

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 28/2025 - UD 10.09.2025

Giudice delegato:

Dott. OMISSIS

Anagrafica

Creditore procedente:

Sig. OMISSIS
Residente in **OMISSIS**
Via **OMISSIS**
C.F. **OMISSIS**

Rappresentato dagli Avvocati

Avv. OMISSIS
Con Studio in **OMISSIS**
Fax **OMISSIS**
PEC **OMISSIS**

Avv. OMISSIS
Con Studio in **OMISSIS**
Fax **OMISSIS**
PEC **OMISSIS**

Esecutato:

Sig. OMISSIS
Residente in **OMISSIS**
Via **OMISSIS**
C.F. **OMISSIS**

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. OMISSIS
Con Studio in **OMISSIS**
Fax **OMISSIS**
PEC **OMISSIS**

Intervenuti alla data di stima

Sig. OMISSIS
Residente in **OMISSIS**
Via **OMISSIS**
C.F. **OMISSIS**

Rappresentati dall'Avvocato

Avv. OMISSIS
Con Studio in **OMISSIS**
Fax **OMISSIS**
PEC **OMISSIS**

Intervenuti alla data di stima

Sig. OMISSIS
Residente in **OMISSIS**
Via **OMISSIS**
C.F. **OMISSIS**



Sig. OMISSIS
Residente in **OMISSIS**
Via **OMISSIS**
C.F. **OMISSIS**

Sig.a OMISSIS
Residente in **OMISSIS**
Via **OMISSIS**
C.F. **OMISSIS**

Sig.a OMISSIS
Residente in **OMISSIS**
Via **OMISSIS**
C.F. **OMISSIS**

Sig. OMISSIS
Residente in **OMISSIS**
Via **OMISSIS**
C.F. **OMISSIS**

Rappresentati dall'Avvocato

Avv. OMISSIS
Con Studio in Via **OMISSIS**
Fax **OMISSIS**
PEC **OMISSIS**

Intervenuti alla data di stima

Sig. OMISSIS
Residente in **OMISSIS**
Via **OMISSIS**
C.F. **OMISSIS**

Rappresentati dall'Avvocato

Avv. OMISSIS
Con Studio in Via **OMISSIS**
Fax **OMISSIS**
PEC **OMISSIS**

Esperto incaricato C.T.U.

Dott. Arch. LIDIA PINTUS
Studio di Progettazione Architettonica
e I.A.C.C. Colour Consulting / Design
Via Guido Zadei, 36
Comune di BRESCIA
CF PNTLDI59C61B157I
Tel - Fax - Cell + 39 030 7823253 + 39 338 3482817
Mail lidia.pintus@gmail.com
PEC lidia.pintus@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti della prov. di Brescia nr. 1260



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Lidia Pintus'. To the right of the signature is a circular purple stamp. The outer ring of the stamp contains the text 'Dott. Arch. LIDIA PINTUS' at the top and 'BRESCIA' at the bottom. The inner circle contains the text 'Ordine Architetti di Brescia n. 1260'.



Date

Nomina dell'esperto 11.03.2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento 18.03.2025
Richiesta di proroga in data 28.06.2025
Richiesta di proroga in data 31.07.2025
Data della consegna del rapporto di valutazione 16.08.2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita 10.09.2025 h 15,30

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI (COSÌ COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

Identificativi catastali (All. 1, 2, 3, 4, 5):

Descrizione sintetica: negozio P.T. con antistante marciapiede di proprietà esclusiva; n. 2 appartamenti ai P. 1, 4

Ubicazione: via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

- Negoziro P. T., con marciapiede (All. 1, 2, 3), Giuseppe Mazzini n. 56, Lumezzane San Sebastiano (BS):

• N.C.E.U., fg 18 (ex fg 8), sez. NCT, mapp. **151/16** (ex mapp. 192/16), P. T., **cat. C/1**, cl. 6, mq 81, sup. cat. tot. Mq 104, R.C.E. 1.493,44

Olt re accessioni, pertinenze e quote proporzionali relative alle parti comuni dell'edificio.

- Appartamento n. 1 - P. 1, 4 (All. 1, 2, 4), via Giuseppe Mazzini n. 56, Lumezzane San Sebastiano (BS):

• N.C.E.U., fg 18 (ex fg 8), sez. NCT, mapp. **151/20** (ex mapp. 192/20), P. 1, 4, **cat. A/2**, cl. 2, vani 4, sup. cat. tot. Mq 81 (escl. aree scoperte Mq 79), R.C.E. 330,53

oltre accessioni, pertinenze e quote proporzionali relative alle parti comuni dell'edificio.

- Appartamento n. 2 - P. 1, 4 (All. 1, 2, 5), via Giuseppe Mazzini n. 56, Lumezzane San Sebastiano (BS):

• N.C.E.U., fg 18 (ex fg 8), sez. NCT, mapp. **151/21** (ex mapp. 192/21), P. 1, 4, **cat. A/2**, cl. 2, vani 4, sup. cat. tot. Mq 90 (escl. aree scoperte Mq 86), R.C.E. 330,53

oltre accessioni, pertinenze e quote proporzionali relative alle parti comuni dell'edificio.

Quota di proprietà: **OMISSIS**, quota individuale di 1/1

Diritto di proprietà: **OMISSIS**, piena ed esclusiva proprietà

Divisibilità dell'immobile X SI

• NEGOZIO P. T., mapp. 151/16 - Più probabile valore in libero mercato **€ 138.306,00 ca.**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 131.391,00 ca.**



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	più che discreto
• APPARTAMENTO n. 1, P. 1, 4 , mapp. 151/20 - Più probabile valore in libero mercato	€ 72.595,00 ca.
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 65.723,00 ca.
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	sufficiente
• Più probabile valore in libero mercato APPARTAMENTO n. 2, P. 1, 4 , mapp. 151/21	€ 105.714,00 ca.
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 96.776,00 ca.
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	buono

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

Descrizione sintetica: appartamento P. T-S1; magazzino P. S1

Ubicazione: via G. Matteotti 56, 58, Lumezzane Piatucco (BS)

Identificativi catastali (All. 1, 6, 7, 8):

- **Appartamento P. T - S1 (All. 6, 7)**, via Giacomo Matteotti, n. 58 - Lumezzane Piatucco (BS):

• N.C.E.U., fg 14 (ex fg 6), sez. NCT, mapp. 226/6 (ex mapp. 2117/6), P. T-S1, cat. A/2, cl. 1, vani 8,5, sup. cat. tot. Mq 236 (escl. aree scoperte Mq 231), R.C.E. 592,63
oltre accessioni, pertinenze e quote proporzionali relative alle parti comuni dell'edificio.

- **Magazzino P. S1 (All. 6, 8)**, via Giacomo Matteotti, n. 56 - Lumezzane Piatucco (BS):

• N.C.E.U., fg 14 (ex fg 6), sez. NCT, mapp. 226/7 (ex mapp. 2117/7), cat. C/2, cl. 3, Mq 87, sup cat. tot. Mq 77, R.C.E. 233,65
oltre accessioni, pertinenze e quote proporzionali relative alle parti comuni dell'edificio.
• N.C.T.R., fg 14., mapp. 226, ente urbano, superficie are 05 ca 70 (mq 570) (corte comune) (All.8a)

Quota di proprietà: **OMISSIS**, quota individuale di 1/1

Diritto di proprietà: **OMISSIS**, piena ed esclusiva proprietà

Divisibilità dell'immobile X SÌ

• Più probabile valore in libero mercato APPARTAMENTO P. T - S1 , mapp. 226/6	€ 341.406,00 ca.
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 320.804,00 ca.
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	buono
• Più probabile valore in libero mercato MAGAZZINO P. S1 , mapp. 226/7	€ 18.335,00 ca.
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 17.418,00 ca.
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	discreto



LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

Descrizione sintetica: U.I. in costruzione P. T. e lotto circostante; terreno di accesso al lotto

Ubicazione: via Mantova snc, Desenzano del Garda (BS)

Identificativi catastali (All. 1, 9, 10, 11, 12):

- **U.I. in costruzione P. T.** (All. 9, 10, 11), via Mantova, snc – Desenzano del Garda (BS):

- N.C.E.U., sez. NCT, fg 31, mapp. 23, P. T., cat. F/3, via Mantova, snc
oltre accessioni e pertinenze

- **Terreno** (All. 12), via Mantova, snc – Desenzano del Garda (BS):

- N.C.T.R., fg 31, mapp. 44, Terreno di ha 00.01.53, R.D.E. 0,67 - R.A.E. 0,87

Quota di proprietà: **OMISSIS**, quota individuale di 1/1

Diritto di proprietà: **OMISSIS**, piena ed esclusiva proprietà

Divisibilità dell'immobile **X NO**

• Più probabile valore in libero mercato <u>U.I. IN COSTRUZIONE, P. T.</u> , mapp. 23	€ 48.228,00 ca.
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 45.817,00 ca.
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	sufficiente
• Più probabile valore in libero mercato <u>TERRENO, P. T.</u> , mapp. 23	€ 140.420,00 ca.
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 133.399,00 ca.
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	capacità edificatoria

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

Descrizione sintetica: cantina - magazzino P. T, S1; appartamento P. 1; appartamento P. 2, 3

Ubicazione: via Calvas 1, Gardone Riviera (BS)

Divisibilità dell'immobile **X SI'**

Identificativi catastali (All. 1, 13, 14, 15, 16, 17, 18):

- **Cantina - Ripostiglio P. T - S1** (All. 13, 14, 15, 16), via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

- N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/1, P. S1-T., cat. C/2, cl. U, mq 61, sup cat. tot. Mq 73, R.C.E. 189,02



- **Appartamento n. 1 - P. 1 (All. 13, 14, 15, 17)**, via Calvas, n. 1- Gardone Riviera (BS)
 - N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/2, P. 1, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, sup cat. tot. Mq 64 (escl. aree scoperte Mq 58), R.C.E. 316,33
 - **Appartamento n. 2 - P. 2, 3 (All. 13, 14, 15, 18)**, via Calvas, n. 1- Gardone Riviera (BS)
 - N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/3, P. 2-3, cat. A/3, cl. 4, vani 4, sup cat. tot. Mq 68 (escl. aree scoperte Mq 64), R.C.E. 361,52
 - **Terreno comune mapp. 2775/1, 2, 3 - P. S1, T. 1, 2, 3 (All. 13, 14, 15)**, via Calvas, n. 1- Gardone Riviera (BS)
 - N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/4, P. S1-T, cat. E, BCNC (ente comune)
 - **Scala comune mapp. 2775/1, 2, 3 - P. 1, 2 e mapp 1381 (All. 13, 14, 15)**, via Calvas, n. 1- Gardone Riviera (BS)
 - N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. **1381/501**, P. T-1-2, cat. E, BCNC (ente comune ai fabbricati ai mapp. 2775 e 1381)
-
- Più probabile valore in libero mercato **CANTINA, RIPOSTIGLIO P.T. - S1**, mapp. 2775/1 € **74.832,00 ca.**
- Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **53.250,00 ca.**
- "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile sufficiente
-
- Più probabile valore in libero mercato **APPARTAMENTO n. 1, P. 1**, mapp. 2775/2 € **151.622,00 ca.**
- Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **140.509,00 ca.**
- "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile discreto
-
- Più probabile valore in libero mercato **APPARTAMENTO n. 2, P. 2, 3**, mapp. 2775/3 € **153.594,00 ca.**
- Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **135.062,00 ca.**
- "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile discreto

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

Conformità edilizia	<u>NEGOZIO P. T. mapp. 151/16</u>	X Si ☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità catastale	NEGOZIO P. T. mapp. 151/16	X Si ☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità titolarità	NEGOZIO P. T. mapp. 151/16	X Si ☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità edilizia	<u>APPARTAMENTO n. 1 - P. 1, 4 mapp. 151/20</u>	☐ Si X No	se No vedi pagina 41 / 43__



Conformità catastale	APPARTAMENTO n. 1 - P. 1, 4 mapp. 151/20	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità titolarità	APPARTAMENTO n. 1 - P. 1, 4 mapp. 151/20	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità edilizia	<u>APPARTAMENTO n. 2 - P. 1, 4 mapp. 151/21</u>	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 41 / 43__
Conformità catastale	APPARTAMENTO n. 2 - P. 1, 4 mapp. 151/21	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità titolarità	APPARTAMENTO n. 2 - P. 1, 4 mapp. 151/21	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

Conformità edilizia	<u>APPARTAMENTO P. S1, T. mapp. 226/6</u>	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 45 / ____
Conformità catastale	APPARTAMENTO P. S1, T. mapp. 226/6	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 57 / ____
Conformità titolarità	APPARTAMENTO P. S1, T. mapp. 226/6	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità edilizia	<u>MAGAZZINO P. S1 mapp. 226/7</u>	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità catastale	MAGAZZINO P. S1 mapp. 226/7	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità titolarità	MAGAZZINO P. S1 mapp. 226/7	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____

LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

<u>Conformità edilizia</u>	FABBRICATO - STRADA mapp. 23, 44	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
<u>Conformità catastale</u>	FABBRICATO - STRADA mapp. 23, 44	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
<u>Conformità titolarità</u>	FABBRICATO - STRADA mapp. 23, 44	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

Conformità edilizia	CANTINA - RIPOSTIGLIO P. S1, T. mapp. 2775/1	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 49 / 54__
Conformità catastale	CANTINA - RIPOSTIGLIO P. S1, T. mapp. 2775/1	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 57 / ____
Conformità titolarità	CANTINA - RIPOSTIGLIO P. S1, T. mapp. 2775/1	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità edilizia	APPARTAMENTO n. 1 - P. 1 mapp. 2775/2	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 49 / 54__
Conformità catastale	APPARTAMENTO n. 1 - P. 1 mapp. 2775/2	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità titolarità	APPARTAMENTO n. 1 - P. 1 mapp. 2775/2	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità edilizia	APPARTAMENTO n. 2 - P. 2, 3 mapp. 2775/3	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 49 / 54__
Conformità catastale	APPARTAMENTO n. 2 - P. 2, 3 mapp. 2775/3	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità titolarità	APPARTAMENTO n. 2 - P. 2, 3 mapp. 2775/3	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____



FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)**

Immobile occupato	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____
Spese condominiali arretrate	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No X Si	se Si vedi pagina 66 / 67__
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

Immobile occupato	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____
Spese condominiali arretrate	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No X Si	se Si vedi pagina 66 / 67__
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____

LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

Immobile occupato	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____
Spese condominiali arretrate	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No X Si	se Si vedi pagina 63, 66 / 67
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

Immobile occupato	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____
Spese condominiali arretrate	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No X Si	se Si vedi pagina 67 / 68__
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No X Si	se Si vedi pagina 49 / ____

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

Assunzioni limitative	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____
Condizioni limitative	X No ☐ Si	se Si vedi pagina ____/____



LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)Assunzioni limitative X No ☐ Si se Si vedi pagina ____/____Condizioni limitative X No ☐ Si se Si vedi pagina ____/____**LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)**Assunzioni limitative X No ☐ Si se Si vedi pagina ____/____Condizioni limitative X No ☐ Si se Si vedi pagina ____/____**LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)**Assunzioni limitative ☐ No X Si se Si vedi pagina 50/ 51

- La responsabile dell'UTC Gardone Riviera non ha mai dato riscontro alla richiesta di verifica dei calcoli della sanzione amministrativa effettuati dal sottoscritto CTU, nonostante questi abbia fornito via PEC gli elaborati grafici, i dati necessari e integrato con quanto richiesto per il calcolo da verificare: da ultimo il CTU aveva avvisato che in attesa di tale verifica doveva chiedere la seconda istanza di proroga. Il 14.08.2025 il CTU ricevette una mail vuota.

Condizioni limitative ☐ No X Si se Si vedi pagina 31, 56 / 57

- Inoltre il CTU aveva manifestato sia telefonicamente sia via PEC la sua riserva, motivata dal proprio approfondimento relativo alla consultazione delle planimetrie d'impianto dei beni e del titolo di trasferimento iniziale, sulla concessione edilizia rilasciata ai confinanti del mapp 1381 in merito al progetto di nuova scala che invade l'area della cucina dei beni pignorati ai mapp. 27752/2, 3. La circostanza edilizia irrisolta dall'UTC con risposta telefonica dall'UTC del rilascio di PdC salvo diritti di terzi genera forte penalizzazione e incognita per l'aggiudicatario dell'asta delle u.i. pignorate. La scala lignea 1381/501, BCNC ai mapp. 2775 e 1381, se pignorata, non sarebbe utilizzabile dei confinanti al m. 1381.

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	10
2.	Inquadramento degli immobili.....	12
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	17
4.	Audit documentale e Due Diligence	38
5.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	39
5.2	Rispondenza catastale	54
5.3	Verifica della titolarità	58
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	71
7.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	73
8.	Analisi estimativa.....	73
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	75
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	82
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	83



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

PREMESSO

- che il **11.03.2025** il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, residente in Brescia, via Ducco 20, iscritto all'Albo Architetti della Prov. di Brescia con n. 1260, veniva nominato Esperto Valutatore per la stima dei beni acquisiti all'E.I. n. 28/2025 - **OMISSIS** c/ **OMISSIS**,
- che il **18.03.2025** il C.T.U. effettuava il giuramento telematico di rito;
- che in data **18.03.2025** riceveva dal Tribunale l'accettazione del deposito telematico del giuramento;

CIÒ PREMESSO, il C.T.U. espletava le seguenti operazioni peritali:

- il 18.03.2025 estraeva la documentazione del fascicolo telematico e iniziava lo studio del materiale di causa;
- il 18.03.2025 il C.T.U. constatava sul fascicolo l'intervento di **OMISSIS** del 23.03.2025
- il 19.02.2025 il C.T.U. contattava il Custode giudiziario;
- il 20.03.2025 presentava all'UTC Lumezzane (BS) istanza telematica di accesso agli atti amministrativi
- il 20.03.2025 il C.T.U. presentava all'UTC Desenzano del Garda (BS) istanza telematica di accesso agli atti amministrativi e di richiesta di C.D.U.;
- il 20.03.2025 proseguiva lo studio del fascicolo per la verifica dei dati catastali e procedeva alla loro integrazione;
- il 24.03.2025 presentava all'UTC Gardone Riviera (BS) prima istanza telematica d'accesso agli atti amministrativi;
- il 25.03.2025 il C.T.U. eseguiva le ricerche relative al PGT Lumezzane (BS) per individuare la zonizzazione dei beni;
- il 26.03.2025 il CTU scambiava email col collaboratore del custode giudiziario per fissare i vari sopralluoghi;
- il 27.03.2025 presentava all'UTC Gardone Riviera (BS) seconda istanza telematica d'accesso agli atti amministrativi;
- il 01.04.2025 presentava istanza accesso atti all'Agenzia delle Entrate, Uffici Territoriali di Brescia e di Salò (BS);
- il 02.04.2025 il CTU effettuava il primo accesso all'UTC Gardone Riviera (BS);
- il 03.04.2025 il CTU effettuava il secondo accesso all'UTC Gardone Riviera (BS);
- il 04.04.2025 fissava col Custode giudiziario le date degli appuntamenti per i sopralluoghi presso i luoghi di causa;
- il 07.04.2025 il fascicolo telematico riportava l'intervento di **OMISSIS** + altri
- il 11.04.2025 il fascicolo telematico riportava l'intervento di **OMISSIS**
- il 14.04.2025 il CTU eseguiva il primo sopralluogo alle u.i. sia in Lumezzane San Sebastiano che Piatucco (BS);
- il 15.04.2025 otteneva via PEC il rilascio del C.D.U. da parte dell'UTC Desenzano (BS);
- il 16.04.2025 il CTU effettuava il sopralluogo alle u.i. in Gardone Riviera (BS) e in Desenzano del Garda (BS);
- il 16.04.2025 riceveva PEC di differimento termini per l'accesso agli atti dall'UTC Lumezzane (BS);
- il 10.05.2025 integrava l'istanza di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate come da richiesta del 23.04.2025;
- il 29.05.2025 l'Agenzia delle Entrate rispondeva all'istanza di accesso alla banca dati dell'Anagrafe tributaria;
- il 30.05.2025 l'UTC Lumezzane (BS) trasmetteva le pratiche edilizie dell'accesso atti del CTU;
- il 30.05.2025 il fascicolo telematico riportava l'istanza di accesso al fascicolo del legale dei confinanti (mapp. 1381)



- il 04.06.2025 il CTU convocava l'esecutato per il secondo sopralluogo ai beni staggit in Lumezzane (BS);
- il 05.06.2025 riceveva un PEC da parte del legale dei confinanti (mapp. 1381)
- il 16.06.2025 il CTU eseguiva il secondo sopralluogo ai beni staggit in Lumezzane (BS);
- il 17.06.2025 il CTU accedeva in Tribunale per conferire col G.E. **OMISSIS** e integrare la nomina per l'AdE;
- il 19.06.2025 accedeva all'ADE, presso l'UTE, per visionare le planimetrie d'impianto delle u.i. in Gardone Riviera;
- il 20.06.2025 si recava nello studio del suo topografo di fiducia per chiarimenti sulle u.i. in Gardone Riviera;
- il 23.06.2025 il CTU contattava l'UTC Edilizia Privata di Desenzano d/G per chiarimenti;
- il 23.06.2025 tramite il Collegio Geometri contattava il professionista redattore delle planimetrie catastali u.i. Gardone;
- il 24.06.2025 tramite il primo professionista risaliva al primo professionista che aveva operato sui beni di Gardone R;
- il 25.06.2025 tramite il secondo professionista risaliva al terzo professionista che aveva operato sui beni di Gardone R;
- il 25.06.2025 il CTU riceveva dal terzo professionista materiale utile per approfondimenti sui beni in Gardone Riviera;
- il 27.06.2025 il CTU, data la complessità riscontrata dal Responsabile UTC Desenzano, effettuava un accesso all'UTC;
- in data 28.06.2025 il CTU inviava istanza di proroga, non andata a buon fine;
- in data 01.07.2025 il CTU inviava nuovamente l'istanza di proroga, questa volta andata a buon fine;
- il 08.07.2025 accedeva alla Comunità Montana del Parco Alto Garda per le sanzioni vincolo paesaggistico Gardone R;
- il 09.07.2025 il CTU inviava PEC al responsabile UTC Gardone Riviera coi dati per quantificare le sanzioni per abusi;
- il 10.07.2025 l'UTC Gardone Riviera (BS) chiedeva integrazioni per il calcolo delle sanzioni amministrative;
- il 17.07.2025 il CTU si recava all'Ordine Architetti per consulto sul calcolo delle sanzioni all'UTC Gardone Riviera;
- il 24.07.2025 inviava PEC al responsabile UTC Gardone coi suoi calcoli delle sanzioni per verifica e computo ufficiale;
- il 30.07.2025 il CTU inviava mail al responsabile UTC Gardone per sollecitare e chiedere tempistica della sua risposta;
- il 31.07.2025 in assenza della risposta ufficiale del responsabile UTC Gardone Riviera chiedeva seconda proroga;
- il 05.08.2025 il CTU eseguiva un accesso presso la Camera di Commercio di Brescia per l'indagine di mercato;
- il 06.08. 2025 contattava agenzie immobiliari operanti nei luoghi di causa per confronto sulla valutazione dei beni;
- il 08.08. 2025 contattava altre agenzie immobiliari operanti nei luoghi di causa per confronto sulla stima dei beni;
- il 14.08.2025 riceveva dall'UTC Gardone Riviera una mail ordinaria di risposta alla sua richiesta priva di contenuti.



