



RAPPORTO DI VALUTAZIONE



In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 206/2025

LOTTI 1-2-3



Giudice delegato:

omissis

Anagrafica

Creditore procedente:

omissis



Rappresentato dagli Avvocati

omissis



Esecutato:

omissis



Rappresentati dall'Avvocato

N.N.

Intervenuti alla data di stima

N.N.



Esperito incaricato

Arch. Luisa Dordoni
Via del Camposanto, 14 - Bovezzo
CF: DRDLSU70R68B157R
Tel +39 347 8827598
Mail luisa.dordoni@tiscali.it
Pec luisa.dordoni@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1851

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Luisa Dordoni



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Date

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nomina dell'esperto	09 luglio 2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16 giugno 2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	08 ottobre 2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19 novembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**LOTTO 1: FG. 1 PART. 4-17-46****LOTTO 2: FG. 1 PART. 49****LOTTO 3: FG. 4 PART.1 e FG 5 _PART. 4-5-6-8****Descrizione sintetica**

Trattasi di terreni con le seguenti caratteristiche Qualitative:

BOSCO CEDUO_CLASSE 03:

- Fg. 1 Part. 17 e 49
- Fg. 4 Part. 1
- Fg. 5 Part. 9

INCOLTO PRODUTTIVO_CLASSE UNICA:

- Fg.1 Part. 4 e 46

PRATO ARBORATO_CLASSE 03:

- Fg.5 Part. 8

PASCOLO CESPUGLIATO_CLASSE UNICA:

- Fg.5 Part. 4 e 5

Ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di stima sono collocate nel Comune di Botticino (Bs) a ridosso di via San Gallo.165 (a valle e a monte) in zona collinare posta a nord dell'abitato di Botticino (direzione Serle). Per l'identificazione Urbanistica si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (All.3)

Identificativi catastali

L'unità immobiliare è così censita al Catasto Terreni:

CATASTO TERRENI**FOGLIO 1 PARTICELLE 4-17-46-49****FOGLIO 4 PARTICELLA 1****FOGLIO 5 PARTICELLE 4-5-6-8**

Quota di proprietà	1/1 omissis Diritto di Proprietà
Diritto di proprietà	Piena proprietà per le quote sopra indicate

Divisibilità dell'immobile	FOGLIO	PARTICELLA
LOTTO 1	1	17-4-46
LOTTO 2	1	49
LOTTO 3	4	1
	5	4-5-6-8

Più probabile valore in libero mercato	
LOTTO n° 1	60.400,00 € (sessantamilaquattrocentoeuro/00)
LOTTO n° 2	4.800,00 € (quattromilaottocentoeuro/00)
LOTTO n° 3	22.900,00€ (ventiduemilanovecentoeuro/00)

Audit documentale e Due Diligence

CONFORMITÀ EDILIZIA

x **Si** ☐ No

CONFORMITÀ CATASTALE

x **Si** ☐ No

CONFORMITÀ TITOLARITÀ

x **Si** ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ No ☐ Si
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No ☐ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No ☒ Si

Riepilogo Iscrizioni e Trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA *omissis*.
- IPOTECA GIUDIZIALE *omissis*;
- IPOTECA GIUDIZIALE *omissis*;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. *omissis*.

Si precisa inoltre :

Alla data del 06/10/2025, da **"Ispezione Ordinaria"** effettuata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare" risulta la non **sussistenza** di altre formalità, oltre a quelle di cui sopra, a carico degli esecutati:

omissis (All.4)

Indice

1.	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini</u>	5
2.	<u>Inquadramento dell'immobile</u>	5
3.	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u>	10
4.	<u>Audit documentale e Due Diligence</u>	11
4.1	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u>	12
4.2	<u>Rispondenza catastale</u>	14
4.3	<u>Verifica della titolarità</u>	15
5.	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>	16
6.	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente</u>	16
7.	<u>Analisi estimativa</u>	16
8.	<u>Riepilogo dei valori di stima</u>	19
9.	<u>Dichiarazione di rispondenza</u>	20
10.	<u>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</u>	21
11.	<u>Bibliografia</u>	22

