

TRIBUNALE DI BRESCIA

SECONDA INTEGRAZIONE

Esecuzione Immobiliare n. 181 / 2025

GIUDICE: **Dott. CANALI GIANLUIGI**
G.O.P. delegato: **Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

Anagrafica

Creditori precedenti:

[REDACTED]

Rappresentati dagli Avvocati

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]

Esperto incaricato

Arch. Laura DALE'
Via Lavandaie del Borgo n. 5 – 25128 Brescia
CF DLALRA63M57B157P
Tel 030 5235775 – 335 477560
Fax 030 3775497
Email lauradale17@gmail.com
EmailPEC laura.dale@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al nr. 1317.
Iscritta all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 311.





RELAZIONE INTEGRATIVA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

premesso che

nel verbale di udienza del 25 marzo 2026 la S.V. Ill.ma ha disposto l'integrazione di perizia al fine di:

1. Indicare i valori locativi dei mappali 206 e 207
2. Individuare la parte di mappale 207 eventualmente occupata dal confinante

mi preme segnalare che

per la corretta individuazione dei confini e soprattutto per la verifica di eventuale occupazione dei lotti in causa da parte dei confinanti, è stato necessario avvalersi di personale ausiliario (geometra topografo) per il quale era stata inoltrata istanza apposita all'Ill. Giudice dell'Esecuzione con allegato preventivo di spesa.

In data 06 maggio 2026 la sottoscritta CTU ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice autorizzazione ad avvalersi di personale ausiliario specialista e disposizione di un fondo spese di Euro 1.155,00 per la copertura della spesa preventivata.

Fatte le dovute premesse si allegano di seguito le valutazioni desiderate.

In riferimento alla Relazione di perizia sui beni in oggetto, effettuata dalla sottoscritta CTU il 29 dicembre 2025 (prima Integrazione), e a tutto ciò in essa contenuto ed allegato come documentazione di riferimento, che rimane di fatto valida, si procede alla definizione delle richieste indicate in verbale d'udienza e sintetizzate in premessa:

1) INDICARE I VALORI LOCATIVI DEI MAPPALI 206 E 207

Presupposti:

Le aree in questione sono collocate nella frazione di Desenzano denominata Vaccarolo, che è una frazione con un'identità rurale molto forte e vicina al lago.

Sono terreni che presentano numerosi e complessi vincoli urbanistici e criticità che ne limitano al massimo o impediscono l'edificabilità (il tutto ampiamente già descritto ed allegato nella Relazione di perizia di riferimento sopracitata).

Nelle suddette aree non si rilevano allacciamenti idrici (fondamentali per l'agricoltura).

Sono terreni interclusi e quindi non facilmente accessibili, nonostante abbiano vicinanza alle strade principali e alle strade vicinali agricole.

In parte, o interamente, i due mappali sono ridotti a bosco e pertanto necessiterebbero di completa bonifica per poter essere messi a regime agricolo.

Si riassumono nello schema seguente i prezzi medi di riferimento rilevati per la locazione nella zona di Desenzano/Vaccarolo, calcolati per metro quadro annuo:



Canoni medi di Locazione (Annuì)

<i>Tipologia di Terreno</i>	<i>Prezzo almq / anno</i>	<i>Note</i>
a) Agricolo nudo (Seminativo)	€ 0,15 – € 0,30	Terreno pulito, senza impianti.
b) Agricolo specializzato (Vigneto/Oliveto)	€ 0,40 – € 0,70	Se già piantumato e produttivo.
c) Agricolo con bassa edificabilità	€ 0,80 – € 1,50	Se recintato o con possibilità di piccoli depositi.
d) Tra Uso hobbistico/Orti	€ 2,00 – € 4,00	Piccoli lotti (100-500 mq) vicino al centro abitato.