2. Inquadramento degli immobili

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

Zona generale

X centrale (urbana policentrica)

Mappa geografica (Fonte: Google Maps)



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia Brescia

X Comune Lumezzane

X Frazione San Sebastiano

☐ Località

☐ Quartiere

X Via Giuseppe Mazzini

X Civico n. 54



Zona di dettaglio

- ☒ Urbana policentrica (Frazione Lumezzane San Sebastiano)
- ☒ Destinazione urbanistica dell'immobile ☒ Commerciale - Residenziale
- ☒ Tipologia immobiliare ☒ Fabbricato; ☒ Stato di conservazione: ☒ n. 3 u.i.: da mediocre a buono
- ☒ Gli immobili sono: ☒ Porzioni di fabbricato
- ☒ Tipologia edilizia dei fabbricati ☒ Fabbricato con una u.i. commerciale e altre u.i. residenziali
- ☒ Tipologia edilizia unità immobiliari ☒ Terziario - residenziale
- ☒ Caratteristiche generali dell'immobile ☒ Porzioni di fabbricato: negozio con marciapiede e due abitazioni
- ☒ Dimensione media
- ☒ Caratteri domanda e offerta asta giudiziaria
- ☒ Forma di mercato in condizioni di vendita forzata
- ☒ Filtering assente
- ☒ Fase del mercato immobiliare andamento congiunturale: stabile
- ☐ Altro

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

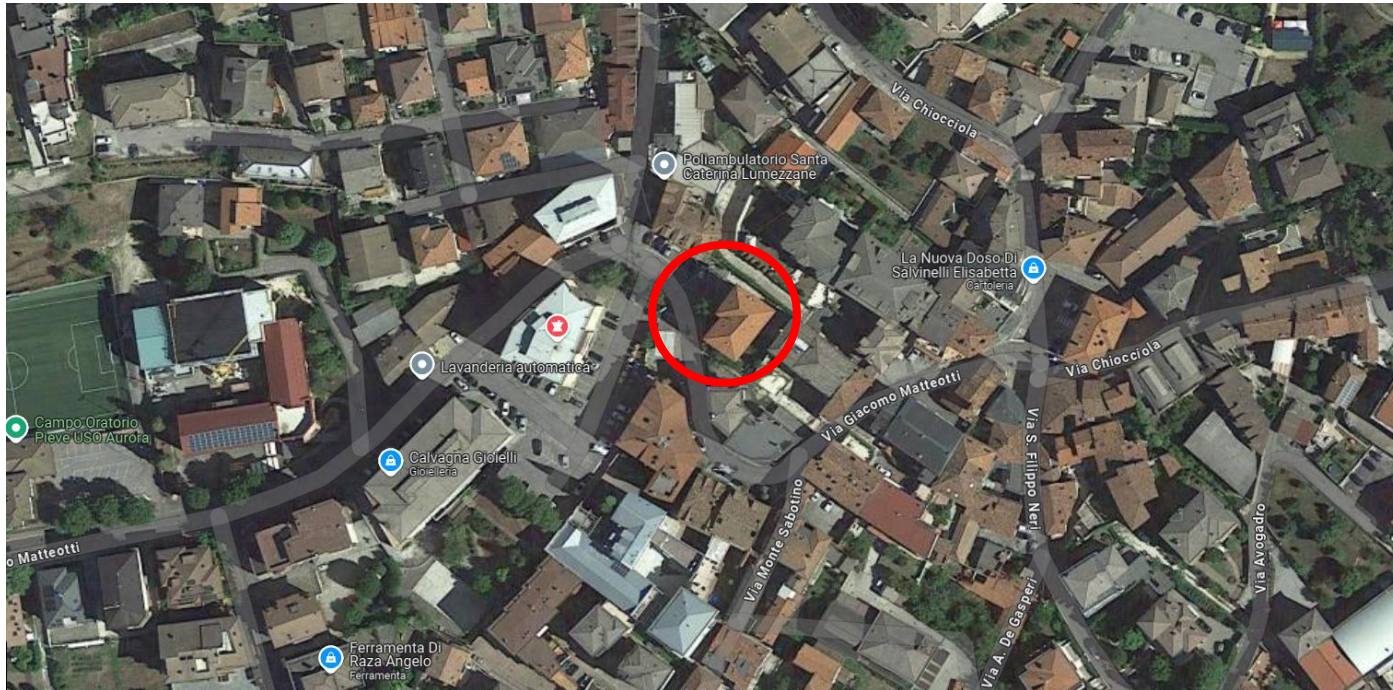
- ☒ Provincia Brescia
- ☒ Comune Lumezzane
- ☒ Frazione Piatucco
- ☐ Località
- ☐ Quartiere
- ☒ Via Giacomo Matteotti
- ☒ Civici nn. 56, 58



Zona di dettaglio

☒ Urbana policentrica (Frazione Lumezzane Piatucco)

Mappa geografica (Fonte: Google Maps)



- | | |
|--|---|
| ☒ Destinazione urbanistica dell'immobile | ☒ Residenziale - magazzino |
| ☒ Tipologia immobiliare | ☒ Fabbricato; |
| | ☒ Stato di conservazione: ☒ da discreto a molto buono |
| | ☒ Gli immobili sono: ☒ Porzioni di fabbricato |
| ☒ Tipologia edilizia dei fabbricati | ☒ Immobile plurifamiliare e corte comune |
| ☒ Tipologia edilizia unità immobiliari | ☒ Appartamento con sottostante magazzino |
| ☒ Caratteristiche generali dell'immobile | ☒ Porzione di fabbricato: negozio al P.T. e appartamento ai P.T., 1 |
| ☒ Dimensione | grande |
| ☒ Caratteri domanda e offerta | asta giudiziaria |
| ☒ Forma di mercato | in condizioni di vendita forzata |
| ☒ Filtering | assente |
| ☒ Fase del mercato immobiliare | andamento congiunturale: stabile |
| ☐ Altro | |

/



LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

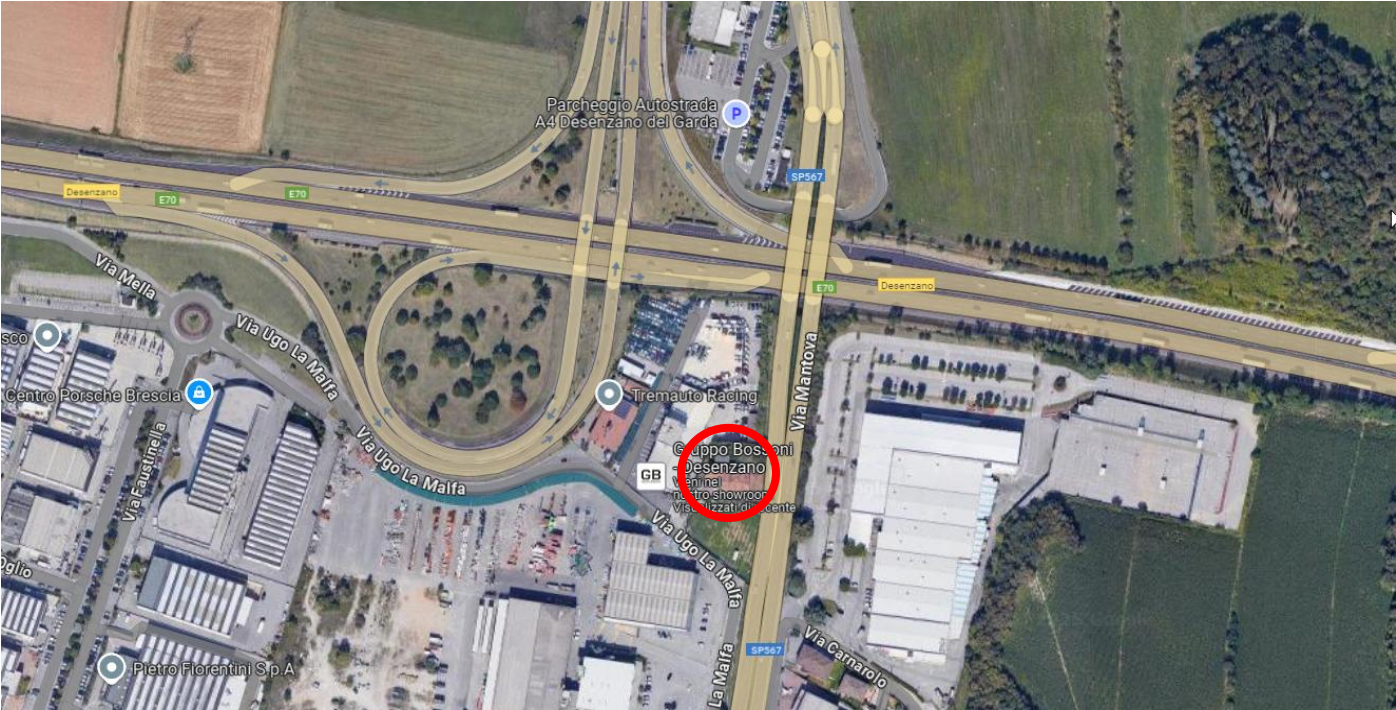
Localizzazione

- X Provincia Brescia
- X Comune Desenzano del Garda (BS)
- ☐ Frazione
- ☐ Località
- ☐ Quartiere
- X Via Mantova (via Ugo La Malfa)
- X Civico snc

Zona di dettaglio

- X Periferica

Mappa geografica (Fonte: Google Maps)



- | | |
|--|---|
| X Destinazione urbanistica dell’immobile | X edificio accatastato “in costruzione” in zona ad uso terziario |
| X Tipologia immobiliare | X Fabbricato; X Stato di conservazione: X manufatto edilizio in abbandono |
| | X L’immobile è: X Fabbricato |



- | | |
|---|---|
| ☒ Tipologia edilizia dei fabbricati | ☒ manufatto edilizio graffato al terreno in zona ad uso terziario |
| ☒ Caratteristiche generali dell'immobile | ☒ Fabbricato dalla costruzione interrotta sito al P.T. |
| ☒ Dimensione piccola | |
| ☒ Caratteri domanda e offerta asta giudiziaria | |
| ☒ Forma di mercato in condizioni di vendita forzata | |
| ☒ Filtering assente | |
| ☒ Fase del mercato immobiliare andamento congiunturale: stabile con tendenza al rialzo | |
| ☐ Altro | |

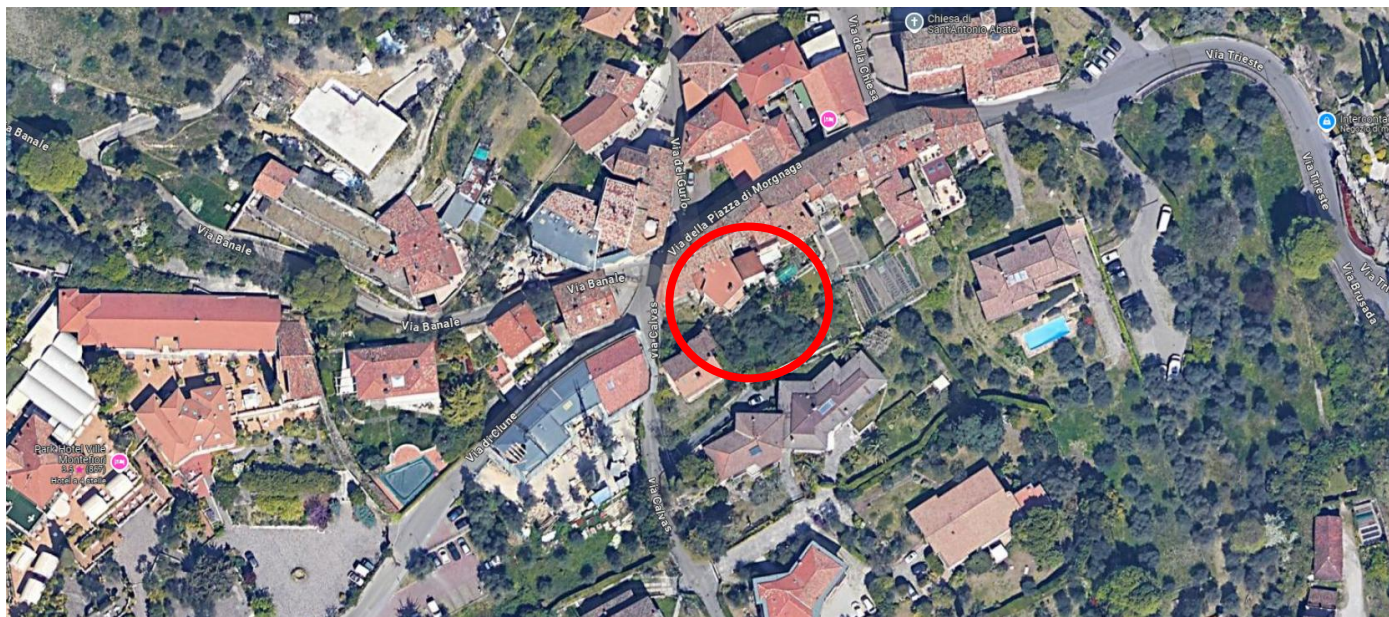
/

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

Zona generale

- ☒ Urbana periferica

Mappa geografica (Fonte: Google Maps)



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☒ Provincia Brescia
- ☒ Comune Gardone Riviera
- ☒ Frazione Morgnaga
- ☐ Località



☐ Quartiere

☒ Via Calvas

☒ Civico n. 1

Zona di dettaglio

☒ Urbana periferica (Frazione Mornaga)

☒ Destinazione urbanistica dell'immobile ☒ Residenziale

☒ Tipologia immobiliare ☒ Fabbricato; ☒ Stato di conservazione: ☒ Discreto a meno della scala comune

☒ L'immobile è: ☒ Fabbricato con corte comune

☒ Tipologia edilizia dei fabbricati ☒ Fabbricato con destinazione d'uso residenziale

☒ Tipologia edilizia unità immobiliari ☒ Immobile unifamiliare

☒ Caratteristiche generali dell'immobile ☒ Abitazioni di tipo economico e locali di deposito - cantina

☒ Dimensione Unità immobiliari di taglio medio - piccolo

☒ Caratteri domanda e offerta asta giudiziaria

☒ Forma di mercato in condizioni di vendita forzata

☒ Filtering assente

☒ Fase del mercato immobiliare andamento congiunturale: dinamico

☒ Altro:

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiati

Le u.i. pignorate sono situate in via Mazzini nn. 54, 56, ubicata in zona urbana di Lumezzane (BS), precisamente nella frazione di Lumezzane San Sebastiano (All. 2, 3, 4, 5).

In data **14.04.2025** - come da convocazione - il C.T.U., alla presenza del Custode giudiziario **OMISSIS**, dell'Assistente del Custode **OMISSIS** e del **OMISSIS**, effettuava il primo sopralluogo accedendo all'esterno e all'interno dei beni staggiati, eseguendo il rilievo mensorio e fotografico del loro stato di fatto (All. 19) confrontandolo con le planimetrie catastali, ma non con elaborati grafici degli estremi autorizzativi, impossibilitato in quanto non ancora rilasciati dall'UTC Lumezzane e quindi non ancora in proprio possesso.



In data **13.06.2025** il CTU effettuava il secondo sopralluogo In data **16.06.2025** il CTU effettuava il secondo sopralluogo alla presenza del Sig. **OMISSIS** e, avendo ricevuto il materiale dall'UTC Lumezzane in data 30.05 2025, poteva verificarne la conformità urbanistico-edilizia dei beni staggiati.

1) Immobile N. 1 - u.i. uso terziario - mapp. 151/16 (All. 19, foto 1 – 6):

L'u.i. staggiata posta al piano terra, individuata al mapp. **151/16**, risulta ad uso commerciale e presenta tre ampie vetrine prospicienti via Mazzini, ai numeri 54, 54/A, 54/B, con possibilità di accesso diretto dalla sede stradale dalla quale sono distanziate per mezzo del marciapiede di pertinenza funzionale alla sosta di clienti e avventori.

L'unità commerciale ha ingresso anche dall'atrio condominiale posto in via Mazzini n. 56: tale atrio dà accesso anche alle altre u.i. ad uso residenziale che compongono il fabbricato in condominio. La porzione adibita a negozio è composta da due vani di ampiezza diversa - uno maggiore con due vetrine, l'altro più piccolo con una vetrina - comunicanti fra loro attraverso una porta, mentre nella parte retrostante del corridoio condominiale si aprono i locali di servizio del negozio stesso, costituiti da un vano ripostiglio ove è alloggiata la caldaia a gas metano e da un piccolo servizio igienico dotato di wc e lavandino, con finestra verso l'esterno e collegato a un secondo ripostiglio di altezza ridotta.

- Finiture: Pavimentazione: pavimento negozio: marmette in graniglia di marmo; ripostigli e servizio igienico: pavimento in gres effetto cotto; servizio igienico: rivestimento h = cm 130 in piastrelle di ceramica, sanitari in ceramica bianca; serramenti esterni: portoncino d'ingresso e porte in legno, vetrine con telaio in alluminio e vetro semplice, serrande a maglia tubolare aperta; intonaco civile e tinteggiatura con idropittura bianca, inserto in vetrocemento trasparente per dar luce al corridoio ricavato parallelamente a quello con accesso diretto dalla strada.
- Impianti: impianto elettrico sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: autonomo, con caldaia nel ripostiglio; riscaldamento: corpi scaldanti: termosifoni; fornitura idrica da acquedotto comunale; fognatura: alla rete comunale.

Confini - mapp. 151/16 (All. 2, 3)

Indicare i confini catastali:

Negozio P.T.:

- X Nord: esterno muri verso mapp. 153
- X Sud: esterno muri, su marciapiede verso via Mazzini
- X Est: esterno muri verso mapp 153; altra proprietà
- X Ovest: atrio e scale comuni condominiali

Calcolo superfici utili di proprietà - mapp. 151/16

Superficie principale:	Vani uso terziario (P.T.):	m ²	73,87
Superficie secondaria:	Vani accessori non collegati (P. T.):	m ²	7,13
Superficie secondaria:	Marciapiede graffato al negozio (P. T.):	m ²	24,00
S.U. - S.N.R. di proprietà totale		m²	105,00

Calcolo superfici commerciali utili - mapp. 151/16

Vani uso terziario/NEGOZIO (P.T.):	= m ²	73,87	x 100%	= m ²	73,87
Vani accessori non collegati (P. T.):	= m ²	7,13	x 20%	= m ²	1,43
Marciapiede graffato al negozio (P. T.):	= m ²	24,00	x 10%	= m ²	2,40
Superficie commerciale totale (SUv)		m²		77,70	



Calcolo superfici lorde S.L.P. - S.N.R. di proprietà - mapp. 151/16

Superficie principale:	Vani uso terziario (P.T.):	m ²	94,62
Superficie secondaria:	Vani accessori non collegati (P. T.):	m ²	8,85
Superficie secondaria:	Marcia piede graffiato al negozio (P. T.):	m ²	24,00
S.L.P. - S.N.R. di proprietà totale		m²	127,47

Calcolo superfici commerciali lorde - mapp. 151/16

Vani uso terziario/NEGOZIO (P.T.):	= m ²	94,62	x 100%	= m ²	94,62
Vani accessori non collegati (P. T.):	= m ²	8,85	x 20%	= m ²	1,77
Marcia piede graffiato al negozio (P. T.):	= m ²	24,00	x 10%	= m ²	2,40
Superficie commerciale lorda totale (Slvp)		m²		98,79	

**Caratteristiche qualitative - mapp. 151/16**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

X Negozio al momento non utilizzato ma non in stato di degrado, non necessita ristrutturazione. I servizi (centrale termica, w.c. e ripostiglio) sono da riqualificare.

2) Immobile N. 2 - u.i. uso residenziale - mapp. 151/20 (All. 19, foto 5, 7-10, 21-28, 29-30):

L'accesso agli appartamenti pignorati nella palazzina avviene da via Mazzini, numero civico 56, dal quale si passa attraverso un corridoio posto al piano terra e una rampa di scale il cui pianerottolo al piano primo si apre in un atrio comune su cui si aprono due porte di ingresso (foto 5, 7-10).

La porta frontale rispetto alla scala comune immette dapprima in un cavedio e poi in un'unità ad uso residenziale, individuata al mapp. 151/20, che si sviluppa in un appartamento al piano primo (foto 21-28) e nel solaio di pertinenza al piano quarto (foto 29-30).

All'apertura del portoncino d'ingresso blindato si entra in un cavedio a tutt'altezza del fabbricato, con copertura in vetro che, se da una parte protegge dalla pioggia, dall'altra consente l'illuminazione e l'aerazione naturale dello stesso grazie alla sua installazione alla posizione distanziata dal cordolo della sommità delle sue pareti perimetrali.

Attraversando il cavedio si accede all'appartamento grazie a una portafinestra che immette direttamente nel soggiorno-pranzo aperto sulla zona cottura a sua volta con finestra aperta sul suddetto cavedio.

Il soggiorno-pranzo conduce a un corridoio di distribuzione su cui si aprono un ripostiglio cieco, il bagno e la camera da letto. Il bagno, non finestrato e con ventola di aerazione, è completo di box doccia, lavabo, bidet e vaso w.c.

L'ampia camera da letto, di forma rettangolare, è dotata di una portafinestra a due ante che consente l'uscita sul balcone prospiciente via Mazzini. Il balcone si affaccia sulla vallata sottostante.

Oltre all'appartamento al piano primo l'u.i. distinta al mapp. 151 sub. 20 si compone di una porzione di sottotetto non abitabile al piano quarto del fabbricato, accessibile attraverso un atrio comune affacciato sul predetto cavedio e una porzione di solaio di proprietà esclusiva separata da rete metallica, adibita a deposito materiali e illuminata da una portafinestra aperta sulla facciata verso via Mazzini.

- Finiture appartamento: Pavimentazione: pavimento dell'atrio comune col mapp. 151/21, corridoio interno di distribuzione, ripostiglio, bagno e camera da letto: lastre di marmo "alla palladiana" (composto da scaglie di marmo



che rendono la superficie artistica e movimentata) di cm 40 x 60 ca.; pavimento cavedio, soggiorno e zona cottura: sostituzione del marmo con piastrelle in ceramica chiara; zona cottura: rivestimento in piastrelle di ceramica bianca, h = cm 160 ca.; bagno: pavimento in lastre di marmo "alla palladiana", rivestimento h = cm 180 in piastrelle di ceramica bianca con fascia decorativa, sanitari in ceramica bianca, box doccia angolare con piatto rialzato e pareti in pvc. Serramenti esterni: portoncino d'ingresso blindato verso il cavedio, portafinestra di accesso al soggiorno; porte interne con anta a battente in legno e inserto in vetro, tranne che nel bagno, dotato di porta con anta scorrevole in legno, tipo "sgrigno"; portefinestre con telaio in legno e doppio vetro; intonaco civile e tinteggiatura con idropittura tinte chiare.

- **Impianti appartamento:** impianto elettrico sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: autonomo, con caldaia a gas metano a camera stagna e tiraggio forzato (caldaia posta nella zona cottura aperta sul soggiorno); impianto di riscaldamento: corpi scaldanti: termosifoni; fornitura idrica da acquedotto comunale; fognatura: alla rete comunale.

Confini - mapp. 151/20 (All. 2, 4)**Indicare i confini catastali:**Appartamento P. 1:

- X Nord: esterno muri
- X Sud: esterno muri, su balcone stessa u.i.
- X Est: altra proprietà
- X Ovest: altra u.i. (mapp. 151/21)

Solaio P. 4:

- X Nord: altra u.i. (mapp. 151/21), atrio comune
- X Sud: esterno muri
- X Est: altra proprietà
- X Ovest: altra proprietà, altra u.i. (mapp. 151/21)

Calcolo superfici utili di proprietà - mapp. 151/20

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P. 1):	m ²	56,75
Superficie secondaria:	Balcone (P. 1):	m ²	7,95
Superficie secondaria:	Solaio (P. 4):	m ²	23,00
S.U. di proprietà totale		m²	87,70

Calcolo superfici commerciali utili - mapp. 151/20

Vani uso abitazione (P. 1):	= m ²	81,12	x	100%	=	m ²	56,75
Balcone (P. 1):	= m ²	7,95	x	25%	=	m ²	1,99
Solaio (P. 4):	= m ²	23,00	x	20%	=	m ²	4,60
Superficie commerciale totale (SUv)						m²	63,34

**Calcolo superfici lorde di proprietà - mapp. 151/20**

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P. 1):	m ²	81,12
Superficie secondaria:	Balcone (P. 1):	m ²	7,95
Superficie secondaria:	Solaio (P. 4):	m ²	27,11
S.L.P. - S.N.R. di proprietà totale		m²	116,18



Calcolo superfici commerciali lorde - mapp. 151/20

Vani uso abitazione (P. 1):	= m ²	81,12	x	100%	=	m ²	81,12
Balcone (P. 1):	= m ²	7,95	x	25%	=	m ²	1,99
Solaio (P. 4):	= m ²	27,11	x	20%	=	m ²	5,42
Superficie commerciale totale (Slvp)						m²	88,53

**Caratteristiche qualitative mapp. 151/20**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

X Stato di fatto dell'alloggio al momento della presa visione del sottoscritto CTU: parzialmente in mediocri condizioni di conservazione, con presenza di muffa nella zona giorno: l'unica ampia apertura verso l'esterno, con vista aperta sulla vallata, è la portafinestra della camera da letto che dà sul balcone, mentre la portafinestra del soggiorno e la finestra della cucina, con relativo foro di aerazione, si aprono verso lo spazio del cavedio di proprietà, ventilato dall'alto.

3) Immobile N. 3 - u.i. uso residenziale - mapp. 151/21 (All. 19, foto 5, 7-10, 11-18, 19-20):

L'accesso agli appartamenti pignorati nella palazzina avviene da via Mazzini, numero civico 56, dal quale si passa attraverso un corridoio posto al piano terra e una rampa di scale il cui pianerottolo al piano primo si apre in un atrio comune su cui si aprono due porte di ingresso (**foto 5, 7-10**).

La più vicina alla scala condominiale immette in un'unità ad uso residenziale, individuata al mapp. 151/21, che si sviluppa in un appartamento al piano primo (**foto 11-18**) e nel solaio di pertinenza al piano quarto (**foto 19-20**).

L'appartamento è costituito da un corridoio di ingresso che conduce all'ampio soggiorno-pranzo; da questo si entra nella zona cottura, priva di finestra, con una parte per la mobilia ed elettrodomestici, e di una parte di altezza inferiore, sopraelevata su un gradone, separata da un muretto e adibita a dispensa-ripostiglio. Il soggiorno-pranzo è dotato di una portafinestra che permette l'uscita sul balcone del prospetto principale su via Mazzini, e, oltre alle aperture sull'ingresso e sulla cucina, ha una porta che immette nel corridoio di distribuzione al bagno e alla camera da letto.

Il bagno, non finestrato con ventola di aerazione, è completo di box doccia, lavabo, bidet e vaso w.c.

La camera da letto doppia, di forma regolare, è dotata della seconda porta-finestra che consente l'uscita sul balcone prospiciente via Mazzini. Il balcone si affaccia sulla vallata sottostante.

Oltre all'appartamento l'u.i. distinta al mapp. 151 sub. 21 si compone di una porzione di sottotetto non abitabile al piano quarto del fabbricato, accessibile attraverso un atrio comune con affaccio su un cavedio centrale (che al piano primo permette l'ingresso all'appartamento staggito al mapp. 151 sub. 20) e una porzione di solaio di proprietà esclusiva separata da rete metallica e adibita a deposito materiali.

- Finiture appartamento: i pavimenti sono in lastre di marmo "alla palladiana" (composto da scaglie di marmo che rendono la superficie artistica e movimentata) di cm 40 x 60 ca.; cucina/cottura (priva di aerazione naturale): caldaia a camera stagna e tiraggio forzato; pavimento in graniglia di marmo, rivestimento in piastrelle di ceramica, h = cm 150 ca.; bagno: pavimento in lastre di marmo "alla palladiana", rivestimento h = cm 180 in piastrelle di ceramica bianca con fascia decorativa, sanitari in ceramica bianca, box doccia angolare con piatto rialzato e pareti in pvc, attacco per lavatrice. Serramenti esterni: portoncino d'ingresso blindato, porte interne sia di tipo "scigno", con anta scorrevole in legno, sia con anta a battente in legno con inserto in vetro; portefinestre con telaio in legno e doppio vetro, oscuramento con tapparelle lignee; intonaco civile e tinteggiatura con idropittura tinte chiare.



