

Architetto Silvia Pezzoli

RELAZIONE DI STIMA
Sentenza di apertura di liquidazione controllata 123/2024



PREMESSA

La Rag. Oriana Turla, con studio in Darfo Boario Terme (BS), Via Manifattura 76, nominata quale professionista liquidatore del procedimento di Liquidazione controllata di seguito citato:

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 01/07/2024 Numero di repertorio 241/2024

Autorità TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO emittente

Descrizione 655 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA; n. 123/2024

Nota Di Trascrizione Registro generale n. 7798 - Registro particolare n. 5315 - Presentazione n. 11 del 24/02/2025

incarica la Sottoscritta Arch. Silvia Pezzoli, con studio in San Zeno Naviglio in Viale Europa N. 87, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n 1976, di produrre una Relazione di Stima dei Beni siti nel Comune di Zone (Brescia).

La sottoscritta, in esecuzione dell'incarico, ricercava e acquisiva la documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e delle Entrate di Brescia, quella urbanistica e edilizia presso gli Uffici di Urbanistica ed Edilizia del Comune di Zone (Bs), ispezionava l'immobile e attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni. Compilate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue.

V.le Europa, 87 – San Zeno Naviglio 25010 (BS)

❖
P.IVA 03602500179



RELAZIONE DI STIMA

1.INDIVIDUAZIONE CATASTALE – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I beni immobili risultano ad oggi censiti nel Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Zone (BS) STRADA VICINALE DI PADO' come segue:

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	Comune	M188 - ZONE (BS)				
Catasto		TERRENI				
Foglio	1	Particella	1057	Subalterno	-	
Natura		T - TERRENO		Consistenza	30 are 10 centiare	
Immobile n. 2	Comune	M188 - ZONE (BS)				
Catasto		TERRENI				
Foglio	1	Particella	1059	Subalterno	-	
Natura		T - TERRENO		Consistenza	2 ettari 11 are 40 centiare	
Immobile n. 3	Comune	M188 - ZONE (BS)				
Catasto		TERRENI				
Foglio	1	Particella	1061	Subalterno	-	
Natura		T - TERRENO		Consistenza	23 are 50 centiare	
Immobile n. 4	Comune	M188 - ZONE (BS)				
Catasto		TERRENI				
Foglio	1	Particella	1066	Subalterno	-	
Natura		T - TERRENO		Consistenza	10 are 80 centiare	
Immobile n. 5	Comune	M188 - ZONE (BS)				
Catasto		FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 13	Particella	1916	Subalterno	4
Natura		A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	11,5 vani		
Indirizzo		STRADA VICINALE DI PADO'			N. civico	SNC
Piano	1 T S1					
Immobile n. 6	Comune	M188 - ZONE (BS)				
Catasto		FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 13	Particella	1916	Subalterno	5
Natura		C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		119 metri quadri	
Indirizzo		STRADA VICINALE DI PADO'			N. civico	SNC
Piano	1 T S1					



2.PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di valutazione sono intestati per il 50% alla _

pertanto con Diritto di Proprietà per ½ (atto del 23/09/2008 Pubblico ufficiale Dalla Tana Arturo, sede di Parma (PR) REPERTORIO N.104512-COMPRAVENDITA) .

3.PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Repertorio n.104.512 Raccolta N 30220 Compravendita Prima casa

Atto del 23/09/2008 Pubblico ufficiale DALLA TANA ARTURO Sede PARMA (PR) Repertorio n. 104512 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26931.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 02/10/2008

Parte venditrice

Acquisto con atto autentificato NOTAIO ANESSI del 17/12/1972 rep. 15941 Registrato a Iseo il 28/12/1972 al n. 16385 R.P.

4.TITOLI EDILIZI

L'unita immobiliare e' stata edificata, come dichiarato in sede di Atto di compravendita, nel **periodo antecedente all'anno 1967**, presso gli archivi della Sede comunale non sono stati reperiti documenti quali Licenza edilizia e attestato di agibilità.

Successivamente alla costruzione sono state rilasciate dal Comune di Zone i seguenti Provvedimenti edilizi:

- PRATICA EDILIZIE P.E N. 360 del **09/05/1973** prot. 689 per sistemazione fabbricato colonico ad uso abitazione;
- PRATICA EDILIZIA P,E N. 474 del **22/04/1976** prot 630 per aggiunta di balcone – rifacimento del solaio e modifica di tramezze interne ;
- D.IA. Prot. N.1843 del **15/06/2001** Concessione n 1599 per rifacimento balconi
- Deposito di Attestato di prestazione energetica redatto dal Geom Ottavia Ghitti del

V.le Europa, 87 – San Zeno Naviglio 25010 (BS)

❖
P.IVA 03602500179



29/05/2008 registrato con Prot. N 17205-000004/085 (**non recuperato in archivio**);

L' attestato di APE Energetica e' scaduto;

- D.I.A N 2201 del 15/10/2015 Prot. 2406 per opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento della copertura ;
- Parere favorevole della Commissione del paesaggio in data 11/11/2015 Prot. 2404 comunicazione protocollo n. 2771 .

Successivamente non sono state effettuate opere che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi, anche in sanatoria.

