

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedimento di Liquidazione Controllata n. 18/2025

Giudice Delegato: **Dott.ssa Simonetta Bruno**

Professionista con funzioni di O.C.C/Liquidatore: **Rag. Luciano Biazzi**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI RELATIVI AL FALLIMENTO

INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto arch. Sbalzer Mario, nato a Brescia il 29.04.1965, con studio professionale in via Sofia Testi n°47 Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, in data 14/11/2025 riceveva incarico dal Liquidatore dott. Luciano Biazzi di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe con il seguente quesito:

“L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dei beni ricompresi nella procedura, dalla quale risultino:

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
una sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, ove occupato da terzi, del titolo in base al quale è detenuto;
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi al suo eventuale carattere storico-artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.”

Il sottoscritto procedeva al sopralluogo e all'acquisizione della documentazione necessaria:

- sopralluogo effettuato alla presenza _____ in data 02/02/2026;
- richiesta della documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio;
- richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e accesso agli atti per la consultazione della documentazione edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gardone Val Trompia;
- acquisizione dell'atto di provenienza degli immobili.

Terminate le ricerche, espone quanto segue.

Fabbricato con terreni

via Case Sparse n°8 Gardone Val Trompia (BS)



IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Fabbricato con aree di pertinenza, posto ai margini dell'area boschiva, con accesso pedonale e carrabile mediante mezzo fuoristrada da via Case Sparse.

Censite al Catasto Fabbricati come segue:

via Case Sparse n°8, Gardone Val Trompia (BS)							
catasto fabbricati							
Sez. Urb.	Foglio	Mappali	Sub	Categoria	Classe	Vani – sup.	Rendita
NCT	23	7	1	A/5	3	94 mq	115,69
NCT	23	7	2	A/5	3	101 mq	101,23
catasto terreni							
	Foglio	Mappali	Qualità/Classe		Superficie	RD	RA
	23	6	prato arb.3		00 07 70	2,19	1,99
	23	8	fu d'accert.		00 00 04	/	/
	23	9	prato arb.3		00 08 00	2,27	2,07

proprietà dei mappali e provenienza:

L'unità sopra identificate sono di proprietà _____ per la quota di 1/1 in
virtù del seguente atto:

- Decreto di trasferimento Atto di vendita del 27/09/2011 TRIBUNALE DI BRESCIA Rep.
n°2 Trascrizione n. 27329.1/2011

confini:

Dell'intero compendio da nord dello stesso foglio mapp.le 5, a nord-est mapp.le 14, a
sud-est mapp.li 10, 220 (strada di accesso), 213, a sud-ovest mapp.le 234.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati nella zona ovest del Comune di Gardone Val Trompia. L'accesso avviene percorrendo via Bersai e, tramite una deviazione, immettendosi su una strada inizialmente asfaltata e successivamente cementata, caratterizzata da pendenza significativa. Il tracciato risale il versante collinare con acclività crescente ed è percorribile esclusivamente con veicoli a trazione integrale. La strada termina in corrispondenza dell'ingresso della proprietà.

Il compendio immobiliare comprende un fabbricato assimilabile a un "castelletto", già adibito in passato a campo da tiro, denominato in dialetto locale "Bersai". Il

progetto originario è attribuito all'ing. Camillo Arcangeli di Brescia e l'edificazione risalirebbe presumibilmente all'anno 1890.

Allo stato attuale il fabbricato versa in condizioni di abbandono e presenta gravi carenze manutentive. Si rilevano porzioni strutturali crollate e altre in condizioni di precarietà statica, tali da non consentire un accesso completo e puntuale all'immobile in condizioni di sicurezza. Nonostante ciò, è stato possibile riscontrare difformità rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio.

In particolare, il mappale 7 (sub.1 e 2) è costituito da un fabbricato con corte esclusiva, a destinazione abitativa distribuita al piano terra e al piano primo. I solai risultano in condizioni di pericolosità; il collegamento verticale avviene mediante scala accessibile dal porticato, anch'esso parzialmente crollato. È inoltre presente una cantina al piano seminterrato. All'interno della proprietà, in prossimità del confine est, è ubicato un pozzo identificato al mappale 8.