- Impianti appartamento: impianto elettrico sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: autonomo, con caldaia a gas metano a camera stagna e tiraggio forzato (caldaia posta nella cucina priva di aerazione naturale diretta); impianto di riscaldamento: corpi scaldanti: termosifoni; fornitura idrica da acquedotto comunale; fognatura: alla rete comunale.

Confini - mapp. 151/21 (All. 2, 5)**Indicare i confini catastali:**Appartamento P. 1:

- X Nord: scala e atrio comuni altra u.i. (mapp. 151/20)
 X Sud: esterno muri, su balcone stessa u.i.
 X Est: altra u.i. (mapp. 151/20)
 X Ovest: altra proprietà

Solaio P. 4:

- X Nord: scala e atrio comuni
 X Sud: altra u.i. (mapp. 151/20)
 X Est: atrio comune, altra u.i. (mapp. 151/20)
 X Ovest: altra proprietà

Calcolo superfici utili di proprietà - mapp. 151/21

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P. 1):	m ²	64,60
Superficie secondaria:	Balcone (P. 1):	m ²	13,24
Superficie secondaria:	Solaio (P. 4):	m ²	28,07
S.U. di proprietà totale		m²	101,84

Calcolo superfici commerciali utili - mapp. 151/21

Vani uso abitazione (P. 1):	= m ²	64,60	x 100%	= m ²	64,60
Balcone (P. 1):	= m ²	13,24	x 25%	= m ²	3,31
Solaio (P. 4):	= m ²	24,00	x 20%	= m ²	4,80
Superficie commerciale totale (SUv)		m²			72,71

**Calcolo superfici lorde di proprietà - mapp. 151/21**

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P. 1):	m ²	91,75
Superficie secondaria:	Balcone (P. 1):	m ²	13,24
Superficie secondaria:	Solaio (P. 4):	m ²	28,07
S.L.P. - S.N.R. di proprietà totale		m²	133,06

Calcolo superfici commerciali lorde - mapp. 151/21

Vani uso abitazione (P. 1):	= m ²	91,75	x 100%	= m ²	91,75
Balcone (P. 1):	= m ²	13,24	x 25%	= m ²	3,31
Solaio (P. 4):	= m ²	28,07	x 20%	= m ²	5,61
Superficie commerciale totale (Slvp)		m²			100,68



Caratteristiche qualitative - mapp. 151/21

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

☒ Appartamento ben distribuito planimetricamente e in buono stato di conservazione, vista aperta sulla vallata.

LOTTO NR. 01 di 04 - Lumezzane San Sebastiano (BS) - Sintesi immobili N. 1, N. 2, N. 3

Consistenza - mapp. 151 subb. 16, 20, 21

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☐ Collaboratore

☒ Data dei due sopralluoghi

☒ 14.04.2025 – 16.06.2025

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione mapp. 151/16, 20, 21

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

Le u.i. pignorate sono situate in via Matteotti nn. 56, 58, ubicata in zona urbana di Lumezzane (BS), precisamente nella frazione di Lumezzane Piatucco (All. 6, 7, 8, 8a).

In data **14.04.2025** - come da convocazione - il C.T.U., alla presenza del Custode giudiziario **OMISSIS**, dell'Assistente del Custode Sig. **OMISSIS**, del Sig. **OMISSIS**, della moglie Sig.a **OMISSIS**, effettuava il sopralluogo accedendo all'esterno e all'interno dei beni staggiti confrontandolo con le planimetrie catastali, ma non poteva confrontarlo con elaborati grafici degli estremi autorizzativi, impossibilitato in quanto non ancora rilasciati dall'UTC Lumezzane e quindi non ancora in proprio possesso.

In data **16.06.2025** il CTU effettuava il secondo sopralluogo alla presenza del Sig. **OMISSIS**, della moglie Sig.a **OMISSIS**, e, avendo ricevuto il materiale dall'UTC Lumezzane in data 30.05 2025, poteva eseguire il rilievo mensorio e fotografico del loro stato di fatto e verificarne la conformità urbanistico-edilizia (All. 20).



1) Immobile N. 1 - magazzino - mapp. 226/7:

Fronte strada su via Giacomo Matteotti in Lumezzane (BS), precisamente nella frazione di Lumezzane Piatucco, al numero civico 56 prospetta il magazzino staggiato, dunque al piano terra rispetto alla strada, benché accatastato al piano seminterrato (se riferito alla soprastante corte comune su cui si erge il fabbricato contenente l'appartamento pignorato, una porzione del quale è situata allo stesso livello del magazzino, a partire dal retro dello stesso).

Il vano individuato al mapp. 266/7, che durante i sopralluoghi è risultato adibito a deposito di materiali, macchinari da lavoro e attrezzature varie, ma anche a ricovero autovetture, presenta sul muro obliquo che segue la giacitura della strada due ampie vetrine con porta d'ingresso ciascuna, e una finestra laterale con inferriata.

Internamente il magazzino, a pianta trapezoidale, è parzialmente diviso in due parti da una tramezza centrale con pilastro terminale e trave ribassata parzialmente puntellata con putrella in ferro, e il muro di fondo, perpendicolare alle pareti perimetrali laterali non è chiuso ma risulta collegato in continuità con la porzione di appartamento posta allo stesso livello, da una parte con un'apertura quasi a tutt'altezza, dall'altra parte con una porta a due battenti.

- Finiture: Pavimentazione: in marmette di cemento; serramenti esterni: vetrine con telaio in alluminio e vetro opacizzato semplice; finestra in ferro con grata di sicurezza in ferro battuto; infissi interni (verso mapp. 266/6): porta con telaio in alluminio e vetro semplice con decorazioni; intonaco semicivile e tinteggiatura con idropittura bianca.
- Impianti: impianto elettrico fuori traccia; illuminazione al neon. Altri impianti: assenti.

Confini - mapp. 226/7 (All. 6, 8)**Indicare i confini catastali:**Magazzino P. S1:

- X Nord-Est: esterno muri (terrapieno)
- X Sud-Est: altra u.i., stessa proprietà
- X Sud-Ovest: esterno muri (terrapieno)
- X Ovest: esterno muri (via Giacomo Matteotti)

Calcolo superfici utili di proprietà - mapp. 226/7

Superficie principale:	Vano magazzino - uso box (P. S1):	m ²	58,00
S.U. - S.N.R. di proprietà totale		m²	58,00

Calcolo superfici commerciali utili - mapp. 226/7

Vano magazzino - uso box (P. S1):	= m ²	58,00	x 45%	=	m ²	26,10
Superficie commerciale totale (SUv)					m²	26,10

**Calcolo superfici lorde di proprietà - mapp. 226/7**

Superficie principale:	Vano magazzino - uso box (P. S1):	m ²	81,48
S.N.R. di proprietà totale		m²	81,48

Calcolo superfici commerciali lorde - mapp. 226/7

Vano magazzino collegato - uso box (P. S1):	= m ²	81,48	x 45%	=	m ²	36,67
Superficie commerciale lorda totale (Slvp)					m²	36,67



Caratteristiche qualitative - mapp. 226/7

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

X Il magazzino, inizialmente autorizzato come garage, attualmente parzialmente ingombro di materiale in proprietà dell'esecutato, è utilizzato anche come ricovero autovetture. A causa della flessione del solaio di copertura in alcuni punti l'esecutato ha dovuto provvedere a rafforzarne la struttura con puntelli e putrelle in ferro.

2) Immobile N. 2 - abitazione di tipo civile - mapp. 226/6:

L'u.i. staggita in Lumezzane Piatucco (BS), via Matteotti 58, uso abitazione civile, fa parte di una palazzina costruita all'inizio del XX secolo, verso il 1918-20. Composta dei piani S1, T., ospita al P. T. i vani principali dell'appartamento e al P. S1 due vani adibiti a cantina, collegati al magazzino/garages su fronte strada sia direttamente che tramite corridoio. Lungo il muro fra magazzino-garage individuato al mapp. 266 sub. 7 ed i vani accessori identificati al mapp. 266 sub. 6, all'interno della cantina più ampia, si trova un servizio igienico cieco dotato di lavatoio e vaso w.c.

Entrambe le cantine sono dotate di una porta verso il corridoio laterale che conduce alla scala a due rampe che collega sia l'esterno comune che l'appartamento in proprietà dell'esecutato. Al momento dei sopralluoghi sia il servizio igienico, sia entrambe le cantine, sia il corridoio annesso al piano inferiore sono risultati ingombri di scaffalature e materiali vari appartenenti all'esecutato che risiede nell'u.i. stessa.

In particolare si segnala che i solai delle cantine e del vano scala a causa della presenza di crepe sono risultati rinforzati da puntelli e putrelle in ferro.

Al piano superiore, accessibile dalla predetta scala interna proveniente dalle cantine ma con ingresso principale dalla corte comune alla palazzina, si trova l'appartamento pignorato coi vani principali: lungo via Matteotti, al n. 58, infatti, si trova il cancello in ferro battuto attraverso cui si entra nella proprietà comune che circonda la palazzina con l'appartamento pignorato e, tramite una scalinata esterna, si sale nel cortile di forma trapezoidale, in parte in parte pavimentato e in parte piantumato, con una balaustra in pietra affacciata su via Matteotti.

L'intero mappale 226, comprensivo dell'area scoperta della corte comune, al N.C.T.R. misura mq 570 (All. 8a).

La porta d'ingresso dal suddetto cortile introduce nell'appartamento staggito tramite l'ampio atrio posto in posizione baricentrica rispetto allo sviluppo delle varie stanze dell'alloggio: a sinistra dell'atrio si apre la porta della sala, cn doppio affaccio; di fronte alla sala un'apertura ad arco nella parete a destra dell'atrio immette nella cucina abitabile.

Di fronte alla porta d'ingresso all'appartamento, sul lato opposto, una parete separa l'atrio dallo spazio anteriore al vano scala sul quale si affaccia una camera da letto con aperture anche verso la sala e verso la lavanderia.

Sul vano anteriore al corpo scala si apre un corridoio perpendicolare all'asse centrale atrio-vano scala. Si noti che la scala, che prosegue ai piani superiori non interessati dal pignoramento, risulta in realtà chiusa in corrispondenza della prima rampa, perché l'accesso agli appartamenti al primo e al secondo piano avviene dal retro della palazzina, quindi la porzione di scala fino al predetto tamponamento è di proprietà esclusiva delle u.i. staggite (mapp. 226/6,7).

Sul corridoio perpendicolare all'asse centrale dell'alloggio si apre l'ampia camera da letto matrimoniale con finestra e portafinestra e con annesso servizio igienico finestrato, separato sola da porta a soffietto, munito di doccia e di lavabo. In fondo al corridoio, sullo stesso lato della camera matrimoniale, si trova il bagno finestrato dotato di vasca, lavabo, vaso w.c. e bidet, mentre sul lato opposto si apre un'altra stanza adibita a camera da letto.

Gli ambienti fin qui descritti fanno parte del corpo pluripiano della palazzina costruita agli inizi del Novecento.

Raggiungibile sia dalla corte esterna che dalla camera attigua alla sala si trova la lavanderia a un solo piano fuori terra sopra il quale insiste la terrazza da cui si accede agli appartamenti ai piani secondo e terzo della palazzina.

Nella lavanderia sono stati ricavati un vano ripostiglio con bocca di lupo contenente la caldaia un tempo funzionante ma ora in disuso e, vicino alla camera da letto con accesso diretto, un bagno finestrato completo di box doccia, lavabo, vaso



w.c. e bidet, oltre che di lavatrice.

- **Finiture:** Pavimentazione: pavimenti prevalentemente in cementine liberty; cucina: pavimento in cementine, rivestimento assente escluso paraschizzi in piastrelle di ceramica h = cm 180; servizio igienico annesso alla camera matrimoniale: pavimento in piastrelle di ceramica, rivestimenti in piastrelle di ceramica h = cm 180, sanitari (doccia di tipo "poliban" e lavabo) in ceramica bianca; bagno zona notte: pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti in piastrelle di ceramica h = cm 180, sanitari (vasca, lavabo, w.c. e bidet) in ceramica bianca; bagno lavanderia: pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti in piastrelle di ceramica h = cm 180, sanitari (box doccia, lavabo, w.c. e bidet) in ceramica bianca. Serramenti esterni: doppio portale d'ingresso in spessore di muro perimetrale con antoni esterni in legno e porta interna in legno e vetro; porte interne in legno con inserti in vetro e controtelai lignei d'epoca; finestre e portefinestre in legno con vetrocamera e oscuramento con tapparelle in legno; intonaco civile e tinteggiatura con idropittura chiara, affreschi decorativi liberty nella sala.
- **Impianti:** impianto elettrico sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: autonomo, con caldaia a gas nel sottoscala; impianto di riscaldamento: corpi scaldanti: caloriferi in ghisa; fornitura idrica da acquedotto comunale; fognatura: alla rete comunale.

Confini - mapp. 226/6 (All. 6, 7)

Indicare i confini catastali:

Cantina P. S1:

- X Nord-Est: esterno muri (terrapieno)
- X Sud-Est: esterno muri (terrapieno)
- X Sud-Ovest: esterno muri (terrapieno)
- X Nord-Ovest: altra u.i., stessa proprietà

Appartamento P. T.:

- X Nord-Est: esterno muri
- X Sud-Est: esterno muri
- X Sud-Ovest: esterno muri
- X Nord-Ovest: esterno muri

Calcolo superfici utili di proprietà - mapp. 226/6

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P.T.):	m ²	154,74
Superficie secondaria:	Lavanderia collegata sup. princ. (P.T):	m ²	40,65
Superficie secondaria:	Cantine collegate sup. principale (P.S1):	m ²	72,56
S.U. + S.N.R. di proprietà totale		m²	267,95

Calcolo superfici commerciali utili - mapp. 226/6

Vani uso abitazione (P.T.):	= m ²	154,74	x 100%	= m ²	154,74
Lavanderia collegata sup. princ. (P. T):	= m ²	40,65	x 35%	= m ²	14,23
Cantine collegate sup. principale (P.S1)	= m ²	72,56	x 35%	= m ²	25,40
Superficie commerciale totale (SUv)		m²		194,37	



Calcolo superfici lorde di proprietà - mapp. 226/6

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P.T.):	m²	206,98
Superficie secondaria:	Lavanderia collegata sup. princ. (P.T):	m²	57,00
Superficie secondaria:	Cantina collegata sup. principale (P.S1):	m²	101,96
S.L.P. - S.N.R. di proprietà totale		m²	365,94

Calcolo superfici commerciali lorde - mapp. 226/6

Vani uso abitazione (P.T.):	= m²	206,98	x 100%	= m²	206,98
Lavanderia collegata sup. princ. (P. T):	= m²	57,00	x 35%	= m²	19,95
Cantina collegata sup. principale (P.S1)	= m²	101,96	x 35%	= m²	35,69
Superficie commerciale totale lorda (Slvp)					m² 262,62



Caratteristiche qualitative - mapp. 226/6

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

X Appartamento di notevole pregio architettonico con pavimenti, affreschi e finiture d’epoca molto ben conservati. A causa della flessione dei solai di copertura in alcuni punti l’esecutato ha provveduto a rafforzare la struttura portante al piano seminterrato con puntelli e putrelle in ferro nelle cantine e al piano terra con putrelle per la lunghezza dei soffitti nella cucina e nella camera da letto matrimoniale.

LOTTO NR. 02 di 04 - Lumezzane Piatucco (BS) - Sintesi immobili N. 1, N. 2

Consistenza

- ☒ Rilievo

☒ Diretto in loco

☒ Data dei due sopralluoghi

☒ Desunto graficamente da:
- ☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☐ Collaboratore

☒ 14.04.2025 – 16.06.2025

Criterio di misurazione

- ☒ Planimetria catastale
- ☒ Elaborato grafico
- ☐ Elaborato grafico (generico)
- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta



LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)**DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica degli immobili staggiti**

L'u.i. pignorata è situata in via Mantova snc, ubicata in zona urbana di Desenzano del Garda (BS), in area destinata ad attività produttive (**All. 9, 10, 11, 11a, 12**).

In data **16.04.2025** - come da convocazione - il C.T.U., alla presenza del Custode giudiziario **OMISSIS**, dell'Assistente del Custode Sig. **OMISSIS** e del Sig. **OMISSIS**, effettuava il sopralluogo accedendo all'esterno e all'interno dei beni staggiti, eseguendo il rilievo mensorio e fotografico del loro stato di fatto (**All. 21**), confrontandolo con le planimetrie catastali e con gli elaborati grafici degli estremi autorizzativi forniti dall'UTC Desenzano in seguito a regolare istanza di accesso agli atti effettuata dal sottoscritto CTU.

Le u.i. staggite sono formate un manufatto edilizio accatastato nella categoria F/3, edificio "in costruzione", dal terreno circostante e dal mappale che costituisce la strada di accesso.

1) Immobile N. 1 - u.i. in costruzione - mapp. 23:

Al momento del sopralluogo la costruzione del manufatto appariva interrotta da tempo e l'edificio, a un piano fuori terra, versava in condizioni di abbandono; anche il terreno circostante risultava incolto. Il lotto individuato al mapp. 23, graffiato alla costruzione, è "intercluso" in quanto è un appezzamento circondato da altri lotti già edificati, senza accesso diretto dalle strade pubbliche circostanti (via Mantova e via Ugo La Malfa) da aree non edificate: in pratica il terreno pignorato, "intrappolato" all'interno di un'area urbana completamente sviluppata, è raggiungibile solo attraverso il percorso pedonale e carraio di proprietà individuato al mapp. 44, dal quale pertanto è inscindibile. Il manufatto edilizio è formato da due ambienti interni ma di fatto la sua realizzazione, che avrebbe previsto un ampliamento, non ha mai avuto compimento.

- Finiture: struttura portante in c.a., soletta, pareti perimetrali e interna edificate in mattoni, prive di serramenti e di intonaci, con copertura in laterocemento coperta da lastre ondulate posate sopra il cordolo sommitale.
- Impianti: assenti.

Confini - mapp. 23 (All. 9, 10, 11)**Indicare i confini catastali:**Costruzione P.T.:

- X Nord: altra proprietà
- X Sud: altra proprietà, altra u.i. mapp. 44
- X Est: via Mantova
- X Ovest: altra proprietà

Calcolo superfici utili di proprietà – mapp. 23 - F/3

Superficie principale:	Fabbricato in costruzione (P.T.):	m ²	31,79
Superficie lorda totale (S.U.)		m²	31,79

Calcolo superfici commerciali utili – mapp. 23 - F/3

Fabbricato in costruzione (P.T.):	= m ²	31,79	x 100%	=	m ²	31,79
Superficie commerciale totale (SUv)					m²	31,79



Calcolo superfici lorde di proprietà – mapp. 23 - F/3

Superficie principale:	Fabbricato in costruzione (P.T.):	$\frac{\text{m}^2}{40,19}$
Superficie lorda totale (S.L.P.)		$\frac{\text{m}^2}{40,19}$

Calcolo superfici commerciali lorde – mapp. 23 - F/3

Fabbricato in costruzione (P.T.):	$= \text{m}^2 \quad 40,19 \quad \times \quad 100\% \quad = \quad \frac{\text{m}^2}{40,19}$	
Superficie commerciale totale (Slvp)		$\frac{\text{m}^2}{40,19}$

**Calcolo superfici di proprietà - mapp. 23 terreno (All. 11a)**

Terreno - lotto (P.T.):	$= \text{m}^2 \quad 506,55 \quad \times \quad 100\% \quad = \quad \frac{\text{m}^2}{506,55}$	
Superficie commerciale complessiva		$\frac{\text{m}^2}{506,55}$

**Caratteristiche qualitative mapp. 23**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

X Stato di fatto: l'u.i. rimase incompiuta e la C.E. scaduta per l'ampliamento ad uso residenziale e non fu rinnovata.

In base al P.G.T. vigente le u.i. pignorate sono inserite in "Ambiti per Attività Produttive Industriali - Artigianali - Art. 36 bis delle N.T.A.", come sarà considerato nella determinazione del valore dei suddetti beni pignorati.

2) Immobile N. 2 - percorso di accesso - mapp. 44:

Il terreno individuato al mapp. 44 costituisce l'unica via pedonale e carraia per arrivare al lotto "intercluso" censito al mapp. 23, formando una strada sterrata accessibile da via Ugo la Malfa e da cui è separata da un cancello in ferro. Al termine della strada sterrata esiste un secondo cancello di accesso al terreno e alla costruzione pignorati.

La strada al mapp. 44, di fatto, risulta essere un fondo servente gravato da servitù di passaggio passiva in favore di altre proprietà che insistono, a est e allo stesso livello altimetrico del mappale pignorato, fra la pubblica via e il lotto intercluso staggito al mapp. 23.

Confini - mapp. 44 (All. 12)**Indicare i confini catastali:**Terreno P.T.:

- X Nord: altra u.i. mapp. 23
- X Sud: via Ugo La Malfa (via Mantova)
- X Est: altra proprietà
- X Ovest: altra proprietà

Calcolo superfici di proprietà - mapp. 44

Superficie principale:	Terreno - Strada d'accesso (P.T.):	$\frac{\text{m}^2}{162,00}$
------------------------	------------------------------------	-----------------------------

Calcolo superfici commerciali - mapp. 44

Terreno - Strada d'accesso (P.T.):	$= \text{m}^2 \quad 162,00 \quad \times \quad 100\% \quad = \quad \frac{\text{m}^2}{162,00}$	
Superficie commerciale totale (Slvp)		$\frac{\text{m}^2}{162,00}$



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

X La strada di accesso al mapp. 23, di proprietà esclusiva dell'esecutato, è gravata da servitù di passaggio passiva a favore di edifici prospettanti sulla strada d'accesso alle rispettive proprietà.

LOTTO NR. 03 di 04 - Desenzano del Garda (BS) - Sintesi immobili N. 1, N. 2

Consistenza

X Rilievo

X Interno ed esterno

☐ Solo esterno

X Diretto in loco

☐ Collaboratore

X Data del sopralluogo

X 16.04.2025

X Desunto graficamente da:

X Planimetria e visura catastale

X Elaborato grafico

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiati

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato con terreno comune alle u.i. che lo compongono.

L'immobile è ubicato in un nucleo storico del comune di Gardone Riviera (BS), precisamente nell'ambito della frazione denominata Morgnaga, nucleo di antica formazione, in via Calvas n. 1 (**All. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 18a**).

In data **16.04.2025** - come da convocazione - il C.T.U., alla presenza del Custode giudiziario **OMISSIS**, dell'Assistente del Custode Sig. **OMISSIS** e del Sig. **OMISSIS**, effettuava il sopralluogo accedendo all'esterno e all'interno dei beni staggiati, eseguendo il rilievo mensorio e fotografico del loro stato di fatto (**All. 22**) confrontandolo con le planimetrie catastali e con gli elaborati grafici degli estremi autorizzativi forniti dall'UTC Gardone Riviera in seguito alla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata dal sottoscritto CTU.



Si accede ai beni staggiati da via Calvas, scendendo alcuni gradini per accedere alla corte distinta al mappale 1381, in proprietà del fabbricato confinante - durante il sopralluogo in fase di ristrutturazione - su cui prospettano, in posizione arretrata rispetto al fronte strada, le u.i. oggetto di pignoramento e su cui godono della servitù di transito attiva e del diritto di passaggio delle tubazioni della fognatura e degli impianti in uso ai beni pignorati.

L'elevazione è costituita da murature perimetrali esistenti in pietra e mattoni, il primo orizzontamento a volte è stato consolidato con soletta in c.a. autoportante, il secondo solaio è in laterocemento gettato in opera e la copertura in legno con cartella c.a. collaborante, le fondazioni sono state oggetto di risanamento.

Le u.i. che compongono l'edificio in proprietà dell'esecutato e il terreno ad esse comune sono situati su più livelli.

In fase di sopralluogo è emerso che il fabbricato non è assicurato e che le tre unità immobiliari pignorate sono utilizzate come seconda casa dall'esecutato. Tali unità, tutte adibite ad uso residenziale sebbene quella al piano terra risulti accatastata come cantina, sono solo parzialmente indipendenti: infatti l'esecutato ha affermato che le tre u.i. - ai piani terra, primo e secondo - hanno tutte le utenze in comune (impianto dell'energia elettrica, impianto per la fornitura del gas metano e il contatore dell'acqua) ma c'è la possibilità di avere tutte le utenze indipendenti perché sussiste la predisposizione per separare le utenze ed avere tre impianti distinti, uno per ciascuna delle tre u.i. pignorate, che possono essere resi indipendenti.

La scala lignea censita al **mapp. 1381/501** non è a norma ed è del tutto carente sotto il profilo della sicurezza di utilizzo.

CONSIDERAZIONI ULTERIORI RELATIVE ALLA SCALA LIGNEA

Riguardo all'**E.I. 28/2025** nell'atto di pignoramento trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Brescia, ai nn. 2492/1760 in data 22.01.2025 il **mapp. 1381/501** risulta elencato fra i **beni pignorati** in Gardone Riviera (BS).

L'elaborato planimetrico e l'Accertamento della proprietà immobiliare del 2008 (**All. 14, 15**) riportano il mapp. 1381/501 come "BCNC scala e pianerottolo comune al fg 19, mapp. 2775 sub 2 e 3, e al fabbricato fg. 8, mapp. 1381".

