCLUSIVA (zona pavimentata, ingresso diretto)



CORTE ESCLUSIVA (sovrastante lavanderia e cantina interrata)



AUTORIMESSA



LAVANDERIA/BAGNO