Completano il compendio i mappali identificati ai numeri 6 e 9, confinanti con il mappale 7, caratterizzati da accentuata pendenza e ubicati ai margini dell'area boscata.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultavano liberi e nella disponibilità del

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti presentata in data 12/02/2026, non è stato possibile reperire pratiche edilizie relative agli immobili, né risultano richieste o certificati di agibilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono inseriti nel Piano di Governo del Comune di Gardone VT e identificati nelle seguenti zone omogenee:

mappale n°7:

- parte ambiti residenziali consolidati di pregio e verde privato 'art. 4.13 delle NTA;
- parte ambiti di tutela paesistico ambientale: boschi ai sensi dell'art. 4.26 delle NTA;
- parte ambiti di tutela paesistico ambientale: prati e pascoli ai sensi dell'art. 4.29 NTA;
- parte viabilità in ambiti agricoli ai sensi dell'art. 4.39 delle NTA;

mappale n°6 e 9:

- parte ambiti di tutela paesistico ambientale: boschi ai sensi dell'art. 4.26 NTA;
- parte ambiti di tutela paesistico ambientale: prati e pascoli ai sensi dell'art. 4.29 NTA;

mappale n°8:

- parte ambiti residenziali consolidati di pregio e verde privato ai sensi dell'art. 4.13 NTA;
- parte ambiti di tutela paesistico ambientale: prati e pascoli ai sensi dell'art. 4.29 NTA;

Tutti i mappali sono sottoposti ai seguenti vincoli o limitazioni:

- caratterizzata da fattibilità geologica con consistenti limitazioni cl. 3e - versanti con pendenze generalmente maggiori del 35% (20°) prevalentemente ricoperti da boschi, con valenze ecologico-paesistiche, potenzialmente soggetti a fenomeni di dissesto idrogeologico;
- ricadente in parte nella fascia di individuazione corridoi terrestri previsti dalla REC (Rete Ecologica Comunale);
- sottoposta a vincolo idrogeologico ex Regio Decreto 30 dicembre 1923 n. 3267 e ss.mm.ii. art. 1.

oltre a quanto sopra per il mappale 9:

- ricadente in parte nella fascia di rispetto dei corpi idrici appartenenti al Reticolo Idrico Minore.

oltre a quanto sopra per i mappali 6, 7, 9:

- ricadente in parte nell'ambito delle superfici agricole nello stato di fatto ex Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii. art. 43, comma 2 bis.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1942 non è stato possibile reperire pratiche edilizie agli atti. La verifica della conformità è stata pertanto condotta mediante confronto tra lo stato di fatto e le schede catastali denunciate in data 28/12/1939, prot. n. 5025354 e n. 5025355.

Si segnala la presenza di difformità che dovranno essere regolarizzate nell'ambito di un eventuale intervento di recupero edilizio.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

A seguito del sopralluogo si esprime NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato di fatto, per i seguenti motivi:

- il ballatoio lungo il prospetto del piano primo non risulta rappresentato;
- diversa distribuzione interna dei locali;
- difforme posizione di alcune aperture in facciata;
- presenza di un vano ripostiglio seminterrato nella porzione sud-est, il cui ingombro è rappresentato solo nella mappa catastale.

Le schede catastali dovranno essere aggiornate allo stato attuale; il costo complessivo, comprensivo di oneri e spese professionali, è stimabile in euro 1.600,00.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si sono rilevate formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, fatta eccezione per quelli derivanti dai vincoli e dalle limitazioni previsti dalle Norme Tecniche comunali, nonché per quanto sopra evidenziato in merito alla necessaria regolarizzazione delle difformità, che, in considerazione dello stato dell'immobile, potrà avvenire nell'ambito di un eventuale intervento di recupero dello stesso.

**L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE,
CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni eseguite in data 17/02/2026 risultano le seguenti formalità a carico degli immobili:

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del **21/11/2019 reg. gen.51955 reg. part.9136** Agenzia delle entrate -

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del **14/11/2018 reg. gen.49835 reg. part.8621** Agenzia delle entrate -

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo del confronto di mercato per la presenza di dati relativi a compravendite di beni simili. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel quale l'immobile è inserito. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni "accreditate o indirette" con i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal listino dei prezzi dei valori degli immobili di Brescia e fonti "fiduciarie" mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta. I dati di mercato così ottenuti

costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che saranno adeguati in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile e della valutazione in oggetto.

Le considerazioni di carattere tecnico prendono a riferimento principalmente i seguenti elementi di confronto: ubicazione, qualità (conservazione e vetustà), taglio (mq), e tipologia. Da sottolineare che il valore OMI è generalizzato sulla zona e non considera il grado di vetustà dell'immobile. La consistenza viene definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale riportati nella tabella seguente e ricavati sulla base delle piante catastali e di progetto.