- Poiché i confinanti proprietari del mapp. 1381 nel 2022 hanno presentato in Catasto un elaborato planimetrico:
 - in cui il sub. 501 risulta bene esclusivo del mapp. 1381;
 - Poiché agli stessi confinanti proprietari del mapp. 1381, salvo diritti di terzi:
 - l'UTC Gardone Riviera (BS) ha rilasciato un estremo autorizzativo per la ristrutturazione del fabbricato censito al mapp. 1381, il cui progetto prevede la rimozione della scala lignea (considerata di esclusiva proprietà dai suddetti confinanti e gravata del solo diritto d'uso/transito da parte di chi accede ai beni pignorati al mapp. 2775 subb. 2, 3),
 - poiché il progetto di costruzione della nuova scala oltrepassa i muri perimetrali del fabbricato al mapp. 2775 occupando una porzione della superficie dei vani interni (cucina/soggiorno), dei beni staggiati ai piani secondo e terzo
- dopo la segnalazione di tali incongruenze da parte della proprietà del mapp. 1381 - emerse nel prosieguo delle indagini peritali - si è reso funzionale l'approfondimento del CTU all'UTE il 19.06.2025. Nella planimetria d'impianto del mapp. 2775 (busta 72), datata 1939, visionata e testimoniata dal CTU, è rappresentata graficamente la scala in seguito censita al sub. 501: non è indicata nel testo della busta 72, ma come disegnata è bene comune agli edifici contermini. La planimetria d'impianto documenta il sedime del fabbricato al mapp. 2775, i cui muri perimetrali, di origine storica, coincidono coi muri perimetrali attuali e individuano i vani descritti nell'atto di trasferimento dei beni all'esecutato. Ciò esclude l'innesto della nuova scala nel mapp. 2775 e l'occupazione di parte della sua area autorizzata dal Comune.

1) Immobile N. 1 - locali di deposito - mapp. 2775/1 parte, P. S1:

- Al piano seminterrato (mapp. 2775/1 parte) insiste la prima porzione di accessori del fabbricato al sub. 1, composta da un ripostiglio, un servizio dotato di vaso w.c., lavabo/lavatoio, doccia in nicchia di muratura, e con una piccola finestra che si apre verso il ripostiglio adiacente. Sull'altro lato del servizio igienico è ubicata la centrale termica.

- Finiture: servizio igienico: pavimento in piastrelle di ceramica, rivestimento in piastrelle di ceramica, h = cm 170 ca., sanitari in ceramica bianca; serramenti esterni: porta d'ingresso in legno con inserti in vetro smerigliato, finestra in legno verso il ripostiglio; intonaco civile e tinteggiatura con idropittura.



- Impianti: impianto elettrico sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: autonomo; impianto di riscaldamento: assente; fornitura idrica da acquedotto comunale; fognatura: alla rete comunale.

Confini - mapp. 2775/1 parte, P. S1 (All. 13, 14, 15, 16)**Indicare i confini catastali:**Locali di deposito P. S1

- ☒ Nord-Est: esterno muri (mapp. 2775/4)
☒ Sud-Est: esterno muri (mapp. 2775/4)
☒ Sud-Ovest: esterno muri (mapp. 2775/4)
☒ Nord-Ovest: terrapieno

Calcolo superfici utili di proprietà - mapp. 2775/1 parte, P. S1

Superficie secondaria:	locali di deposito (P.S1):	m ²	9,73
Superficie secondaria:	w.c. (P.S1)	m ²	3,13
Superficie secondaria:	centrale termica (P.S1)	m ²	2,17
S.N.R. utile totale		m ²	15,03

Calcolo superfici commerciali utili - mapp. 2775/1 parte, P. S1

Locali di deposito e w.c. (P.S1):	= m ²	15,03	x	20%	=	m ²	3,01
S.N.R. commerciale totale (SUv)							3,01

**Calcolo superfici lorde di proprietà - mapp. 2775/1 parte, P. S1**

Superficie secondaria:	locali di deposito (P.S1):	m ²	15,59
Superficie secondaria:	w.c. (P.S1)	m ²	3,42
Superficie secondaria:	centrale termica (P.S1)	m ²	5,05
S.N.R. lorde totale		m ²	24,06

Calcolo superfici commerciali lorde - mapp. 2775/1 parte, P. S1

Locali di deposito, w.c., c.t. (P.S1):	= m ²	24,06	x	20%	=	m ²	4,81
S.N.R. commerciale lorde totale (Slvp)							4,81

**Caratteristiche qualitative - mapp. 2775/1 parte, P. S1**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

- ☒ Il servizio igienico al P.S1 è abusivo (non compare né negli estremi autorizzativi, né nelle mappe catastali)

2) Immobile N. 1 - locali di deposito/cantina - mapp. 2775/1 parte, P. T.:

- Al piano terra del fabbricato (mapp. 2775/1 parte) si trova una u.i. concessionata e accatastata come cantina (utilizzata saltuariamente come abitazione dell'esecutato): vi si accede tramite alcuni gradini a scendere e si entra nella prima cantina,



al rustico e con soffitto a volte, su cui si aprono due aree minori, di cui una arredata come zona cottura. Da questo ambiente principale, salendo alcuni gradini, si entra in un vano con destinazione d'uso cantina (ora unito ma in precedenza separato dalla cantina principale accessibile dalla corte e dotato di ingresso solo dall'esterno) ammobiliato come camera da letto. Dal suddetto vano si entra in un servizio igienico, costruito abusivamente, finestrato e dotato di lavabo, bidet, vaso w.c.

- **Finiture:** Pavimentazione: pavimenti delle cantine in gres effetto cotto; zona cottura: rivestimento paraschizzi in ceramica h = 150 ca.; servizio igienico: pavimento in piastrelle di ceramica, rivestimento in piastrelle di ceramica, h = cm 200 ca., sanitari in ceramica bianca; serramenti esterni: portoncino d'ingresso in legno, finestre in legno con doppi vetri, oscuramento zona cottura con telo verso la porzione di scala in muratura, oscuramento cantina adibita a camera con tenda veneziana con lamelle; porte interne in legno scorrevoli tipo "scrigno"; finitura pareti cantina "principale" in blocchi di pietra naturale irregolare, pareti cantina-camera e bagno: intonaco civile, tinteggiatura con idropittura.
- **Impianti condivisi con le altre u.i./predisposizione separazione:** impianto elettrico parte fuori traccia, parte sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: gas metano; impianto di riscaldamento: termo-camino a legna; fornitura idrica da acquedotto comunale; fognatura: alla rete comunale.

Confini - mapp. 2775/1 parte, P. T. (All. 13, 14, 15, 16)

Indicare i confini catastali:

Locali di deposito/cantina P. T.

- X Nord-Est: altra proprietà (mapp. 2774)
- X Sud-Est: esterno muri
- X Sud-Ovest: esterno muri, scala comune
- X Nord-Ovest: altra proprietà (mapp. 2774)

Calcolo superfici utili di proprietà - mapp. 2775/1 parte, P. T.

Superficie secondaria:	Locali di deposito/cantine (P.T.):	m ²	55,75
S.N.R. utile di proprietà totale		m²	55,75

Calcolo superfici commerciali utili - mapp. 2775/1 parte, P. T.

Locali di deposito/cantine (P.T.):	= m ²	55,75	x	35%	=	m ²	19,51
Superficie commerciale totale (SUv)		m²				19,51	



Calcolo superfici lorde di proprietà - mapp. 2775/1 parte, P. T.

Superficie secondaria:	Locali di deposito/cantine (P.T.):	m ²	75,33
S.N.R. lorda di proprietà totale		m²	75,33

Calcolo superfici commerciali lorde - mapp. 2775/1 parte, P. T.

Locali di deposito/cantine (P.T.):	= m ²	75,33	x	35%	=	m ²	26,37
Superficie commerciale totale (Slvp)		m²				26,37	



Caratteristiche qualitative - mapp. 2775/1 parte, P. T.

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

X La destinazione d'uso del piano terra è: cantina, nell'accatastamento e negli estremi autorizzativi del UTC Gardone Riviera (BS). Non esistono, salvo deroghe, le condizioni di abitabilità per il cambio d'uso residenziale. Il bagno è abusivo.

3) Immobile N. 2 - abitazione di tipo economico - mapp. 2775/2:

- Al piano primo del fabbricato (mapp. 2775/2) si trova un'abitazione di tipo economico, cui si accede salendo la scala comune con prima rampa in muratura e pianerottolo in assi di legno. Superando un gradino oltre il portoncino d'ingresso si entra direttamente nella prima stanza adibita a cucina-pranzo, che si affaccia su un'ampia terrazza tramite una finestra e una porta finestra dalla quale si esce e si può vedere il lago.

La cucina si estende, senza soluzione di continuità, in un corridoio di distribuzione su cui si aprono rispettivamente, in senso antiorario, tre vani: la prima camera da letto, anch'essa collegata alla terrazza esterna tramite una portafinestra, il bagno, diviso in due parti da una parete intermedia dotata di porta: nella prima parte, che funge da antibagno, è situato il lavabo, con l'attacco per la lavatrice, mentre nella seconda sono ubicati il bidet, il vaso w.c. e la doccia ricavata in una nicchia in muratura; il bagno ha una piccola finestra in quanto è parzialmente addossato all'edificio confinante. Infine sul corridoio si apre la seconda camera da letto, con finestra prospettante sulla scala lignea esterna.

- Finiture: Pavimentazione: pavimenti della cucina e delle due camere da letto in gres effetto cotto; cucina: rivestimento paraschizzi in piastrelle di ceramica h = cm 200; bagno: rivestimento h = cm 200 in piastrelle di ceramica, sanitari in ceramica bianca; serramenti esterni: portoncino d'ingresso in legno; finestre e portefinestre in legno con vetro doppio, oscuramento con persiane in legno; in legno scorrevoli tipo "scrigno"; pareti con intonaco civile e tinteggiatura con idropittura chiara.
- Impianti condivisi con le altre u.i./predisposizione separazione: impianto elettrico sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: gas metano; riscaldamento: caloriferi; fornitura idrica: acquedotto comunale; fognatura: alla rete comunale.

Confini - mapp. 2775/2 (All. 13, 14, 15, 17)**Indicare i confini catastali:**Abitazione P. 1

X Nord-Est: in altezza: fino sotto la finestra del bagno: altra proprietà (mapp. 2774); dalla finestra in su: esterno muri; esterno muri

X Sud-Est: esterno muri

X Sud-Ovest: esterno muri, scala comune

X Nord-Ovest: altra proprietà (mapp. 2774)

Calcolo superfici utili di proprietà - mapp. 2775/2

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P. 1):	m ²	41,74
Superficie secondaria:	Terrazza (P. 1)	m ²	18,53
Superficie utile totale S.U.		m²	60,27



Calcolo superfici commerciali utili - mapp. 2775/2

Vani uso abitazione (P. 1):	= m ²	41,74	x 100%	= m ²	41,70
Terrazza (P. 1):	= m ²	18,53	x 35%	= m ²	6,49
Superficie commerciale totale (SUv)				m²	48,23

**Calcolo superfici lorde di proprietà - mapp. 2775/2**

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P. 1):	m ²	57,48
Superficie secondaria:	Terrazza (P. 1)	m ²	20,12
Superficie lorda totale SLP		m²	77,60

Calcolo superfici commerciali lorde - mapp. 2775/2

Vani uso abitazione (P. 1):	= m ²	57,48	x 100%	= m ²	57,48
Terrazza (P. 1):	= m ²	18,53	x 35%	= m ²	6,49
Superficie commerciale totale (Slvp)				m²	64,52

**Caratteristiche qualitative - mapp. 2775/2**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

□ /

4) Immobile N. 3 - abitazione di tipo economico - mapp. 2775/3:

Ai piani secondo e terzo del fabbricato (mapp. 2775/3) è situata un'abitazione di tipo economico, cui si accede salendo la scala comune in legno; il pianerottolo finale in assi di legno, che conduce solo al piano secondo all'ingresso di questo appartamento, è riportato come suo "balcone" nella planimetria catastale. Il portoncino d'accesso è posto sopra un gradino, superando il quale si entra direttamente nella prima stanza dell'u.i. adibita a cucina abitabile e dotata di finestra e portafinestra tramite cui si esce su un balcone con vista lago.

La cucina prosegue, senza porta di separazione, in un corridoio che distribuisce, in senso antiorario, tre stanze: la prima è una camera da letto, anch'essa collegata al balcone esterno tramite una portafinestra, il bagno, diviso in due parti da una parete intermedia dotata di porta: nella prima parte è situato il lavabo, con la lavatrice, mentre nella seconda sono ubicati il bidet, il vaso w.c. e la doccia ricavata in una nicchia in muratura; poiché la parete laterale è sgombra dall'edificio confinante, più basso, può aprirsi un'ampia finestra. Infine sul corridoio si apre la seconda camera da letto, con finestra prospiciente sul pianerottolo-balcone interno in legno.

In quest'ultima camera è stata realizzata un'articolata scala in legno e ferro che conduce al piano sottotetto, un solaio non abitabile ove sono stati ricavati un bagno con lavabo, bidet, vaso w.c. e un altro ambiente con falda inclinata, entrambi dotati di lucernari e impianti, con riscaldamento con caloriferi.

- **Finiture piano secondo:** Soffitti: struttura portante con travi e assito in legno a vista. Pavimentazione: pavimenti della cucina e delle due camere da letto in gres effetto cotto; cucina: rivestimento paraschizzi in piastrelle di ceramica h = cm 200; bagno: rivestimento h = cm 200 in piastrelle di ceramica, sanitari in ceramica bianca. Serramenti esterni: portoncino d'ingresso in legno; finestre e portefinestre in legno con vetro doppio, oscuramento con persiane in legno; porte interne in legno scorrevoli tipo "scrigno"; pareti con intonaco civile e tinteggiatura con idropittura chiara.



- Finiture piano terzo: Soffitti: struttura portante con travi e assito in legno a vista. Solaio adibito a bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, parziale rivestimento in piastrelle di ceramica; sanitari in ceramica bianca; secondo solaio: pavimento in gres effetto cotto. Porte in legno ad anta. Finestre: lucernari tipo "velux" nelle falde sia del vano trasformato in bagno sia dell'altro vano; in quest'ultimo di apre anche una piccola finestra nel muro perimetrale. Pareti: con intonaco civile e tinteggiatura con idropittura chiara.
- Impianti condivisi con le altre u.i. / predisposizione separazione: impianto elettrico sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: gas metano; riscaldamento: caloriferi; fornitura idrica da acquedotto comunale; fognatura: alla rete comunale

Confini mapp. 2775/3 (All. 13, 14, 15, 18)**Indicare i confini catastali:**Abitazione P. 2 - 3

- X Nord-Est: esterno muri
 X Sud-Est: esterno muri
 X Sud-Ovest: esterno muri
 X Nord-Ovest: altra proprietà (mapp. 2774)

Calcolo superfici utili di proprietà - mapp. 2775/3

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P. 2):	m ²	41,70
Superficie secondaria	Balcone (P. 2):	m ²	5,77
Superficie secondaria:	Sottotetto non abitabile / solaio (P. 3)	m ²	15,07
Superficie utile totale SU - SNR		m²	62,54

Calcolo superfici commerciali utili - mapp. 2775/3

Vani uso abitazione (P. 2):	= m ²	41,70	x	100%	=	m ²	41,70
Balcone (P. 2):	= m ²	5,77	x	25%	=	m ²	1,44
Sottotetto non abitabile / solaio (P. 3)	= m ²	15,07	x	35%	=	m ²	5,27
Superficie commerciale totale (SUv)						m²	48,42

**Calcolo superfici lorde di proprietà - mapp. 2775/3**

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P. 2):	m ²	57,53
Superficie secondaria	Balcone (P. 2):	m ²	6,89
Superficie secondaria:	Sottotetto non abitabile / solaio (P. 3)	m ²	21,50
Superficie totale lorda SLP - SNR		m²	85,92

Calcolo superfici commerciali lorde - mapp. 2775/3

Vani uso abitazione (P. 2):	= m ²	57,53	x	100%	=	m ²	57,53
Balcone (P. 2):	= m ²	6,89	x	25%	=	m ²	1,72
Sottotetto non abitabile / solaio (P. 3)	= m ²	21,50	x	35%	=	m ²	7,53
Superficie commerciale lorda totale (Slvp)						m²	66,78



Caratteristiche qualitative - mapp. 2775/3

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

X Il bagno ricavato nel sottotetto non è a norma: il sottotetto non è abitabile in quanto mancano le altezze necessarie: pertanto dev'essere smantellato e dev'essere ripristinato lo stato di "solaio".

Il sottotetto, non disegnato in pianta è invece riportato nel disegno della sezione della palazzina negli elaborati grafici delle C.E. rilasciate: è concesso come non accessibile e non abitabile, mentre in fase di sopralluogo è risultato accessibile tramite scala interna in ferro e legno, ma comunque non abitabile in quanto mancano le altezze minime.

5) Immobile N. 4 - terreno - mapp. 2775 comprensivo di sub 4:

Bene comune a tutte le unità immobiliari staggite (subb 1, 2, 3) nel fabbricato che si compone di quattro livelli più sottotetto: è un terreno coltivato ad "orto", così come definito nel titolo di provenienza all'esecutato, in quanto vi erano rilevati "otto filari di viti, qualche pianta da frutto ed olivi". Tuttora vi si trovano viti, ulivi e alberi da frutto.

Il terreno si sviluppa in parte al piano terra, come "cortiletto" già riportato nella planimetria d'**impianto** datata 1939 visionata all'UTE dal CTU nell'accesso del 19.06.2025 successivo al provvedimento di nomina specifico del Giudice dell'Esecuzione e, in massima parte al piano seminterrato, ove è raggiungibile tramite una rampa esterna di scale. Sul terreno posto al livello inferiore prospettano il ripostiglio e la centrale termica accatastati al mapp. 2775/1, P. S1, oltre al servizio igienico realizzato abusivamente fra ripostiglio e centrale termica.

All'interno del **mapp. 2775 sub. 4** - derivante dai mapp. **1373, 1374** citati nel titolo di provenienza - nella distesa di terreno inferiore sono stati realizzati due manufatti utilizzati come depositi materiale vario e ricovero legname: uno è in muratura e sostegni in ferro, con copertura a due falde in tegole di laterizio, l'altro è costituito da una struttura leggera in tondino di ferro zigrinato saldato con barre e interamente coperto da lastre/fogli ondulati.

Calcolo superfici di proprietà - mapp. 2775 compreso sub 4 (All. 18a)

Superficie principale:	Terreno (P.T, S1):	m ²	355,00
------------------------	--------------------	----------------	--------

Calcolo superfici commerciali - mapp. 2775 compreso sub 4

Terreno (P.T, S1):	= m ²	355,00	x 100%	=	<u>m²</u>	<u>355,00</u>
--------------------	------------------	--------	--------	---	----------------------	---------------

Superficie commerciale totale (Slvp)		m²	355,00
---	--	----------------------	---------------

**LOTTO NR. 04 di 04 - Gardone Riviera (BS) – Sintesi immobili N. 1, N.2, N. 3, N. 4****Consistenza****X** Rilievo**X** Interno ed esterno☐ Solo esterno (terreno)**X** Diretto in loco☐ Collaboratore**X** Data del sopralluogo**X** 16.04.2025**X** Desunto graficamente da:**X** Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

4. Audit documentale e Due Diligence

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

Il C.T.U., visto il Certificato notarile ventennale ed effettuate le indagini documentali presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto e Conservatoria dei RR.II. - rileva la situazione come segue:

- 1) Le u.i. sono conformi dal punto di vista delle planimetrie catastali
- 2) Le u.i. sono conformi riguardo alla titolarità dei beni
- 3) Le u.i. sono conformi rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T.

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

Il C.T.U., visto il Certificato notarile ventennale ed effettuate le indagini documentali presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto e Conservatoria dei RR.II. - rileva la situazione come segue:

- 1) Le u.i. **non** sono conformi dal punto di vista delle planimetrie catastali (variazioni distributive interne)
- 2) Le u.i. sono conformi riguardo alla titolarità dei beni
- 3) Le u.i. sono conformi rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T.

LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

Il C.T.U., visto il Certificato notarile ventennale ed effettuate le indagini documentali presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto e Conservatoria dei RR.II. - rileva la situazione come segue:

- 1) Le u.i. sono conformi dal punto di vista delle planimetrie catastali (planimetria indefinita, u.i. F/3 "in costruzione")
- 2) Le u.i. sono conformi riguardo alla titolarità dei beni
- 3) L'u.i. F/3 "in costruzione" - in seguito all'accesso e colloquio del CTU col responsabile dell'UTC Desenzano d/G - è conforme rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T. per la **sola parte esistente** rimasta incompiuta [**a.** Diniego proroga successiva alla C.E. rilasciata per u.i. uso abitazione; **b.** All'invito da parte del Comune a presentare nuova richiesta di autorizzazione per completamento opere uso residenziale ancora da realizzare non seguì alcuna ulteriore istanza di concessione]. Il P.G.T. vigente, art. 36 bis, ammette la destinazione residenziale per preesistenze benché non coerenti con l'attuale destinazione d'uso: "Ambiti per attività produttive, industriali, artigianali" (**All. 34**).



LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

Il C.T.U., visto il Certificato notarile ventennale ed effettuate le indagini documentali presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto e Conservatoria dei RR.II. - rileva la situazione come segue:

- 1) L'u.i. censita al mapp. 2775 sub 1 **non** è conforme dal punto di vista delle planimetrie catastali.
Le u.i. individuate al mapp. 2775 subb. 2, 3, 4 **sono** conformi dal punto di vista delle planimetrie catastali;
- 2) Le u.i. sono conformi riguardo alla titolarità dei beni
- 3) Le u.i. sono conformi rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T.

5.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato anteriore al 1967 ma ristrutturato successivamente 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

☒ Indicare la documentazione visionata (ricerca d'archivio dell'U.T.C. previa istanza di accesso agli atti del C.T.U. al Comune di Lumezzane (BS))

☒ Fonte documentazione visionata U.T.C. Lumezzane (BS) - Trasmissione archivio digitale il **30.05.2025**

☒ Data verifiche edilizie **30.05.2025** (come da differimento dei termini per l'accesso atti all'UTC oltre i 30 giorni)

Dall'accesso agli atti risulta quanto segue: le u.i. pignorate censite al NCEU, sez. NCT, fg. 18, mapp. 151 e situate in via Mazzini in fabbricato preesistente, furono condonate, ampliate sistemate e frazionate con più interventi negli anni.

Tali trasformazioni furono assentite con i seguenti estremi autorizzativi rilasciati dall'U.T.C. Lumezzane (BS):

- 1) Licenza Edilizia n. 326/8 Prot. n. 9372 del 06.08.1968, richiesta da **OMISSIS** e **OMISSIS**, in qualità di proprietari, in data 17.07.2025 per "Ampliamento e sistemazione di fabbricato esistente" in Lumezzane (BS), via Giuseppe Mazzini, sul mapp. 192 parte, fg. 8, Censuario Lumezzane San Sebastiano in via Mazzini (**All. 23**).



- 2) Condonò Edilizio n. **C959/1986** Prot. n. 14469 del 12.08.1993, richiesto da **OMISSIS** e **OMISSIS**, in qualità di comproprietari, in data **30.09.1986** per “Cambio di destinazione d’uso senza esecuzione di opere edili per locali approvati come autorimessa con Lic. Edilizia n. 326/8 del 06.08.1968 ed utilizzati come negozio al piano terra di fabbricato esistente”, in Lumezzane (BS), via Giuseppe Mazzini n. 54 (**All. 24**).
- 3) Concessione Edilizia P.E. n. 618/16 Prot. 16835 del 28.02.1991, richiesta da **OMISSIS**, in qualità di comproprietario, in data 31.10.1990 per “Trasformazione d’uso (senza opere) da civile abitazione a studio dentistico”, in Lumezzane (BS), via Giuseppe Mazzini 56, fg, 18, mapp. 151.
- Diniego Rif. 485 del 28.02.1991 “in quanto i parcheggi non sono razionalmente utilizzabili”.
- 4) DIA n. 4859/2008 Prot. 31467 del 25.07.2008, presentata da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, per “Trasformazione appartamento esistente da una a due unità abitative”, da eseguirsi in Lumezzane (BS), via Mazzini, n. 56, di cui al fg, 18, mapp. 151.
- Archiviazione Prot. 32213 in data 02.09.2008 per scadenza termini presentazione integrazioni richieste.
- 5) DIA n. 4880/2008 Prot. 37740 del 15.09.2008, presentata da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, per “Trasformazione appartamento esistente da una a due unità abitative”, in Lumezzane (BS), via Mazzini 56, di cui al fg, 18, mapp. 151.
- Diniego / Diffida Prot. 42928 - 44.286/VI/3 del 15.09.2008 per contrasto col Regolamento Locale d’Igiene.
- 6) DIA n. 4921, Prot. 45995 del 05.11.2008, presentata da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, per “Manutenzione straordinaria per trasformazione di appartamento esistente da una a due unità abitative”, in Lumezzane (BS), via Mazzini 56, di cui al fg, 18, mapp. 151 - vincolo Nucleo antico (D.Lgs 42/2004. (**All. 25**).
- 7) DIA n. 5309 Prot. n. 18709 del 29.04.2010, presentata da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, per “variante in corso d’opera alla DIA Prot. n. 4921 del 05.11.2008” - “Trasformazione appartamento esistente da una a due unità abitative”, in Lumezzane (BS), via Mazzini 56 (**All. 26**).
- Diniego: inammissibilità uso locale soggiorno-cucina perché in contrasto con Regolamento Locale d’Igiene.
 - Revoca diniego Prot. 18709 del 15.07.2010 (**All. 26**).
- 8) Abitabilità: non pervenuta

Situazione urbanistica

X Data verifiche urbanistiche **25.03.2025**

X Strumento urbanistico (**All. 27, 28**)

Il Piano di Governo del Territorio (PGT):

in data **05/03/2025**, con la pubblicazione sul BURL – serie avvisi e concorsi n. 10, è diventata efficace e vigente la Variante Generale al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 19/04/2024.