Come dichiarato nell'atto di compravendita' sussistono sui terreni oggetto di valutazione servitù attive e passive, di elettrodotto Enele a carico degli immobili in oggetto e costituita con atto notaio Anessi in data 15/01/1986(**o 83**) Rep. 56815 registrato a Brescia il 23/01/1983 al n. 811 e trascritto a Brescia il 10/02/1986 al n. 2988 R.P

5.CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

La proprietà oggetto della presente perizia, presenta le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Nota di trascrizione:

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 01/07/2024 Numero di repertorio 241/2024

Autorità emittente TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175

Sede BRESCIA (BS)

Descrizione 655 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Descrizione Atto di accettazione di proposta contrattuale di MUTUO e di costituzione di

Ipoteca Rep. 104.513 Raccolta n. 30221 del 23/09/2008

ING. DIRECT N.V SUCCURSALE DI Milano Via Arbe 49

6.DESCRIZIONE DEI BENI A-B

V.le Europa, 87 – San Zeno Naviglio 25010 (BS)

❖
P.IVA 03602500179



STRADA VICINALE PAD' SNC – ZONE (BS)

Gli immobili, Terreni e il Fabbricato sono collocati in area extra urbana ad ovest del centro del comune di Zone, poco distante dalla "Riserva naturale delle Piramidi di Zone, immersi nella natura, prevalenza prati e boschi.

A - FABBRICATO FG 13 PARTICELLA 1916 Sub 4 CAT A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

VANI 11,5 - Rendita catastale Euro 380,11

B- STALLE/SCUDERIE/AUTORIMESSA FG. 13 PARTICELLA 1916 Sub 5 CAT C6 - CONSISTENZA MQ

119 – Rendita catastale Euro 44,86

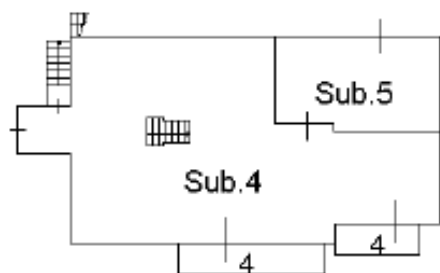
A - Il fabbricato è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M 2 AGOSTO 1969.

E' una struttura da terra a tetto, elevato di due piani fra loro collegati da scala interna e due ingressi d'accesso con annessa area cortilizia circostante di pertinenza ed e' formato :

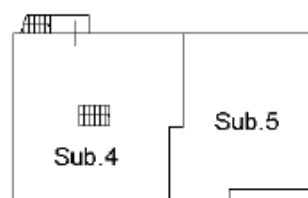
- al piano seminterrato di due vani deposito, un vano cantina ed un vano cisterna;
- al Piano rialzato da ingresso, cucina, un bagno, disimpegno, quattro vani, una legnaia e due balconi;
- al Piano primo da un deposito, quattro vani ed un bagno avente nell'insieme per confini a nord , sud e ovest i terreni e ad est la strada Vicinale Pado'.

L'area cortilizia circostante il fabbricato e' identificata con il subalterno 6 , bene comune non censibile ai subalterni 4, 5 .

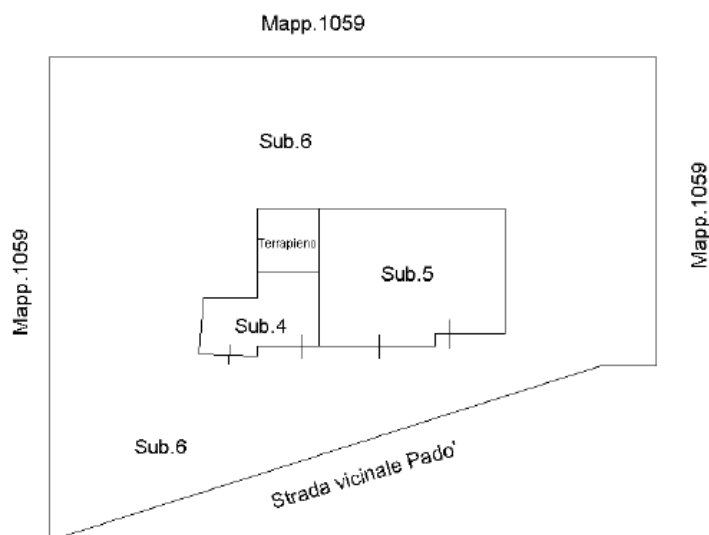
Piano Terra (Rialzato)



Piano Primo



Piano Seminterrato (S1)



B - TERRENI - FOGLIO 1 PARTICELLA 1057/1059/1061/1066 -

Un **APPEZZAMENTO DI TERRENO**, in un unico corpo, identificato nel PGT vigente alla data dell'acquisto, "ZONE E3 - ZONA AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE" ed in parte come "ZONE OMOGENEE E GENERALITA'" avente per confini :

a nord e ad est Strada Vicinale di Pado' ;

a sud ragioni del Comune di Zone ,

a ovest ragioni del comune di Zone e strada Vicinale di Busen.

1. Immobili siti nel Comune di ZONE (Codice M188) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito	
							ha are ca				Dominicale	Agrario
1	1	1057		-	PRATO	04		30	10		Euro 5,44 Lire 10.535	Euro 5,44 Lire 10.535
2	1	1059		-	PRATO	04	2	11	40		Euro 38,21	Euro 38,21
3	1	1061		-	PRATO	04		23	50		Euro 4,25 Lire 8.225	Euro 4,25 Lire 8.225
4	1	1066		-	BOSCO CEDU'O	02		10	80		Euro 1,12 Lire 2.160	Euro 0,33 Lire 648

V.le Europa, 87 – San Zeno Naviglio 25010 (BS)

P.IVA 03602500179



Data: 01/09/2025 - n. T114888 - Richiedente: PZZSLV70R.65B157F

Dichiarazione protocollo n. BS0068958 del 03/04/2014

CIV. SNC

Compilata da:
Zatti Alfredo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 01923

Scheda n. 1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 01/09/2025 - n. T114888 - Richiedente: PZZSLV70R.65B157F

