

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - SUPPLEMENTO

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 21.01.2026

SUPPLEMENTO DI PERIZIA

Giudice delegato:

Dott. PERILLI LUCA

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





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
Conferimento d'incarico per **supplemento di perizia** 10.09.2025
Data della consegna del **supplemento di perizia** 24.12.2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita 21.01.2026

SUPPLEMENTO DI PERIZIA E ADDENDUM

Principali fasi - accertamenti e date delle indagini

- 06.10.2025: dopo contatti con A2A invio PEC richiesta info / intervento alla Società Acque Bresciane per Lumezzane
- 05.12.2015: dopo solleciti sopralluogo con tecnico Acque Bresciane in Lumezzane, via Mazzini 58, per impianto idrico
- 03.10.2025 - 06.10.2025: incarico e ricezione documentazione catastale relativa al mapp. 1381, Gardone Riviera
- 09.10.2025: istanza accesso atti - pratica AA84/2025, prot. 10653 per PdC 218/203 mapp. 1381, Gardone Riviera
- 12.11.2025: ricezione da UTC Gardone Riviera (BS) della pratica relativa al PdC 218/203 mapp. 1381, Gardone Riviera
- 26.11.2025 - 28.11.2025: incarico e ricezione documentazione catastale relativa al mapp. 7310, Gardone Riviera
- 01.12.2025: istanza accesso atti all'Agenzia Entrate per Tipo Frazionamento/Mappale del mapp. 7310, Gardone Riviera
- 12.12.2025: ricezione dall'Agenzia delle Entrate del Tipo Frazionamento/Mappale del mapp. 7310, Gardone Riviera
- il 17.12.2025: telefonata (anziché videochiamata) da AdE - Ufficio provinciale Territorio per Gardone Riviera (BS)
- 23.12.2025: appuntamento in presenza presso l'AdE - Ufficio prov.le Territorio Servizi Catastali e Tecnici (**All. 67**)

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

In occasione del primo accesso all'UTC Gardone Riviera (BS), il CTU si recava in modo informale in via Calvas per individuare con precisione quali fossero i beni pignorati: riscontrava così l'esistenza del cantiere in atto per la ristrutturazione del fabbricato confinante e per puro caso incontrava l'esecutato con la moglie, appena arrivati nella proprietà di Gardone Riviera.

Da questi apprendeva che il progetto di ristrutturazione del fabbricato confinante prevedeva il rifacimento della scala in legno che attualmente permette l'accesso alle u.i. ai piani superiori della palazzina pignorata.

L'elaborato planimetrico fg. 19 mapp. 2775, prot. n. BS0240416 del 09.06.2008 - TM n. 222902 del 27.05.2008 (**All. 14**) e l'accertamento della proprietà immobiliare urbana - elenco dei subalterni assegnati (**All. 15**) individuano la scala:



Gardone Riviera, fg. 19 (ora fg. 15), mapp. 1381 sub. 501, via Calvas 1, P. T-1-2, BCNC

BCNC SCALA E PIANEROTTOLO COMUNE al fg. 19 map. 2775 sub. 2 e 3, e al fabbricato fg. 8 map. 1381 per cui il CTU inviava una richiesta di chiarimenti in merito alla scala coinvolta nel progetto di ristrutturazione.

Ciò faceva emergere ulteriori criticità inattese e imprevedibili nell'ambito della presente esecuzione immobiliare.

Se inizialmente la necessità di precisazioni verteva sulla proprietà della scala, contesa fra i due confinanti (mapp. 2775, mapp. 1381), successivamente subentravano elementi non ravvisabili sulla base della documentazione disponibile.

Come già evidenziato nell'**ADDENDUM ALLA PERIZIA - Deduzioni** alle Osservazioni, punto 3), lett. c), si andava delineando la possibile "opposizione di terzo all'esecuzione immobiliare in corso ex artt. 619 e segg. Cod. proc. Civ." in relazione ai beni pignorati in Gardone Riviera (BS) da parte dei confinanti (mapp. 1381) con l'intenzione di procedere con una causa di accertamento della proprietà limitrofa per usucapione (riguardo al mapp. 2775) (**All. L $\equiv$ All. 52a**)

Da cui la disposizione del Giudice, in udienza del 10.09.2025, di estendere le indagini peritali al mapp. 1381 del Comune di Gardone Riviera (BS) e l'incarico al CTU di redigere un **SUPPLEMENTO DI PERIZIA** volto a chiarire la situazione del mappale pignorato sia per quanto riguarda la proprietà della **scala** lignea e relativi pianerottoli sia per quanto concerne il **confine** di proprietà, messo in discussione, fra il mapp. 2775 e il mapp. 1381.

Si riporta quanto dichiarato in perizia ma non suffragato da sufficiente documentazione proveniente da fonti ufficiali causa incarico limitato all'oggetto dell'E.I. 28/2025, ossia al mapp. 2775:

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 staggiti 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.



Queste prime considerazioni necessitano di approfondimenti in base alle affermazioni esplicitate dai confinanti (All. 52a).

Ai fini del supplemento della CTU le criticità emerse durante le operazioni peritali sono oggetto di ulteriore valutazione:

1) Scala al mapp. 1381 sub. 501 — 2) Confine di proprietà del mapp. 1381 / interferenza col mapp. 2775.