Il PGT vigente a Lumezzane (BS) attesta quanto segue:



secondo il **Piano delle Regole** le u.i. staggite come segue:

- N.C.E.U., fg 18 (ex fg 8), sez. NCT, mapp. **151/16** (ex mapp. 192/16), P. T., **cat. C/1**, cl. 6, mq 81, sup cat. tot. Mq 104, R.C.E. 1.493,44, via G. Mazzini 54,
- N.C.E.U., fg 18 (ex fg 8), sez. NCT, mapp. **151/20** (ex mapp. 192/20), P. 1- 4, **cat. A/2**, cl. 2, vani 4, sup cat. tot. Mq 81 (escl. aree scoperte Mq 79), R.C.E. 330,53, via G. Mazzini 56,
- N.C.E.U., fg 18 (ex fg 8), sez. NCT, mapp. **151/21** (ex mapp. 192/21), P. 1-4, **cat. A/2**, cl. 2, vani 4, sup cat. tot. Mq 90 (escl. aree scoperte Mq 86), R.C.E. 330,53, via G. Mazzini 56,

sono individuate nella TAVOLA **14c PdR** Mappe catastali dei **NAF - Lumezzane San Sebastiano - Isolato 1** [Mappe catastali dei centri storici: (mappa base 1968 agg. al 1998, aggiornata ove necessario al vigente PGT)] (**All. 27**), e sono classificate nei “**NAF Nuclei di Antica Formazione: Nuclei di interesse storico artistico ambientale - Zona A**” disciplinata dalle NTA PdR PGT, art. 44. Non sono presenti ulteriori vincoli (**All. 28**).

- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☒ Vincoli urbanistici **SÌ** N.A.F., ISOLATO 1: VINCOLO “NUCLEO ANTICO” (**All. 28**)
- ☐ Vincoli ambientali **NO**
- ☐ Vincoli paesaggistici **NO**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione catastale visionata e degli estremi autorizzativi esaminati ed estratti presso l’U.T.C. Lumezzane (BS), per confronto con lo stato di fatto rilevato *in situ*, con la presente

DICHIARA

- ☐ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione
- ☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 in fase di sopralluogo, con esame del materiale fotografico dell’epoca rilasciato dall’UTC Lumezzane e con conferma presso l’U.T.C. stesso in data 16.06.2025 il C.T.U. ha riscontrato il seguente stato di fatto:

I **balconi** affacciati su via Mazzini delle u.i. del P. 1, censite ai mapp. 151/20 e 151/21 furono eseguiti contestualmente alla ristrutturazione generale del fabbricato benché espressamente vietati nella Licenza n. 326 del 1968 (**All. 23**).



Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☐ No, perché

X Sì, con pratica in sanatoria: la sanzione amministrativa per la regolarizzazione di quanto realizzato in difformità, non in contrasto col P.G.T., è quantificata nel **doppio del contributo di costruzione** dei **balconi** stessi, come segue:

Dal punto di vista giuridico e amministrativo il Comune di Lumezzane (BS) è parte dell'Ente Locale sovracomunale denominato "Comunità Montana di Valle Trompia", per cui il CTU ha calcolato l'ammontare dell'intervento in base a quanto indicato dalla Comunità Montana di Valle Trompia:

L'**intervento oneroso in sanatoria** determina il pagamento di un'oblazione corrispondente al **doppio del contributo di costruzione** ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 36, c. 2.

CALCOLO:

- si è considerata la destinazione d'uso delle u.i. identificate al mapp. 151 subb. 20 e 21: **residenziale** = R1;
- si è considerata la classe di superficie di ciascuna u.i. < mq 95 (**incremento n. 1 = 0,0**), si è calcolata la Superficie Utile Abitabile totale dei due alloggi = mq 120, corrispondente alla Superficie Utile: S.U.A. = S.U. = mq 120 ca.;
- Si sono presi in considerazione gli accessori dei due appartamenti, costituiti da:
 - **SOTTOTETTI NON ABITABILI** esistenti al P. 4, per una Superficie Non Residenziale totale S.N.R. = mq 60 ca.
 - **BALCONI** da sanare, per una Superficie Non Residenziale totale S.N.R. = **mq 21 ca.**
 - Totale superfici accessorie ai due appartamenti: S.N.R. = mq (60 + 21) ca. = mq 81 ca.

Il rapporto S.N.R. / S.U. * 100 = mq (81 / 120 * 100) ca. = 67,50%, fra 50% e 75%, comporta l'**incremento n. 2 = 10,0**).

La somma degli incrementi nn. 1 e 2 = (0,0 + 10,0) = 10,0 colloca l'intervento in Classe II e implica la maggiorazione del costo di costruzione residenziale (da D.M. 10 maggio 1977) pari al 5%.

- Costo (al mq) di costruzione residenziale = **€/mq 406,05** (da D.M. 10 maggio 1977)
- Costo (al mq) di costruzione maggiorato del 5% = €/mq 406,05 * 1,05) = **€/mq 426,35**

Sanatoria nuova costruzione/ampliamento parte residenziale):

- S.U.A. = Superficie Utile Abitabile = mq 0,00 (non coinvolta nella sanatoria)
- S.N.R. = mq 21 ca.;
- S.N.R. * 60% = mq 21 ca. * 60% = mq 12,60 ca. (Superficie Ragguagliata al 60%)
- S.C. = Superficie Complessiva = **mq 12,60 ca.** (Superficie di calcolo)
- **Computo Metrico Estimativo** relativo alla realizzazione dei balconi = **€ 10.000,00 ca.**

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (al mq):

- RESIDENZIALE (da D.M. 10 maggio 1977) = **€ 406,05**
- MAGGIORATO = B x (1 + M. / 100) = **€ 426,35 (C)**
- EDIFICIO = S.C. * C = mq 12,60 * €/mq 426,35 = **€ 5.372,04**



CALCOLO DEL CONTRIBUTO:

Applicazione sull'EDIFICIO dell'aliquota del 6% (su base tabella del Ministero): € 5.372,04 * 6% = € 322,32

Applicazione sul COMPUTO dell'aliquota del 6% (per residenza sul computo metrico): € 10.000,00 * 6% = € 600,00

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE: € (322,32 + 600,00) ca. = € 922,32.

Ai sensi del Decreto "Salva Casa" (D.L. 69/2024, convertito in **L. 105/2024**): raddoppio dell'oblazione, pertanto:

RADDOPPIO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE: € 922,32 ca. * 2 = € 1.844,64 ca.

● Balcone u.i. mapp. 151/20: € 1.844,64 ca. * mq 7,95 / mq 21,19 = € 692,07

- € 2.500,00 (pratica sanatoria) + € 692,07 (oblazione) = € (2.500 + 692,07) = **€ 3.192,07 ca.**

● Balcone u.i. mapp. 151/21: € 1.844,64 ca. * mq 13,24 / mq 21,19 = € 1.152,57

- € 2.500,00 (pratica sanatoria) + € 1.152,57 (oblazione) = € (2.500 + 1.152,57) = **€ 3.652,57 ca.**

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967 (costruito agli inizi del Novecento, intorno al 1918 - 1920)

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

☒ Indicare la documentazione visionata (ricerca d'archivio dell'U.T.C. previa istanza di accesso agli atti del C.T.U. al Comune di Lumezzane (BS))

☒ Fonte documentazione visionata U.T.C. Lumezzane (BS) - Trasmissione archivio digitale il **30.05.2025**

☒ Data verifiche edilizie **30.05.2025** (come da differimento dei termini per l'accesso atti all'UTC oltre i 30 giorni)

Dall'accesso agli atti risulta quanto segue: le u.i. pignorate, censite al NCEU, sez. NCT, fg. 14, mapp. 226 subb. 6, 7 e situate in via Matteotti in fabbricato preesistente, furono subirono alcuni interventi di sistemazione.

Tali variazioni furono assentite con i seguenti estremi autorizzativi rinvenuti all'U.T.C. Lumezzane (BS):

- 1) Licenza Edilizia n. 251 Prot. 5003 del 17.06.1974, richiesta dai fratelli **OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS**, in qualità di comproprietari, in data 07.04.1974 per "Modificazioni e sistemazione fabbricato con muri e scale esterne" in Lumezzane Piatucco (BS), via Giacomo Matteotti, sul mapp. 2117 (**All. 29**).



2) Licenza Edilizia n. 25 Prot. 12994 del 18.02.1976, richiesta dai fratelli **OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS**, in qualità di comproprietari, per “Trasformazione d’uso da garage a negozio e costruzione di annesso servizio igienico” - “Variante Licenza Edilizia n. 251 Prot. 5003 del 17.06.1974”: “modificazioni e sistemazioni fabbricato con muri e scale esterne” in Lumezzane (BS), via Giacomo Matteotti, mapp. 2117.

- Diniego Prot. 12994 del 18.02.1976 per contrasto col R.E.: il negozio deve avere altezza minima di m 3,50, mentre il garage assentito ha altezza pari a m 2,50.

3) Abitabilità: non pervenuta

Situazione urbanistica

X Data verifiche urbanistiche 25.03.2025

X Strumento urbanistico (All. 30, 31)

Il Piano di Governo del Territorio (PGT):

in data **05/03/2025**, con la pubblicazione sul BURL – serie avvisi e concorsi n. 10, è diventata efficace e vigente la Variante Generale al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 19/04/2024.

Il PGT vigente a Lumezzane (BS) attesta quanto segue:

secondo il **Piano delle Regole** le u.i. staggite come sotto riportato:

● N.C.E.U., fg 14 (ex fg 6), sez. NCT, mapp. **226/6** (ex mapp. 2117/6), P. T-S1, **cat. A/2**, cl. 1, vani 8,5, sup. cat. tot. Mq 236 (escl. aree scoperte Mq 231), R.C.E. 592,63, via G. Matteotti

● N.C.E.U., fg 14 (ex fg 6), sez. NCT, mapp. **226/7** (ex mapp. 2117/7), **cat. C/2**, cl. 3, mq 87, sup. cat. tot. mq 77, R.C.E. 233,65, via G. Matteotti

sono individuate nella TAVOLA **13a PdR** e sono classificate, in ambito “**R**” di PdR- “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale” in **Zona “R1”** - “Aree urbane consolidate, caratterizzata da edificazione intensiva, prevalentemente a destinazione residenziale” disciplinata dalle NTA PdR PGT, artt. 45, 46 (**All. 30**).

☐ Convenzione Urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici NO (**All. 31**)

☐ Vincoli ambientali NO

☐ Vincoli paesaggistici NO



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione catastale visionata e degli estremi autorizzativi esaminati ed estratti presso l'U.T.C. Lumezzane (BS), per confronto con lo stato di fatto rilevato *in situ*, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi:

Sono state eseguite in assenza di titoli autorizzativi variazioni non essenziale nell'ambito della singola unità abitativa, ossia dell'appartamento censito al **mapp. 226, sub 6**, con modifiche di tramezze interne e formazione di servizi igienici, senza aumento di SLP o volume. Le difformità dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

☐ No, perché

☒ Sì, con pratica in sanatoria, e i costi per la regolarizzazione di quanto realizzato sono quantificati in: € 1.816,00 ca.:

€ 2.500,00 (pratica sanatoria) + € 516,00 * 2 (oblazione sanzione amministrativa) = € (2.500,00 + 1.032,00) =
= **€ 3.532,00 ca.**

LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967 (mai completato per scadenza non rinnovata degli estremi autorizzativi rilasciati)

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

☒ Indicare la documentazione visionata (ricerca d'archivio dell'U.T.C. previe istanze di accesso agli atti del C.T.U. al Comune di Desenzano del Garda (BS))

☒ Fonte documentazione visionata U.T.C. Desenzano (BS) - Trasmissione archivio digitale il **08.04.2025**

☒ Data verifiche edilizie **09.04.2025**; accesso all'UTC in data **27.06.2025** per chiarimenti col Responsabile dell'UTC



Dall'accesso agli atti amministrativi all'U.T.C. Desenzano del Garda (BS) riguardo alle u.i. pignorate venivano rinvenuti gli estremi autorizzativi come segue:

- 1) Autorizzazione per opere edilizie n. 791 P.E. n. 578 del 31.05.1989 richiesta da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, il 29.10.1987 reg. prot. 3444 U.T. per "Sistemazione edificio esistente" da adibire ad uso civile abitazione in via Mantova snc, sui mapp. 23, 44, fg 31, cens. Desenzano del Garda (BS) (**All. 32**).
- 2) Proroga Prot. 1362/92, del 29.06.1992 alla C.E. n 791, P.E. n. 578, per "Ultimazione lavori", richiesta da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, il 12.05.1992. Proroga termine ultimazione lavori: 28.06.1993.
- 3) Proroga Prot. 11981/94, del 15.07.1994 alla C.E. n 791, P.E. n. 578, per "Ultimazione lavori", richiesta da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, il 16.06.1994. Proroga termine ultimazione lavori: 28.06.1995.
- 4) Proroga Prot. 15223/95 del 24.08.1995 alla C.E. n 791, P.E. n. 578, per "Ultimazione lavori", richiesta da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, il 22.06.1995. Invariato il termine ultimazione lavori: 28.06.1995.
 - Diniego proroga e prescrizione presentazione nuova domanda di C.E. per le opere ancora da eseguire (**All. 33**).

Situazione urbanistica

X Data verifiche urbanistiche 04.04.2025

X Strumento urbanistico (**All. 34, 35**)

Il **Piano di Governo del Territorio (PGT)** vigente a Desenzano del Garda (BS), adottato con deliberazione del C.C. n. 75 del 18/10/2016 e approvato con deliberazione del C.C. n. 13 del 24/03/2017, efficace dal 28.06.2017

attesta quanto segue: secondo il Piano delle Regole le u.i. staggite:

- N.C.E.U., cens Desenzano del Garda (BS), sez. NCT, fg 31, mapp. 23, P. T., cat. F/3, via Mantova, snc
- N.C.T.R., cens Desenzano del Garda (BS), fg 31, mapp. 44, Terreno di ha 00.01.53, R.D.E. 0,67 - R.A.E. 0,87

sono situate e classificate in "Ambito per attività produttive industriali, artigianali", disciplinato dalle NTA PdR PGT, art. 36 bis (**All. 34**), come conferma il **C.D.U.** - Certificato di Destinazione Urbanistica (**All. 35**), richiesto dal CTU in data 21.03.2025 e rilasciato dall'UTC Desenzano il 15.04.2025, prot. 0023988 / 2025, riguardo al terreno al N.C.T.R., fg. 31, mapp. 44 in cui si esclude sia che il mappale ricada in zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica, sia che ricada in ambiti soggetti a vincoli di carattere geologico.

☐ Convenzione Urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici NO

☐ Vincoli ambientali NO

☐ Vincoli paesaggistici NO



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia al nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione dell'U.T.E. di Brescia e di quella rilasciata dall'U.T.C. Desenzano del Garda (BS), per confronto con quanto rilevato *in situ*, col vigente P.G.T. e in seguito all'approfondimento resosi necessario in sede di accesso all'U.T.C. Desenzano grazie al colloquio con il suo Responsabile per le considerazioni sul caso *de quo*, con la presente

DICHIARA

una **duplice soluzione** di intervento - e quindi di valutazione ai fini della vendita forzata del bene pignorato - come segue:

1) ☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

ad uso **RESIDENZIALE** per la **sola porzione di fabbricato esistente**, con manutenzione straordinaria o ristrutturazione.

Poiché in contrasto col vigente P.G.T. non è consentita la presentazione di una nuova istanza di C.E. per l'ampliamento dell'esistente e la realizzazione delle opere ancora da eseguire in base alla concessione scaduta definitivamente nel 1995.

2) ☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

coerentemente alla vocazione dell'area edificabile pignorata, in "Ambito per **attività produttive industriali, artigianali**", è ammesso un **nuovo edificio** con **destinazione d'uso DIREZIONALE** o **COMMERCIALE** purché **complementari**.

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato di origine storica ristrutturato internamente successivamente 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

☒ Indicare la documentazione visionata (ricerca d'archivio dell'U.T.C. previe istanze di accesso agli atti del C.T.U. al Comune di Gardone Riviera (BS))

☒ Fonte documentazione visionata U.T.C. Gardone Riviera (BS) - Archivio cartaceo esaminato dal CTU

☒ Data verifiche edilizie 02.04.2025 - 03.04.2025



Dall'accesso agli atti risultava quanto segue: le u.i. pignorate, di antica edificazione come attestato dalle mappe storiche, hanno subito interventi edilizi assentiti coi seguenti estremi autorizzativi rinvenuti all'U.T.C. Gardone Riviera (BS):

- 1) Autorizzazione Paesistica n. 538, P.E. n. 134/98, del 08.02.1999 *ex lege* 1497/1939, sub-delega *ex* L.R. Lombardia n. 18/1997 (vincolo ambientale-paesistico).
- 2) Concessione Edilizia n. 134/98, R.C. n. 2310, del 03.03.1999, richiesta in data 16.12.1998, Prot. 9359, da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, per “Ristrutturazione di immobile esistente in via Calvas 1”, sul mapp. 2775 censuario Gardone Riviera, da adibirsi ad uso civile abitazione.
Rilascio della Concessione Edilizia subordinato al parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici (**All. 36**).
- 3) Autorizzazione Paesistica n. 620, P.E. n. 134/98, del 24.09.1999 *ex lege* 1497/1939, sub-delega *ex* L.R. Lombardia n. 18/1997 (vincolo ambientale-paesistico).
- 4) Concessione Edilizia n. 134/98 bis, R.C. n. 2310, del 14.12.1999, richiesta in data 03.09.1999, Prot. 7438, da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, per “varianti in corso d’opera alla ristrutturazione di edificio esistente sito in via Calvas 1 sul mappale 2775, fg 19, del comune censuario di Gardone Riviera.
Variante alla Concessione Edilizia n. 134/98, R.C. n. 2310, del 03.03.1999 (**All. 37**).
- 5) D.I.A. n. 33/2007, presentata in data 28.02.2007, Prot. 1652, da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, per “Ripristino strutturale di fabbricato esistente in seguito ai danni riportati dal sisma del 24.11.2004 (**All. 38**).
 - Nella tavola dell’intervento strutturale è riportato il progetto dei cementi armati al P. 2 coi soli muri perimetrali con relative aperture, senza il disegno delle tramezze interne.
 - Nella Comunicazione di Fine Lavori dell’11.01.2008, Prot. 294, il Progettista e Direttore dei Lavori strutturali “precisa che sono stati eseguiti i soli lavori comunicati con la D.I.A. in oggetto”.
- 6) Abitabilità: non pervenuta

Situazione urbanistica

X Data verifiche urbanistiche 25.03.2025 e 05.04.2025

X Strumento urbanistico: P.G.T.

Il **Piano di Governo del Territorio (PGT)** vigente a Gardone Riviera (BS), approvato con Del. Cons. Comunale n. 11 del 14.03.2024, attesta quanto segue: secondo il **Piano delle Regole** le u.i. staggite in via Calvas n. 1 (**All. 39, 40, 41**):

- N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/1, P. S1-T., cat. C/2, cl. U, mq 61, sup cat. tot. Mq 73, R.C.E. 189,02
- N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/2, P. 1, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, sup cat. tot. Mq 64 (escl. aree scoperte Mq 58), R.C.E. 316,33
- N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/3, P. 2-3, cat. A/3, cl. 4, vani 4, sup cat. tot. Mq 68 (escl. aree scoperte Mq 64), R.C.E. 361,52
- N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/4, P. S1-T, cat. E, BCNC (ente comune al fabbricato al mapp. 2775/1-2-3,



• N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 1381/501, P. T-1-2, cat. E, BCNC (ente comune al fabbricato al mapp. 2775/2-3 e al fabbricato al mapp. 1381) [come inserito nell'atto di pignoramento]

sono situate nell'ambito del "NAF - Nucleo di Antica Formazione" - denominato **Morgnaga** e classificate nella categoria tipologica "Edifici appartenenti ai NAF", disciplinata dalle NTA PdR PGT, art. 23 (**All. 39**).

Il Piano delle Regole, nella Valutazione Ambientale Strategica, ha analizzato i Nuclei di Antica Formazione, fra i quali il nucleo di Morgnaga costituisce l'**isolato n. 2**, al cui interno sono stati rilevati e classificati tutti i fabbricati (**All. 40**).

Gli edifici dell'isolato n. 2 sono stati analizzati dal punto di vista storico-ambientale, tipologico e funzionale, e individuati con un codice che individua i suddetti tre tipi di analisi. Il fabbricato pignorato, censito col **numero 39 (All. 40)** è identificato come "**in stato di degrado**" e classificato col **codice alfanumerico "2 B2"** come segue:

- **2** (analisi grado storico-ambientale) = edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
- **B** (analisi grado tipologico) = edifici a cortina
- **2** (analisi grado funzionale) = residenza

Nella scheda del PGT l'edificio numero 39 include sia il fabbricato pignorato che il fabbricato retrostante prospiciente via Calvas, e vi compare come "portico" il ripostiglio aperto al P.S1 che risultava già chiuso da muri perimetrali.

- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici
- ☐ Vincoli ambientali

☒ Vincoli paesaggistici (All. 41)

=> Vincolo ambientale-paesistico ai sensi L. 1497/1939 – **D.Lgs. n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio**

I beni staggiati sono in "Ambito a potenzialità ecologica diffusa" come definito nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, approvato con Del. Giunta Regionale n. 7/13939 del 1° agosto 2003, pubblicato su BURL - Primo Suppl. Straordinario n. 37 del 09.09.2003.

Il **NAF** di Morgnaga è incluso nei disposti di cui al D.Lgs. 42/2004, art. 136, c. 1, lett. c), d) e art. 142 (Parco dell'Alto Garda Bresciano).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'U.T.E. di Brescia e presso l'U.T.C. Gardone Riviera (BS) per confronto con quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione
- ☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dei subalterni che costituiscono la costruzione e le difformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni, ponendo la divisibilità dei beni, distinte caso per caso:



Difformità rilevate

• A) U.I. mapp. 2775/1, P. S1-T

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 in fase di sopralluogo ha riscontrato il seguente stato di fatto:

- **P. S1**: concessionato come ripostiglio: abusi edilizi: **a)** tamponamento del portico preesistente e realizzazione ripostiglio chiuso sullo stesso sedime; **b)** fra suddetto ripostiglio e centrale termica: realizzazione di un nuovo servizio igienico. Entrambi gli abusi hanno accesso dal terreno-orto e non sono direttamente collegati alla porzione di servizi al piano terra.
- **P. T.**: concessionato come cantina: abusi edilizi: **a)** modifiche distributive pareti interne; **b)** il vano rettangolare, in C.E. accessibile dall'esterno, è stato direttamente collegato alla cantina più grande; **c)** è stato costruito abusivamente un nuovo servizio igienico accessibile dal vano rettangolare.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☐ No, perché

☒ **X** Sì, con pratiche onerose in sanatoria, sia **1)** per sanare le opere in aree con vincolo paesaggistico sia **2)** per la regolarizzazione amministrativa.

1) Accertamento di compatibilità paesaggistica:

Poiché i beni pignorati in Gardone Riviera (BS) fanno parte della Comunità montana Parco Alto Garda bresciano e sono soggetti a vincolo paesaggistico il CTU si è rivolto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico per confronto sulla modalità di calcolo e la quantificazione della sanzione applicata. Sono stati presi in considerazione i dati come segue:

- Superfici e incidenza parametrica riguardanti la situazione concessionata = mq 7,09
- Superfici, utilizzo e incidenza parametrica riguardanti la situazione realizzata senza titolo = mq 17,20
- differenza (superfici concessionate dedotte superfici realizzate in difformità): mq (17,20 - 7,09) = mq 10,11

Applicazione valore OMI: €/mq 2.250,00 * mq 10,11 = € 22.747,50

Applicazione coefficiente di vetustà (26 anni): € 22.747,50 * 0,795 = € 18.084,26

Computo costo delle opere in difformità: €/mq 800,00 * mq 10,11 = € 8.088,00

I costi per la regolarizzazione della compatibilità paesistica sono quantificati come segue:

Calcolo maggior profitto: € (18.084,26 - 8.088,00) = € 9.996,26

2) Sanzione amministrativa per difformità edilizio - urbanistica:

L'intervento in sanatoria per opere inquadrate come **"ristrutturazione"** determina il pagamento della sanzione amministrativa comunale corrispondente al doppio del contributo di costruzione ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 36, c. 2.

CALCOLO:

- si è considerato che l'intervento relativo all'u.i. identificata al mapp. 2775, sub. 1 ricade in area normativa **A** (NAF);
- l'intervento implica il pagamento di una sanzione pecuniaria per un importo di **€ 2.000,00** (DPR 380/01 artt. 6 bis, 37);
- per il calcolo in caso di ristrutturazione con dest. d'uso residenziale si è considerato il Volume degli abusi $V = mc$ 40,96;



- si è considerata la superficie complessiva dell'u.i. ai piani S1-T calcolando la Superficie utile abitabile delle cantine al P.T.: S.u.a. = mq 55,75, e calcolando la Superficie non residenziale dei locali di deposito al P.S1: S.n.r. = mq 15,49;
- si è determinata la **classe** dell'u.i. considerando la S.u.a. = mq 55,75 < mq 95, con rapporto S.u.a./S.u. = 1, e considerando la superficie degli accessori S.n.r. = mq 15,49 con rapporto S.n.r./S.u. * 100 = 27,78% < 50%;
- La somma degli incrementi nn. 1 e 2 = (0,0 + 0,0) = 0,0 colloca l'intervento in **Classe I** e di conseguenza non implica alcuna maggiorazione del costo di costruzione residenziale (da D.M. 10 maggio 1977);
- Costo (al mq) di costruzione base per interventi di ristrutturazione = €/mq 434,86 (da D.M. 10 maggio 1977)
- Costo (al mq) di costruzione maggiorato per interventi di ristrutturazione = €/mq 406,05 * 1,00 = €/mq 434,86

Sanatoria opere di ristrutturazione, parte residenziale:

- S.U.A. = mq 55,75 ca.
- S.N.R. = mq 15,49 ca.;
- S.N.R. * 60% = mq 15,49 ca. * 60% = mq 9,29 ca. (Superficie Ragguagliata al 60%)
- S.C. = Superficie Complessiva = mq 65,04 ca. (Superficie di calcolo)
- Computo Estimativo per la realizzazione degli abusi: €/mq 800,00 * mq 15,49 = € 12.392,00 ca., arrotondato a € 12.500,00 ca.