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

Casato dei Fabbrioni - Situazione al 01/09/2025 - Comune di ZONER(MI) - < Foglio 13 - Particella 1916 - Subdistingo 5 >
STRADA VICINALE DI PADO' n. SNC Pano S-I-T-1

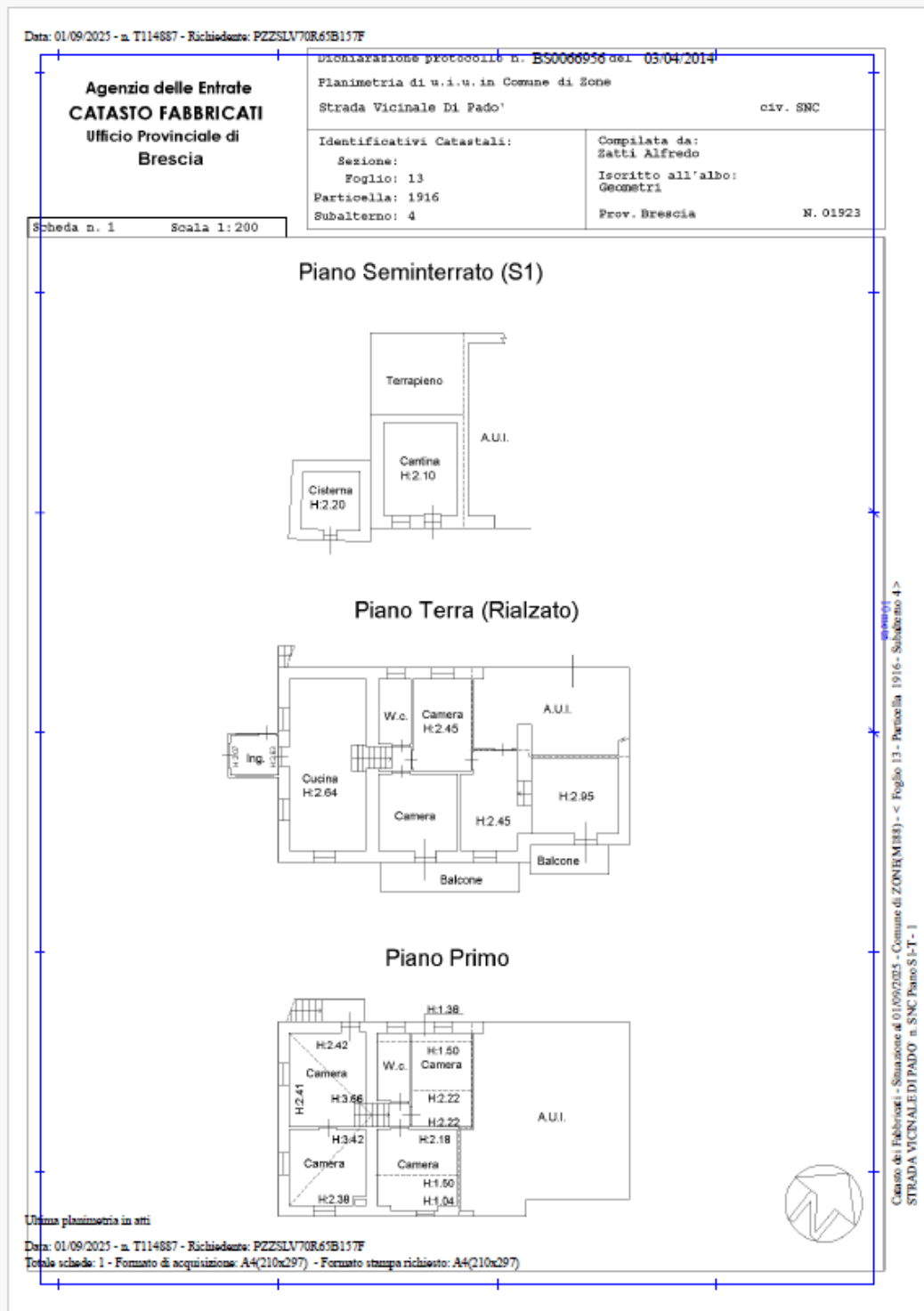
V.le Europa, 87 – San Zeno Naviglio 25010 (BS)

P.IVA 03602500179



Dati di superficie: Totale: 153 m²

VISURA PLANIMETRICA FABBRICATO



Dati di superficie: Totale: 201 m² Totale escluse aree scoperte b): 196 m²

Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non

V.le Europa, 87 – San Zeno Naviglio 25010 (BS)

P.IVA 03602500179



comunicanti".

ESTRATTO MAPPA TERRENI



L'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono per la presenza della rigogliosa fioritura di rampicanti addossati alle pareti, per quanto riguarda l'esterno, mentre per l'interno l'unità immobiliare può considerarsi in buono stato conservativo, nonostante sia disabitato. L'aspetto strutturale dell'edificio è comunque discreto. Gli impianti della rete idrica, di riscaldamento ed elettrica sono da considerare non funzionanti.

Gli infissi esterni sono realizzati con profilo in legno e vetrocamera, con persiane come sistema di oscurazione, le porte interne sono realizzate in legno, la pavimentazione è ceramica. La copertura dell'immobile è stata realizzata nel 2015 in ottimo stato conservativo.