Riguardo le aree i dati di partenza sono stati consultati dal listino dei prezzi dei valori degli immobili di Brescia e i valori agricoli medi editi dalla Commissione provinciale espropri di Brescia.

calcolo del valore unitario immobile:

FONTE	ZONA	STATO	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO RICONCILIATO
Ag. Entrate OMI 1/2025	periferica montana	normale	680	990	835	0,50	340	495	417,5
Listino Brescia 2025	unica	da ristrutturare	450	510	480	1,00	450	510	480
Fonti fiduciarie	residenziale	da ristrutturare	400	600	500	1,00	400	600	500
n.b. Tutti i valori sono espressi in €/mq					VALORI MEDI RICONC.		397	535	466
					VALORE UNITARIO STIMATO 470 €/mq				

Calcolo del valore unitario area Regione Agraria n°7:

Commissione provinciale espropri valore medio 3.96 €/mq

Listino dei valori immobili di Brescia - Borsa imm. valore da 2,7 €/mq a 4,00 €/mq

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Le superfici utilizzate per il calcolo delle superfici commerciali riportate nelle tabelle sottostanti, sono state ricavate e sulla base delle piante catastali e di progetto:

Immobili in via Case Sparse n°8 Gardone Val Trompia				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza P.T e P.1° (mapp.7 sub1 e 2)	181,00	1,00	470,00	85.070,00
Portico P.T.(mapp.7 sub1)	71,00	0,30	470,00	10.011,00
Area con pozzo (mapp.7 e 8)	412,00	0,10	470,00	19.364,00
Terreno mappale 6	770,00	1,00	4,00	3.080,00
Terreno mappale 9	800,00	1,00	4,00	3.200,00
			Totale	120.725,00

La valutazione pur essendo rapportata alle misure è comunque da intendersi "a corpo"

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’ABI si definisce valore di vendita forzata “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”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di procedura fallimentare, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all’asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento che si attesta attorno al 10%-12%. Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10%.

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato della PIENA PROPRIETA' risulta pari a:

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO

arrotondata pari ad euro 120.000 (centoventimilaeuro/00)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

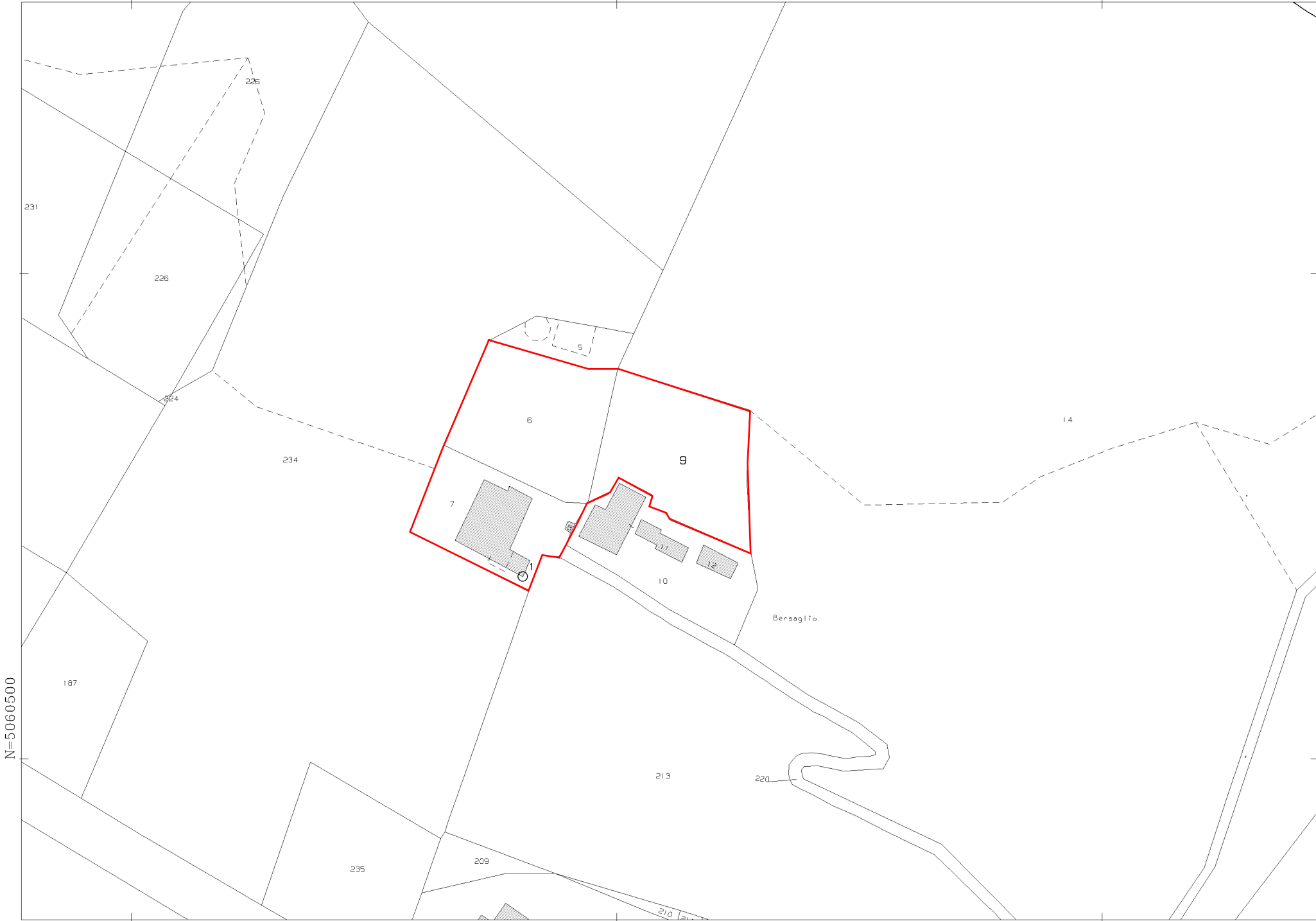
arrotondata pari ad euro 108.000 (centoottomila/00)