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (al mq):

- RESIDENZIALE BASE (da D.M. 10 maggio 1977) = RESIDENZIALE MAGGIORATO = €/mq 434,86
- EDIFICIO = mq 65,04 * €/mq 434,86 = € 28.285,03

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO: € 625,00 ca.

Ai sensi del Decreto "Salva Casa" (D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024): raddoppio dell'oblazione, pertanto:

RADDOPPIO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE: € 625,00 ca. * 2 = € 1.250,00 ca.

I costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'u.i. mapp. 2775, sub. 1 sono quantificati in: € 3.250,00 ca.

€ 2.000,00 (sanzione pecuniaria) + € 1250,00 (oblazione) = € (2.000,00 + 1.250,00) = **€ 3.250,00 ca.**

Somma delle due sanzioni: € 9.996,26 (sanzione paesaggistica) + € 3.250,00 (sanzione edilizia) = **€ 13.246,26**

Costi totali: € **4.750,00** (spese tecniche: compatibilità paesaggistica + sanatoria edilizia) + € 13.246,26 = **€ 17.996,26**

• **B) U.I. mapp. 2775/2, P. 1**

- **P. 1:** abitazione di tipo economico: abusi edilizi: **a)** modifiche distributive interne (le finestre sono autorizzate).

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

Ai sensi DPR 380/2001 trattasi di variazione "non essenziale" nell'ambito della singola unità abitativa e può essere sanata.

☐ No, perché



X Sì e i costi per il ripristino di quanto censito sono quantificati in: **€ 3.532,00 ca.**

€ 2.500,00 (pratica sanatoria) + € 516,00 x 2 (doppio oblazione sanzione amministrativa) = **€ 3.532,00**

• **C) U.I. mapp. 2775/3, P. 2-3**

- **P. 2:** abitazione di tipo economico: abusi edilizi: **a)** modifiche distributive interne (le finestre sono autorizzate).

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

Ai sensi DPR 380/2001 trattasi di variazione “non essenziale” nell’ambito della singola unità abitativa e può essere sanata.

☐ No, perché

X Sì, i costi per la regolarizzazione edilizia sono quantificati in: **€ 4.032,00 ca.** oltre ai costi per ripristino del solaio

€ 3.000,00 (pratica sanatoria **sub. 3, P. 2, 3**) + € 516,00 x 2 (doppio oblazione sanzione amministrativa) = **€ 4.032,00**

oltre ai costi per lo smantellamento del servizio igienico difforme e per il ripristino del solaio come da **computo** che segue:

- **P. 3:** sottotetto preesistente (sezione in C.E.: h interna cm 170) non accessibile, oltre che non abitabile => **a)** formazione scala in legno con sostegno ferro, **b)** apertura botola per accedere al sottotetto che diventa accessibile ma resta non abitabile; **c)** in uno dei due solai è stato creato un servizio igienico che andrà smantellato.

Calcolo del computo metrico di massima per la rimozione dei sanitari e la rimessa in pristino del solaio come segue:

N°	Num. Ord. TARIFFA	LAVORI E FORNITURE PER L'ESECUZIONE DELL'APPALTO	unità misura	QUANTITA'			PREZZO UNITARIO	TOTALE
				b	c	=		
1	N.P. calcolo	Redazione Piano Operativo di Sicurezza e documenti di legge Totale redazione P.O.S.	a corpo a corpo			600,00 700,00		€ 700,00
2	1.5 1.5.1.2.zf calcolo	<u>OPERE DI RIMOZIONE E RIPRISTINO</u> Rimozione escluso: l'eventuale ponteggio, le operazioni necessarie per l'abbassamento dei materiali fino al piano di carico, il carico, il trasporto delle macerie alle discariche e l'onere di accesso alle stesse, eventuali opere di presidio, di: zf. apparecchi idrosanitari e riscaldamento N. 5 unità: wc, bidet, lavabo, 2 corpi radianti Totale rimozione sanitari	cad cad			5 5	25,00/cad 30,00	€ 150,00
3	1.5.2.3 calcolo	<u>Trasporto</u> di materiali di qualsiasi natura dall'interno all'esterno del fabbricato, compreso l' <u>abbassamento</u> fino al piano di carico, e scarico a mano. Trasporto a mano attraverso la scaletta in legno interna all'u.i. e attraverso la scala in legno esterna Totale trasporto dall'interno all'esterno del cantiere	a corpo a corpo			1 1	1.200,00	€ 1.200,00
4	1.5.2.5	<u>Trasporto agli impianti</u> di smaltimento / recupero di materiali non compatti escluso l'onere di accesso alla discarica ed eventuali					€ 240,00/m3	



		analisi di laboratorio, misurati prima del carico, fino a una distanza di Km 5, compreso il carico a mano su motocarro o autocarro fino a 1,5 t di portata utile	m3							
	calcolo	mc 1,80 ca.					1,80			
		Totale trasporto materiali agli impianti di smaltimento	m3				1,80	240,00	€ 432,00	
5	1.4.12.b	<u>Accesso agli impianti di smaltimento / recupero autorizzati</u> (compresa ecotassa ed escluso eventuali analisi di laboratorio) per conferimento di						€ 31,00/mc		
		b. Rifiuti misti derivanti da attività di costruzione e demolizione (mc di materiale compatto con densità come da misura sui manufatti fino a kg 2.000 al mc – Codice Europeo Rifiuti CER 17 09 04)	m3							
	calcolo	mc 2,00 ca.					2,00			
		Totale accesso agli impianti di smaltimento	m3				2,00	31,00	€ 62,00	
6	1.5.1.1.w	Demolizione parziale di strutture di fabbricati fuori terra, escluso: l'eventuale ponteggio, le operazioni necessarie per l'abbassamento dei materiali fino al piano di carico, il carico, il trasporto delle macerie alle discariche e l'onere di accesso alle stesse, eventuali opere di presidio, di:						€ 12,50/mq		
		w. Solo intonaco (scrostamento) o rivestimento in piastrelle smaltate (spessore max cm 2), compresa rimozione di eventuali tracce di malta o collante presenti nel sottostante intonaco	m2							
	calcolo	mq 25,00 ca.					25,00			
		Totale scrostamento intonaci	m2				25,00	12,50	€ 312,50	
7	1.4.7.6	Intonaco semicivile su superfici verticali e orizzontali tirato in piano a frattazzo fino, con obbligo di piani, compresi gli occorrenti ponteggi fino a m 3,50 di altezza dei locali, con malta bastarda dosata a 250 Kg di calce idraulica e 100 Kg di cemento per m3 di sabbia	m2					€ 23,50/mq		
	calcolo	mq 25,00 ca.					25,00			
		Totale intonaci	m2				25,00	23,50	€ 587,50	
8	11.3.1.4	Tinteggiatura con idropittura traspirante su pareti e soffitti interni, a due mani date a pennello o a rullo, previa pulitura con applicazione di isolante fissativo diluito ad acqua ad una mano, compresi gli occorrenti ponteggi	m2					€ 7,00/mq		
	calcolo	mq 25,00 ca.					25,00			
		Totale tinteggiatura	m2				25,00	7,00	€ 175,00	
9	1.1.2	Operaio qualificato	€/h					€ 40,71/ h		
	1.1.3	Operaio comune (manovale)	€/h					€ 36,63/ h		
		Per opere si sigillatura fori da rimozione degli apparecchi idrosanitari e di riscaldamento, chiusura rete impianti e altro non compreso nelle forniture e posa o nelle opere compiute								
	calcolo	n. 1,5 giornate lavorative per 1 operaio qualificato			1,50	8,00	8,00	40,71	€ 488,52	



		n. 1,5 giornate lavorative per 1 operaio comune			1,50	8,00	8,00	36,63	€ 439,56
		Totale mano d'opera e assistenze	€/h						€ 928,08
		SOMMANO							€ 4.547,08
10	N.P.	Imprevisti sulle opere e mano d'opera 20%				4547,08	20%	909,42	€ 909,42
		TOTALE							€ 5.456,50
								Arrot.	€ 5.456,00
11	N.P.	Maggiorazione per difficoltà nello svolgimento delle operazioni di smantellamento dovute al contesto: corte comune non accessibile ai mezzi a causa dei gradini a scendere da via Calvas n.1; abbassamento dei materiali a mano attraverso la scala lignea stretta e non a norma di sicurezza e trasporto dei materiali a mano sulla strada all'interno e all'esterno della corte comune di accesso, etc...	%						
	calcolo	5.456,00 * 25% = 1.364,00	%			5456,00	25%	1.364,00	€ 1.364,00
		Totale maggiorazione per situazione contesto							€ 1.364,00
12	N.P.	Predisposizione e deposito in Comune pratica edilizia: per demolizione bagno nel sottotetto non abitabile e ripristino solaio (€ 3000 conteggiati nella pratica sanatoria per i due piani del sub. 3, cfr.)	a forfait		1,00	3.000,00		=>	€ 0.000,00
						3.000,00			
		TOTALE COMPLESSIVO (oltre oneri di legge)							€ 6.820,00

Note: Nel sottotetto non abitabile è risultato un servizio igienico accatastato come solaio. Presentando una CILA per la rimozione degli apparecchi sanitari e di riscaldamento lo stato dei luoghi può essere rimesso in pristino come solaio.

COSTI TOTALI: € 3.000,00 (CILA sub. 3, P. 2, 3) + € 1.032,00 (sanzione) + 6.820,00 (computo) = **€ 10.852,00**

5.2 Rispondenza catastale

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

Immobili identificati in mappa al N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), via Mazzini 54, 56:

- N.C.E.U., fg 18 (ex fg 8), sez. NCT, mapp. 151/16 (ex mapp. 192/16), P. T., cat. C/1, cl. 6, mq 81, sup cat. tot. Mq 104, R.C.E. 1.493,44, via G. Mazzini 54
- N.C.E.U., fg 18 (ex fg 8), sez. NCT, mapp. 151/20 (ex mapp. 192/20), P. 1- 4, cat. A/2, cl. 2, vani 4, sup cat. tot. Mq 81 (escl. aree scoperte Mq 79), R.C.E. 330,53, via G. Mazzini 56
- N.C.E.U., fg 18 (ex fg 8), sez. NCT, mapp. 151/21 (ex mapp. 192/21), P. 1-4, cat. A/2, cl. 2, vani 4, sup cat. tot. Mq 90 (escl. aree scoperte Mq 86), R.C.E. 330,53, via G. Mazzini 56



Elenco documentazione visionata ed estratta in copia:

- n. 1 visura per soggetto (All. 1)
- n. 1 estratto mappa Catasto Fabbricati (All. 2)
- n. 3 planimetrie catastali (All. 3, 4, 5)

Data verifiche catastali (gg/mm/aa): 20 / 03 / 2025

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

Immobili identificati in mappa al N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), via Matteotti 56 e 58:

- N.C.E.U., fg 14 (ex fg 6), sez. NCT, mapp. 226/6 (ex mapp. 2117/6), P. T-S1, cat. A/2, cl. 1, vani 8,5, sup cat. tot. Mq 236 (escl. aree scoperte Mq 231), R.C.E. 592,63, via G. Matteotti 58
- N.C.E.U., fg 14 (ex fg 6), sez. NCT, mapp. 226/7 (ex mapp. 2117/7), cat. C/2, cl. 3, Mq 87, sup cat. tot. Mq 77, R.C.E. 233,65, via G. Matteotti 56

Elenco documentazione visionata ed estratta in copia:

- n. 1 visura per soggetto (All. 1)
- n. 1 estratto mappa Catasto Fabbricati (All. 6)
- n. 2 planimetrie catastali (All. 7, 8)

Data verifiche catastali (gg/mm/aa): 20 / 03 / 2025 – 24 / 05 / 2025

LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

Immobili identificati in mappa al N.C.E.U. e N.C.T.R., cens. Desenzano del Garda (BS), via Mantova snc:

- N.C.E.U., sez. NCT, fg 31, mapp. 23, P. T., cat. F/3, via Mantova, snc - in costruzione, P.T.
- N.C.T.R., fg 31, mapp. 44, Terreno di are 1 e centiare 53 - ha 00.01.53 (Mq 153), R.D.E. 0,67 - R.A.E. 0,87

Elenco documentazione visionata ed estratta in copia:

- n. 1 visura per soggetto (All. 1)
- n. 1 estratto mappa Catasto Fabbricati (All. 9)
- n. 1 accertamento proprietà (All. 11)
- n. 1 estratto mappa Catasto Terreni (All. 12)
- n. 1 planimetria catastale (All. 10)

Data verifiche catastali (gg/mm/aa): 20 / 03 / 2025

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

Immobili identificati in mappa al N.C.E.U., cens. Gardone Riviera (BS), via Calvas 1:

- N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/1, P. S1-T., cat. C/2, cl. U, mq 61, sup cat. tot. Mq 73, R.C.E. 189,02, via Calvas, 1



- N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/2, P. 1, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, sup cat. tot. Mq 64 (escl. aree scoperte Mq 58), R.C.E. 316,33, via Calvas, 1
- N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/3, P. 2-3, cat. A/3, cl. 4, vani 4, sup cat. tot. Mq 68 (escl. aree scoperte Mq 64), R.C.E. 361,52, via Calvas, 1
- N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/4, P. S1-T, cat. E, BCNC (ente comune al fabbricato al mapp. 2775/1-2-3, via Calvas, 1
- N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 1381/501, P. T-1-2, cat. E, BCNC (ente comune al fabbricato al mapp. 2775/2-3 e al fabbricato al mapp. 1381), via Calvas, 1

Elenco documentazione visionata ed estratta in copia:

- Data verifiche catastali (gg/mm/aa): 20 / 03 / 2025
 - n. 1 visura per soggetto (**All. 1**)
 - n. 1 estratto mappa Catasto Fabbricati (**All. 13**)
 - n. 1 elaborato planimetrico (**All. 14**)
 - n. 1 accertamento proprietà (**All. 15**)
 - n. 3 planimetrie catastali (**All. 16, 17, 18**)
- Data **approfondimenti catastali** all'AdE, v. Sorbanella 30, Brescia: sez. UTE e sez. RR.II.: 19 / 06 / 2025

L'atto di pignoramento include il bene al fg.19, mapp. **1381/501**, che nell'elaborato planimetrico e accertamento proprietà (**All. 14, 15**) risulta: "BCNC scala e pianerottolo comune al fg 19, mapp. 2775/2, 3 e al fabbricato fg 8, mapp. 1381". Gli attuali intestati della proprietà confinante individuata al fg. 8, mapp. 1381 rivendicano la proprietà esclusiva della scala al mapp. 1381/501 attribuendo al mapp. 2775 in proprietà dell'esecutato il solo diritto d'uso della scala e pianerottoli per il passaggio e l'accesso alle u.i. oggetto di pignoramento.

Posto che il Catasto non ha valore probatorio, alla luce delle ricerche condotte - che sono andate al di là del materiale in suo possesso come fornito dal Notaio Dott.ssa **OMISSIS** nel fascicolo telematico - il CTU, come scritto in perizia precedentemente, comunica che non è stato possibile stabilire l'eventuale proprietà esclusiva della scala e pianerottoli - rivendicata dai proprietari di ciascun fabbricato confinante ai mapp. 2775 e 1381 - pur avendo il CTU approfondito la questione col G.E. Dott. Canali, cui aveva anche chiesto di firmare un'istanza di accesso specifica per i mappali pignorati dato che l'AdE non accetta la richiesta di accesso generica, valida per tutti gli Enti, riportata nel decreto di nomina.

Con ispezione all'AdE (UTE e Cons. RR.II. di Brescia) in data 19.06.2025 il CTU esaminava la busta n. 72 con le planimetrie d'impianto, risalenti al 1939, dei mapp. 2775 subb. 1, 2 corrispondenti ai beni oggetto di E.I. 111/1965 (mapp. 2775 subb. 1, 2) descritti nel decreto di trasferimento del 1969 a **OMISSIS (All. 50)**.

- La scheda n. 4981330 della busta n. 72 riproduce il P.T. e il P.1: al P.1 compare graficamente la scala, che tuttavia non è nominata nella Consistenza dell'unità immobiliare, ove sono elencati i vani interni ai muri perimetrali e le "dipendenze" (o pertinenze): n.i interni: 5 = P.T.: 3 ripostigli, P.1: 1 camera, 1 cucina. Dipendenze: orto, cortile, terrazza usufruibile.

- La scheda n. 4981331 della busta n. 72 riproduce il P.2: Consistenza dell'unità immobiliare: n.i interni: 3 = 2 camere, 1 cucina. Accessori diritti: 1 latrina [attualmente demolita]. Anche al P.2 è riportata graficamente la scala, ma non è nominata nell'elenco della Consistenza dell'u.i. e delle dipendenze o diritti, ove è citata 1 latrina (posta al termine del pianerottolo). Nelle planimetrie d'impianto il corpo scala risulta confinante a ovest con la "proprietà della ditta su intestata", **OMISSIS** (usufruttuaria deceduta nel 1974) eseguita nell'E.I. 111/65 da cui **OMISSIS** acquisì la nuda proprietà.

Nelle planimetrie d'impianto la scala graficamente rappresentata si trovava in mezzo a beni della stessa proprietà **OMISSIS** di cui era bene comune. Il CTU non richiese copia delle planimetrie visionate per tempi di consegna improponibili.



L'atto di trasferimento delle u.i. pignorate in Gardone Riviera riporta l'aggiudicazione all'asta dei seguenti beni (**All. 50**):

- catasto fabbricati: NCEU, mappali **2775/1 - p.1°**, cat. A/6 (fabbricato rurale); **2775/2 - p.2°**, cat. A/4, via Clune 17;
- catasto terreni: partita 1963, mapp. **1373**, sem. arb.; **1371**, sem. arb.; **1374**, oliveto.

“Fabbricato ed orto in via Calvas di Morgnaga a tre piani fuori terra, avente vano cantina, due ripostigli e portichetto a pian terreno; al primo due vani e servizi ed al secondo piano tre vani e servizi [...]”. Non è nominata la scala.

“[...] Confine a ovest: **mapp. 3033** - rinvenibile nella planimetria catastale di Morgnaga anteriore alla planimetria attuale (**All. 13a**) - sul quale i proprietari dei beni al mapp. 2775 (trasferimento delle u.i. attraverso l'E.I. 111/1965 - Calderan Regina) godono del diritto di passaggio” (il “virgolettato” costituisce citazione del titolo **All. 50**).

- Si precisa che il mapp. **1371**, seminativo arboreo, fu ceduto ad altra proprietà in data 04.03.1999 (**All. 13b**).

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

specificatamente per ciascuno dei singoli lotti individuati, quanto segue:

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile (F/3)

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili censiti ai mapp. 2775 subb. 2, 3

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile censita al mapp. 2775 sub. 1



5.3 Verifica della titolarità

Stato patrimoniale

In base a quanto prodotto nella Certificazione Notarile il C.T.U. ha accertato che al momento dell'acquisizione dei beni staggiti l'esecutato Sig. **OMISSIS** non era ancora coniugato (proprietà esclusiva del coniuge anche dopo il matrimonio) o era coniugato in regime patrimoniale di **separazione** dei beni, con matrimonio contratto in data 01.09.1979.

Il C.T.U. allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Polaveno (BS), al N. 11 P. 2 S A, anno 1979 (**All. 42**).

Inquadramento della titolarità

I beni staggiti sono pervenuti alla proprietà in forza dei seguenti atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia e alla Conservatoria di Salò (BS), come da Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio Dott.ssa **OMISSIS** a tutto il 29.01.2025 - con cui si verifica che gli immobili oggetto della presente E.I. sono pervenuti all'esecutato tramite una serie di atti dispositivi validi ed efficaci e le trascrizioni risultano collegate e continuative - e come da esame dei titoli del CTU, aggiornamento delle formalità del 16.06.2015 sia riguardo alla Cons. RR.II di Brescia (beni in Lumezzane e in Desenzano) (**All. 43**), sia riguardo alla Cons. RR.II di Salò (BS) (beni in Gardone Riviera) (**All. 44**) e acquisizione delle Note/Titoli degli Atti di provenienza del 16.06.2015 (**All. 45, 46, 47, 48, 49, 50**).

Titoli di provenienza

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

1) Nota di trascrizione 4697/3323 del 16.03.1967 (anteriamente al ventennio) (**All. 45**):

Atto in data 06.03.1967 Rep. n. 70779/7782 Notaio Dott. **OMISSIS**, Brescia, registrato a Brescia, il 14.03.1967 al n. 11145 mod. 71 - M Privati, a favore di **OMISSIS**, **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Titolo: scrittura privata autenticata in cui **OMISSIS** (*pro quota* di 1/1) vende a **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà indivisa di 1/2), **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà indivisa di 1/2), i beni siti in Lumezzane San Sebastiano (BS):

Immobili:

Catasto Urbano, mapp. 192 sub. 1, zona cens. U, via Mazzini 40, P. T, 1, 2, cat. A/3, cl. 3, vani 13,5, Reddito L. 3.348, come meglio precisato nella certificazione notarile.

2) Nota di trascrizione 12996/8833 del 21.04.1999 (**All. 46, 47**):

Atto di divisione in data 13.04.1999 Rep. n. 81089 Notaio Dott. **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS** (*pro quota* di 1/1) in regime di separazione dei beni e **OMISSIS** (*pro quota* di 1/1) in regime di separazione dei beni,

Assegnazione dei beni come segue:

Intestati relativamente alla presente E.I. 28/2025 R.G.:

OMISSIS: proprietà *pro quota* di 1/1



Immobili:

- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. San Sebastiano, fg. 8, mapp. 192, sub 16, p.T., cat. C/1, cons. mq 81;
- il marciapiede a p.T., antistante il mapp. 192, sub. 16 del fg. 8, è di pertinenza dello stesso;
- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. San Sebastiano, fg. 8, mapp. 192, sub 17, p. 1 e 4, cat. A/2, cons. 5,5 vani.

Restano beni comuni non censibili tra i due intestati dell'atto di divisione: l'atrio a piano terra nonché l'atrio del solaio al piano quarto e i vani scale.

3) Nota di trascrizione 7756 /5270 del 01.03.2012:

Atto in data 28.02.2012 Rep. n. 19828 Notaio Dott. **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà di 1/1), contro **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà di 1/1).

Titolo: Atto di trasferimento di bene immobile con cui **OMISSIS** trasferisce al Trustee **OMISSIS** i beni:

Immobili:

- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. San Sebastiano, fg. 8, mapp. 192, sub 16, p. T., cat. C/1, cons. mq 81;
- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. San Sebastiano, fg. 8, mapp. 192, sub 20 (ex mapp 192, sub 17 parte), p. 1, 4, cat. A/2, cons. 4 vani;
- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. San Sebastiano, fg. 8, mapp. 192, sub 21 (ex mapp 192, sub 17 parte), p. 1, 4, cat. A/2, cons. 4 vani.

N.B.: i mappali 192/20 e 192/21 derivano dal progetto di ristrutturazione e suddivisione in due u.i. del mapp. 192/17, p.1.

4) Annotazione 27249 /4825 del 04.08.2020 a trascrizione 7756 /5270 del 01.03.2012

Atto giudiziario in data 14.05.2015, Rep. n. 4178 / 2015 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Sentenza di inefficacia a favore di **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà di 1/1), contro **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà di 1/1).

Inefficacia nei confronti di **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** dell'Atto in data 28.02.2012 Rep. n. 19828/13456 Notaio Dott. **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà di 1/1), contro **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà di 1/1), e dell'Atto in data 15.03.2012 Rep. n. 19961/13531 Notaio Dott. **OMISSIS**, con i quali **OMISSIS** trasferiva al trustee **OMISSIS**, fra gli altri beni di proprietà, i seguenti:

Immobili:

- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. San Sebastiano, fg. 8, mapp. 192, sub 16, p. T., cat. C/1, cons. mq 81;
- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. San Sebastiano, fg. 8, mapp. 192, sub 20 (ex mapp 192, sub 17 parte), p. 1, 4, cat. A/2, cons. 4 vani;
- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. San Sebastiano, fg. 8, mapp. 192, sub 21 (ex mapp 192, sub 17 parte), p. 1, 4, cat. A/2, cons. 4 vani.

5) Annotazione 13600 /1991 del 28.03.2024 a trascrizione 7756 /5270 del 01.03.2012:

Atto in data 13.03.2024, Rep. n. 13839 Notaio Dott. **OMISSIS**.

Titolo: Atto di risoluzione a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.



Con tale atto è stato posto fine al Trust con devoluzione dei beni costituenti il Trust Fund al disponente **OMISSIS**, fra i quali, in Lumezzane San Sebastiano (BS), i seguenti

Immobili:

- N.C.E.U., cens. Lumezzane, sez. San Sebastiano, fg. 8, mapp. 151 (ex mapp. 192), sub 16, p. T., cat. C/1, cons. mq 81;
- N.C.E.U., cens. Lumezzane, sez. San Sebastiano, fg. 8, mapp. 151 (ex mapp. 192), sub 20, p. 1, 4, cat. A/2, cons. 4 vani;
- N.C.E.U., cens. Lumezzane, sez. San Sebastiano, fg. 8, mapp. 151 (ex mapp. 192), sub 21, p. 1, 4, cat. A/2, cons. 4 vani.

X Quota di proprietà **OMISSIS**: 1/1 piena ed esclusiva proprietà

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù:
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

1) Nota di trascrizione 3573 / 3292 del 23.01.1973 (All. 48):

Atto in data 28.12.1972 Rep. n. 117981 Notaio Dott. **OMISSIS**, Brescia, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**.

Titolo: scrittura privata autenticata in cui **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** vendono a **OMISSIS**, che acquista, i beni (porzione di casa) siti in Lumezzane Pieve come segue:

Immobili:

- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), fg. 6, mapp. 2017 sub 1 (soppresso e variato in sub. 7), p. T., cat. C/2, cons. mq 89;
- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), fg. 6, mapp. 2017 sub 3 (soppresso e variato in sub. 6), p. T., cat. A/4, vani 3,5, corrispondenti a un magazzino a p. T. e ad un appartamento costituito da sei locali più servizi con lavanderia esterna e cantina nel seminterrato, con la quota proporzionale delle parti comuni: vano scala, cortile a piano terra, orto corrispondente a una porzione in lato est del fabbricato.