7. IMMAGINI RIPRESE DURANTE il sopralluogo in data 15/03/2024

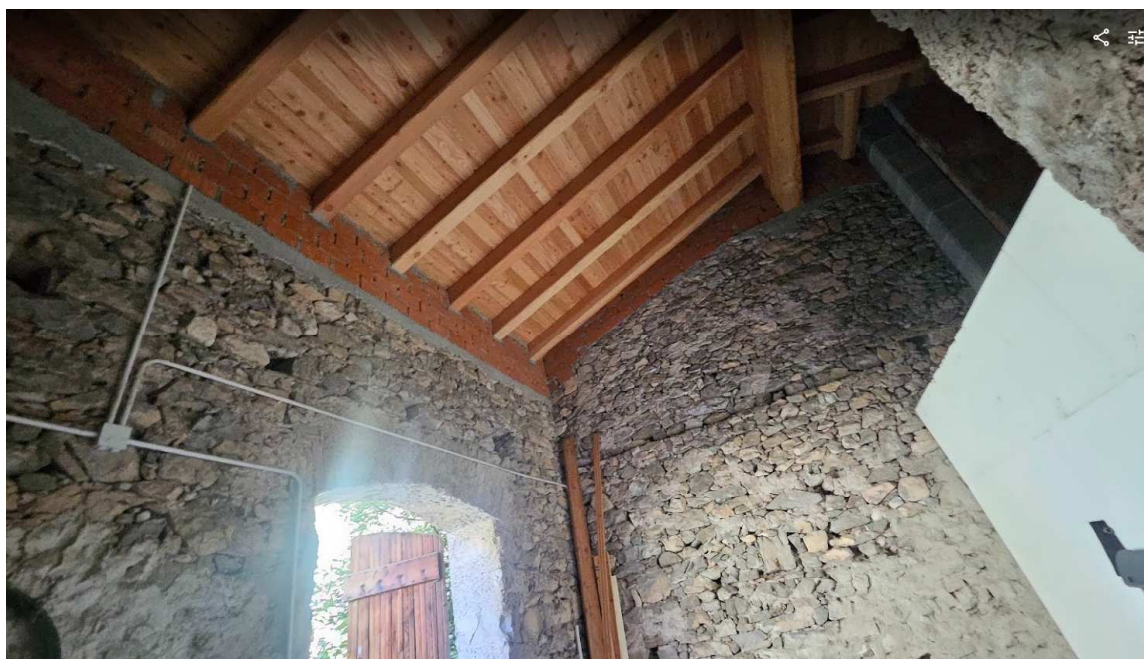


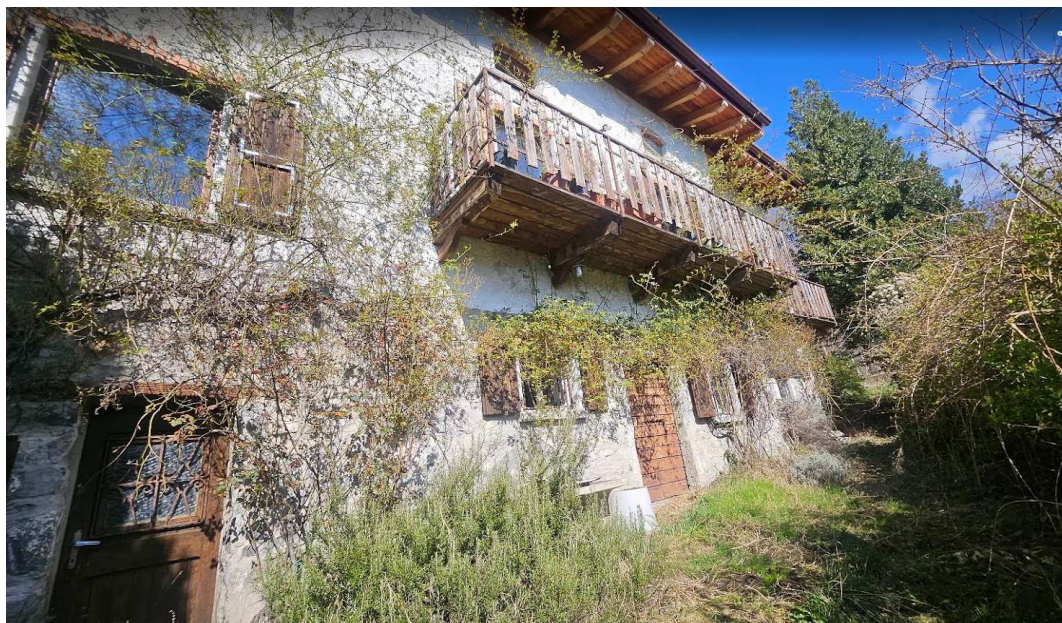


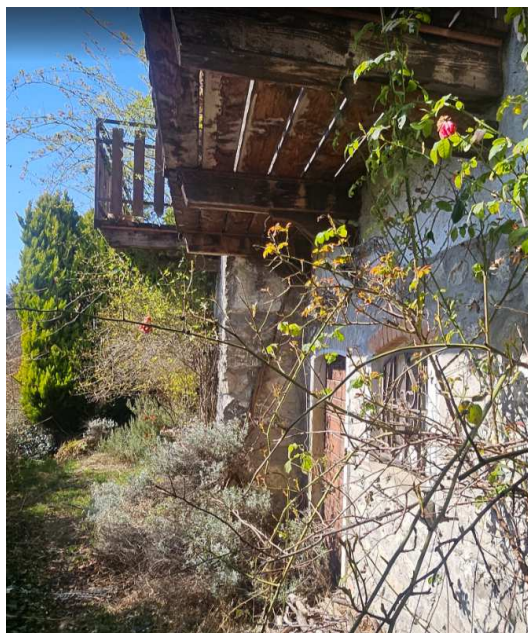
V.le Europa, 87 – San Zeno Naviglio 25010 (BS)