Brescia 23/02/2026



ALLEGATI:

- Estratto mappa catastale;
- Schede catastali;
- Visure storiche;
- Estratto PGT e NTA;
- Atto di provenienza;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Fotografie.



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1959 XVI, N. 652)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di _____

Talloncino di riscontro

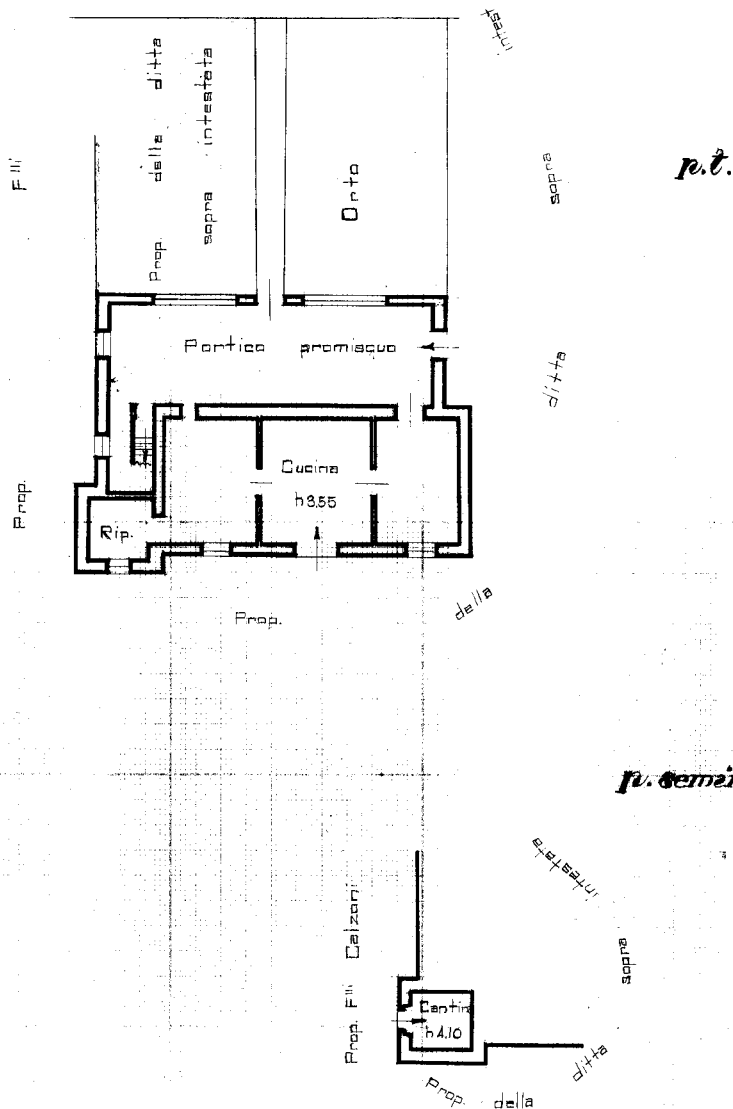
DELLA

SCHEDA NUMERO

1

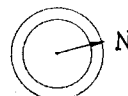
~~5025355~~

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduttore la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ju. semiré.