2) Nota di rettifica 24572 / 15520 del 21.07.2020 a trascrizione 7756 / 5270 del 01.03.2012:

Atto in data 28.02.2012 Rep. n. 19828 Notaio Dott. **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**

Titolo: Atto di trasferimento di bene immobile al Trustee **OMISSIS** pro quota di proprietà di 1/1 da parte di **OMISSIS** pro quota di proprietà di 1/1 dei beni così censiti in Lumezzane Pieve (BS):



Immobili:

- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), fg. 6, mapp. 2017 sub 1 (soppresso e variato in sub. 7), p. S1., cat. C/2, cons. mq 87;
- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), fg. 6, mapp. 2017 sub 3 (soppresso e variato in sub. 6), p. T.-S1, cat. A/2, vani 8,5.

3) Annotazione 34378 / 6062 del 25.09.2020 a trascrizione 24572 / 15520 del 21.07.2020:

Atto giudiziario in data 14.05.2015, Rep. n. 4178 / 2015 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Sentenza di inefficacia a favore di **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà di 1/1), contro **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà di 1/1).

Inefficacia nei confronti di **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** dell'Atto in data 28.02.2012 Rep. n. 19828/13456 Notaio Dott. **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà di 1/1), contro **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà di 1/1), e dell'Atto in data 15.03.2012 Rep. n. 19961/13531 Notaio Dott. **OMISSIS**, con i quali **OMISSIS** trasferiva al trustee **OMISSIS**, fra gli altri beni di proprietà, i seguenti:

Immobili:

- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. LPI, fg. 6, mapp. 2017, sub 6, p. T.-S1, cat. A/2, vani 8,5;
 - N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. LPI, fg. 6, mapp. 2017, sub 7, p. S1., cat. C/2, cons. mq 87,
- e relative pertinenze.

4) Annotazione 13601 / 1992 del 28.03.2024 a trascrizione 24572 / 15520 del 21.07.2020:

Atto in data 13.03.2024, Rep. n. 13839 Notaio Dott. **OMISSIS**.

Titolo: Atto di risoluzione a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Con tale atto è stato posto fine al Trust con devoluzione dei beni costituenti il Trust Fund al disponente **OMISSIS**, fra i quali i seguenti

Immobili:

- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. NCT, fg. 14 (ex 6), mapp. 226 (ex 2017), sub 6, p. T.-S1, cat. A/2, vani 8,5;
- N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. NCT, fg. 14 (ex 6), mapp. 226 (ex 2017), sub 7, p. S1., cat. C/2, cons. mq 87.

X Quota di proprietà **OMISSIS**: 1/1 piena ed esclusiva proprietà

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù: il percorso al mapp. 44 è gravato da servitù di passaggio passiva a favore dei fabbricati posti lungo lo stesso
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi



LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

1) Nota di trascrizione 16318 / 12877 del 19.10.1976 (All. 49):

Decreto in data 22.09.1976 Tribunale di Brescia, a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Titolo: decreto di trasferimento di immobili nella procedura esecutiva immobiliare n. 12/1974 con cui il G.E. **OMISSIS** trasferisce all'aggiudicatario **OMISSIS** i beni pignorati siti in Desenzano del Garda (BS) come segue:

Immobili:

- N.C.T.R., fg 31, mapp. 23 (ex 2646), Terreno di ha 0.05.00
- N.C.T.R., fg 31, mapp. 44, Terreno di ha 0.01.50

Nel titolo di provenienza è specificato quanto segue: "Trattasi di due appezzamenti di terreno su uno dei quali [mapp. 31] stava sorgendo un edificio che attualmente può considerarsi poco più di un rudere".

2) Nota di trascrizione 10674 / 7319 del 22.03.2012:

Atto in data 15.03.2012, Rep. n. 19961/13531 Notaio Dott. **OMISSIS** a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Titolo: Atto di trasferimento di bene immobile al Trustee **OMISSIS pro quota** di proprietà di 1/1 da parte di **OMISSIS pro quota** di proprietà di 1/1 dei beni così censiti in Desenzano del Garda (BS):

Immobili:

- N.C.E.U., sez. NCT, fg 31, mapp. 23, P. T., Natura C - fabbricato in corso di costruzione, via Mantova, snc
- N.C.T.R., fg 31, mapp. 44, Natura T - terreno di ha 00.01.50

3) Annotazione 22319 / 3918 del 02.07.2015 a trascrizione 10674 / 7319 del 22.03.2012:

Atto giudiziario in data 14.05.2015, Rep. n. 4178 / 2015 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Sentenza di inefficacia a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Inefficacia nei confronti di **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** dell'Atto in data 28.02.2012 Rep. n. 19828/13456 Notaio Dott. **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS (pro quota** di proprietà di 1/1), contro **OMISSIS (pro quota** di proprietà di 1/1), e dell'Atto in data 15.03.2012 Rep. n. 19961/13531 Notaio Dott. **OMISSIS**, con i quali **OMISSIS** trasferiva al trustee **OMISSIS**, fra gli altri beni, i seguenti in Desenzano del Garda (BS):

Immobili:

- N.C.E.U., sez. NCT, fg 31, mapp. 23, p. T., via Mantova, snc
 - N.C.T.R., fg 31, mapp. 44, terreno di ha 00.01.50
- e relative pertinenze.

4) Annotazione 27250 / 4826 del 04.08.2020 a trascrizione 10674 / 7319 del 22.03.2012:

Atto giudiziario in data 14.05.2015, Rep. n. 4178 / 2015 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Sentenza di inefficacia a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Inefficacia nei confronti di **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**,



OMISSIS, **OMISSIS**, **OMISSIS** dell'Atto in data 28.02.2012 Rep. n. 19828/13456 Notaio Dott. **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà di 1/1), contro **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà di 1/1), e dell'Atto in data 15.03.2012 Rep. n. 19961/13531 Notaio Dott. **OMISSIS**, con i quali **OMISSIS** trasferiva al trustee **OMISSIS**, fra gli altri beni, in Desenzano del Garda (BS), i seguenti:

Immobili:

- N.C.E.U., cens. Desenzano del Garda (BS), sez. NCT, fg 31, mapp. 23, p. T., via Mantova, snc
 - N.C.T.R., cens. Desenzano del Garda (BS), fg 31, mapp. 44, terreno di ha 00.01.50
- e relative pertinenze.

5) Annotazione 13602 / 1993 del 28.03.2024 a trascrizione 24572 / 15520 del 21.07.2020:

Atto in data 13.03.2024, Rep. n. 13839 Notaio Dott. **OMISSIS**.

Titolo: Atto di risoluzione a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Con tale atto è stato posto fine al Trust con devoluzione dei beni costituenti il Trust Fund al disponente **OMISSIS**, fra i quali i seguenti

Immobili:

- N.C.E.U., sez. NCT, fg 31, mapp. 23, p. T., via Mantova, snc
- N.C.T.R., fg 31, mapp. 44, terreno di ha 00.01.50

X Quota di proprietà **OMISSIS**: 1/1 piena ed esclusiva proprietà

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù: la stradina al mapp. 44 è gravata da servitù di passaggio passiva a favore dei fabbricati posti lungo il percorso
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesì

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS) – cons. RR.II. Salò (BS)

1) Nota di trascrizione 1959 / 1595 del 05.07.1969 (All. 50):

Decreto in data 19.06.1969 Tribunale di Brescia, a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Titolo: decreto di trasferimento immobili nell'esecuzione immobiliare n. 111/1965 con cui il G.E. **OMISSIS** trasferisce a **OMISSIS** la nuda proprietà (usufruttuaria generale signora **OMISSIS**, nata il 20.01.1883 e deceduta il 06.08.1974) dei beni pignorati siti in Gardone Riviera (BS) come segue:



Immobili:

- N.C.E.U., 2775/1, p. 1°, cat. A/6 (fabbricato rurale), cl. 3, vani 3, via Clune 17;
- N.C.E.U., 2775/2, p. 2°, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, via Clune 17;
- N.C.T.R., partita 1963, mapp. 1371, sem. arb., ha 0.01.30;
- N.C.T.R., partita 1963, mapp. 1373, sem. arb., ha 0.02.40;
- N.C.T.R., partita 1963, mapp. 1374, oliveto, ha 0.00.70;

Fabbricato ed orto, tre piani fuori terra, con vano cantina, due ripostigli e portico a piano terra, due vani e servizi al primo piano e tre vani e servizi al secondo piano; nell'orto adiacente ci sono otto filari di viti, qualche pianta da frutto ed olivi.

NOTA CATASTALE (Notaio Dott.ssa **OMISSIS**)

Con tipo mappale del 27.05.2008 n. 222902 in atti dal 27.01.2008 il mapp. 2775 di mq 70, il mapp. 1373 di mq 240 e il mapp. 1374 di mq 70 sono stati fra loro fusi e hanno originato il mapp. 2775 di mq 380 del foglio 9 ente urbano.

In seguito con riordino fondiario di mappa rilevata a terra e data base topografico del 19.01.2024 n. 17519 in atti dal 19.01.2024 il mapp. 2775 ente urbano di mq 380 del fg 9 è stato soppresso originando il mapp. 2775 di mq 355 del fg 15.

Con variazione-divisione-fusione-ristrutturazione-variazione di toponomastica in data 09.06 2008 n. 18625 in atti dal 09.06.2008 il mapp. 2775 sub 1 e il mapp. 2775 sub 2 del fg 8 sono stati soppressi e sono stati costituiti:

il mapp. 1381 sub 501, il mapp. 2775 sub 4, il mapp. 2775 sub 3, il mapp. 2775 sub 2 e il mapp. 2775 sub 1 del fg 19.

2) Nota di trascrizione 1356 / 994 del 08.03.2012:

Atto in data 28.02.2021, Rep. n. 19828 Notaio Dott. **OMISSIS** a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Titolo: Atto di trasferimento di bene immobile al Trustee **OMISSIS pro quota** di proprietà di 1/1 da parte di **OMISSIS pro quota** di proprietà di 1/1 dei beni censiti in Gardone Riviera (BS) come segue:

Immobili:

- N.C.E.U., fg 19, 2775 sub 1, Natura C/2 – magazzini e locali di deposito, cons. mq 61, via Calvas 1, P. S1-T.;
- N.C.E.U., fg 19, 2775 sub 2, Natura A/3 – abitazione di tipo economico, cons. 3,5 vani, via Calvas 1, P. 1;
- N.C.E.U., fg 19, 2775 sub 3, Natura A/3 – abitazione di tipo economico, cons. 4 vani, via Calvas 1, P. 2-3;
- N.C.E.U., fg 19, 2775 sub 4, Natura E – ente comune, via Calvas 1, P. S1-T.

Precisazione: nel suddetto atto il disponente **OMISSIS** si era riservato il diritto di abitazione.

3) Annotazione 3927 / 518 del 13.07.2015 a trascrizione 10674 / 994 del 22.03.2012:

Atto giudiziario in data 14.05.2015, Rep. n. 4178 / 2015 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Sentenza di inefficacia a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Inefficacia nei confronti di **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** dell'Atto in data 28.02.2012 Rep. n. 19828/13456 Notaio Dott. **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS (pro quota** di proprietà 1/1), contro **OMISSIS (pro quota** di proprietà 1/1), e dell'Atto in data 15.03.2012 Rep. n. 19961/13531 Notaio Dott. **OMISSIS**, con cui **OMISSIS** trasferiva al trustee **OMISSIS**, i beni in Desenzano anziché quelli corretti in Gardone Riviera (v. quadro D).



4) Annotazione 4361 / 640 del 07.08.2020 a trascrizione 10674 / 994 del 22.03.2012:

Atto giudiziario in data 14.05.2015, Rep. n. 4178 / 2015 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Sentenza di inefficacia a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Inefficacia nei confronti di **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** dell'Atto in data 28.02.2012 Rep. n. 19828/13456 Notaio Dott. **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà 1/1), contro **OMISSIS** (*pro quota* di proprietà 1/1), e dell'Atto in data 15.03.2012 Rep. n. 19961/13531 Notaio Dott. **OMISSIS**, con cui **OMISSIS** trasferiva al trustee **OMISSIS**, fra gli altri, i beni siti in Gardone Riviera (BS):

Immobili:

- N.C.E.U., fg 19, 2775 sub 1, Natura C/2 – magazzini e locali di deposito, cons. mq 61, via Calvas 1, P. S1-T.;
- N.C.E.U., fg 19, 2775 sub 2, Natura A/3 – abitazione di tipo economico, cons. 3,5 vani, via Calvas 1, P. 1;
- N.C.E.U., fg 19, 2775 sub 3, Natura A/3 – abitazione di tipo economico, cons. 4 vani, via Calvas 1, P. 2-3;
- N.C.E.U., fg 19, 2775 sub 4, Natura E – ente comune, via Calvas 1, P. S1-T.

e relative pertinenze.

5) Annotazione 2065 / 225 del 28.03.2024 a trascrizione 10674 / 994 del 22.03.2012:

Atto in data 13.03.2024, Rep. n. 13839 Notaio Dott. **OMISSIS**.

Titolo: Atto di risoluzione a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Con tale atto è stato posto fine al Trust con devoluzione dei beni costituenti il Trust Fund al disponente **OMISSIS**.

NOTA CATASTALE (Notaio Dott.ssa **OMISSIS**)

In seguito con riordino fondiario di mappa rilevata a terra e data base topografico del 19.01.2024 n. 17519 in atti dal 19.01.2024 il mapp. 2775 ente urbano di mq 380 del fg 9 è stato soppresso originando il mapp. 2775 di mq 355 del fg 15. Con variazioni identificativi per allineamento mappe - variazioni identificativi per riordino fondiario del 20.01.2024 numeri 18833, 18834, 18835, 18832, 18323 in atti dal 20.01.2024, il mapp. 2775 sub 1, il mapp. 2775 sub 2, il mapp. 2775 sub 3, il mapp. 2775 sub 4 e il mapp. 1381 sub 501 del Foglio 19 sono passati con i medesimi numeri mappali e subalterni al Foglio 15.

☒ Quota di proprietà **OMISSIS**: 1/1 piena ed esclusiva proprietà

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù: la proprietà del mapp. 2775 gode del diritto di transito attivo sul mapp. 1318 oltre che del diritto di passaggio degli impianti per il raggiungimento della rete comunale in via Calvas.

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi



X Gravami giuridici

I beni pignorati alla proprietà sono gravati dalle seguenti formalità in forza dei seguenti atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia e alla Conservatoria di Salò (BS), come da Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio Dott.ssa **OMISSIS** a tutto il 29.01.2025 e come da esame dei titoli eseguito dal CTU e aggiornamento delle formalità eseguito il 16.06.2015 (**All. 43, 44**)

Ufficio del Territorio di Brescia:

1) Nota di iscrizione 12827 / 2032 del 11.04.2012 - Cons. RR.II. Brescia:

Atto giudiziario in data 20.02.2012 Rep. n. 1732 / 2012 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Ipoteca giudiziale per € 500.514,47 (ciquecentomilaciquecentoquattordici/47) a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**.

Immobili da assoggettare ad ipoteca:

- N.C.E.U., Lumezzane, fg. 8, mapp. 192 subb. 16, 20, 21 e mapp. 2117 subb. 6, 7;
- N.C.E.U., Desenzano del Garda, fg. 31, mapp. 23, 44.

2) Nota di trascrizione 17017 / 11625 del 16.05.2012 - Cons. RR.II. Brescia:

Atto giudiziario in data 10.05.2012, Rep. n. 8128 / 2012 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione a favore di **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**.

Immobili gravati:

- N.C.E.U., Lumezzane, fg. 8, mapp. 192 subb. 16, 20, 21 e mapp. 2117 subb. 6, 7;
- N.C.E.U., Desenzano del Garda, fg. 31, mapp. 23, 44.

3) Nota di trascrizione 29259 / 20245 del 08.08.2012 - Cons. RR.II. Brescia:

Atto giudiziario in data 26.07.2012, Rep. n. 10854 / 2012 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Domanda giudiziale per dichiarazione di annullamento di atti a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**.

Immobili gravati:

- N.C.E.U., Lumezzane, fg. 8, mapp. 192 subb. 16, 20, 21 e mapp. 2117 subb. 6, 7;
- N.C.E.U., Desenzano del Garda, fg. 31, mapp. 23, 44.

4) Nota di iscrizione 16235 / 2647 del 18.05.2015 - Cons. RR.II. Brescia:

Atto giudiziario in data 20.02.2012 Rep. n. 934 / 2012 Tribunale di Brescia,

Titolo: Ipoteca giudiziale. Decreto ingiuntivo per € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00) a favore di **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

Immobili da assoggettare ad ipoteca:

- N.C.E.U., Lumezzane, fg. 8, mapp. 192 subb. 16, 20, 21 e mapp. 2117 subb. 6, 7;
- N.C.E.U., Desenzano del Garda, fg. 31, mapp. 23, 44.



5) Nota di iscrizione 34977 / 6007 del 19.07.2021 - Cons. RR.II. Brescia:

Atto giudiziario in data 20.02.2012 Rep. n. 1732 / 2012 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Ipoteca giudiziale. Decreto ingiuntivo per € 400.000,00 (quattrocentomila/00) a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

Immobili da assoggettare ad ipoteca:

- N.C.E.U., Lumezzane, fg. 8, mapp. 192 subb. 16, 20, 21 e mapp. 2117 subb. 6, 7;
- N.C.E.U., Desenzano del Garda, fg. 31, mapp. 23, 44.

6) Nota di trascrizione 2492 / 1760 del 22.01.2025 - Cons. RR.II. Brescia:

Atto giudiziario in data 13.01.2025 Rep. n. 74 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Atto esecutivo o cautelare. **Pignoramento** immobili a favore di **OMISSIS** (pro quota 1/1) contro **OMISSIS** (pro quota 1/1).

Immobili gravati da pignoramento:

- N.C.E.U., Lumezzane, fg. 8, mapp. 192 subb. 16, 20, 21 e mapp. 2117 subb. 6, 7;
- N.C.E.U., Desenzano del Garda, fg. 31, mapp. 23, 44.

Ufficio del Territorio di Salò (BS):

1) Nota di trascrizione 6643 / 4230 del 01.10.2012 - Cons. RR.II. Salò:

Atto giudiziario in data 06.11.2007 Rep. n. 528 emesso dal Tribunale di Brescia.

Titolo: Verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali per il diritto di servitù di passaggio di tubazione, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**.

Immobili gravati da servitù di passaggio

- N.C.E.U., Gardone Riviera (BS), fg. 9, mapp. 1371, 1373, 1374, 2775, 3033.

2) Nota di iscrizione 2213 / 339 del 19.04.2012 - Cons. RR.II. Salò:

Atto giudiziario in data 20.02.2012 Rep. n. 1732 / 2012 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Ipoteca giudiziale. Decreto ingiuntivo per € 500.514,47 (cinquecentomilacinquecentoquattordici/47) a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

Immobili da assoggettare ad ipoteca:

- N.C.E.U., Gardone Riviera (BS), fg. 19, mapp. 1371, 2775 subb. 1, 2, 3.

3) Nota di trascrizione 3429 / 2464 del 13.06.2012 - Cons. RR.II. Salò:

Atto giudiziario in data 24.05.2012, Rep. n. 8128 / 2012 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione a favore di **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**.

Immobili gravati:

- N.C.E.U., Gardone Riviera (BS), fg. 19, mapp. 2775 subb. 1, 2, 3, 4, mapp. 1381 sub. 501.

4) Nota di trascrizione 5483 / 3987 del 24.09.2012 - Cons. RR.II. Salò:

Atto giudiziario in data 26.07.2012, Rep. n. 10854 / 2012 del Tribunale di Brescia.



Titolo: Domanda giudiziale per dichiarazione di annullamento di atti, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**.

Immobili gravati:

- N.C.E.U., Gardone Riviera (BS), fg. 19, mapp. 2775 subb. 1, 2, 3, 4, mapp. 1381 sub. 501.

5) Nota di iscrizione 2734 / 393 del 18.05.2015 - Cons. RR.II. Salò:

Atto giudiziario in data 20.02.2012 Rep. n. 934 / 2012 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Ipoteca giudiziale. Decreto ingiuntivo per € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00) a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

Immobili da assoggettare ad ipoteca:

- N.C.E.U., Gardone Riviera (BS), fg. 19, mapp. 2775 subb. 1, 2, 3, 4, mapp. 1381 sub. 501.

5) Nota di iscrizione 2734 / 393 del 18.05.2015 - Cons. RR.II. Salò:

Atto giudiziario in data 20.02.2012 Rep. n. 934 / 2012 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Ipoteca giudiziale. Decreto ingiuntivo per € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00) a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

Immobili da assoggettare ad ipoteca:

- N.C.E.U., Gardone Riviera (BS), fg. 19, mapp. 2775 subb. 1, 2, 3, 4, mapp. 1381 sub. 501.

6) Nota di iscrizione 5618 / 662 del 28.07.2021 - Cons. RR.II. Salò:

Atto giudiziario in data 20.02.2012 Rep. n. 1732 / 2012 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Ipoteca giudiziale. Decreto ingiuntivo per € 400.000,00 (quattrocentomila/00) a favore di **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

Immobili da assoggettare ad ipoteca:

- N.C.E.U., Gardone Riviera (BS), fg. 19, mapp. 2775 subb. 1, 2, 3, 4.

7) Nota di trascrizione 345 / 263 del 22.01.2025 - Cons. RR.II. Salò:

Atto giudiziario in data 13.01.2025 Rep. n. 74 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Atto esecutivo o cautelare. **Pignoramento** immobili a favore di **OMISSIS** (pro quota 1/1) contro **OMISSIS** (pro quota 1/1).

Immobili gravati da pignoramento:

- N.C.E.U., Gardone Riviera (BS), fg. 19, mapp. 2775 subb. 1, 2, 3, 4, mapp. 1381 sub. 501.



Stato del possesso dei beni alla data della valutazione

AGE.AGEDRLOM.REGISTRO UFFICIALE.0077558.29-05-2025-U

Il documento allegato è stato registrato dall'amministrazione AGE,
aoo AGEDRLOM,
sul registro: REGISTRO UFFICIALE,
con numero 77558 e data 29/05/2025 (All. 51)

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

☒ **Libero**

(le u.i. in fase di sopralluogo sono risultate come segue:

- Mapp. 151/16: negozio in disuso, ingombro di materiali e beni mobili dell'esecutato;
- Mapp. 151/20: u.i. abitata da una persona - riferisce l'esecutato - con contratto di comodato d'uso scritto ma non registrato => libero;
- Mapp. 151/21: u.i. abitata dalla figlia dell'esecutato e da un'altra persona, senza alcun contratto => libero;

☐ **Occupato**

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti **diversi** dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno:

☐ Rata

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione:

Indicare se il contratto di cui sopra è:

☐ Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

☒ **Libero**

☐ **Occupato**

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti **diversi** dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno:



- ☐ Rata
- ☐ Durata in anni
- ☐ Scadenza contratto
- ☐ Estremi registrazione:

Indicare se il contratto di cui sopra è:

- ☐ Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

X Libero

- ☐ Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti **diversi** dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- ☐ Tipo di contratto:
- ☐ €/anno:
- ☐ Rata
- ☐ Durata in anni
- ☐ Scadenza contratto
- ☐ Estremi registrazione:

Indicare se il contratto di cui sopra è:

- ☐ Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

X Libero

- ☐ Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti **diversi** dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- ☐ Tipo di contratto:
- ☐ €/anno:



- ☐ Rata
- ☐ Durata in anni
- ☐ Scadenza contratto
- ☐ Estremi registrazione:

Indicare se il contratto di cui sopra è:

- ☐ Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

• Le u.i. oggetto del presente lotto della E.I. **non** sono gravate da vincoli di carattere storico-artistico o archeologico, ma sono gravate da **vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni: le u.i. fanno parte dei N.A.F., ISOLATO 1: VINCOLO "NUCLEO ANTICO" che resteranno a carico dell'acquirente. Le u.i. **non** sono gravate da vincoli di carattere storico-artistico o archeologico o ambientale che resteranno a carico dell'acquirente.

• **Non** esistono oneri di natura **condominiale** che resteranno a carico dell'acquirente.

• Le u.i. oggetto del presente lotto sono gravate dai seguenti **oneri** che **resteranno** a carico dell'acquirente come segue:

- APPARTAMENTO n. 1 - P. 1, 4 mapp. 151/20 (regolarizzazione balcone costruito abusivamente):

€ 2.500,00 (pratica sanatoria) + € 692,07 (doppio oblazione sanzione amministrativa) = € **3.192,00 ca.**

- APPARTAMENTO n. 2 - P. 1, 4 mapp. 151/21 (sanatoria balcone costruito abusivamente):

€ 2.500,00 (pratica sanatoria) + € 1.152,57 (doppio oblazione sanzione amministrativa) = € **3.652,57 ca.**

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

• Le u.i. oggetto del presente lotto della E.I. **non** sono gravati da **vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni o vincoli di carattere storico-artistico o archeologico o ambientale che resteranno a carico dell'acquirente.



- Non esistono oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.
- Le u.i. oggetto del presente lotto sono gravate dai seguenti **oneri** che **resteranno** a carico dell'acquirente come segue:

- APPARTAMENTO - P. S1, T mapp. 256/6 (sanatoria difformità distribuzione pareti interne):

€ 2.500,00 (pratica sanatoria) + € 1.032,57 (doppio oblazione sanzione amministrativa) = **€ 3.532,00 ca.**

LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

- L'u.i. oggetto del presente lotto della E.I. **non** è gravata da **vincoli** di carattere storico-artistico o archeologico o ambientale che resteranno a carico dell'acquirente.
- **Non** esistono oneri di natura **condominiale** che resteranno a carico dell'acquirente.