❖
P.IVA 03602500179

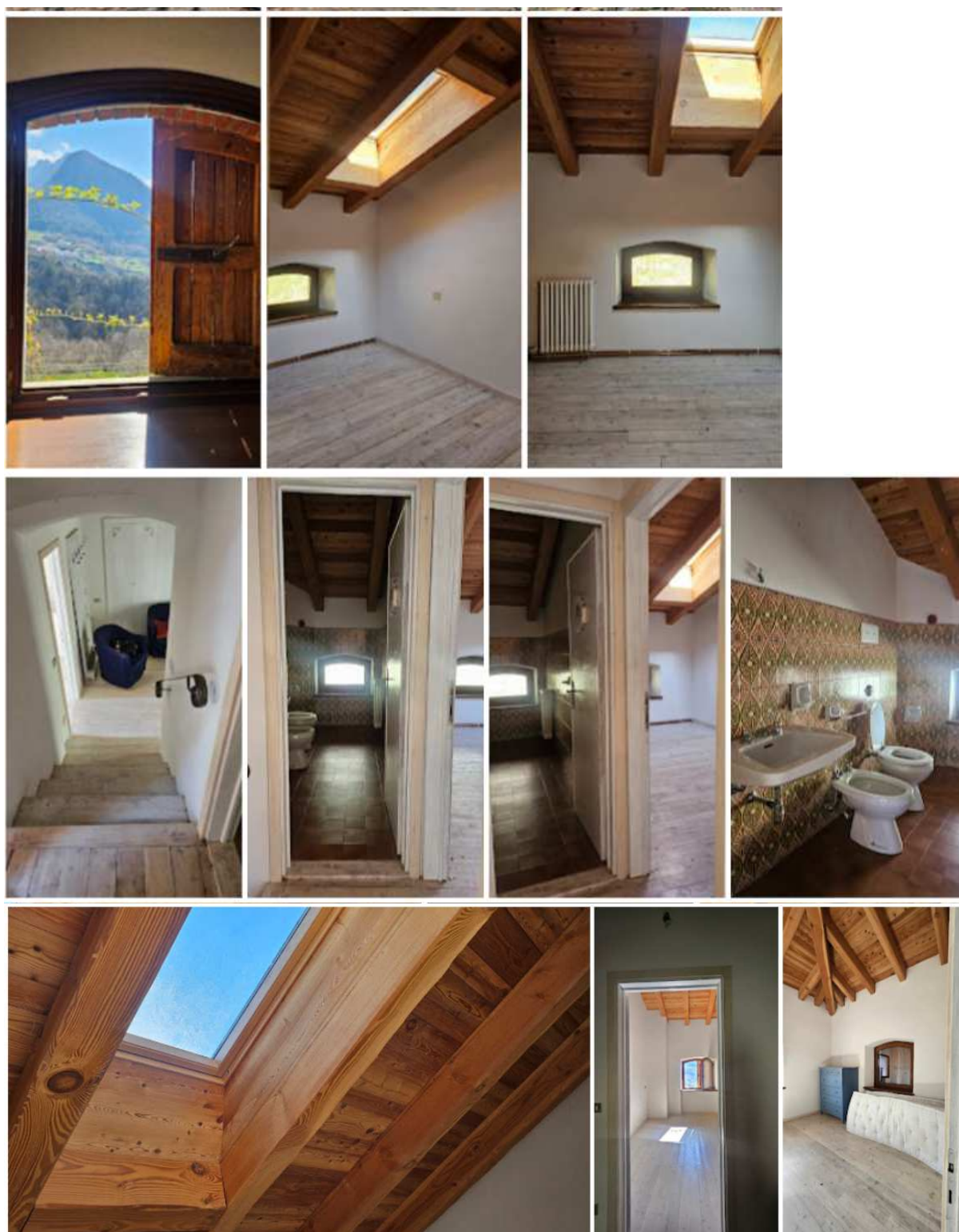








8. IMMAGINI DEI LOCALI INTERNI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO





9. IMMAGINI RECUPERATE DAL SITO WEB



V.le Europa, 87 – San Zeno Naviglio 25010 (BS)

❖
P.IVA 03602500179









V.le Europa, 87 – San Zeno Naviglio 25010 (BS)

❖
P.IVA 03602500179

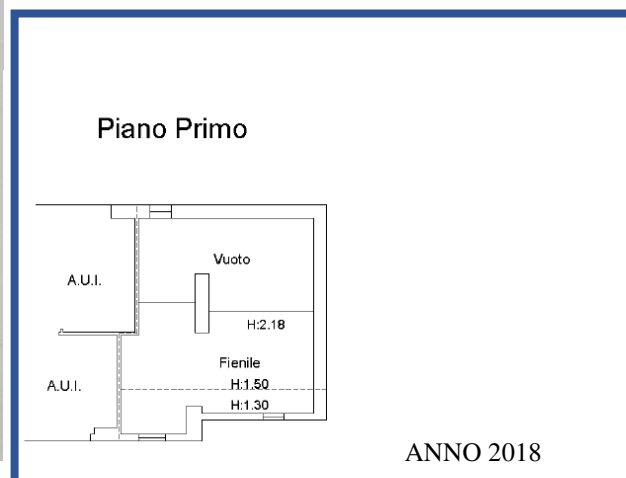
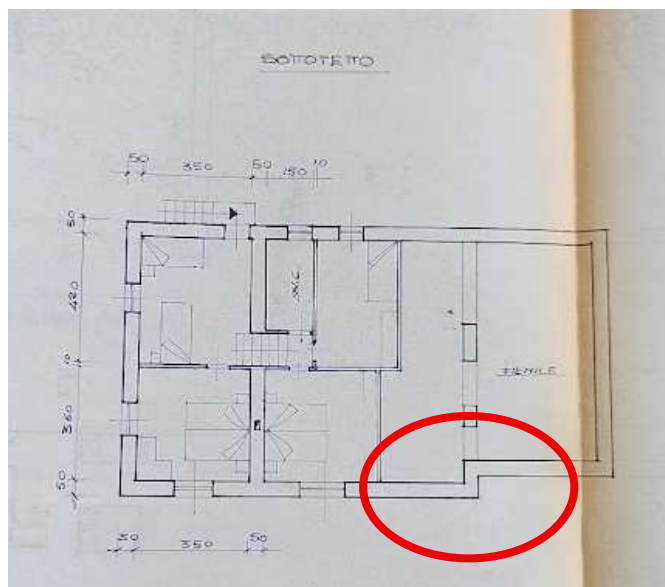




