TRIBUNALE ORINARIO DI BRESCIA

Sezione IV Civile
Procedure Concorsuali ed Esecutive

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n° 74 / 2026

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCA PERILLI

PERIZIA di STIMA

Abitazione cielo-terra con locali accessori

sita in Gavardo (BS), via Borzina n°17

di proprietà

[redacted]

LIQUIDAZ. CONTROLLATA: [redacted]

LIQUIDATORE: **DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI**
Piazza Europa 13, 25050 Passirano (BS)

PERITO ESTIMATORE: **ING. MASSIMILIANO GORLANI**
Via A.Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)
Tel. 030-6854094
Mail: gorlani@e-artec.it
Pec: massimiliano.gorlani2@ingpec.eu



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione sintetica

Ubicazione:	Gavardo (BS) Via Borzina n°17
Identificativi catastali:	Sez. NCT Fg. 11
	part. 2192 sub. 4
	P.T-1-2
	Cat. A/3
Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato quota 1/1:	**€ 128.000,00**

Verifica di conformità

Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato:	SI
Oneri di natura condominiale:	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	NO

Limitazioni

Assunzioni limitative:	SI
Condizioni limitative:	SI

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

INDICE

RIEPILOGO SINTETICO 2

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE 5
Localizzazione 5
Zona 5
Mappa geografica 5
Destinazione urbanistica dell'immobile 6
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato 6

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE 9
Tipologia edilizia e descrizione sintetica 9
Stato di manutenzione e finitura 11
Impianti in dotazione 14
Classe energetica 15
Funzionalità dell'immobile 16
Esposizione prevalente 16
Luminosità 16
Panoramicità 16
Identificazione catastale 16
Intestazione catastale 19
Confini 19
Consistenza 19
Criterio di misurazione 19
Calcolo delle superfici di proprietà 20

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE 22

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA 22
Anno di costruzione 22
Titoli autorizzativi esaminati 22
Situazione urbanistica 23
Limitazioni urbanistiche 23
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali 24
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica 26

3.2 RISPONDENZA CATASTALE 26
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti 26
Dichiarazione di rispondenza catastale 28

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA' 28
Stato di possesso del bene alla data della valutazione 29

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE 30
Oneri di natura condominiale 30
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale 30
Vincoli connessi al carattere storico-artistico 30

5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente 31

6. ANALISI ESTIMATIVA 32
Utilizzo della valutazione 32
Verifica del migliore e più conveniente uso 32
Assunzioni e condizioni limitative 32
Criterio di stima adottato 33
Analisi mercato locale 33

7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO 35

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 37

ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE 38

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Gavardo

Via Borzina n. 17

Zona

L'immobile si trova nella parte nord-est del comune di Gavardo, in zona periferica, a est del Fiume Chiese, in un contesto residenziale.

Mappa geografica



Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com



Figura 02: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente "Ambiti residenziali consolidati classe 1". Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è un fabbricato a destinazione residenziale, di due piani fuori terra che ospita due abitazioni ognuna delle quali si sviluppa su due piani e gode di ingresso indipendente. L'edificio è stato realizzato antecedentemente il 1967 e successivamente è stato oggetto di ampliamento alla fine degli anni '60.

Il fabbricato è un edificio a pianta rettangolare con copertura a falde inclinate, circondato da un'area esterna.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

-N. tot piani:	2
-Struttura in elevazione:	Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato
-Solai:	In latero c.a. con travi in calcestruzzo armato
-Copertura:	Copertura a falde inclinate
-Murature perimetrali:	In laterizio
-Coibentazioni/isolamenti:	Assenti

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

-Infissi esterni: Legno con vetro doppio

-Finiture esterne: Buone

-Allaccio fognatura: Presente

All'interno del fabbricato, composto da unità residenziali, risulta un'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra [redacted] per la quota pari ad 1/1 e pertanto ricadente nella Liquidazione Controllata n. 74/2026.

TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA PROPRIETA'	STATO
ABITAZIONE CIELO-TERRA	PIANO T-1	**FG.11 PART. 2192 SUB. 4** Via Borzina n. 17 cat. A/3, cl.3, consist. 6,5 vani Sup. cat. 135 mq Rendita € 224,92	[redacted] piena proprietà quota 1/1	OCCUPATO DALLA PROPRIETARIA

Immagini edificio





Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com



Figura 03: Viste esterne fabbricato

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica

L'immobile in oggetto consiste di appartamento cielo-terra con locali accessori disposto su due piani fuori terra.

L'abitazione occupa la parte est del fabbricato ed ha affaccio in lato nord sul fronte principale dell'edificio e in lato est. Sempre in lato nord si trova l'accesso pedonale e attraverso la corte esclusiva si accede all'abitazione; in lato est, al civico 15D si trova invece l'accesso carraio.

Al piano terra si trova la zona giorno, mentre al piano primo si sviluppa la zona notte, al piano ammezzato trova posto un bagno.

L'appartamento è costituito da un ingresso che distribuisce il soggiorno e un bagno da una parte, la cucina e un ripostiglio ricavato nel sottoscala dall'altra. Percorrendo la scala si raggiunge il bagno al piano ammezzato e le due camere al piano primo. Dal pianerottolo antistante l'accesso delle camere si può accedere al balcone che affaccia sul fronte principale.

I locali hanno altezza variabile da 2,15m per il bagno a piano terra a 2,85m per il soggiorno.

Attraverso la corte esterna esclusiva, che si sviluppa lungo i lati nord ed est dell'edificio, si accede ai tre locali accessori posti sul retro del fabbricato.

Si riportano a seguire le piante di rilievo dell'unità sopra descritta. ***(Allegato 4)***