ORIENTAMENTO

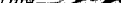


SCALA di 1:200

Compilata da:

ing. Gennaro Stefanini
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Isritto all'Albo degli Ing.
della Provincia di Brescia

Data 12 - 3 - 40 y VIII Firma 

1259

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2026 - Comune di GARDONE VAL TROMPIA(D918) - < Sez. urbana NCT - Foglio 23 - Particella 7 - Subalterno 1 >
VIA CASE SPARSE n. 8 Piano 1

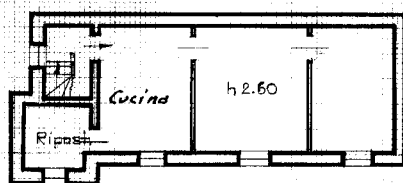
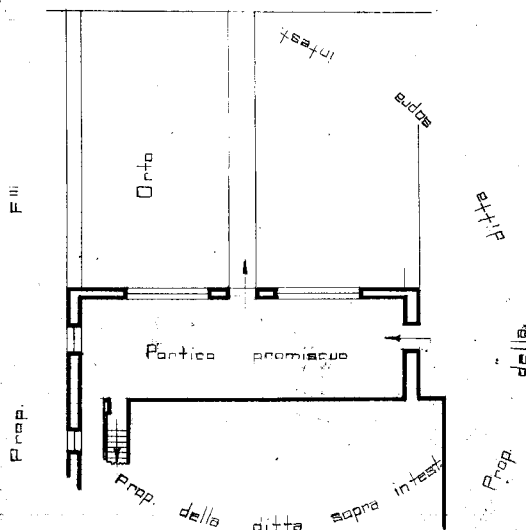
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.º 5025344

Via Localita Valle di Cardone I.I. N.°

¹¹⁾ *Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario*

Calzani



(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di

Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

2 5025354

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduttore la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XV/1, n. 652.