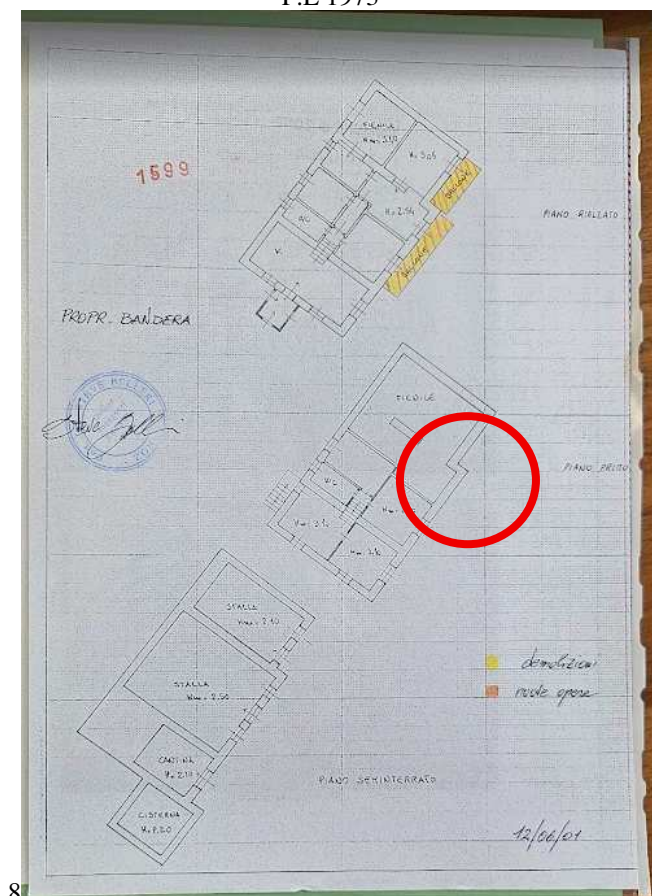
ESTRATTO ULTIMA PLANIMETRIA PRATICA EDILIZIA PE 630 DEL 1973



P.IVA 03602500179



P.E 1973

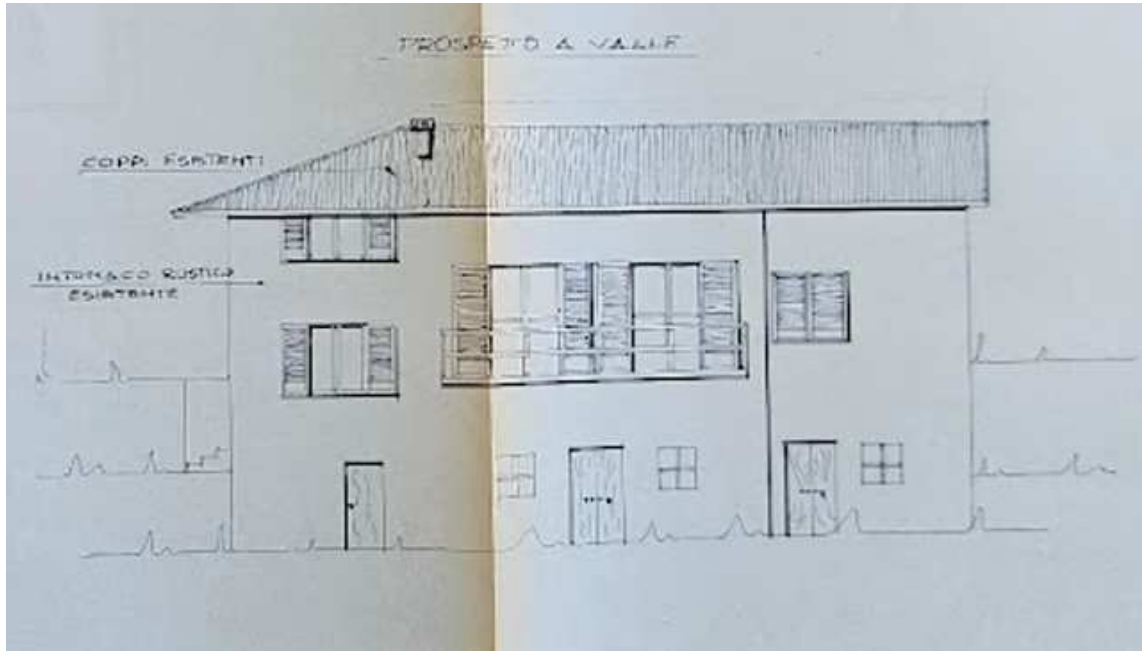


PRATICA DIA PROT 1843 DEL 15/06/2001

V.le Europa, 87 – San Zeno Naviglio 25010 (BS)

P.IVA 03602500179





ELABORATO PROSPETTO – PRATICA ANNO 1973 **ASSENZA DELLE FINESTE** – UNICO

ELABORATO PRESENTE AGLI ATTI

RILEVATA DIFFORMITA' PER LA PRESENZA DELLE APERTURE NON DENUNCIATE NEL FIENILE/AUTORIMESSA –

CONFORMITA ' URBANISTICA

Pertanto non si può dichiarare **legittimo** lo stato dei luoghi dal punto di vista edilizio ed urbanistico, ai sensi dell'art. 9 bis c.1-bis del Testo Unico sull'Edilizia DPR 380 del 2001, e' necessario procedere con provvedimento edilizio Permesso di costruire in Sanatoria per la regolarizzazione delle difformità accertate.