SCALA INDIVIDUATA AL MAPP. 1381 SUB. 501

I beni confinanti alle u.i. pignorate in Comune censuario di Gardone Riviera (BS) via Calvas 1, individuati in atto di compravendita, sono pervenuti alla proprietà dei Sigg. **OMISSIS - OMISSIS** per mezzo del seguente **titolo di provenienza**:

- Nota di trascrizione nn. 4899 / 3679 e nn. 4900 / 3680 del 30.06.1922 - Cons. RR. II. Salò (All. 52):

Atto in data 21.06.2022 Rep. n. 17958 / 16309 Notaio Dott. **OMISSIS**, Salò (BS), registrato a Brescia, il 29.06.2022 al n. 34260 Serie 1T, a favore di **OMISSIS** (quota 1/2), **OMISSIS** (quota 1/2), contro **OMISSIS** (quota 1/1).

Titolo: scrittura privata autenticata in cui **OMISSIS** (pro quota di 1/1) vende ad **OMISSIS** (pro quota di proprietà indivisa di 1/2), **OMISSIS** (pro quota di proprietà indivisa di 1/2), i beni siti in Gardone Riviera (BS):

“fabbricato vetusto, composto da un appartamento a piano terra, un appartamento a piano primo con locali accessori al piano interrato e un locale a piano terra già adibito a negozio, con corte comune pertinenziale agli immobili suddescritti”

Immobili:

- Catasto Fabbricati, fg. 8, mapp. 1381 sub. 1, Z.C. 1, via Calvas, P. T., cat. A/4, cl. 2, vani 4, RCE. 258,23;
- Catasto Fabbricati, fg. 8, mapp. 1381 sub. 2, Z.C. 1, via Calvas, P. T., cat. C/1, cl. 6, mq 12, RCE. 263,39;
- Catasto Fabbricati, fg. 8, mapp. 1381 sub. 3, Z.C. 1, via Clune, P. 1-S1, cat. A/4, cl. 2, vani 6, RCE. 387,34.

“Per una migliore individuazione delle unità in oggetto e dei relativi confini si allegano al presente atto sotto le lettere "A", "B" e "C" copie delle relative **planimetrie catastali**” [Cfr. elaborazioni più leggibili predisposte dal CTU (All. 53)].

In data 04.11.2022 veniva presentato un nuovo **elaborato planimetrico** riferito al fg. 19 (ex 8), mapp. 1381 (All. 54):

• N.C.E.U., **mapp. 1381 sub. 501**, P. S1-T-1, Cat. CF1, **BCNC SCALA E PIANEROTTOLO COMUNE** AI SUB 502-503-504-505-506-507-508 E **DIRITTO D'USO AL MAPP. 2775 SUB. 2-3**

- N.C.E.U., mapp. 1381 sub. 502, via Calvas 1, P. T., Cat. CF1, abitazione di tipo economico
- N.C.E.U., mapp. 1381 sub. 503, via Calvas 1, P. T., Cat. CF1, locale di deposito
- N.C.E.U., mapp. 1381 sub. 504, via Calvas 1, P. T., Cat. CF1, abitazione di tipo economico
- N.C.E.U., mapp. 1381 sub. 505, via Calvas 1, P. S1, Cat. CF1, locale di deposito
- N.C.E.U., mapp. 1381 sub. 506, via Calvas 1, P. S1, Cat. CF1, locale di deposito
- N.C.E.U., mapp. 1381 sub. 507, via Calvas 1, P. S1, Cat. CF1, locale di deposito
- N.C.E.U., mapp. 1381 sub. 508, via Calvas 1, P. 2, Cat. CF1, locale di deposito

• N.C.E.U., **mapp. 1381 sub. 509**, P. S1, Cat. AL, **BCNC PASSAGGI COMUNI** AI SUB 502-503-504-505-506-507-508 E **DIRITTO D'USO AL MAPP. 2775**

- N.C.E.U., **mapp. 1381 sub. 510**, P. S1, Cat. AL, **BCNC CORTE COMUNE** AI SUB 502-503-504-505-506-507-508



► Il **mapp. 1381 / 501** è ivi definito tramite la seguente descrizione: **“BCNC SCALA E PIANEROTTOLO COMUNE AI SUB 502- 503-504-505-506-507-508 E DIRITTO D’USO AL MAPP. 2575 SUB. 2-3”**

ponendo il bene non più come proprietà comune fra i mapp. 1381 e 2775 [come riportato nell’elaborato planimetrico e nelle schede del mapp. 2775 (**All. 14, 15**)] ma al solo mapp. 1381 limitando il mapp. 2775 / 2,3 al solo “diritto d’uso”.

Nel **testo** dell’atto notarile trascritto il 30.06.2022, compravendita del “vetusto fabbricato” (mapp. 1381), non è citata la scala (oggetto di contesa), che tuttavia è raffigurata nelle allegate planimetrie catastali datate **19.01.1989 (All. 52, 53)**. Nei disegni delle schede allegate la scala è rappresentata interamente inglobata nella forma chiusa della corte comune al mapp 1381 / 1, 3 (All. “A”, “C” dell’atto notarile), ossia compresa nel mapp. 1381 delimitato da linea di confine continua.

Pertanto: benché nell’atto di provenienza la scala non sia menzionata, poiché risulta rappresentata negli elaborati grafici appositamente allegati, la sua posizione all’interno del confine di proprietà (linea continua e chiusa) della corte comune pertinente alle u.i. del mapp. 1381 la determina come BCNC ai subalterni componenti il suddetto mappale 1381.