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

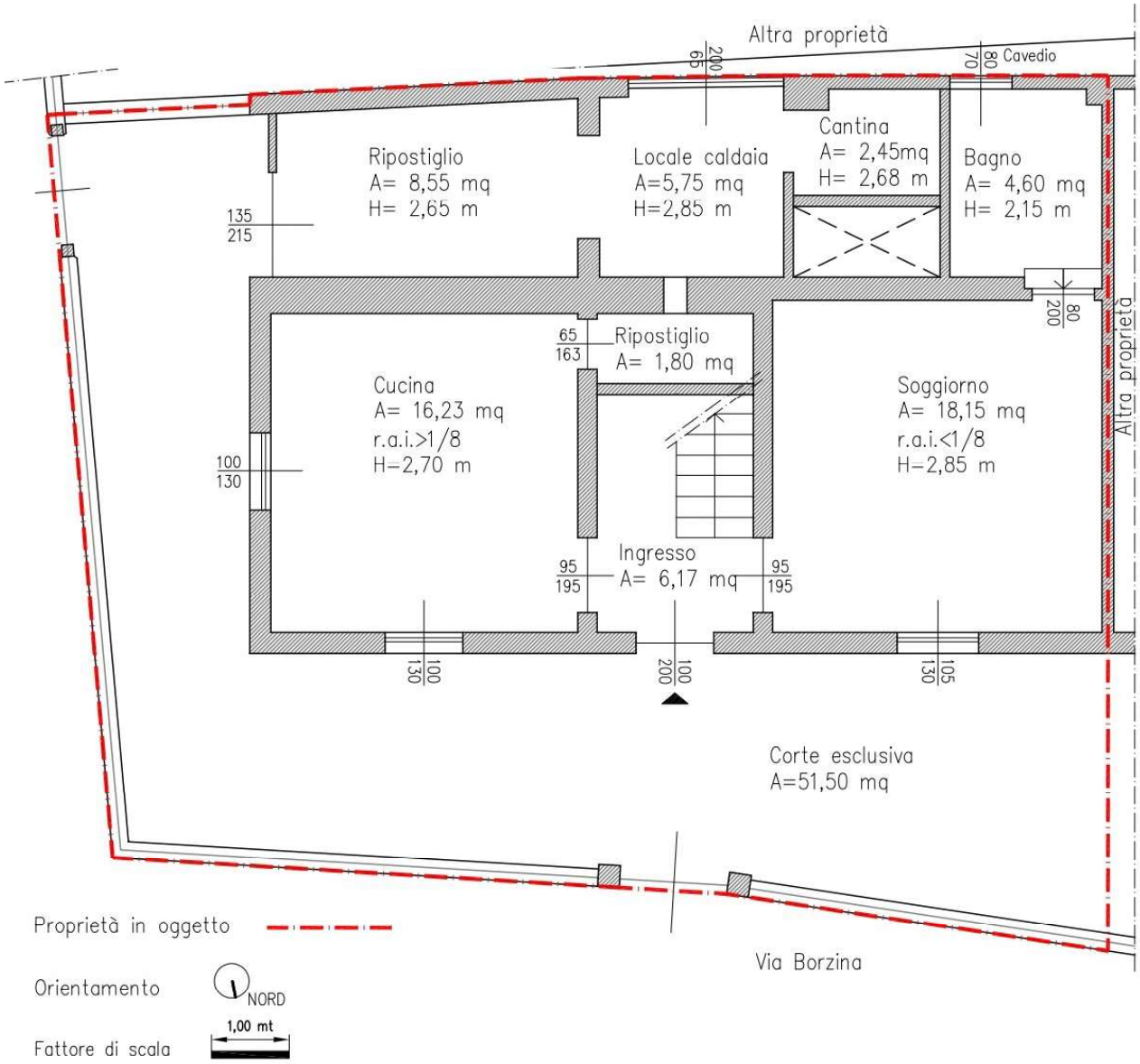


Figura 04: Pianta di rilievo - Piano terra

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

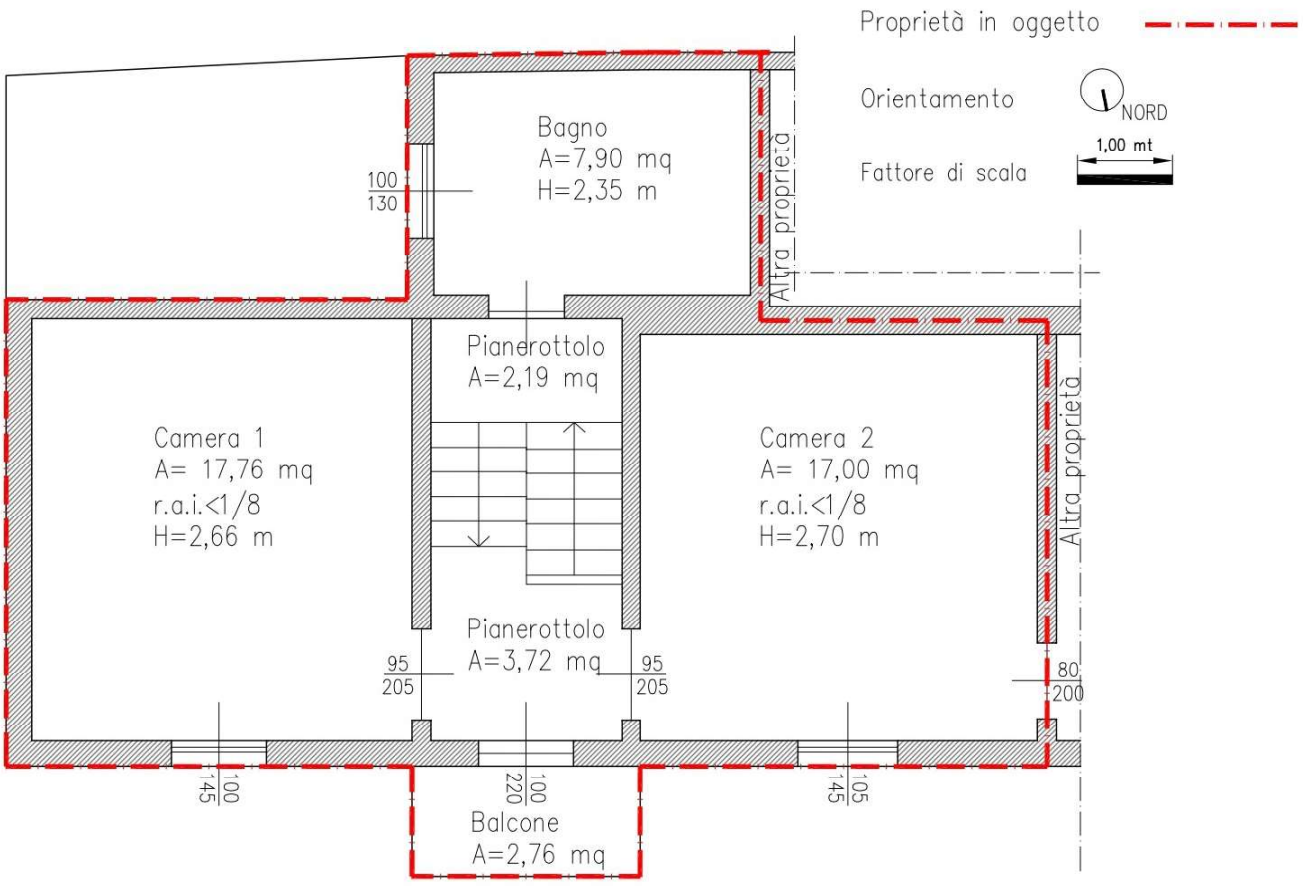


Figura 05: Pianta di rilievo - Piano ammezzato / primo

Stato di manutenzione e finitura

L'immobile sembra essere stato oggetto di recente parziale manutenzione straordinaria. Nello specifico, esternamente il fabbricato è stato tinteggiato, sono state sostituite le ante ed è stata regolarizzata la superficie del cortile mediante la formazione di pavimentazione in cemento; il cancellino d'ingresso è stato sostituito. Internamente, all'ingresso e in cucina, il pavimento è in legno, mentre in soggiorno e in bagno è in gres; le scale hanno rivestimento in marmo; il bagno del piano ammezzato e una camera in marmette, mentre l'altra camera ha pavimento in gres.

I serramenti sono in legno con vetrocamera, il portoncino è blindato e di recente installazione.

I locali sono tutti intonacati e tinteggiati.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento tendendo conto dello stato dei rivestimenti interni, (pavimenti, soffitti, pareti), degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito discreto.

Vengono riportate di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto.