11.OSSERVAZIONI

Prima di procedere alla stima del valore dell'immobile in oggetto, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Si fa riferimento alla sua particolare posizione, il principale elemento che contribuisce alla valutazione è la difficoltosa accessibilità, il fabbricato può essere raggiunto solo con mezzi



speciali e l'incidenza onerosa della manutenzione del verde dell'area che circonda il fabbricato , per mantenerlo in condizioni vivibili per tutto l'anno.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche dell'edificio, esso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le facciate sono abbastanza decorose, considerato l'epoca di costruzione .

12.CONSISTENZA

Le superfici lorde riportata nel seguito derivano dai dati desumibili dalla planimetria catastale e da verifiche sul posto.

Le **superfici lorde** sono le seguenti:

- Abitazione : superficie totale commerciale: mq 196.00
- Stalla Fienile /autorimessa: superficie mq 153
- Terreni a prato superficie totale mq 26.500
- Terreni a Bosco ceduo superficie totale mq 1.080

1. Immobili siti nel Comune di ZONE (Codice M188) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito	
							ha are ca				Dominicale	Agrario
1	1	1057		-	PRATO	04		30	10		Euro 5,44 Lire 10.535	Euro 5,44 Lire 10.535
2	1	1059		-	PRATO	04	2	11	40		Euro 38,21	Euro 38,21
3	1	1061		-	PRATO	04		23	50		Euro 4,25 Lire 8.225	Euro 4,25 Lire 8.225
4	1	1066		-	BOSCO CEDUO	02		10	80		Euro 1,12 Lire 2.160	Euro 0,33 Lire 648

13.STIMA DEL VALORE DI MERCATO – A) UNITA' IMMOBILIARE FABBRICATO

A Gennaio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.367 al metro quadro**, con **un aumento del 28,48% rispetto a Gennaio 2025** (1.064 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Zone ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2025, con un valore di **€ 1.462 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in



media € 1.006 al metro quadro.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA
Comune: ZONE
Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 3
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1050	L	2,3	3,5	L
Autorimesse	NORMALE	410	520	L	1,3	1,6	L
Box	NORMALE	455	570	L	1,5	1,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	285	390	L	0,9	1,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	220	285	L	0,6	0,9	L
Ville e Villini	NORMALE	960	1150	L	3,1	3,9	L

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riferimento alle seguenti fonti:

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riferimento alle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio anno 2024 semestre 2, provincia Brescia,
- Agenti e agenzie immobiliari operanti nel comune di Zone;

Ai fini estimativi si è applicato il metodo sintetico comparativo, che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.



13.STIMA DEL VALORE DI MERCATO – B) TERRENI



Ufficio provinciale di BRESCIA
Valori Agricoli Medi della provincia

zone

1/2

<

>

...

Annualità 2024

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 02/04/2024

Pubblicazione sul BUR
n. 15 del 10/04/2024

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA 3 Comuni di: ISEO, MARONE, MONTE ISOLA, PISOGNE, SALE MARASINO, SULZANO, ZONE				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA 4 Comuni di: BOVEGNO, TAVERNOLE SUL MELLA, COLLIO, IRMA, LODRINO, MARMENTINO, PEZZAZE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	12400			5-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO RIFERITE AL SUOLO NUDO	12400			5-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO RIFERITE AL SUOLO NUDO
BOSCO D'ALTO FUSTO	16300			5-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO RIFERITE AL SUOLO NUDO	16300			5-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO RIFERITE AL SUOLO NUDO
BOSCO MISTO	12400				12400			
CASTAGNETO	12400				12400			
CASTAGNETO DA FRUTTO	12400			5-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO RIFERITE AL SUOLO NUDO	12400			5-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO RIFERITE AL SUOLO NUDO
FRUTTETO	64100			5-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO RIFERITE AL SUOLO NUDO	64100			5-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO RIFERITE AL SUOLO NUDO
FRUTTETO IRRIGUO	68000			5-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO RIFERITE AL SUOLO NUDO	68000			5-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO RIFERITE AL SUOLO NUDO
GELSETO	34900				32100			
INCOLTO PAR. A PASCOLO	6100				6100			
INCOLTO PRODUTTIVO	6100				6100			
INCOLTO STERILE	3900				3900			