Per tutto ciò sopraelencato, visti i valori locativi medi della zona per terreni simili, considerato lo stato attuale delle singole aree considerate, si procede alla definizione dei valori locativi specifici:

VALORE LOCATIVO Foglio 64 mappale 206
--

Descrizione sintetica	Aree site nel comune di Desenzano del Garda (Bs), in zona periferica Frazione Vaccarolo
Ubicazione	Comune di Desenzano del Garda (Bs)
Identificativi catastali	Catasto terreni Foglio: 64 Mapp. 206 -sem. arb. – Are 7 Ca 7 – classe 1 – R.D. Euro 4,38 – R.A. Euro 4,38
Quota di proprietà	Proprietario quota 1/1 su Foglio 64 Mapp. 210, 206
Diritto di proprietà	Quota 1/1 piena proprietà

SI SEGNA LA

che rispetto al precedente sopralluogo del luglio 2025, effettuato in presenza del custode giudiziario, l'area risulta oggi completamente LIBERA.

Sono state rimosse le recinzioni abusive collocate, senza averne titolo, dai confinanti del mapp. 45, rimangono in loco solo alcuni paletti metallici ma privi di rete divisoria.



Anche la parte di area utilizzata (lo scorso anno) dai confinanti del mappale 162 come cortile per animali e deposito attrezzature e veicoli è stata liberata e ripulita.

Si presenta attualmente inerbato, ma trascurato, ed una piccola parte dell'area a sud-ovest risulta oggi invasa dalla boscaglia (come da rilievo topografico allegato).



In riferimento allo schema sopraindicato si ritiene che il terreno in oggetto possa essere inquadrato tra la tipologia c) e la tipologia d) e quindi con valore attribuibile al mq di euro 2,00.

Considerata l'estensione del mappale in oggetto di mq 707,00 si valuti un

Valore locativo: Euro 1.414 annui

VALORE LOCATIVO Foglio 64 mappale 207
--

Descrizione sintetica	Area sita nel comune di Desenzano del Garda (Bs), in zona periferica Frazione Vaccarolo
Ubicazione	Comune di Desenzano del Garda (Bs)
Identificativi catastali	Catasto terreni Foglio: 64 Mapp. 207