- Si precisa che la “scala e pianerottolo” costituiscono opera permanente di collegamento verticale, funzionalmente e strutturalmente destinata all’accesso alle u.i. poste ai piani 1 e 2 della palazzina pignorata, configurando una “servitù di passaggio” apparente e necessaria, per cui la qualificazione catastale del **mapp. 1381, sub 501** come BCNC con indicazione di “diritto d’uso al mapp. 2775 sub. 2-3” ha valore meramente descrittivo e non incide sulla natura reale del diritto di passaggio e di accesso, che discende dalla conformazione dei luoghi e dalla destinazione funzionale dell’opera.

- Lo stesso concetto vale per il **mapp. 1381, sub 509** come BCNC con indicazione di “diritto d’uso al mapp. 2775”, che vuole circoscrivere il percorso di collegamento dalla pubblica strada (via Calvas) al lotto intercluso censito al mapp. 2775. => L’accesso alla palazzina, alle unità immobiliari e al terreno comune risulta garantito da opere permanenti esistenti, necessarie alla fruibilità dei beni, che permangono anche in caso di trasferimento coattivo a chiunque subentri nella proprietà del fondo dominante (mapp. 2775) che beneficia della servitù di passaggio attiva sul mapp. 1381 (fondo servente).

Relativamente alla scala si verifica la situazione del mapp. 2775, per comparazione con quanto esposto riguardo al mapp. 1381: nell’atto di provenienza da **OMISSIS** all’esecutato (E.I. 111/1965, verbale d’asta e decreto di trasferimento del 19.06.1969) (**All. 50**) oltre ai terreni censiti ai mapp. 1371, 1373, 1374 sono citati i fabbricati ai mapp. 2775 / 1 (P. 1), mapp. 2775 / 2 (P. 2). La descrizione testuale non riporta la scala, necessariamente presente per accedere ai piani 1 e 2. Il decreto di trasferimento dei beni datato 19.06.1969 non risulta corredato da schede planimetriche allegate.

Alla carenza grafica del suddetto documento sopperiscono le **PLANIMETRIE DI IMPIANTO del mapp. 2775**, risalenti all’anno **1939**, la cui minuziosa descrizione era stata testimoniata fedelmente nella perizia depositata il 18.08.2025:

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)**.

Al CTU non era stato possibile tuttavia allegare le planimetrie contenute nella busta 72 dell’Agenzia delle Entrate.

● L’ulteriore approfondimento catastale del CTU riguardo alla busta 72 del mapp. 2775 ha permesso ora di estrarre le **PLANIMETRIE D’IMPIANTO (All. 55)** corrispondenti alla descrizione in perizia, p. 56, qui riportata per fini espositivi:

- 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** la scala risulta confinante a ovest con la "proprietà della ditta su intestata", **OMISSIS**.
Nelle planimetrie d'impianto la scala graficamente rappresentata si trovava in mezzo a beni della stessa proprietà **OMISSIS** di cui era bene comune.

In sintesi: rispetto alla precisione descrittiva degli ambienti interni al fabbricato riportata dal CTU **la scala**, in seguito individuata al mapp. 1381 sub. 501, non è citata nel testo della busta 72, ma è rappresentata graficamente nelle schede. All'epoca dell'impianto la scala costituiva il collegamento verticale di un edificio di tre piani di unica proprietà, e la proprietà ad ovest del mapp. 2775 / 1, 2 era "della ditta su intestata", ossia della stessa **OMISSIS**.

■ Contrariamente alla raffigurazione delle schede planimetriche del mapp. 1381 dell'anno 1989, in cui la scala risulta all'interno del mapp. 1381 raffigurato con linea continua chiusa, nelle mappe d'impianto del 1939 la scala non è all'interno di un perimetro chiuso, significando che non appartiene in modo esclusivo al mapp. 2775.

Sicuramente appartiene al mapp. 2775 la **latrina esterna** (unico servizio igienico del fabbricato) posta al termine del pianerottolo al P. 2 (All. 55), come appare nelle fotografie (All. 56) sia storiche (stato di fatto anteriore alle opere di ristrutturazione dei beni pignorati iniziate a partire dalla C.E. 134 / 98 rilasciata in data 03.03.1999) sia scattate dal CTU in fase di sopralluogo, in cui è visibile la persistenza dell'area di sedime originaria della latrina (dal basso: porzione di soletta in c.a.; dal pianerottolo: porzione finale sopraelevata delimitata da un gradino).

Conclusioni:

- Dall'analisi storica risulta che il **corpo scala** al mapp. 1381 sub. 501 è BCNC ai subalterni del mapp. 1381 con "diritto di passaggio" (non "diritto d'uso") al mapp. 2775 subb. 2-3, come sopra specificato.
- L'area finale del **pianerottolo** al mapp. 2775 sub. 3 (area di sedime ex latrina) è in proprietà dell'u.i. mapp. 2775 / 3).
=> l'elaborato planimetrico del mapp. 2775 del 2008 (All. 14, 15) che descrive il mapp. 1381 sub. 501 BCNC scala e pianerottolo comune al fg. 19 mapp. 2775 sub. 2 e 3, e al fabbricato fg. 8 mapp. 1381 non trova adeguato riscontro;
=> la scheda planimetrica del mapp. 2775 sub. 3 (All. 18) non risulta conforme: il pianerottolo è impropriamente definito "balcone": sebbene conduca soltanto al sub. 3 non è un'area privata: lo è solo la porzione triangolare finale (ex latrina).
=> L'atto giudiziario di pignoramento in linea con l'elaborato planimetrico e l'accertamento della proprietà immobiliare del 2008 relativi ai mapp. 2775 e 1381 sub. 501 (All. 14, 15) per il CTU meriterebbe un approfondimento / revisione.