Annualità 2024

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 02/04/2024

Pubblicazione sul BUR
n. 15 del 10/04/2024

REGIONE AGRARIA N° 3 REGIONE AGRARIA 3 Comuni di: ISEO, MARONE, MONTE ISOLA, PISOGNE, SALE MARASINO, SULZANO, ZONE					REGIONE AGRARIA N° 4 REGIONE AGRARIA 4 Comuni di: BOVEGNO, TAVERNOLE SUL MELLA, COLLIO, IRMA, LODRINO, MARMENTINO, PEZZAZE				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
ORTO	56900				55600				
ORTO IRRIGUO	68000				66900				
PASCOLO	12400				12400				
PASCOLO ARBORATO	12400				12400				
PASCOLO CESPUGLIATO	12400				12400				
PRATO	42700				27000				
PRATO ARBORATO	42700				28700				
PRATO IRRIGUO	56900				44500				
PRATO IRRIGUO ARBORATO	54500				44500				
SEMINATIVO	42200				30900				
SEMINATIVO ARBORATO	42200				30900				
SEMINATIVO IRRIGUO	51700				43300				
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	51700				43300				
ULIVETO	94400			2. SI APPLICA UNA MAGGIORAZIONE DEL 40% SUL VALORE BASE DI VIGNETO E ULIVETO 4-A VIGNETI E ULIVETI CERTIFICATI DOP, DOC E IGP NEL CATASTO VITIVINICOLO E OLIVICOLO PROVINCIALE					
VIGNETO	68600			2. SI APPLICA UNA MAGGIORAZIONE DEL 40% SUL VALORE BASE DI VIGNETO E ULIVETO 4-A VIGNETI E ULIVETI CERTIFICATI DOP, DOC E IGP NEL CATASTO VITIVINICOLO E OLIVICOLO PROVINCIALE	43300			2. SI APPLICA UNA MAGGIORAZIONE DEL 40% SUL VALORE BASE DI VIGNETO E ULIVETO 4-A VIGNETI E ULIVETI CERTIFICATI DOP, DOC E IGP NEL CATASTO VITIVINICOLO E OLIVICOLO PROVINCIALE	

Pagina 4 di 17

DATI DI CLASSAMENTO								
Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		
		ha are ca				Dominicale	Agrario	
PRATO	04		30	10		Euro 5,44 Lire 10.535	Euro 5,44 Lire 10.535	I
PRATO	04	2	11	40		Euro 38,21	Euro 38,21	7 r 6
PRATO	04		23	50		Euro 4,25 Lire 8.225	Euro 4,25 Lire 8.225	I
BOSCO CEDUO	02		10	80		Euro 1,12 Lire 2.160	Euro 0,33 Lire 648	I

Valore agricoli medi della Provincia di Brescia Annualità 2024

a) Bosco Ceduo € 12400/ ha =

Valore stimato: € 12.400 x 0.108 ha = € 1.339,20

b) Prato € 42.700,00/ha =

Valore stimato: € 42.700,00 x 2,67 ha = € 114.00,90

Per procedere alla valutazione si tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

Prato ovvero Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta

l'anno.

Bosco ceduo ovvero Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli



generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.

Accessibilità, elementi specifici del terreno, la giacitura, l'esposizione al sole o ai venti, la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli per la tipologia del terreno .

I Lotti sono ad una notevole distanza dal centro urbano, non accessibili con facilità dai mezzi gli stessi, si ipotizza abbiano un'inclinazione del terreno tra il 15% e il 25% .

Si riduce per queste motivazioni il valore di mercato al 50 %

Anche se nelle vicinanze sono presenti terreni coltivati.

14. RIEPILOGO VALORE DI STIMA

Tabella 1: Determinazione del **valore di stima TERRENI**

UNITA IMMOBILIARE	Unità di Misura	Totale
a) Superficie terreni (ha) bosco ceduo	ha	0.108
Valore unitario minimo	€/ha	12.400,00
b) Superficie terreni (ha) Prato	ha	2,67
Valore unitario minimo	€/ha	42.700,00
a) Valore di stima totale	€	1.339,20
b) Valore di stima totale	€	114.090,90
Valore di stima totale	€	115.430,10
Valore di stima in procedura ridotto al 50%	€	€ 57.715,05
VALORE 1/2 DELLA PROPRIETA' (50%)	€	€ 28.875,525

Sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato dell'immobile e la localizzazione nel tessuto urbano, le sue condizioni intrinseche ed estrinseche, le considerazioni di cui ai punti precedenti, la situazione di natura urbanistica e amministrativa, tenuto conto delle quotazioni medie rilevate sul posto e dalle fonti citate, della vendita nell'ambito della presente procedura e della situazione economica finanziaria relazionata alla crisi immobiliare



contemporanea, si ritiene essere il valore unitario di stima di 830,00 €/mq. Per l'unità residenziale e € 410,00 €/mq per l'autorimessa.

Tabella 2: Determinazione del valore di stima

UNITA IMMOBILIARE	Unità di Misura	Totale
Superficie commerciale Abitazione (mq)	mq	196,00
Valore unitario minimo	€/mq	830,00
Superficie commerciale autorimessa/fienile	mq	153,00
Valore unitario minimo	€/mq	410,00
Valore di stima totale Abitazione	€	162.680,00
Valore di stima totale autorimessa/fienile	€	62.730,00
Valore di stima totale Immobili Sub 4/ Sub 5	€	225.410,00
Valore di stima in procedura	€	157.787,00
VALORE 1/2 DELLA PROPRIETA' (50%)		78.893,50

Ne deriva che il valore di stima totale dell'immobile di proprietà della presenta la seguente quantificazione

Importo totale del valore degli immobili al 50% pari a

€ 28.875,525 (terreni) e

€ 78.983,50 (unità abitativa)

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA O VALORE A BASE D'ASTA

Sommano € 107.859/00 per la quota pari a 1/2 del Valore Totale

(Centoseffemilaottococinquantanove/00)

La Sottoscritta ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli rassegna la presente relazione e rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.



Brescia, 06/02/2026

IL TECNICO



ALLEGATI

- 1- COPIA CONFORME DECRETO DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
- 2- DOCUMENTI AMM. "ACCESO AGLI ATTI "
- 3- VISURE PLANIMETRICHE
- 4- ESTRATTO MAPPA
- 5- VISURE CATASTALI STORICHE /SINTETICHE
- 6- COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA
- 7- COPIA ATTO DI MUTUO
- 8- ISPEZIONE IPOTECARIA