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

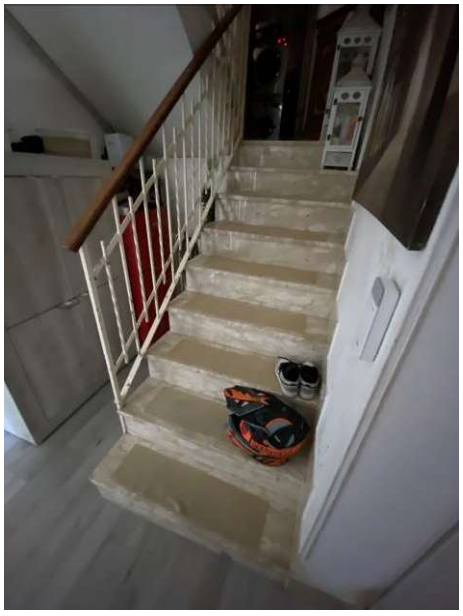
Immagini abitazione

















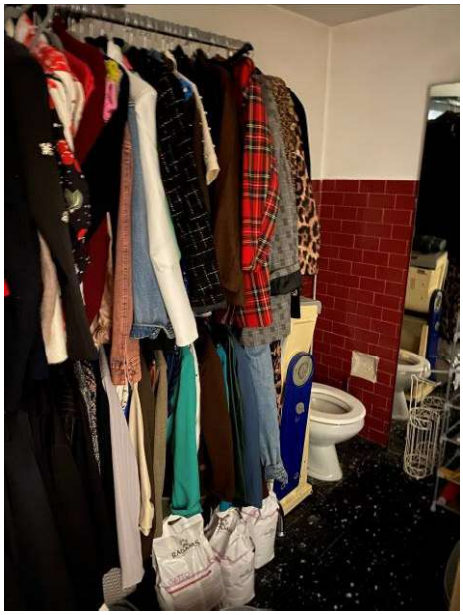



Figura 06: Locali e finiture dell'abitazione

Immagini locali accessori

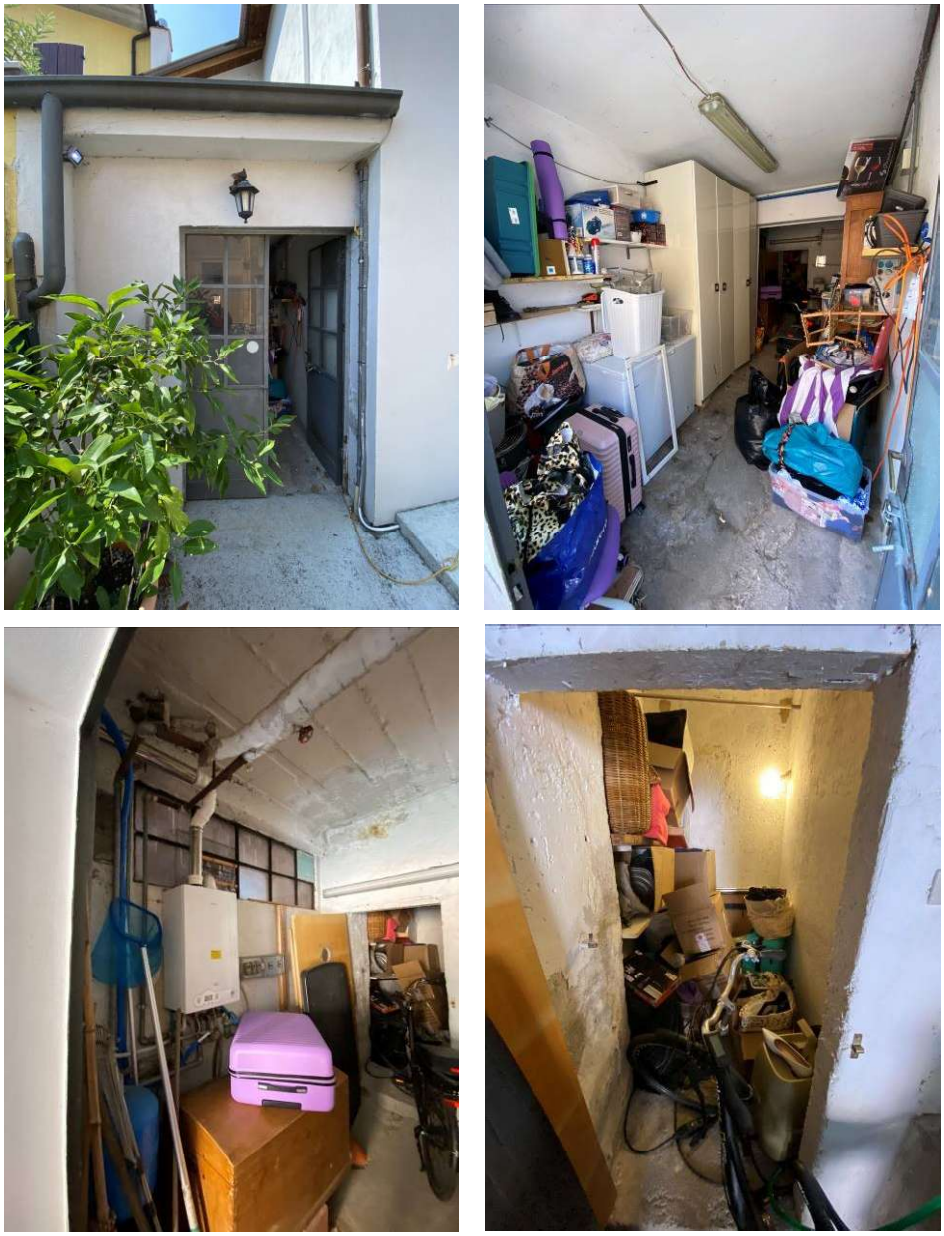


Figura 07: Locali accessori

Impianti in dotazione

- Riscaldamento	☒ Presente	☐ Assente	☐ Vetustà: /
	Se presente:	☐ Centralizzato	☒ Autonomo
	Alimentazione:	☒ Metano	☐ Teleriscaldamento
		☐ Gasolio/olio combustibile	☐ Elettrico
	Elementi radianti:	☒ Radiatori	☐ Pavimento/soffitto
		☐ Aria	☐ Altro
- Condizionamento:	☒ Presente	☐ Assente	☐ Vetustà: /
- Solare termico:	☐ Presente	☒ Assente	☐ Vetustà: /

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

- Elettrico:	☒ Presente	☐ Assente	☐ Vetustà: /
- Idraulico:	☒ Presente	☐ Assente	☐ Vetustà: /
- Antifurto:	☐ Presente	☒ Assente	☐ Vetustà: /
- Pannelli fotovoltaici:	☐ Presente	☒ Assente	☐ Vetustà: /

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

L'immobile risulta regolarmente abitato anche se durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione. Si evidenzia che l'impianto elettrico presenta caratteristiche risalenti alla data di costruzione dell'edificio stesso. Analoga considerazione per l'impianto idrotermosanitario. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta nell'apposito locale sul retro dell'edificio; l'immobile è dotato di termosifoni.

Non si è potuto reperire le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte degli impianti.

Dotazioni impiantistiche



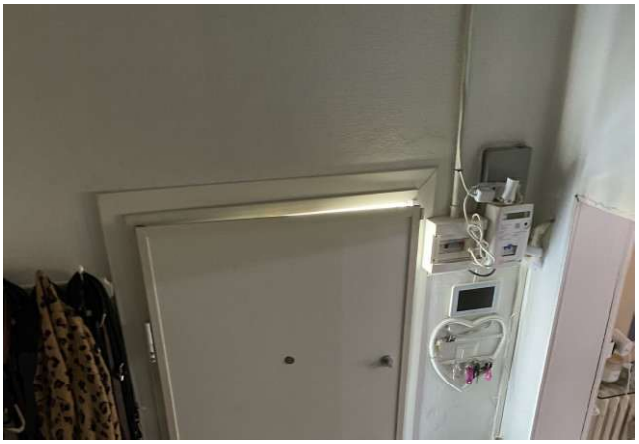


Figura 08: Impianti

Classe energetica

☒ Classe energetica desunta dall'APE: Non presente/ non desumibile

Da indagine svolta su portale della Regione Lombardia non risulta presente in banca dati alcun attestato di prestazione energetica.

Funzionalità dell'immobile

La funzionalità dell'immobile valuta la disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Nel caso specifico il livello di funzionalità risulta:

☐ Minimo ☒ Medio ☐ Buono ☐ Massimo

Esposizione prevalente

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente. Nel caso specifico risulta:

☐ Minimo ☒ Medio ☐ Buono ☐ Massimo

Luminosità

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Nel caso specifico il grado di luminosità dell'immobile risulta:

☐ Minimo ☒ Medio ☐ Buono ☐ Massimo

Panoramicità

La panoramicità dell'immobile è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

☐ Minimo ☒ Medio ☐ Buono ☐ Massimo

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Gavardo

Sez. NCT Foglio 11 - particella 2192 sub. 4

Via Borzina n. 17, Piano T-1-2, Classe 3, Categoria A/3, vani 6,5, Rendita € 224,92

Trattasi di unità immobiliare originariamente censita nel Catasto Fabbricati al foglio SOP/12 part. 2192 sub. 1 e successivamente soppressa con variazione del 30.03.2015 Pratica n. BS0075601 in atti dal 30.03.2015 AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.34418.1/2015).

L'originario mapp. SOP/12 part.2192 sub. 1 deriva da VARIAZIONE del 11.06.1986 Pratica n. 39022 in atti dal 29.01.2001 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 14922.1/1986).