sem. arb. – Are 11 Ca 40 – classe 1 – R.D. Euro 7,07 – R.A. Euro 7,07

Quota di proprietà



Proprietario quota 1/1 su Foglio 64 Mapp. 207

Diritto di proprietà

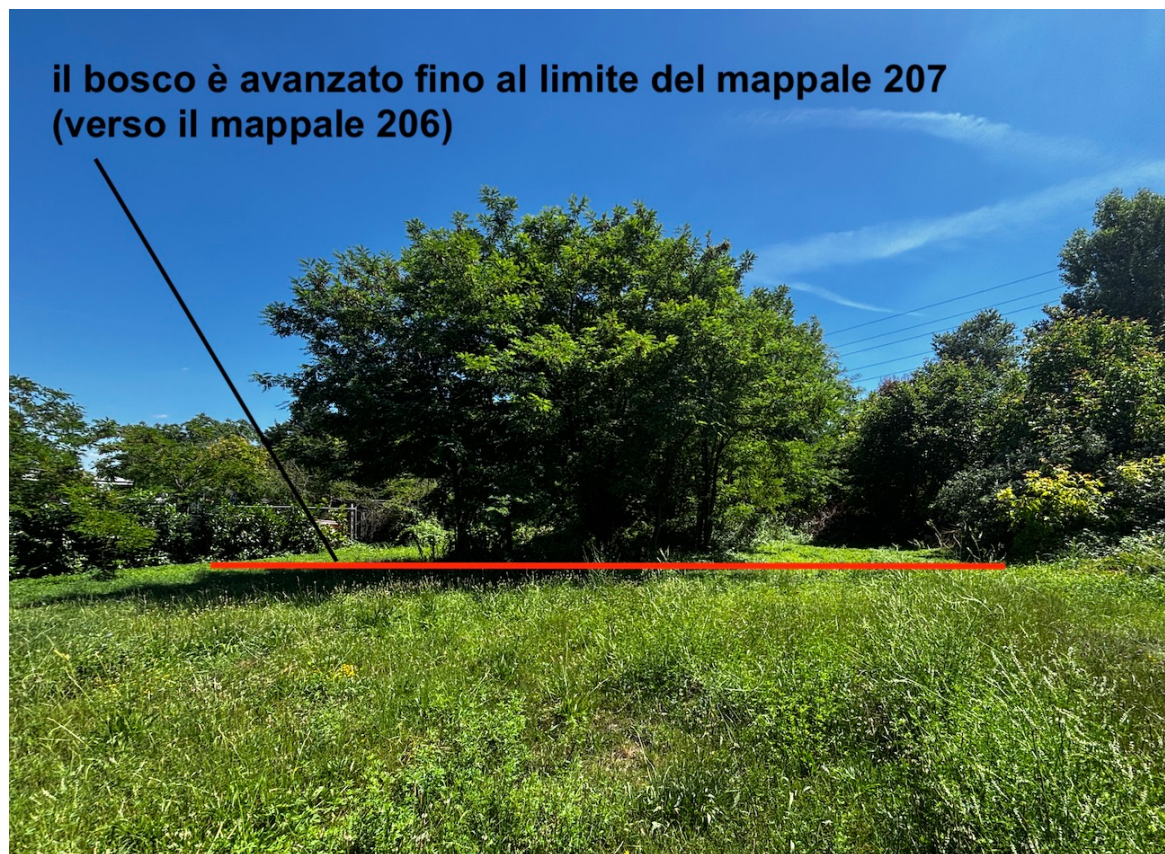
Quota 1/1 piena proprietà

SI SEGNA LA

che rispetto al precedente sopralluogo del luglio 2025, effettuato in presenza del custode giudiziario, l'area risulta oggi completamente LIBERA.

Sono state rimosse tutte le attrezzature ed i veicoli depositati nell'area nord del mappale, utilizzata lo scorso anno anche come cortile per animali (oche) dai confinanti del mapp. 162, senza averne titolo.

Il mappale 207 si presenta attualmente inerbato per una modesta parte verso nord, ma si rileva che anche nell'area a nord il bosco sta avanzando (rispetto alla situazione precedente). Per tutto il resto della superficie il lotto è ormai invaso dalla fitta boscaglia (come da rilievo topografico allegato) fino al mappale confinante 208 (che risulta anch'esso ormai invaso completamente dal bosco). In questo ultimo anno il bosco è avanzato verso sud eliminando completamente le aree libere che nello scorso anno risultavano coltivate.



In riferimento allo schema sopraindicato si ritiene che il terreno in oggetto possa essere inquadrato nella tipologia a), non essendo considerabile come “pulito” si ritiene di attribuire un valore minimo e quindi euro 0,20 al mq.