CONFINE DI PROPRIETÀ DEL MAPP. 1381 / INTERFERENZA COL MAPP. 2775

Nel prosieguo delle operazioni peritali il CTU riceveva in modo informale dall'Architetto progettista delle opere di ristrutturazione del fabbricato accatastato al mapp. 1381, adiacente al fabbricato pignorato censito al mapp. 2775, indicazione di interferenze e di sovrapposizione dei confini tra il mapp. 1381 e il mapp. 2775, col rischio implicito di opposizione di terzi all'esecuzione immobiliare; tale eventuale rischio in data 27.08.2025 fu esplicitato dal legale rappresentante dei proprietari del manufatto in corso di ristrutturazione individuato al mapp. 1381 (All. 52a).

Poiché l'iniziale analisi in Catasto (accesso all'AdE del 19.06.2025 e presa visione della busta n. 72 con le **planimetrie d'impianto** dei mapp. 2775 subb. 1 e 2, risalenti al 1939) sembrava **discordare** dalla sovrapposizione di confini segnalata da parte confinante, in quanto i muri perimetrali delle planimetrie d'impianto corrispondono alle pareti perimetrali attuali del fabbricato censito al mapp. 2775, e poiché le risultanze del CTU potevano basarsi sull'analisi dei beni al mapp. 2775 per cui soli aveva avuto la nomina dal Tribunale, senza che potessero basarsi su documenti diversi da cui derivavano le affermazioni di parte confinante, in seguito all'incarico del 10.09.2025 il CTU fu autorizzato ad analizzare il mapp. 1381.



Il CTU acquisiva le **schede delle planimetrie d'impianto (All. 55)** corrispondenti alla capillare descrizione riportata in perizia e fino a quel momento non suffragata dalle relative immagini che potessero chiarire, oltre alla questione della scala, anche la situazione dei confini di proprietà del fabbricato pignorato.

L'esame delle elaborazioni grafiche conferma che i muri perimetrali dell'accatastamento del 1939 corrispondono ai muri perimetrali esistenti prima e dopo le opere di ristrutturazione della palazzina pignorata (**All. 36, 37, 38**).

Essa fa parte del nucleo storico di Morgnaga, sorto attorno alla Chiesa di Sant'Antonio Abate eretta alla fine nel XIV sec.; l'esistenza antica del tessuto urbano della frazione di Gardone Riviera (BS) è testimoniata quantomeno dalla sequenza cronologica delle mappe catastali di Morgnaga: **1)** Catasto napoleonico del 30 novembre 1810 (nel cerchio blu la chiesa, nel cerchio rosso la porzione di tessuto urbano che identifica i fabbricati mapp. 1381-2775) (**All. 57**); **2)** Catasto lombardo-veneto, mappa rettificata nel 1845 (**All. 58**); **3)** Catasto post-unitario del 10 dicembre 1898 (**All. 59**).

- I fabbricati oggetto del presente approfondimento sono riconoscibili fin dal 1810.

- Nella mappa del 1845 si possono leggere i singoli corpi di fabbrica *de quibus*.

- Nella mappa catastale del 1898 è raffigurata la situazione planimetrica attuale: vi è censito il mappale 1381 suddiviso nei subalterni come segue: **sub. a**, graffato con cediglia all'ampia corte a sud (attuale mapp. 1381 e corte); **sub. b** (attuale mapp. 2774); **sub. c** (attuale mapp. 2775 subb. 1, 2, 3), graffato con cediglia alla modesta corte a ovest. Compaiono i mapp. 1373 e 1374 che, insieme alla suddetta modesta corte graffata al sub. c, formano l'attuale mapp. 2775 sub. 4.

Nelle mappe catastali storiche tra gli attuali mapp. 1381 e 2775 si può ravvisare un **andamento** preciso, una direzione prevalente e continua della linea che limita i due mappali, riconoscibile in pianta indipendentemente dalle sue micro-irregolarità: è una qualità geometrica complessiva, non un dato metrico. Un allineamento catastale è riconoscibile per andamento quando evidenzia continuità (la linea ha una direzione prevalente e non si interrompe, non cambia bruscamente direzione, mantiene una coerenza spaziale) e mantiene la stessa posizione relativa rispetto alle particelle confinanti (muri, fronti edilizi, corti...). L'andamento è rafforzato dalla **permanenza storica** in quanto l'identità dell'allineamento compare nella sequenza cronologica delle mappe, non solo ottocentesche, anche se con possibile diversa semplificazione grafica. In catasto storico la **forma** può cambiare ma l'**andamento** deve permanere: questo significa che una spezzata reale o una **linea di flesso** in mappa, una linea regolarizzata possono essere la stessa cosa se mantengono lo stesso andamento.