Per il calcolo dell'I.M.U. si faccia riferimento ai dati catastali e alle rendite con aggiornamento alle date delle visure riportate in allegato.

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

Si riportano a seguire stralci della planimetria catastale ultima in banca dati e la precedente planimetria catastale risalente al 11.06.1986 riportate integralmente in ***Allegato 1***

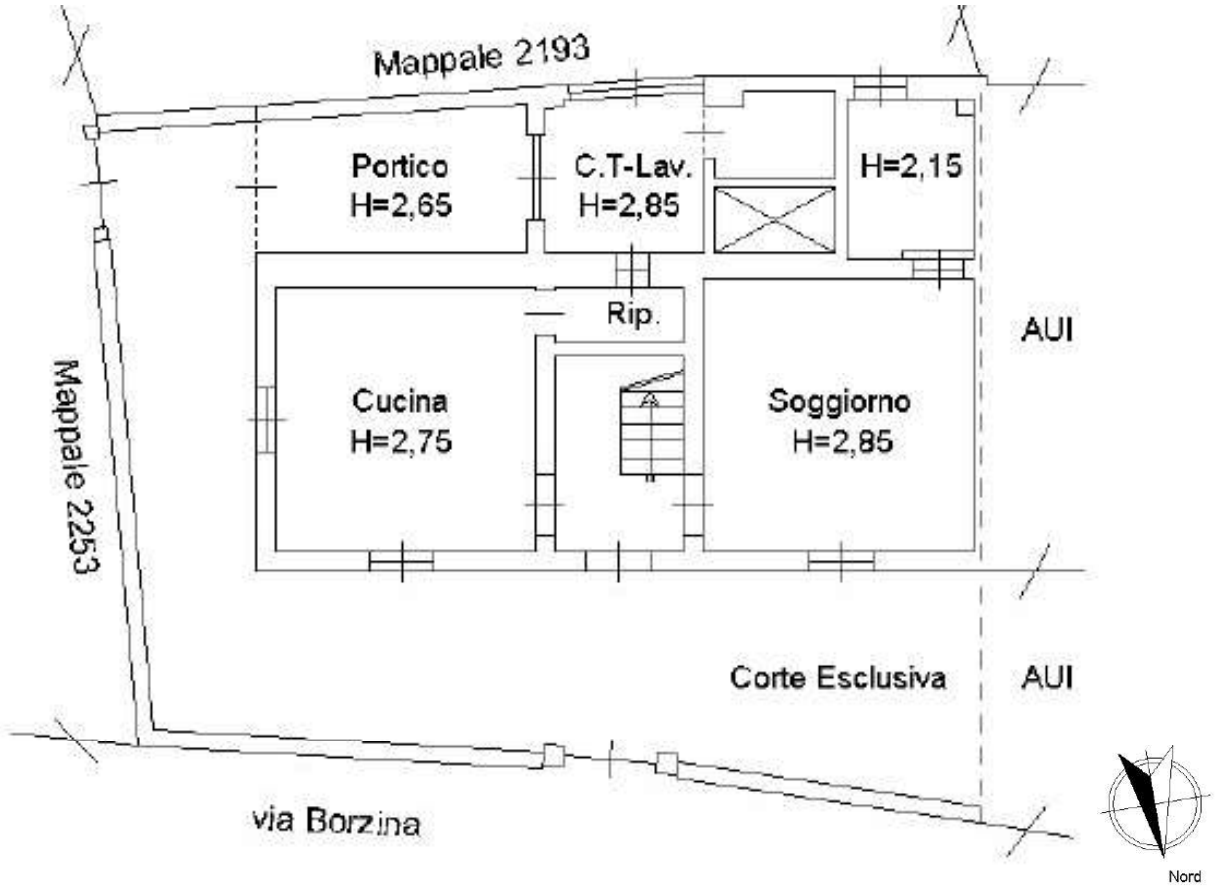


Figura 09: Estratto planimetria catastale in atti dal 30.03.2015– Piano terra

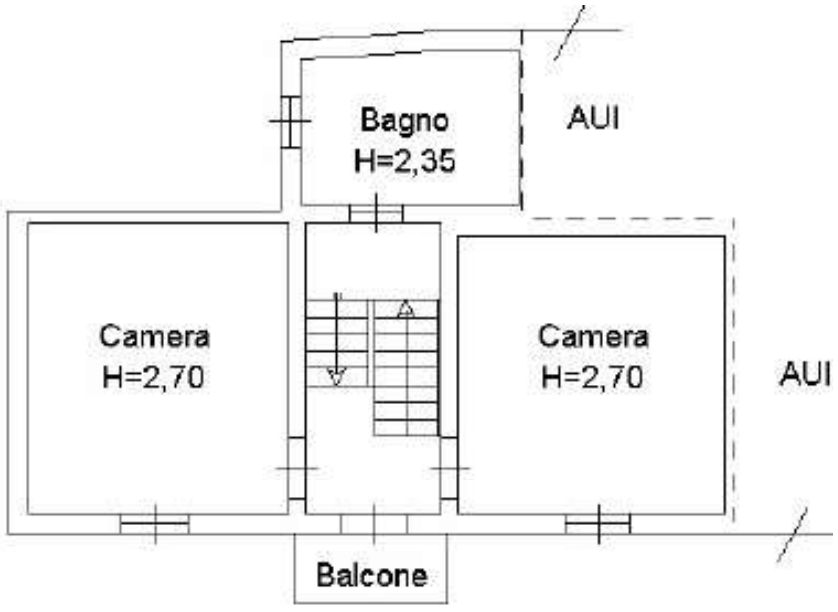


Figura 10: Estratto planimetria catastale in atti dal 30.03.2015– Piano primo

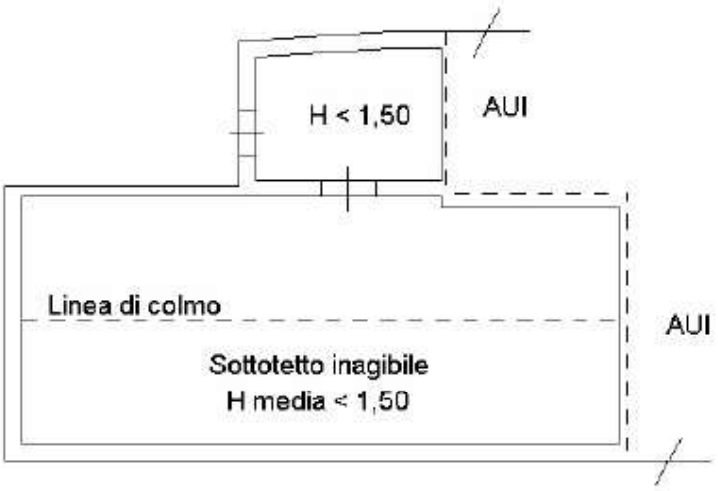


Figura 11: Estratto planimetria catastale in atti dal 30.03.2015– Piano secondo

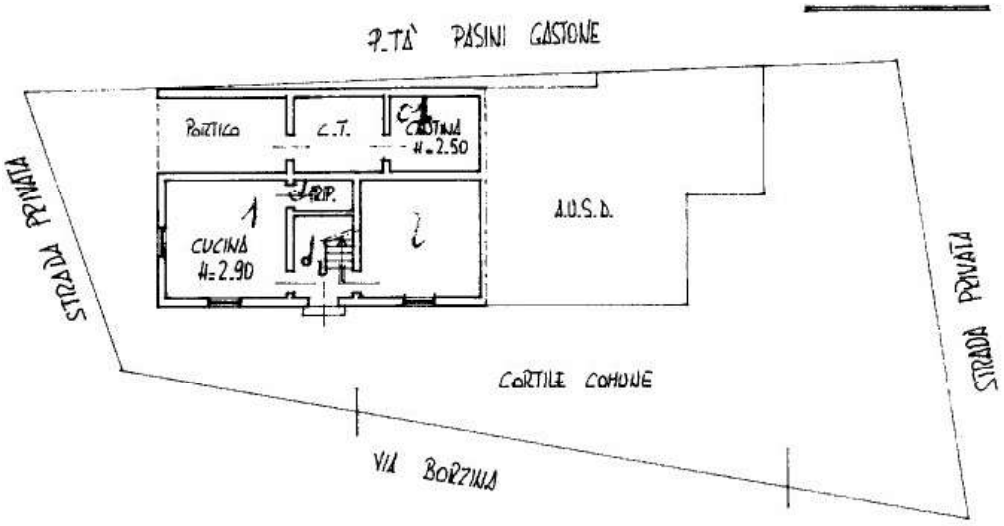


Figura 12: Estratto planimetria catastale in atti dal 11.06.1986 – Piano terra

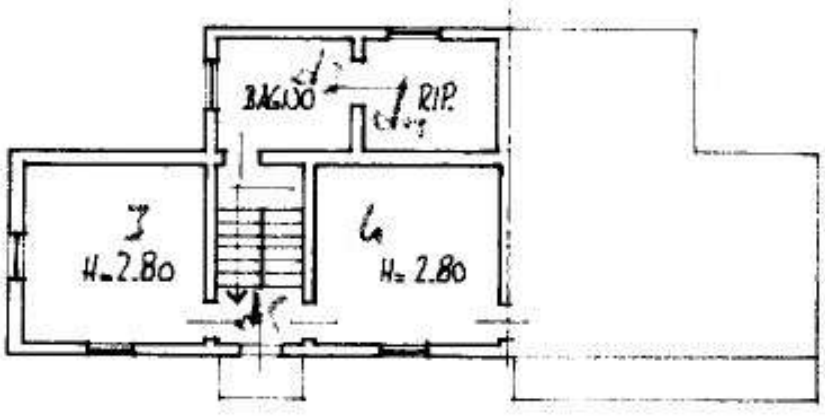


Figura 13: Estratto planimetria catastale in atti dal 11.06.1986 – Piano primo

Intestazione catastale

L'immobile è intestato a:

[redacted]

[redacted]

Quota 1/1 proprietà.

Confini

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini:

- Nord prospetta su via Borzina;
- Ovest confina con altra proprietà;
- Sud confina con altra proprietà;
- Est prospetta su via Borzina.

Consistenza

In data 30.07.2026 stato eseguito il sopralluogo che ha permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito ***(Allegato 4)*** è stato confrontato con la planimetria catastale ultima in atti ***(Allegato 1)*** e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate reperite presso l'archivio storico comunale.

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,00 dal piano pavimento.

- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

- per i locali **principali di abitazione** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **balcone** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per i locali **accessori** si computerà il **25%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 1,00 dal piano pavimento.

N.B: La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione dei sopralluoghi. ***(Allegato 4)***

Per cui si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

Piano terra

1. Ingresso di superficie utile di circa:	6,17 mq;
2. Soggiorno di superficie utile di circa:	18,15 mq;
3. Cucina di superficie utile di circa:	16,23 mq;
4. Bagno di superficie utile di circa:	4,60 mq;
5. Ripostiglio di superficie utile di circa:	1,80 mq;

Piano ammezzato

6. Pianerottolo di superficie utile di circa:	2,19 mq;
7. Bagno di superficie utile di circa:	7,90 mq;

Piano primo

8. Pianerottolo di superficie utile di circa:	3,72 mq;
9. Camera 1 di superficie utile di circa:	17,76 mq;
10. Camera 2 di superficie utile di circa:	17,00 mq;
11. Balcone di superficie utile di circa:	2,76 mq;

Locali accessori piano terra

12. Ripostiglio di superficie utile di circa:	8,55 mq;
13. Locale caldaia di superficie utile di circa:	5,75 mq;
14. Cantina di superficie utile di circa:	2,45 mq;
15. Corte esclusiva di superficie utile di circa:	51,50 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(mq)
Abitazione piano terra e primo				
Locali abitazione p.t.	S.E.L.	51,90	100%	51,90