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

ing. Gennaro Stefanini
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

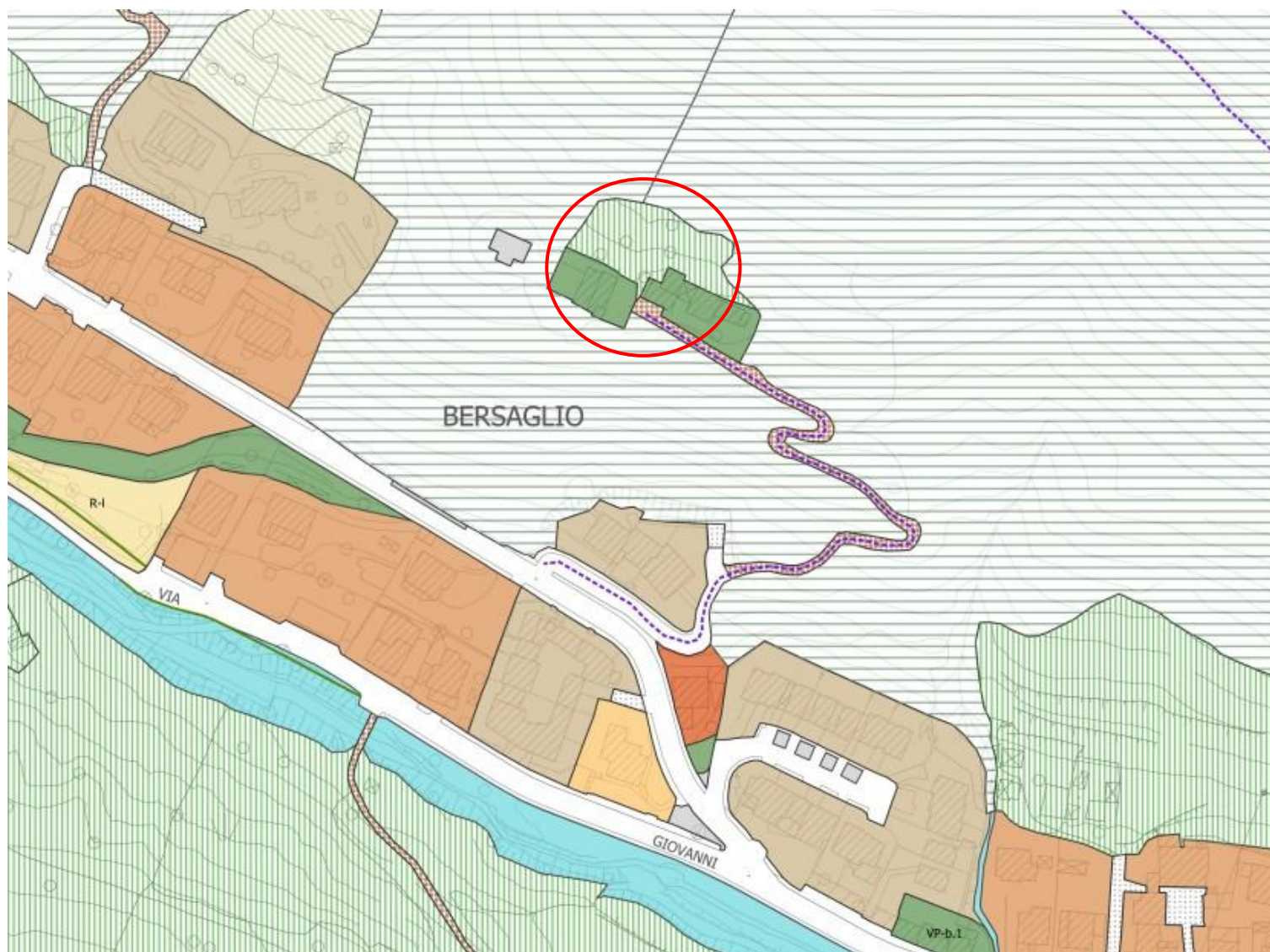
Iscritto all'Albo degli Ing
della Provincia di Brescia

Data 12 - 3 - 40 XVIII Firma.

112.60

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2026 - Comune di GARDONE VAL TROMPIA(D918) - < Sez. urbana NCT - Foglio 23 - Particella 7 - Subalterno 2 >
VIA CASE SPARSE n. 8 Piano T



LEGENDA

- Limite amministrativo
- Nuclei di antica formazione
- Ambiti residenziali consolidati - densità alta
- Ambiti residenziali consolidati - densità media
- Ambiti residenziali consolidati - densità bassa
- Ambiti residenziali consolidati di pregio e verde privato**
- Ambiti residenziali consolidati di recente realizzazione
- R-lett Ambiti residenziali soggetti a normativa particolareggiata
- R-lett.1 Ambiti residenziali soggetti a normativa particolareggiata introdotti dalla prima variante
- PR-lett Ambiti residenziali di riconversione
- PR-lett.1 Ambiti residenziali di riconversione introdotti dalla prima variante
- Ambiti produttivi consolidati
- P-lett Ambiti produttivi soggetti a normativa particolareggiata
- P-lett.1 Ambiti produttivi soggetti a normativa particolareggiata introdotti dalla prima variante
- Ambiti destinati ai distributori di carburante e relative stazioni di servizio
- Ambiti terziari e commerciali consolidati
- T/C-lett Ambiti terziari e commerciali soggetti a normativa particolareggiata
- T/C-lett.1 Ambiti terziari e commerciali soggetti a normativa particolareggiata introdotti dalla prima variante
- Ambiti soggetti a piano attuativo convenzionato o in itinere
- Ambiti fluviali
- Ambiti dei canali artificiali
- Ambiti normati dal Piano dei Servizi
- Connessioni sopraelevate
- AdT 1.1 Ambiti normati dal Documento di Piano
- Limitazioni insistenti sugli ambiti

Ambiti di tutela paesistico-ambientale

- Boschi
- Aree castanili
- Cespuoliati
- Prati e pascoli**
- Malghe e alpeggi
- Area di notevole interesse geomorfologico
- Area di interesse geologico e fossilifero

Mobilità

- Viabilità privata
- Viabilità pedonale
- Viabilità in ambiti agricoli
- Viabilità agro-silvo-pastorale
- Viabilità vicinale
- Coincidenza viabilità agro-silvo-pastorale e vicinale