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

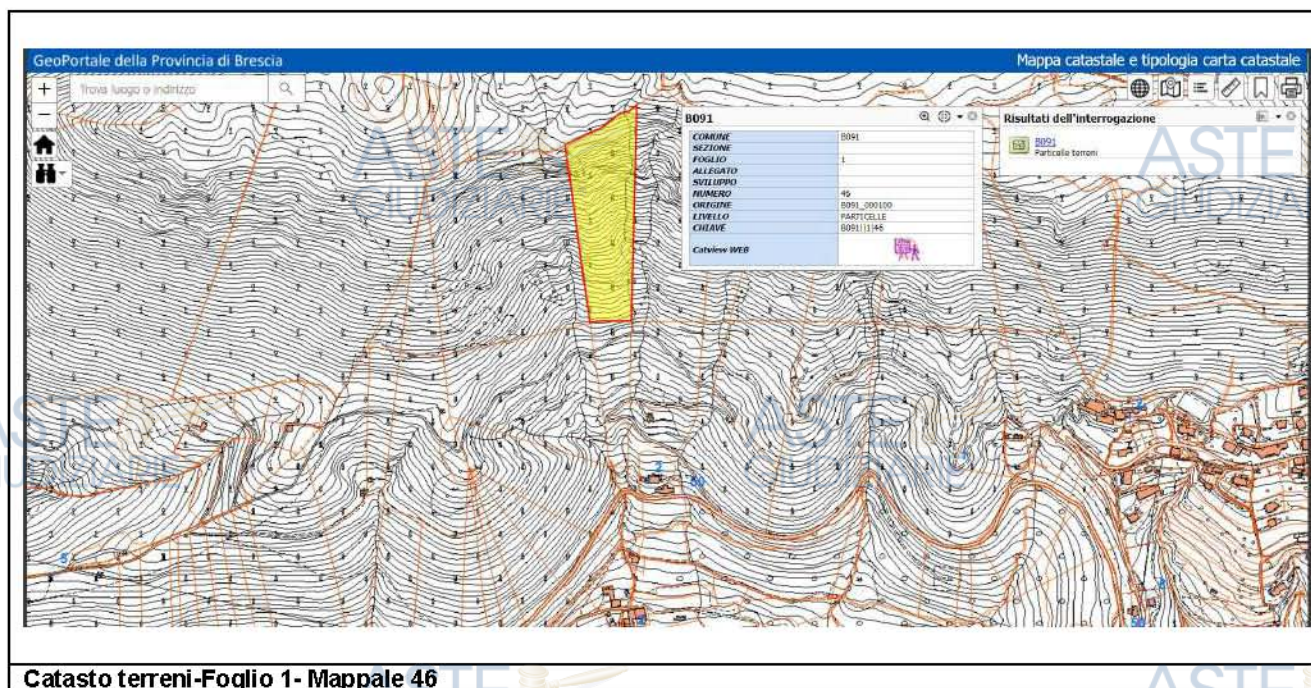
Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione (in ordine temporale):