Locali abitazione p. 1°	S.E.L.	62,80	100%	62,80
Balcone	S.E.L.	2,76	30%	0,83
Locali accessori p.t.	S.E.L.	21,95	25%	5,49
Corte esclusiva	S.E.L.	56,70	10%	5,67
Superficie commerciale complessiva mq				**126,69**

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato presumibilmente realizzato in data antecedente al primo di settembre 1967 e successivamente ampliato.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia dell'immobile così come attualmente rilevabile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavardo ***(Allegato 3)*** al fine di visionare tutte le pratiche edilizie inerenti all'immobile in oggetto e ricostruire lo stato autorizzativo dello stesso.

Si fa presente che presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gavardo non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa all'unità immobiliare oggetto della presente perizia mentre sono state rinvenute le pratiche edilizie relative all'ampliamento del fabbricato che però non forniscono alcuna indicazione in merito allo stato autorizzativo dell'unità immobiliare in oggetto.

A nome dell'attuale proprietaria non risultano pratiche edilizie mentre a nome del precedente proprietario Sig. [redacted] nell'archivio comunale sono presenti le seguenti pratiche edilizie autorizzative:

1 – Licenza di costruzione del 24.05.1968 prot. 4042 Reg. Costr. 46

Tale pratica edilizia è relativa all'ampliamento dell'edificio a quella data esistente. Nello specifico viene autorizzata la realizzazione di una nuova unità immobiliare disposta su due livelli.

2 - Certificato di Abitabilità del 03.05.1979 n. 42/79

Relativamente alla pratica edilizia sopra riportata viene rilasciato il certificato di Abitabilità.

3- Condono Edilizio anno 1985

Il riferimento a tale pratica è presente nell'elenco delle pratiche edilizie di condono relative all'anno 1985 presenti in archivio comunale. La presentazione di tale pratica è avvenuta in data 30.04.1986 n. 119-321 ma risulta relativa ad ulteriore ampliamento del fabbricato iniziale nella porzione dello stesso non oggetto di interesse.

Nessuna ulteriore pratica edilizia inerente alle unità immobiliari oggetto di perizia è stata rintracciata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: ☒ Vigente: Variante al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera di C.C. n.35 del 31.07.2023

Il mappale 2192 del fg. 11 Sezione urbana NCT di Gavardo con il quale è identificato l'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona identificata come:

-"Ambiti residenziali consolidati calasse 1" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 4.10.

Convenzione urbanistica: ☒ No ☐ Si

Acquisizione diritti edificatori: ☒ No ☐ Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: ☒ No ☐ Si

Vincoli ambientali e paesaggistici: ☒ No ☐ Si

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: ***(Allegato 2)***

-Piano delle Regole – Estratto Tavola R.1.2f – Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale

-Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Artt. 4.9 - 4.10

-Documento di Piano – Estratto Tavola P.1b.4i_s – Il sistema urbano: indice fondiario per isolati sud

-Documento di Piano – Estratto Tavola P.1b.4l_n – Il sistema urbano: rapporti di copertura per isolati nord