Pertanto: con **andamento catastale** si intende la direzione prevalente e continua di un confine o di un allineamento, riconoscibile in pianta per coerenza spaziale, permanenza storica e/o relazione con il contesto edilizio, indipendentemente dalle approssimazioni grafiche o dalle irregolarità locali di rappresentazione purché i muri reali, le linee spezzate effettive, le planimetrie tengano conto della fascia di **tolleranza**.

Le mappe storiche napoleonica del 1810, lombardo-veneta del 1845, la post-unitaria del 1898 (e le successive che da queste derivano) in scala **1:1000** avevano **tolleranze di scostamento** anche di metri lineari, giustificate dai mezzi di rilevamento dell'epoca, dall'esistenza di addossamenti di fabbricati in cortine edilizie continue, dai muri antichi con irregolarità costruttive etc... (mm 1 nel disegno $\equiv$ m 1 nella realtà) purché non cambiasse la direzione dell'andamento.

- L'estratto mappa di riferimento per l'atto di provenienza (trasferimento dei beni in data 1969 ma derivante da una E.I. del 1965) del fabbricato all'esecutato Sig. **OMISSIS (All. 13a $\equiv$ All. 60)** - in cui sono riportati i mapp. 1381, 3033, 2774 e 2775 - mostra lo stesso andamento caratterizzato da una **linea di flesso** tra i mapp. 1381, 3033, 2774, 2775.

Pertanto: l'allineamento conserva il medesimo andamento catastale, inteso come direzione prevalente e continua del confine, riconoscibile in pianta nonostante le semplificazioni grafiche e le irregolarità locali della rappresentazione storica. Ciò è confermato dalle **planimetrie d'impianto (All. 55)** del corpo di fabbrica censito al mapp. 2775 subb. 1, 2 del **1939**, collocato cronologicamente fra la mappa post-unitaria del **1898** e la mappa catastale su cui si fondano l'E.I. 111/1965 e l'atto di trasferimento della proprietà ora pignorata da parte del Tribunale di Brescia, datato **1969**.

Il rilievo delle piante dei piani terra, primo e secondo della palazzina storica (All. 55) riporta le linee spezzate dei muri perimetrali reali, con spigoli vivi, che però rispettano la linea di flesso catastale con **permanenza dello stesso andamento**.



- La cartografia catastale successiva, compresa la più recente messa in conservazione nel 2024 (**All. 13**), riporta lo **stesso andamento**, la stessa direzione della linea di flesso delle mappe storiche precedenti, ma introduce l'inserimento di un elemento ulteriore (non è una particella a sé stante e non risulta graffiata con cediglia ad altri mappali).

L'elemento in questione, sovradimensionato, si è poi dedotto che dovesse essere la raffigurazione di uno dei due contrafforti del fabbricato censito al mapp. 2775: sebbene storicamente esistessero (ed esistono) due contrafforti addossati allo stesso lato dell'edificio, come si vede nelle fotografie (**All. 56**), il secondo non risulta inserito in mappa.

Il CTU accedeva agli atti amministrativi del Comune di Gardone Riviera (BS) e acquisiva la documentazione richiesta relativamente al mapp. 1381, in modo da chiarire la natura dell'intersezione tra i confini dei mapp. 1381 e 2775, e come il rifacimento in progetto della scala al mapp. 1381/501, secondo quanto era stato segnalato ufficiosamente, potesse interferire con i beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Legittimità edilizia - urbanistica: titoli autorizzativi rilasciati dall'U.T.C. Gardone Riviera (BS) – mapp. 1381

I lavori riscontrati in cantiere in fase di sopralluogo furono assentiti col seguente estremo autorizzativo:

Permesso di Costruire n. 218/2023 P.E. n. 218/2023 del 20.02.2024, richiesto da **OMISSIS** e **OMISSIS**, in qualità di proprietari, per “Ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione di fabbricato residenziale nel nucleo storico, con realizzazione di n. 2 unità abitative” in Gardone Riviera (BS), via Calvas 1, sul mapp. 1381, fg. 19 (ora fg. 15) (**All. 61**).

Dall'esame della Tavola “piante di rilievo e di progetto” (**All. 62, 63**) della ristrutturazione dell'Arch. **OMISSIS** - fra i documenti inviati via PEC dall'UTC Gardone Riviera - si rileva la comparsa di un nuovo mappale, il **mapp. 7310** delimitato da una linea di confine di proprietà tratteggiata e intersecante il mapp. 2775, parzialmente sovrapposto sia ai muri perimetrali che all'interno dell'area giorno delle u.i. pignorate, ad ogni piano della palazzina al mapp. 2775.

Vari tentativi di ricerca del mapp. 7310 all'Ufficio Territorio di Brescia si concludevano con “nessuna corrispondenza trovata” (ricerca urbana al Catasto Fabbricati fg. 15 (attuale), fg. 19 e fg. 8 (precedenti); anche l'ispezione ai terreni fg. 15 dava esito negativo, finché la ricerca del mapp. 7310 trovava corrispondenza al fg. 9 del Catasto Terreni.

Si produce la visura storica della particella inserita al Catasto Terreni il 17.10.2022, soppressa il 19.01.2024:

- Catasto Terreni, Gardone Riviera (BS), fg. 9, **mapp. 7310**, ente urbano, sup. mq 4 (**All. 64**).

Si rileva che il mapp. 7310 fu **soppresso** in seguito al riordino fondiario del 19.01.2024 perché non più coerente con la nuova cartografia catastale entrata in conservazione a seguito di verifica straordinaria e riordino fondiario del Comune di Gardone Riviera (frazione Mornaga). La sua superficie fu ricompresa nel mapp. 1381, particella vigente.