Considerata l'estensione del mappale in oggetto di mq 1.140,00 si valuti un



Valore locativo: Euro 228,00 annui

2) INDIVIDUARE LA PARTE DI MAPPALE 207 EVENTUALMENTE OCCUPATA DAL CONFINANTE

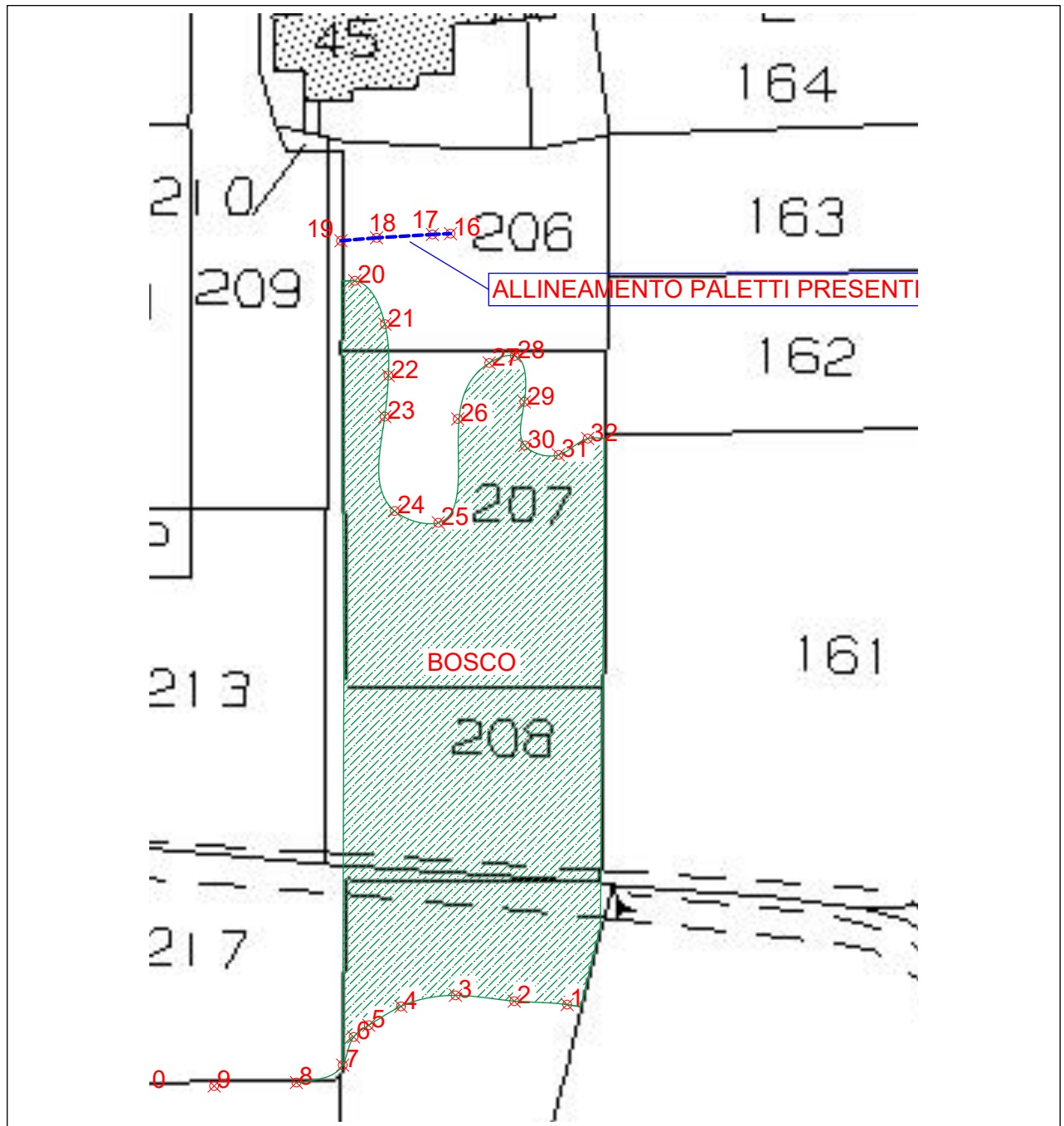
Tale richiesta è derivata dal fatto che durante il sopralluogo congiunto del luglio 2025 la situazione dei terreni si presentava molto differente da come si presenta attualmente: infatti la parte terminale, a sud, del mappale 207 appariva libera dalla boscaglia e per una piccola parte anche visibilmente coltivata così come il mappale 208 confinante.

Come già dichiarato in premessa, per la verifica di eventuale occupazione del mappale in causa da parte dei confinanti è stato necessario avvalersi di personale ausiliario (geometra topografo).

In data 12-06-2026 il tecnico specialista, assistito dalla sottoscritta CTU, ha quindi effettuato specifico rilievo topografico strumentale sul mappale 207 in questione e su quelli confinanti. E' stato necessario l'utilizzo anche di un drone per la difficile percorribilità dei lotti a causa della boscaglia impraticabile che in parecchi punti si è rivelata addirittura impenetrabile.



Tale rilievo di verifica è stato molto utile per evidenziare i limiti dell'avanzamento del bosco sia su lato nord che su lato sud che nell'ultimo anno, oltre a interessare la maggior parte del mappale 207 in questione fino al limite massimo di confine con il mappale 208, ha di fatto completamente inglobato quest'ultimo lotto confinante.



Per tale motivo in data attuale la sottoscritta CTU conferma che **nessun confinante sta occupando parti del suddetto mappale 207.**

Alla presente integrazione della Relazione PE 181/2025 viene allegato il materiale prodotto dall'esperto topografo incaricato:

- Elaborato grafico del rilievo topografico strumentale con individuazione dei confini dei mappali e dell'estensione del bosco.
- Relazione accompagnatoria a firma di Geom. Piscella Davide.

Si allega inoltre la fattura del costo del topografo, che conferma la cifra preventiva autorizzata.



Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale: Arch. Laura Dalè

Iscritta all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1317

Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 311

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 nè 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.

Con osservanza.

Data rapporto: 18 giugno 2026

La CTU

Arch. Laura Dalè