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

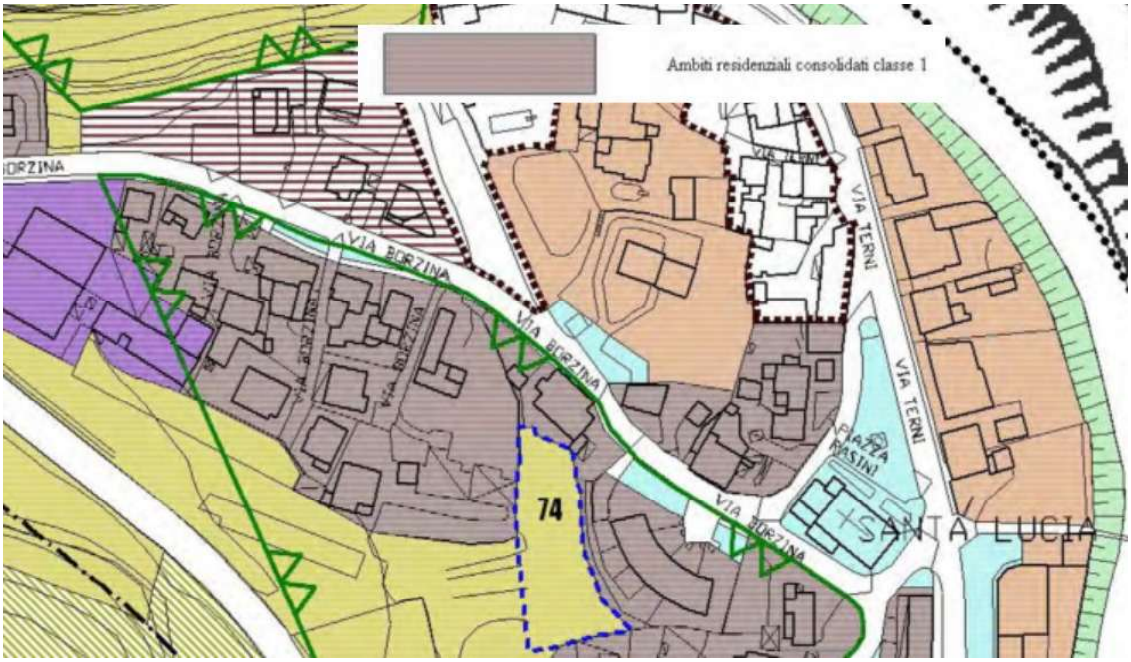


Figura 14: Estratto Piano delle Regole – Tavola R.1.2f

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Relativamente allo stato autorizzativo del fabbricato, la documentazione edilizia di progetto sopra elencata rinvenuta presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale non risulta relativa alla costruzione iniziale dell'edificio né alle modifiche che hanno portato l'unità immobiliare oggetto di interesse allo stato attuale.

Le pratiche edilizie rinvenute a nome del precedente proprietario rappresentano esclusivamente l'ampliamento del fabbricato e non indicano la distribuzione interna dei locali della parte dell'edificio oggetto di interesse.

In assenza di alcuna documentazione edilizia relativa alla costruzione iniziale del fabbricato, non è possibile eseguire la verifica di conformità dell'immobile in oggetto in relazione allo stato autorizzato.

Si evidenzia tuttavia che risulta presente in banca dati catastale la planimetria catastale risalente al 11.06.1986, che è stata presumibilmente redatta contestualmente alla redazione della planimetria dell'unità immobiliare costituita con il progetto di ampliamento di cui alle pratiche edilizie sopra elencate.

E' stata pertanto eseguita una verifica di confronto dello stato attuale rilevato con lo stato rappresentato in tale data per l'unità immobiliare in oggetto.

Si evidenzia che la planimetria attuale risalente al 2015 in banca dati non trova corrispondenza ad alcuna pratica edilizia autorizzativa, sebbene con tale variazione catastale venga a definirsi l'attuale stato dei luoghi.

Nella planimetria sotto riportata vengono evidenziate graficamente le principali difformità rilevate rispetto allo stato dei luoghi attualmente rilevato.

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

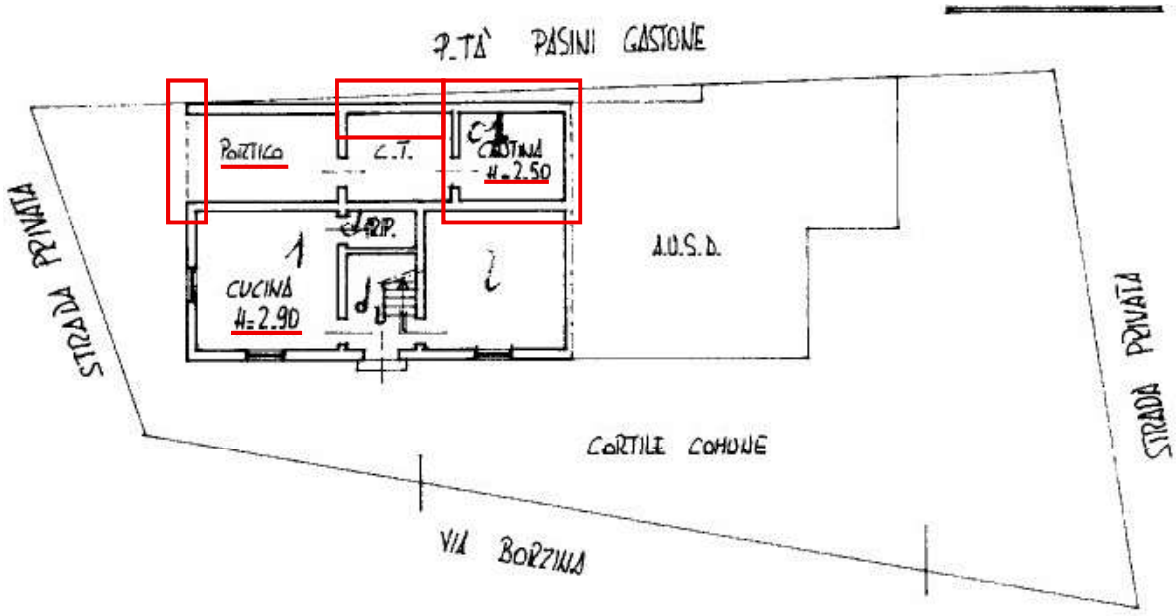


Figura 15: Estratto planimetria catastale del 11.06.1986 con indicazione delle difformità rilevate – Piano terra

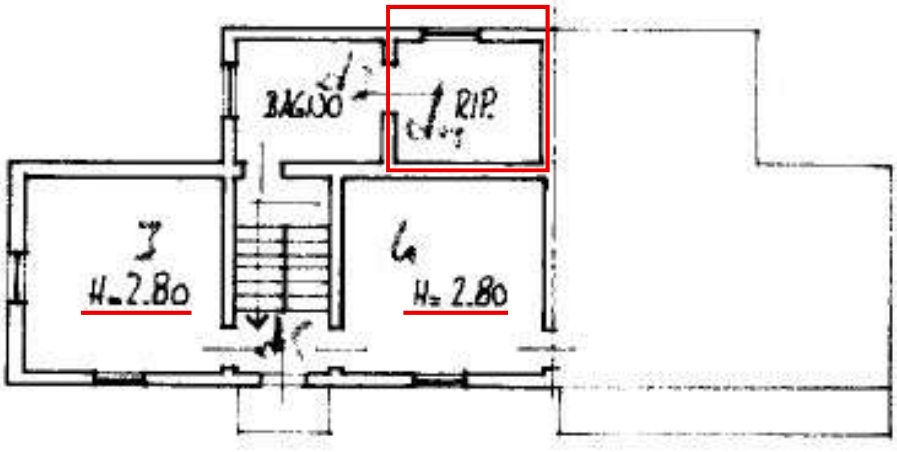


Figura 16: Estratto planimetria catastale del 11.06.1986 con indicazione delle difformità rilevate – Piano primo

Da tale confronto, sulla base del rilievo eseguito, sono emerse le difformità graficamente sopra indicate e di seguito elencate:

-Il portico indicato in planimetria è stato trasformato in un locale chiuso mediante la realizzazione di una parete in cartongesso con posizionamento di porta d'accesso antistante il cancello carraio;

-la cantina risulta attualmente di dimensioni ridotte inquanto per circa metà della sua superficie originaria è stata trasformata in bagno con accesso diretto dal soggiorno, mentre in parte è stata chiusa e risulta un vano non accessibile;

-nell'attuale bagno e locale caldaia a piano terra sono state realizzate due finestre;

-al piano ammezzato il ripostiglio presente in planimetria e accessibile dal bagno non risulta incluso nell'unità immobiliare in oggetto;
-le altezze dei locali indicate in planimetria non corrispondono a quelle rilevate.

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

☐ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

☒ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

Sulla base della documentazione disponibile, il sottoscritto CTU evidenzia che l'immobile è stato oggetto di variazioni rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale del 1986 e tali difformità necessitano di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria ovvero ove questa non risulti autorizzabile, mediante la messa in pristino dei luoghi.