Il CTU provvedeva a far scalare sia l'estratto mappa del fg. 19 (dalla scala 1:1000) sia il rilievo e progetto del fabbricato da ristrutturare (mapp. 1381) sia il rilievo della palazzina pignorata (mapp. 2775) facendoli portare tutti in scala 1:100, allo scopo di sovrapporre i mappali e individuare il mapp. 7310 relativamente alle piante degli edifici reali.

Dalla sovrapposizione (**All. 65**) fra l'estratto mappa e gli elaborati grafici relativi al fabbricato censito al 1381 emergeva che il mapp. 7310 inserito nel rilievo e progetto di ristrutturazione corrispondeva più o meno al segno grafico recentemente introdotto in cartografia, presumibilmente con l'intento di mappare uno dei contrafforti dell'immobile pignorato.

La sovrapposizione delle piante del fabbricato al mapp. 2775 trovava minore rispondenza con l'ingrandimento dell'estratto mappa fg. 19. In nessun caso è risultata perfetta sovrapposibilità, considerate le tolleranze della cartografia catastale.

Poiché dalla visura storica si desumeva che il mapp. 7310 era derivato dal Tipo Frazionamento/Mappale n. BS0226586 (**All. 66**) presentato in data 17.10.2022 dall'Arch. **OMISSIS**, tecnico di fiducia dei Sigg. **OMISSIS** e **OMISSIS** proprietari del fabbricato censito al mapp. 1381, il CTU inviava istanza all'Agenzia delle Entrate per l'esame e l'acquisizione del Tipo Frazionamento/Mappale che ha originato il mapp. 7310. Dall'esame del TF/M eseguito si desume quanto segue:



Il **Tipo Frazionamento/Mappale** è frutto di una lettura discutibile della cartografia catastale e contiene le seguenti criticità:

— **pag. 9/12:** in riferimento al Libretto delle misure di pag. 8/12 riporta la seguente dichiarazione tecnica:

“Il controllo delle mutue relazioni (distanze) fra Punti Fiduciali ha evidenziato differenze oltre le tolleranze ammesse fra i seguenti Punti Fiduciali: PF05 / 9190 / D917 – PF17 / 9190 / D917; PF02 / 9190 / D917 – PF17 / 9190 / D917 pertanto, sono state prodotte misure sovrabbondanti e iperdeterminazioni della/e relazione/i in esame, le quali hanno dimostrato la validità delle misure assunte”.

■ Il CTU osserva che nel Libretto delle misure a pag. 8/12 non compaiono misure sovrabbondanti e iperdeterminazioni delle mutue distanze tra i Punti Fiduciali tali da dimostrare la validità delle misure.

— **pag. 10/12:** in riferimento al Libretto delle misure di pag. 8/12 riporta la seguente dichiarazione tecnica:

“Il tipo tratta l’inserimento in mappa di corpi di fabbrica, con contestuale frazionamento e scarico di una porzione di fabbricato per successiva vendita.

Il tutto è stato rilevato con gps base e rover, la maglia fiduciale, composta da 3 PF, ingloba interamente sia l’oggetto del rilievo che la baseline.

La superficie si rende nominale, in quanto i confini non sono giuridicamente certi”.

■ Il CTU osserva altresì che il mapp. 7310 ha superficie catastale nominale (e non reale) in quanto i confini non sono giuridicamente certi, come dichiarato dallo stesso redattore del Tipo Frazionamento/Mappale.

In conclusione:

► La **particella 7310**, la cui superficie catastale è nominale (e non reale) in quanto i confini non sono giuridicamente certi (**All. 66**), è stata creata su interpretazione grafica della planimetria catastale di riferimento (derivante dalla mappa napoleonica del 1810) includendo elementi del mappale 2775 (parte dei muri perimetrali, della superficie interna e un contrafforte). La documentazione relativa a Morgnaga (catasti storici e planimetria d’impianto del mapp. 2775 risalente al 1939 dimostrano la persistenza dell’andamento del confine, la linea di flesso coerente tra il mapp. 1381 e il mapp. 2775. Nell’Ottocento le mappe catastali, da cui derivano le attuali nei nuclei di antica formazione, avevano tolleranze molto importanti, anche di metri: il flesso storicamente persistente semplifica la linea spezzata dei muri perimetrali reali del 2775, riportati nella planimetria d’impianto del 1939 e conformi con la situazione attuale.

L’inclusione nel mapp. 7310 di porzioni interne dell’edificio insistente sul mappale 2775 non può avere alcuna autonomia fisica o funzionale, inglobando peraltro componenti strutturali portanti della costruzione. Ne consegue che tale particella non individua un bene autonomo e non può costituire oggetto di scarico dal mapp. 2775 e di vendita.

Le fotografie (**All. 56**) mostrano i contrafforti prima e dopo la ristrutturazione del mapp. 2775; il contrafforte maggiore è stato rafforzato per motivi statici, ma ai piani superiori non ha la stessa sezione dell’area di sedime.

Il mapp. 7310 non ha autonomia fisica o funzionale, non individua un bene separabile e non intacca le u.i. del mapp. 2775.