Le u.i. oggetto del presente lotto sono gravate dai seguenti **vincoli normativi** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni:

- DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE: "Residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito" = **ammessa**; quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della S.L.P. = **preesistente**.

- DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA: "Destinazione d'uso **direzionale** o **commerciale** purché **complementari** = **ammesse** nella seguente misura: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della S.L.P. = **30%**.

=> la dest. d'uso produttiva **deve** essere **COMPLEMENTARE**, ossia di complemento ad attività produttive **già esistenti**.

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

- Le u.i. oggetto del presente lotto della E.I. **non** sono gravate da vincoli di carattere storico-artistico o archeologico, ma sono gravate da **vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria: le u.i. fanno parte dei N.A.F., ISOLATO 2: VINCOLO "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" che resteranno a carico dell'acquirente e sono gravati da **vincoli** di carattere **paesaggistico**: 'Bellezze d'insieme' e 'Parco Alto Garda Bresciano' (**All. 41**) che resteranno a carico dell'acquirente.

- **Non** esistono oneri di natura **condominiale** che resteranno a carico dell'acquirente.

- CANTINE e MAGAZZINO - P. S1, T mapp. 2775/1 (sanatoria abus edilizi con aumento di superficie e di volume):

€ 4.750,00 (pratica sanatorie sub. 1, p. S1, T) + € 9.996,26 (sanzione paesaggistica) + 3.250,00 (sanzione amministrativa) = € 17.996,26

- APPARTAMENTO - P. 1 mapp. 2775/2 (sanatoria difformità distribuzione pareti interne):

€ 2.500,00 (pratica sanatoria sub. 2, p. 1) + € 1.032,00 (sanzione amministrativa) = € 4.032,00

- APPARTAMENTO - P. 2, 3 mapp. 2775/3 (sanatoria difformità distribuzione pareti interne e in sottotetto non abitabile):

€ 3.000,00 (pratica sanatoria sub. 3, p. 2, 3) + € 1.032,00 (sanzione amministrativa) + 6.820,00 (computo) = € 10.852,00



7. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

Esistono ad oggi formalità che saranno cancellate o che risulteranno **non** opponibili all'acquirente:

cfr. "Gravami giuridici"

- Le u.i. della presente E.I. **non** sono gravate da **vincoli** non opponibili incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni.

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

Esistono ad oggi formalità che saranno cancellate o che risulteranno **non** opponibili all'acquirente:

cfr. "Gravami giuridici"

- Le u.i. della presente E.I. **non** sono gravate da **vincoli** non opponibili incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni.

LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

Esistono ad oggi formalità che saranno cancellate o che risulteranno **non** opponibili all'acquirente:

cfr. "Gravami giuridici"

- Le u.i. della presente E.I. **non** sono gravate da **vincoli** non opponibili incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni.

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

Esistono ad oggi formalità che saranno cancellate o che risulteranno **non** opponibili all'acquirente:

cfr. "Gravami giuridici"

- Le u.i. della presente E.I. **non** sono gravate da **vincoli** non opponibili incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni.

8. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o



ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiati è stato applicato il seguente

criterio di valutazione

☒ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di Stima

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione



☐ Finanziario

- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

9. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 01 di 04 - u.i. via Giuseppe Mazzini nn. 54, 56 - Lumezzane San Sebastiano (BS)

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Sì

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

1) Riguardo al NEGOZIO identificato al N.C.E.U, cens. Lumezzane (BS), via Mazzini n. 54:

- N.C.E.U., fg 18 (ex fg 8), sez. NCT, mapp. **151/16** (ex mapp. 192/16), P. T., cat. C/1, cl. 6, mq 81, sup cat. tot. Mq 104, R.C.E. 1.493,44, via G. Mazzini 54

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **138.306,00 ca.** diconsi Euro centotrentottomilatrecentosei/00 come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva del fabbricato staggito = **mqe 98,79 ca.**,

comprendendo nei valori di stima anche l'ulteriore incidenza dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c.:

€ / mqe **1.400,00** x mqe 98,79 ca. = € **138.306,00 ca.** (euro centotrentottomilatrecentosei/00)



Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 131.390,70 ca.** diconsi Euro centotrentunomilatrecentonovanta/70.

Si deduce dal valore di libero mercato l'importo previsto per una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 6.915,30 ca.):

€ (138.306,00 - 6.915,30) ca. = **€ 131.390,70 ca.** (centotrentunomilatrecentonovanta/00).

2) Riguardo all'APPARTAMENTO N. 1 identificato al N.C.E.U, cens. Lumezzane (BS), via Mazzini n. 56:

- N.C.E.U., fg 18 (ex fg 8), sez. NCT, mapp. **151/20** (ex mapp. 192/20), P. 1, 4, cat. A/2, cl. 2, vani 4, sup cat. tot. Mq 81 (escl. aree scoperte Mq 79), R.C.E. 330,53, via G. Mazzini 56

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 72.594,60 ca.** diconsi Euro settantaduemilacinquecentonovantaquattro/60, come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva del fabbricato staggito = **mqe 88,53 ca.**,

comprendendo nei valori di stima anche l'ulteriore incidenza dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c.:

€ / mqe **820,00** x mqe 88,53 ca. = **€ 72.594,60 ca.** (euro settantaduemilacinquecentonovantaquattro/60).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 65.722,80 ca.** diconsi Euro sessantacinquemilasettecentoventidue/80.

Si deducono dal valore di libero mercato l'importo previsto per la pratica in sanatoria e la sanzione amministrativa oltre a una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 3.629,73 ca.), rispettivamente:

€ [72.594,60 - (2.500,00 + 692,07 + 3.629,73)] = € (72.594,60 - 6.821,80) = **€ 65.772,80 ca.** (euro sessantacinquemilasettecentoventidue/80).

3) Riguardo all'APPARTAMENTO N. 2 identificato al N.C.E.U, cens. Lumezzane (BS), via Mazzini n. 56:

- N.C.E.U., fg 18 (ex fg 8), sez. NCT, mapp. **151/21** (ex mapp. 192/21), P. 1-4, cat. A/2, cl. 2, vani 4, sup cat. tot. Mq 90 (escl. aree scoperte Mq 86), R.C.E. 330,53, via G. Mazzini 56

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 105.714,00 ca.** diconsi Euro centocinquemilasettecentoquattordici/00, come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva del fabbricato staggito = **mqe 100,68 ca.**,

comprendendo nei valori di stima anche l'ulteriore incidenza dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c.:

€ / mqe **1.050,00** x mqe 100,68 ca. = **€ 105.714,00** (euro settantunomilatrecentosedici/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 96.775,73 ca.** diconsi Euro centomilaquattrocentoventotto/30.



Si deducono dal valore di libero mercato l'importo previsto per la pratica in sanatoria e la sanzione amministrativa oltre a una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 5.285,70 ca.), rispettivamente:

€ [105.714,00 - (2.500,00 + 1.152,57 + 5.285,70)] ca. = € (105.714,00 - 8.938,27) ca. = € **96.775,73 ca.** (euro novantaseimilasettecentosettantacinque/73).

LOTTO NR. 02 di 04 - u.i. via Giacomo Matteotti, nn. 56, 58 - Lumezzane Piatucco (BS)

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Sì

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

1) Riguardo all'APPARTAMENTO identificato al N.C.E.U, cens. Lumezzane (BS), via Matteotti n. 58:

• N.C.E.U., fg 14 (ex fg 6), sez. NCT, mapp. **226/6** (ex mapp. 2117/6), P. T-S1, cat. A/2, cl. 1, vani 8,5, sup cat. tot. Mq 236 (escl. aree scoperte Mq 231), R.C.E. 592,63

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **341.406,00 ca.** diconsi Euro trecentoquarantunomilaquattrocentosei/00, come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dell'u.i. staggita = mqe **262,62 ca.**,

comprendendo nei valori di stima anche l'incidenza dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c., ossia le parti in comune con gli appartamenti ai piani 1, 2: l'ampia area scoperta circostante l'edificio liberty di tre piani, di fatto area esterna (con balaustrata affacciata sulla sottostante via Matteotti) in continuità con l'appartamento pignorato al piano terra, l'orto corrispondente a una porzione in lato est del fabbricato, la scala comune interna, di fatto chiusa, tamponata dopo la prima rampa che sale dal piano terra e utilizzata come ripostiglio dell'appartamento pignorato.

€ / mqe **1.300,00** x mqe 262,62 ca. = € **341.406,00 ca.** (euro trecentoquarantunomilaquattrocentosei/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **320.803,70 ca.** diconsi Euro trecentoventimilaottocentotre/70, come segue:



Si deducono dal valore di libero mercato l'importo previsto per la pratica in sanatoria e la sanzione amministrativa oltre a una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 17.070,30 ca.), rispettivamente:

€ [341.406,00 - (2.500,00 + 1.032,00 + 17.070,30)] ca. = € (341.406,00 - 20.602,30) = **€ 320.803,70 ca.** (euro trecentoventimilaottocentotré/70).

2) Riguardo al MAGAZZINO identificato al N.C.E.U, cens. Lumezzane (BS), via Matteotti n. 56:

- N.C.E.U., fg 14 (ex fg 6), sez. NCT, mapp. **226/7** (ex mapp. 2117/7), cat. C/2, cl. 3, Mq 87, sup cat. tot. Mq 77, R.C.E. 233,65

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 18.335,00 ca.** (euro diciottomilatrecentotrentacinque/00), come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva del fabbricato staggito = mqe **36,67 ca.**

€ / mqe **500,00** x mqe 36,67 ca. = **€ 18.335,00 ca.** (euro diciottomilatrecentotrentacinque/00)

comprendendo nei valori di stima anche l'ulteriore incidenza dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c.:

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 17.418,25 ca.** diconsi Euro diciassettemilaquattrocentodiciotto/25.

Si deduce dal valore di libero mercato l'importo previsto per una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 916,75 ca.), come segue:

€ (18.335,00 - 916,75) ca. = **€ 17.418,25 ca.** (euro diciassettemilaquattrocentodiciotto/25).

LOTTO NR. 03 di 04 - u.i. via Mantova, snc - Desenzano del Garda (BS)

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Sì

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)



1) Riguardo al FABBRICATO identificato al N.C.E.U, cens. Desenzano d/G (BS), via Mantova snc:

- N.C.E.U., sez. NCT, fg 31, mapp. **23**, P. T., cat. F/3, via Mantova, snc, in costruzione, P.T.

1) L'**ampliamento** della costruzione preesistente concesso nel 1989 per destinazione d'uso **residenziale (All. 32)** non fu realizzato, sino al diniego, nel 1995, dell'ennesima richiesta di proroga (**All. 33**). Oggi l'ampliamento per la realizzazione dello stesso manufatto edilizio ad uso residenziale non può più essere autorizzato in quanto attualmente le u.i. pignorate ricadono in "Ambito per Attività Produttive Industriali - Artigianali" del P.G.T., art. 36 bis delle N.T.A. (**All. 34**).

Il CTU, sentito anche il parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano, dichiara che al momento attuale può essere autorizzata la destinazione **residenziale** del solo fabbricato preesistente, tuttora sul lotto di terreno, tramite la presentazione di una pratica di manutenzione straordinaria del suddetto manufatto edilizio di S.U. = **mq 31,79 ca.** (P.G.T., art. 36 bis delle N.T.A.: "Residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito" = **ammesse**; quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della S.L.P. = **preesistente**), corrispondente in questo caso a un monolocale.

2) Poiché è richiesta la "**verifica del migliore e più conveniente uso**" (*HBU_Highest and Best Use*), ossia la determinazione dell'attuale valore di mercato dell'immobile staggito deve rappresentare il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati, il CTU indica la possibile trasformazione d'uso dei beni pignorati in aderenza alle prescrizioni del P.G.T. in "Ambito per Attività Produttive Industriali - Artigianali", ossia in base alla capacità edificatoria del lotto al mapp. 23 secondo la destinazione d'uso **direzionale** o **commerciale** purché **complementari** = **ammesse** nella seguente misura: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della S.L.P. = **30%** (P.G.T., art. 36 bis delle N.T.A. (**All. 34**)).

1) Il più probabile **valore in libero mercato** (destinazione d'uso **residenziale** - superficie esistente) viene di fatto quantificato in **€ 48.228,00 ca.** diconsi Euro quarantottomiladuecentoventotto/00, come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dell'u.i. staggita = mqe **40,19 ca.**,

€/ mqe **1.200,00** x mqe 40,19 ca. = **€ 48.228,00 ca.** (euro quarantottomiladuecentoventotto/00)

comprendendo nei valori di stima l'incidenza del terreno di proprietà censito al N.C.T.R, fg 31, mapp. 23 e mapp. 44:

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 45.816,60 ca.** diconsi Euro quarantacinquemilaottocentosedici/60, come segue:

(per ottenere la concessione di un edificio con destinazione d'uso residenziale limitatamente alla superficie esistente ai sensi del vigente P.G.T.)

Si deduce dal valore di libero mercato l'importo previsto per una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 2.411,40 ca.):

€ (48.228,00 - 2.411,40) ca. = **€ 45.816,60 ca.** (quarantacinquemilaottocentosedici/60).

2) Riguardo al TERRENO identificato al N.C.E.U, cens. Desenzano d/G (BS), via Mantova snc:

- N.C.T.R., fg 31, mapp. **23**, Ente urbano, ha 00.05.00



Area lotto (solo terreno censito al mapp. 23, escluso mapp. 44): mq 506,55 (superficie fondiaria).

S.L.P. edificio direzionale o commerciale di completamento: $0,30 \text{ mq per mq di Sf: } 506,55 * 0,30 = \text{mq } 151,97 \text{ (S.L.P.)}$

Ai fini della determinazione del volume edificabile, la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) pari a mq 151,97 viene moltiplicata per un'altezza lorda convenzionale di m 3,30, ottenendo un volume edificabile pari a mc 501,50.

Il più probabile **valore in libero mercato**, considerando il possibile valore di trasformazione degli usi prospettati dal vigente P.G.T. in "Ambito per Attività Produttive Industriali - Artigianali" viene quantificato in € **140.420,00** ca. diconsi Euro centoquarantamilaquattrocentoventi/00, come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dell'u.i. staggita = mqe **151,97 ca.**,

Volume edificabile (di completamento) = mqe 151,97 ca. * m 3,30 = **mc 501,50 ca.**

€ / mc **280,00** x **mc 501,50 ca.** = € **140.420,00 ca.** (euro centoquarantamilaquattrocentoventi/00)

(per la capacità edificatoria di un fabbricato con destinazione d'uso di carattere produttivo - artigianale complementare ai sensi del vigente P.G.T.)

comprendendo nei valori di stima l'incidenza del terreno di proprietà esclusiva censito al N.C.T.R, fg 31, mapp. 44.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **133.399,00 ca.** diconsi Euro centotrentatremilatrecentonovantanove/00, come segue.

Si deduce dal valore di libero mercato una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 7.021,00):

€ $(140.420,00 - 7.021,00)$ ca. = € **133.399,00 ca.** (euro centotrentatremilatrecentonovantanove/00).

LOTTO NR. 04 di 04 - u.i. via Calvas, n. 1 - Gardone Riviera (BS)

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Si, cfr. chiarimenti fornite nel corso della perizia

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Si, cfr. chiarimenti fornite nel corso della perizia

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Sì

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)



1) Riguardo alle CANTINE e MAGAZZINO identificati al N.C.E.U, cens. Gardone Riviera (BS), via Calvas n. 1:

- N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. **2775/1**, P. S1-T., cat. C/2, cl. U, mq 61, sup cat. tot. Mq 73, R.C.E. 189,02.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 71.714,00 ca.** diconsi Euro settantaquattromilaottocentotrentadue/00, come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dell'u.i. staggita = mqe (4,81 + 26,37) ca. = mqe **31,18 ca.**,

€/ mqe **2.400,00** x mqe 31,18 ca. = **€ 74.832,00 ca.** (euro settantaquattromilaottocentotrentadue/00)

comprendendo nei valori di stima l'incidenza del terreno-orto e dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c.:

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 53.250,04 ca.** diconsi Euro cinquantatremiladuecentocinquanta/04.

Si deducono dal valore di libero mercato rispettivamente le spese tecniche per la presentazione delle pratiche in sanatoria alla Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano e al Comune di Gardone Riviera (€ 4.750,00), i costi per la sanzione paesaggistica (€ 9.996,26) e per la sanzione edilizia-urbanistica (€ 3.250,00) oltre agli importi previsti per una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 3.585,70 ca.):

€ [74.832,00 – (4.750,00 + 9.996,26 + 3.250,00 + 3.585,70)] ca. = € (74.832,00 – 21.581,96) = **€ 53.250,04 ca.** (euro cinquantatremiladuecentocinquanta/04).

2) Riguardo all'APPARTAMENTO N. 1 identificato al N.C.E.U, cens. Gardone Riviera (BS), via Calvas n. 1:

- N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. **2775/2**, P. 1, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, sup cat. tot. Mq 64 (escl. aree scoperte Mq 58), R.C.E. 316,33

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 151.622,00 ca.** diconsi Euro centocinquantunomilaseicentoventidue /00 come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dell'u.i. staggita = mqe **64,52 ca.**,

€/ mqe **2.350,00** x mqe 64,52 ca. = **€ 151.622,00 ca.** (euro centocinquantunomilaseicentoventidue/00)

comprendendo nei valori di stima l'incidenza del terreno-orto e dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c.:

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 140.508,90 ca.** diconsi Euro centoquarantamilacinquecentootto/90.

Si deducono dal valore di libero mercato rispettivamente le spese tecniche per la sanatoria (€ 2.500,00), la sanzione edilizia (€ 1.032,00), l'importo previsto per una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 7.581,10 ca.):

€ [151.622,00 – (2.500,00 + 1.032,00 + 7.581,10)] ca. = € (151.622,00 – 11.113,10) = **€ 140.508,90 ca.** (euro centoquarantamilacinquecentootto/90).



3) Riguardo all'APPARTAMENTO N. 2 identificato al N.C.E.U, cens. Gardone Riviera (BS), via Calvas n. 1:

• N.C.E.U., fg 15 (ex fg 19), mapp. 2775/3, P. 2-3, cat. A/3, cl. 4, vani 4, sup cat. tot. Mq 68 (escl. aree scoperte Mq 64), R.C.E. 361,52

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **153.594,00** ca. diconsi Euro centocinquantatremilacinquecentonovantaquattro/00 come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dell'u.i. staggita = mqe **66,78** ca.,

comprendendo nei valori di stima l'incidenza del terreno-orto e dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c.:

€ / mqe **2.300,00** x mqe 66,78 ca. = € **153.594,00** ca. (euro centocinquantatremilacinquecentonovantaquattro/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **135.062,30** diconsi Euro centotrentacinquemilasessantadue/30.

Si deducono dal valore di libero mercato rispettivamente le spese tecniche per la sanatoria (€ 3.000,00), la sanzione edilizia (€ 1.032,00), l'importo previsto per lo smantellamento del servizio igienico realizzato nel sottotetto non abitabile (solaio) e l'importo previsto per una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 7.581,10 ca.):

€ [153.594,00 – (3.000,00 + 1.032,00 + 6.820,00 + 7.679,70)] ca. = € (153.594,00 – 18.531,70) = € **135.062,30** ca. (euro centotrentacinquemilasessantadue/30).

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Dott. Arch. Lidia Pintus

Iscritto all'Ordine/Albo:

Architetti Brescia

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.



- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 14/08/2025

11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Visura per soggetto: **OMISSIS**
2. N.C.E.U., cens. Lumezzane San Sebastiano (BS), sez. NCT, fg 18, mapp. 151: estratto mappa
3. N.C.E.U., cens. Lumezzane San Sebastiano (BS), sez. NCT, fg 18, mapp. 151/16: planimetria catastale
4. N.C.E.U., cens. Lumezzane San Sebastiano (BS), sez. NCT, fg 18, mapp. 151/20: planimetria catastale
5. N.C.E.U., cens. Lumezzane San Sebastiano (BS), sez. NCT, fg 18, mapp. 151/21: planimetria catastale
6. N.C.E.U., cens. Lumezzane Piatucco (BS), sez. NCT, fg 14, mapp. 226: estratto mappa
7. N.C.E.U., cens. Lumezzane Piatucco (BS), sez. NCT, fg 14, mapp. 226/6: planimetria catastale
8. N.C.E.U., cens. Lumezzane Piatucco (BS), sez. NCT, fg 14, mapp. 226/7: planimetria catastale
- 8a. N.C.T.R., cens. Lumezzane Piatucco (BS), fg 14, mapp. 226: visura storica - terreno
9. N.C.E.U., cens. Desenzano del Garda (BS), sez. NCT, fg 31, mapp. 23: estratto mappa
10. N.C.E.U., cens. Desenzano del Garda (BS), sez. NCT, fg 31, mapp. 23: planimetria catastale



11. N.C.E.U., cens. Desenzano del Garda (BS), sez. NCT, fg 31, mapp. 23: accertamento proprietà
- 11a. N.C.T.R., cens. Desenzano del Garda (BS), sez. NCT, fg 31, mapp. 23: visura storica - terreno
12. N.C.T.R., cens. Desenzano del Garda (BS), fg 31, mapp. 44: estratto mappa
13. N.C.E.U., cens. Gardone Riviera (BS), sez. NCT, fg 15, mapp. 2775: estratto mappa attuale
- 13a. N.C.E.U., cens. Gardone Riviera (BS), sez. NCT, fg 15, mapp. 3033: estratto mappa precedente all'attuale
- 13b. N.C.E.U., cens. Gardone Riviera (BS), sez. NCT, fg 15, mapp. 1371: visura storica
14. N.C.E.U., cens. Gardone Riviera (BS), sez. NCT, fg 15, mapp. 2775: elaborato planimetrico
15. N.C.E.U., cens. Gardone Riviera (BS), sez. NCT, fg 15, mapp. 2775: accertamento proprietà
16. N.C.E.U., cens. Gardone Riviera (BS), sez. NCT, fg 15, mapp. 2775/1: planimetria catastale
17. N.C.E.U., cens. Gardone Riviera (BS), sez. NCT, fg 15, mapp. 2775/2: planimetria catastale
18. N.C.E.U., cens. Gardone Riviera (BS), sez. NCT, fg 15, mapp. 2775/3: planimetria catastale
- 18a. N.C.T.R., cens. Gardone Riviera (BS), fg 15, mapp. 2775: terreno, visura storica
19. Lumezzane San Sebastiano (BS), sez. NCT, fg 18, mapp. 151: rilievo fotografico
20. Lumezzane Piatucco (BS), sez. NCT, fg 14, mapp. 226: rilievo fotografico
21. Desenzano del Garda (BS), sez. NCT, fg 31, mapp. 23, 44: rilievo fotografico
22. Gardone Riviera (BS), sez. NCT, fg 15, mapp. 2775, 1381: rilievo fotografico
23. Lumezzane San Sebastiano (BS): Licenza Edilizia 326/8, prot. n. 9372 del 06.08.1968
24. Lumezzane San Sebastiano (BS): Condonio Edilizio n. C959/1986 del 12.08.1993
25. Lumezzane San Sebastiano (BS): DIA n. 4921, Prot. 45995 del 05.11.2008
26. Lumezzane San Sebastiano (BS): DIA n. 5309 Prot. n. 18709 del 29.04.2010
27. Lumezzane San Sebastiano (BS): Estratto P.G.T. vigente: Azzonamento NAF, Legenda, N.T.A. P.G.T. art. 44
28. Lumezzane San Sebastiano (BS): Estratto P.G.T.; tavola vincoli, legenda
29. Lumezzane Piatucco (BS): Licenza Edilizia 251/11, prot. n. 5003 del 17.06.1974
30. Lumezzane Piatucco (BS): Estratto P.G.T. vigente, Azzonamento, Legenda, N.T.A. P.G.T. art. 45, 46
31. Lumezzane Piatucco (BS): Tavola de vincoli: estratto e legenda
32. Desenzano del Garda (BS): Autorizzazione Edilizia prot. n. 791 del 31.05.1989
33. Desenzano del Garda (BS): Diniego proroga Prot. 15223/95 del 24.08.1995 alla C.E. n 791, P.E. n. 578
34. Desenzano del Garda (BS): Estratto P.G.T. vigente, Azzonamento, Legenda, Estratto N.T.A. P.G.T. art. 46 bis
35. C.D.U. - N.C.T.R., cens. Desenzano del Garda (BS), fg 31, mapp. 44
36. Gardone Riviera (BS), Concessione Edilizia n. 134/98 R.C. 2310 del 03.03.1999
37. Gardone Riviera (BS), Concessione Edilizia n. 134/98 bis, R.C. 2310 del 14.12.1999
38. Gardone Riviera (BS), D.I.A. n. 33/2007 del 28.02.2007, Prot. 1652
39. Gardone Riviera (BS): Estratto P.G.T. vigente, Azzonamento, Legenda; Estratto N.T.A. P.G.T. art. 23
40. Gardone Riviera (BS): PGT Morgnaga isolato 2 - edificio 39
41. Gardone Riviera (BS): Estratto tavola vincoli e Legenda
42. Estratto atto di matrimonio dell'esecutato
43. Ispezioni Conservatoria RR.II. Brescia: aggiornamento formalità Lumezzane (BS) e Desenzano del Garda (BS)
44. Ispezioni Conservatoria RR.II. Salò: aggiornamento formalità Gardone Riviera (BS)



45. Titolo RP 3323: provenienza Lumezzane San Sebastiano (BS)
46. Titolo RP 8833: Divisione Lumezzane San Sebastiano (BS)
47. Nota RP 8833: Divisione Lumezzane San Sebastiano (BS)
48. Titolo RP 3292: provenienza Lumezzane Piatucco (BS)
49. Titolo RP 12877: provenienza Desenzano del Garda (BS)
50. Titolo RP 1595: provenienza Gardone Riviera (BS)
51. Ufficio del Registro: verifica affitti (prot. 77558 del 29/05/2025)