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: http://www.agenziaentrate.gov.it/ con aggiornamento al 23.07.2026.
Si allegano l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica Catasto Fabbricati. ***(Allegato 1)***
A seguito del sopralluogo svolto presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti risalente al 30.03.2015.

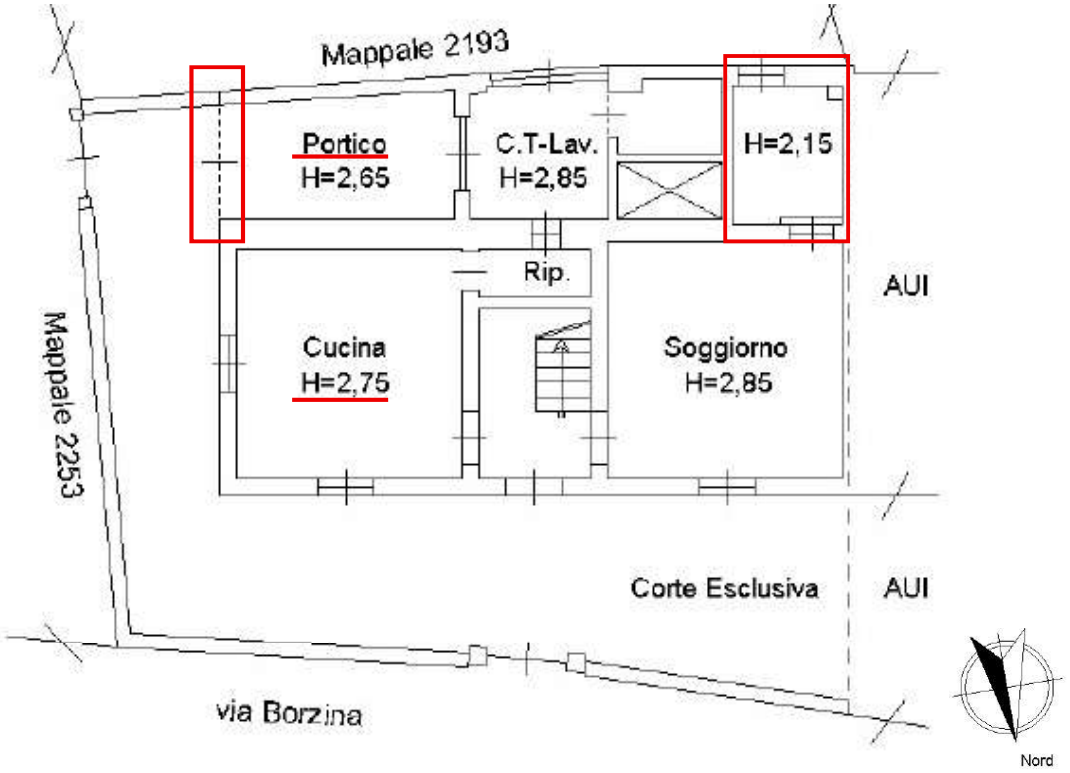


Figura 09: Estratto planimetria catastale in atti dal 30.03.2015 con indicazione delle difformità rilevate– Piano terra

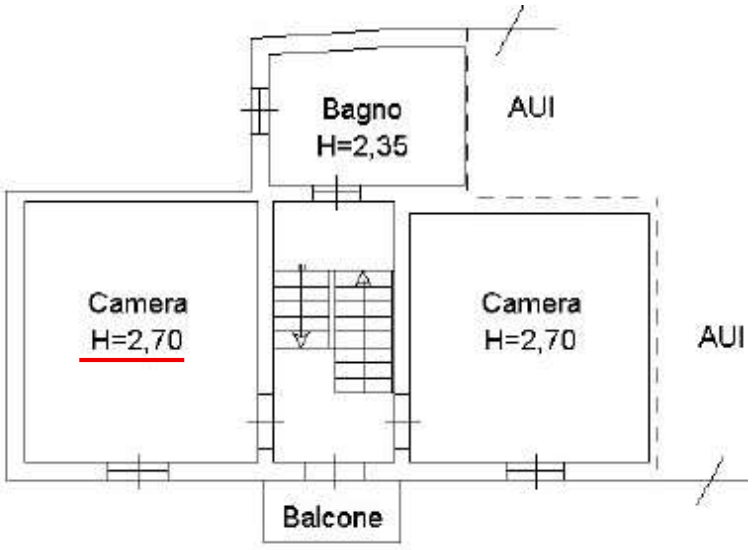


Figura 10: Estratto planimetria catastale in atti dal 30.03.2015 con indicazione delle difformità rilevate – Piano primo

Da tale confronto, sulla base del rilievo eseguito, sono emerse le difformità graficamente sopra indicate e di seguito elencate:

-Il portico indicato in planimetria è stato trasformato in un locale chiuso mediante la realizzazione di una parete in cartongesso con posizionamento di porta d'accesso antistante il cancello carraio;

-in planimetria è indicata l'altezza della cucina pari a 2,75m anziché 2,70m rilevati;

-nel locale adiacente al soggiorno di altezza pari a 2,15m è stato realizzato un bagno;

-al piano primo la camera 1 ha altezza pari a 2,66m e non 2,70m come indicato in planimetria;
-l'identificativo catastale della planimetria non è stato aggiornato.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Pavia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare.

☒ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare.

La planimetria catastale del 2015 pur risultando dal punto di vista distributivo sovrapponibile allo stato dei luoghi rilevato, evidenzia la presenza di alcune difformità connesse alla destinazione d'uso di alcuni locali (bagno p.t) nonché la chiusura con porta metallica del portico.

Trattasi di difformità che necessitano di regolarizzazione mediante presentazione di aggiornamento della scheda planimetrica catastale successivamente alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e/o mesa in pristino dei locali.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Relativamente al bene immobile ubicato in Comune di Gavardo, così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Gavardo

Sez. NCT - Foglio 11

particella 2192 sub. 4

Via Borzina n. 17,

Piano T-1-2,

Classe 3,

Categoria A/3,

vani 6,5,

Rendita € 224,92

Alla data del 01.10.2026 il bene risulta intestato a:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Quota 1/1 proprietà

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

Ad essa pervenuto in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 3465/4825 del 14.08.2015**

Atto di **donazione** in data 03.08.2015 repertorio 3541/2574 Notaio Gianluca Rosa ***(Allegato 6.1)***, con cui la [redacted] l'immobile identificato al Catasto Fabbricati sez. SOP fg 12 part. 2192/4.

***** Trasc. 3466/4826 del 14.08.2015**

Atto di **rinuncia ad opporsi a donazione** in data 03.08.2015 repertorio 3541/2574 Notaio Gianluca Rosa ***(Allegato 6.1)*** con cui [redacted] dichiarano di rinunciare al diritto loro spettante di fare opposizione alla donazione sopra citata.

Alla Sig.ra [redacted] l'immobile era pervenuto in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 116/76 del 09.01.2013**

Atto di **donazione** in data 20.12.2012 repertorio 557/395 Notaio Gianluca Rosa ***(Allegato 6.2)***, con cui il [redacted] la quota di 2/6 di piena proprietà e la quota di 4/6 di nuda proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati sez. SOP fg 12 part. 2192 sub. 1 e part. 2192 sub. 2, mentre verrà immessa nel possesso della restante quota di 4/6 al consolidamento del diritto di usufrutto spettante alla [redacted].

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto risultava occupata dall'esecutata [redacted]

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato bifamiliare non costituito in condominio.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate al precedente capitolo 3.1 e 3.2 relative all'unità immobiliare in oggetto costituita da appartamento con locali accessori, si ritiene che debba essere presentata una sanatoria per l'autorizzazione dello stato effettivo dei luoghi o per contro la messa in pristino dei luoghi conformemente alla planimetria catastale di riferimento risalente al 11.06.1986.