► Il **corpo scala** individuato al mapp. 1381 è BCNC dei subalterni che compongono il mapp. 1381 considerando:

- esclusa la porzione di pianerottolo del P. 2 (ex latrina) del mapp. 2775, che appartiene al mapp 2775 / 3: si noti la rotazione della carrozzina raffigurata nella dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche (**All 63**, p. 7):
- La restante porzione del pianerottolo posto al P. 2, indicata nella relativa scheda planimetrica come balcone accessorio dell’u.i. al mapp 2775/3, in realtà è anch’esso BCNC dei subalterni che compongono il mapp. 1381.
- Il mapp. 1381 sub. 501 (corpo scala con rampe e pianerottoli sino all’area di sedime della ex latrina) è gravato da servitù di passaggio a favore del mapp. 2775 sub. 2 (u.i. P 1) e del mapp. 2775 sub. 3 (u.i. P. 2).
- Il mapp. 1381 sub. 509 (collegamento da via Calvas al lotto intercluso mapp. 2775) è gravato da servitù di passaggio a favore dei mappali: 2775 sub. 1 (u.i. P. S1-T), 2775 sub. 2 (u.i. P 1), 2775 sub. 3 (u.i. P. 2), 2775 sub. 4 (BCNC).



VALUTAZIONE

Si riportano la “descrizione sintetica degli immobili staggiti” e le “Slvp”, in perizia (che il presente supplemento integra). Le “considerazioni ulteriori relative alla scala lignea” della perizia sono già state riportate nel presente supplemento.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

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 Avv. **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. 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 staggiti 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.

Fattori di criticità al momento del sopralluogo successivamente superati: il fabbricato è stato coperto da assicurazione.

Fattori di criticità al momento del sopralluogo e tuttora esistenti (Cfr. Perizia):

- corte al mapp. 1381 ribassata rispetto a via Calvas: non accessibile ex L. 13/89, D.M. 236/89;
- scala di collegamento verticale non a norma e carente dal punto di vista della sicurezza; mancanza ascensore;
- mancanza/impossibilità di parcheggio, notevole differenziale a Morgnaga che soffre scarsa possibilità di parcheggio;
- abitazioni di tipo economico (da visure catastali); superfetazioni sul terreno BCNC al mapp. 2775 subb. 1, 2, 3;
- impianti condivisi fra le u.i. anche se esiste predisposizione per separazione;
- vetustà superiore a 25 anni (progetto di ristrutturazione complessiva del 1998) (**All. 36, 37**);
- manutenzione e rinforzo strutturale del 2007 (post evento sismico 2004) effettuata solo al P. 2 e non al P. 1 (**All. 38**).



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

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)						m ²	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)						m ²	4,81

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

X Bagno e magazzino al P.S1 sono abusivi (non compaiono 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.

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		m ²	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)						m ²	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		m ²	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)						m ²	26,37



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

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.

Condizioni limitative (cfr. perizia)

Si, cfr. chiarimenti forniti nel corso della perizia → cfr. **PRESENTE SUPPLEMENTO DI 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.



Riepilogo dei valori di stima

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 **€ 81.068,00 ca.** diconsi Euro ottantunomilasessantotto/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 **2.600,00** x mqe 31,18 ca. = **€ 81.068,00 ca.** (euro ottantunomilasessantotto/00)

comprendendo nei valori di stima l'incidenza del BCNC terreno-orto (con superfetazioni da rimuovere) ex art. 1117 c.c. (il CTU ha attribuito la scala lignea al mapp. 1381 e ha attribuito porzione di pianerottolo al P. 2 - corrispondente alla ex latrina - al mapp. 2775 sub. 3).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 56.205,23 ca.** diconsi Euro cinquantaseimiladuecentocinque/23.

► La rivalutazione del valore €/mq di cantina e magazzino comporta l'adeguamento delle sanzioni per gli abusi edilizi (perizia, pp. 50, 51) sia per sanare le opere in aree con vincolo paesaggistico:

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 concesionate dedotte superfici realizzate in difformità): mq (17,20 - 7,09) = mq 10,11

Applicazione valore OMI: €/mq **2.600,00** x mq 10,11 = € 26.286,00

Applicazione coefficiente di vetustà (26 anni): € 26.286,00 x 0,795 = € 20.897,37

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

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

1) **Calcolo maggior profitto:** € (20.897,37 - 8.088,00) = **€ 12.809,37** = **SANZIONE PAESAGGISTICA**

2) **Costi per la REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA** dell'u.i. mapp. 2775, sub. 1 = € 3.250,00 ca.:

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

- Somma delle due sanzioni: € 12.809,37 (sanzione paesaggistica) + € 3.250,00 (sanzione edilizia) = **€ 16.059,37**

Costi totali: € **4.750,00** (spese tecniche: compatibilità paesaggistica + sanatoria edilizia) + € 16.059,37 = **€ 20.809,37**



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 (€ 12.809,37) e per la sanzione edilizio-urbanistica (€ 3.250,00) oltre agli importi previsti per una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 4.053,40 ca.):

€ [81.068,00 – (4.750,00 + 12.809,37 + 3.250,00 + 4.053,40)] ca. = € (81.068,00 – 24.862,77) = **€ 56.205,23 ca.** (euro cinquantaseimiladuecentocinque/23)

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.

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)

□ /

Condizioni limitative (cfr. perizia)Si, cfr. chiarimenti forniti nel corso della perizia → cfr. **PRESENTE SUPPLEMENTO DI 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.