Al valore di mercato così ricavato è stata successivamente applicata pertanto:

- una decurtazione del valore inerente alla mancata conformità edilizia inerente alle problematiche rilevate relative al ripristino dei luoghi di opere eseguite senza autorizzazione e/o difformemente alla normativa vigente, il cui onere è stimato complessivamente € 10.326,83.
- una decurtazione del valore inerente alla mancata conformità catastale così come appurata a seguito del rilievo dei locali e con il confronto degli stessi con la documentazione catastale il cui onere è stimato complessivamente e forfettariamente in € 1.000,00;

Tali oneri sono descritti nel Computo Metrico Estimativo ***(Allegato 7)*** in cui vengono descritti gli interventi necessari al ripristino dei luoghi per opere realizzate in assenza di titolo edilizio (bagno piano terra, chiusura portico).

Si evidenzia che i costi della regolarizzazione edilizia e catastale verranno detratti al valore di stima dell'immobile come calcolato con la presente perizia ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia.

Tali importi di costo sono infatti da ritenersi indicativi e un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito di predisposizione di un adeguato preventivo non oggetto del presente incarico.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente

L'immobile oggetto di relazione risulta intestato a [redacted], per quota 1/1 proprietà, libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

***** Trasc. 3682/4961 del 08.07.2021 –** Verbale di pignoramento immobili
UNEP presso Corte d'Appello di Brescia **–** Rep. n. 2961/2021 del 14.05.2021
a favore: [redacted]
contro: [redacted]

***** Trasc. 2675/3378 del 13.05.2026** - Sentenza di apertura liquidazione controllata
Tribunale di Brescia **–** Rep. n. 134/2026 del 03.04.2026
a favore: Massa dei creditori della liquidazione controllata di [redacted]
contro: [redacted]

In allegato viene riportata la documentazione ipotecaria relativa all'immobile in oggetto. ***(Allegato 5)***

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del **"*più probabile valore corrente di mercato*"** inteso quale il valore del compendio immobiliare in caso di continuità d'uso in riferimento alle destinazioni, all'utilizzo e alla tipologia della attuale attività insediata.

Il più probabile valore corrente di mercato viene definito come segue:

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

Verifica del migliore e più conveniente uso

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici.

Per l'immobile in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa al bene descritto così come originariamente pervenuto e così come rilevato in loco e si basa sulle verifiche di conformità eseguite e sui dati reperiti presso gli uffici pubblici a garanzia di veridicità ed affidabilità dei dati considerati.

Quanto alle verifiche di conformità edilizia si evidenzia che esse sono state eseguite sulla base del rilievo dell'immobile eseguito dal sottoscritto nonché della planimetria catastale precedente in mancanza di pratiche edilizie autorizzative.

Quanto alle verifiche di conformità urbanistica si evidenzia che esse sono state eseguite con riferimento alla destinazione d'uso rilevate dell'immobile.

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite con riferimento alla planimetria catastale ultima in atti nonché con riferimento all'estratto mappa catastale nonché con riferimento alla documentazione catastale degli immobili di provenienza.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alle risultanze evidenziate nei registri del servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio Provinciale territorio-Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia.

Criterio di stima adottato

Il criterio di stima utilizzato per la valorizzazione dell'immobiliare si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con immobili presi a confronto, simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione e oggetto di compravendita sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita oltre che dall'analisi dei valori desunti dai diversi Listini Immobiliari come sotto analizzati.

Analisi mercato locale

L'analisi del mercato locale è stata eseguita con riferimento al periodo corrispondente alla data di valorizzazione dei beni.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio;
- Pubblicazioni del Borsino Immobiliare;
- Compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo attuale ha permesso di ricavare i seguenti valori di vendita:

AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.) – rilevazione secondo semestre 2025

Fascia Periferica

Zona Frazioni Sopraponte – Soprazzocco e zona industriale

Destinazione Residenziale

Tipologia prevalente abitazioni civili

-Abitazioni civili (stato conservativo normale)	da	790,00	a 1.150,00	€ /mq
-Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale)	da	720,00	a 1.000,00	€ /mq
-Ville e villini (stato conservativo normale)	da	1.000,00	a 1.400,00	€ /mq

BORSINO IMMOBILIARE – rilevazione agosto 2026

Zona frazioni Sopraponte, Soprazzocco e zona industriale, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

-Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appartamenti di qualità superiore alla media di zona	da 866,00 a 1.316,00 € /mq

-Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appartamenti di qualità nella media di zona	da 731,00 a 1.112,00 € /mq

-Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appartamenti di qualità inferiore alla media di zona	da 675,00 a 931,00 € /mq

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, dell'analisi estimativa eseguita, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato ***(Allegato 8)***:

- Abitazione 1.100,00 € / mq

Si ottiene pertanto:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO						
Unità residenziale						
Consistenza	**Sup.**	**Area**	**Rapporto mercantile**	**Sup. commerciale**	**Valore unitario**	**Valore di mercato**
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Abitazione piano terra e primo						
Locali abitazione p.t.	S.E.L.	51,90	100%	51,90	1.100,00 €	57.090,00 €
Locali abitazione p. 1°	S.E.L.	62,80	100%	62,80	1.100,00 €	69.080,00 €
Balcone	S.E.L.	2,76	30%	0,83	1.100,00 €	910,80 €
Locali accessori p.t.	S.E.L.	21,95	25%	5,49	1.100,00 €	6.036,25 €
Corte esclusiva	S.E.L.	56,70	10%	5,67	1.100,00 €	6.237,00 €
					Valore di mercato mq	**139.354,05 €**

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato delle unità immobiliari sopra sopraesposto:

- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia in ragione delle difformità rilevate e per la necessità di ottenimento di provvedimento in sanatoria e/o di messa in pristino dei luoghi, quantificabili in un valore pari a € 10.326,83 come da computo allegato;
- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità catastale quantificabile in ragione delle difformità rilevate, quantificabile complessivamente in € 1.000,00.

VALORI DI STIMA				
Abitazione piano terra e primo				
Consistenza	**Valore di mercato**	**Totale decurtazioni**	**Valore di nercato ridotto**	**Valore di stima arrotondato**
	(€)	(€)	(€)	(€)
Abitazione	139.354,05 €	- 11.326,83 €	128.027,22 €	128.000,00 €

Ing. Massimiliano Gorlani - 25010 San Zeno Naviglio (BS) Via A. Diaz 13 Tel. 030-6854094 Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

Si ottiene pertanto:

VALORE CORRENTE DI STIMA

(Quota 1/1)

Appartamento cielo-terra con locali accessori

€ 128.000,00

(diconsi euro centoventottomila/00)

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 758, tecnico incaricato dal Curatore, 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;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

San Zeno Naviglio (BS), lì 06 Ottobre 2026

In fede,

Il Tecnico

Ing. Massimiliano Gorlani



TRIBUNALE ORINARIO DI BRESCIA

Sezione IV Civile
Procedure Concorsuali ed Esecutive

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n° 74 / 2026

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCA PERILLI

ALLEGATI

ALLA PERIZIA DI STIMA

LIQUIDAZ. CONTROLLATA: [redacted]

LIQUIDATORE: **DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI**
Piazza Europa 13, 25050 Passirano (BS)

PERITO ESTIMATORE: **ING. MASSIMILIANO GORLANI**
Via A.Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)
Tel. 030-6854094
Mail: gorlani@e-artec.it
Pec: massimiliano.gorlani2@ingpec.eu



INDICE

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

ALLEGATO 4 – PIANTA DI RILIEVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

ALLEGATO 6 – ATTO DI PROVENIENZA E ATTI RILEVANTI

- 6.1 Donazione e rinuncia ad opporsi alla donazione Notaio Gianluca Rosa Rep. 3541/2574 del 03.08.2015
- 6.2 Donazione Notaio Gianluca Rosa Rep. 557/395 del 20.12.2012

ALLEGATO 7 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ALLEGATO 8 – ANALISI ESTIMATIVA - CALCOLO VALORE STIMA