Riepilogo dei valori di stima**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 **€ 193.560,00 ca.** diconsi Euro centonovantatremilacinquecentosessanta/00 come segue:**Sup. lorda** vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dell'u.i. staggita = mqe **64,52 ca.**,€ / mqe **3.000,00** x mqe 64,52 ca. = **€ 193.560,00 ca.** (euro centonovantatremilacinquecentosessanta/00)

comprendendo nei valori di stima l'incidenza del BCNC terreno-orto (con superfetazioni da rimuovere) ex art. 1117 c.c. (il CTU ha attribuito la scala lignea al mapp. 1381 e ha attribuito porzione di pianerottolo al P. 2 - corrispondente alla ex latrina - al mapp. 2775 sub. 3).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 180.349,90 ca.** diconsi Euro centoottantamilatrecentoquarantanove/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 (**€ 9.678,10 ca.**):**€ [193.560,00 - (2.500,00 + 1.032,00 + € 9.678,10)] ca. = € (193.560,00 - 13.210,10) = € 180.349,90 ca.** (euro centoottantamilatrecentoquarantanove/90).

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 aprirvisi un'ampia finestra. Infine sul corridoio si apre la seconda camera da letto, con finestra prospettante 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

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.

Condizioni limitative (cfr. perizia)

Si, cfr. chiarimenti forniti nel corso della perizia → cfr. **PRESENTE SUPPLEMENTO DI 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.

Riepilogo dei valori di stima

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 **€ 197.001,00** ca. diconsi Euro centonovanta-settemilauno/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 BCNC terreno-orto (con superfetazioni da rimuovere) ex art. 1117 c.c. (il CTU ha attribuito la scala lignea al mapp. 1381 e ha attribuito porzione di pianerottolo al P. 2 - corrispondente alla ex latrina - al mapp. 2775 sub. 3).



€ / mqe **2.950,00** x mqe 66,78 ca. = **€ 197.001,00 ca.** (euro centonovantasettemilauno/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 176.298,95** diconsì Euro centosettantaseimiladuecentonovantotto/95.

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) (€ 6.820,00) e l'importo previsto per una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (**€ 9.850,05 ca.**):

€ [**197.001,00** – (3.000,00 + 1.032,00 + 6.820,00 + **9.850,05**)] ca. = € (197.001,00 – **20.702,05**) = **€ 176.298,95 ca.** (euro centosettantaseimiladuecentonovantotto/95).

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

Bene comune a tutte le unità immobiliari staggate (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.

Cfr. Schede planimetrie d'impianto del mapp. 2725 acquisite e allegate al presente supplemento di perizia (**All.55**).

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)

m ²	355,00
----------------	---------------



Caratteristiche qualitative - mapp. 2775/4

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

X Sul terreno insistono superfetazioni da rimuovere: sul terreno inferiore sono stati realizzati due manufatti utilizzati come depositi materiale vario e ricovero legname, uno in muratura, l'altro in struttura leggera.

Condizioni limitative (cfr. perizia)

Si, cfr. chiarimenti forniti nel corso della perizia → cfr. **PRESENTE SUPPLEMENTO DI 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.

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.
- ☒ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☒ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.




Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 23/12/2025



Elenco della documentazione da allegare al SUPPLEMENTO DI PERIZIA

- 52a Seconda richiesta di visibilità del fascicolo telematico Avv. **OMISSIS** (nel fascicolo dal 27.08.2025)
- 52 Atto di compravendita Notaio **OMISSIS** del 21.06.2022 - Schede fg 8 mapp. 1381 subb. 1, 2, 3 (data: 19.01.1989)
- 53 Rielaborazione delle planimetrie catastali del fg 8 mapp. 1381-1-2-3, presentate all'UTE BS il 19.01.1989
- 54 Elaborato planimetrico e accertamento proprietà elenco subalterni - Schede fg 19, mapp. 1381 (data: 04.11.2022)
- 55 Planimetrie d'impianto del mapp. 2775 subb. 1, 2 - Busta 72, schede nn. 4981330 e 4981331 del 16.10.1939
- 56 Fotografie storiche e fotografie attuali fabbricato censito al mapp. 2775 – confronto
- 57 Catasto napoleonico Gardone Riviera 30 novembre 1810 - Morgnaga
- 58 Catasto lombardo-veneto Gardone di Salò, Mappa rettificata nel 1845 - Morgnaga.
- 59 Catasto post-unitario Gardone Riviera, Mandamento di Salò 10 dicembre 1898 – Morgnaga
- 60 Gardone Riviera (BS), estratto mappa precedente
- 61 Permesso di Costruire n. 218/2023, P.E. n. 218/2023 del 20.02.2024
- 62 Permesso di Costruire n. 218/2023 - Tavola piante di rilievo e di progetto
- 63 Rielaborazione Permesso di Costruire n. 218/2023
- 64 Visura storica Catasto Terreni, cens. Gardone Riviera (BS), fg. 9, mapp. 7310
- 65 Sovrapposizione fra l'ingrandimento dell'estratto mappa fg. 15 e le piante dei fabbricati ai mapp. 1381, 2775
- 66 Tipo Frazionamento/Mappale n. BS0226586 del 17.10.2022
- 67 Mail appuntamento in presenza presso AdE - Ufficio prov.le Territorio Servizi Catastali e Tecnici il 23.12.2025