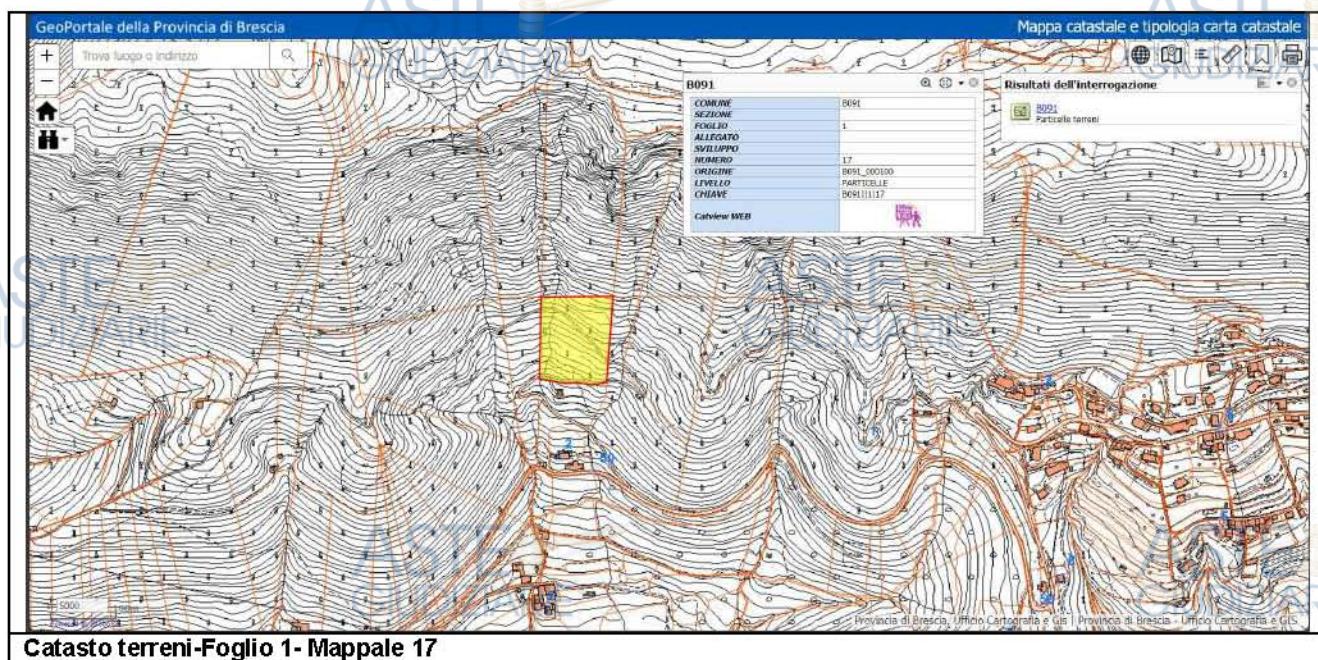
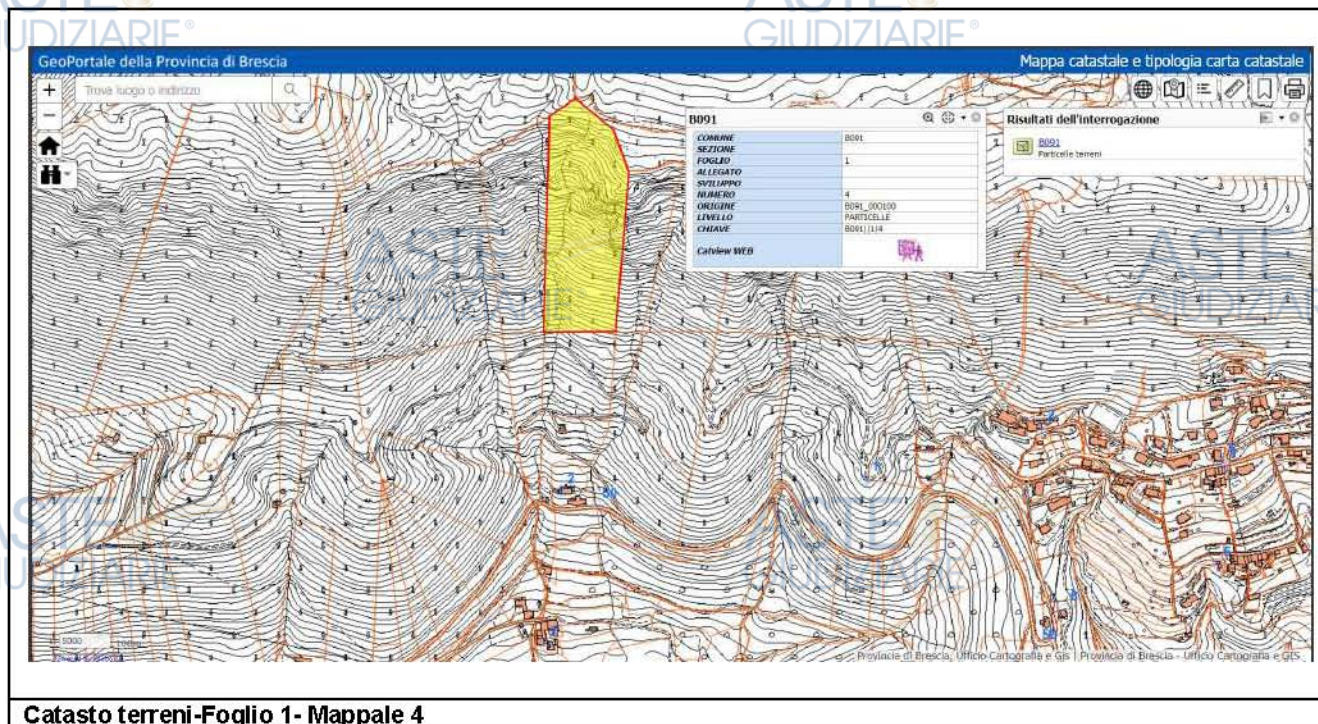
- 09 luglio 2025: Nomina dell'esperto.
- 16 luglio 2025: Conferimento incarico di stima e giuramento
- 29 luglio 2025: Sopralluogo presso i terreni nel Comune di Botticino (Bs)
- 30 luglio 2025: Richiesta copia Atti e Visure Catastali
- 31 luglio 2025: Richiesta documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Botticino (Bs)
- 19 Settembre 2025: Richiesta documentazione presso l'Uff Ser Dem del Comune di Lonato (Bs)
- Dal 04 settembre 2025 al 10 ottobre 2025: Stesura perizia di stima
- 02 ottobre 2025: Ispezione Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 10 ottobre 2025: Conclusioni e fascicolazione dell'elaborato

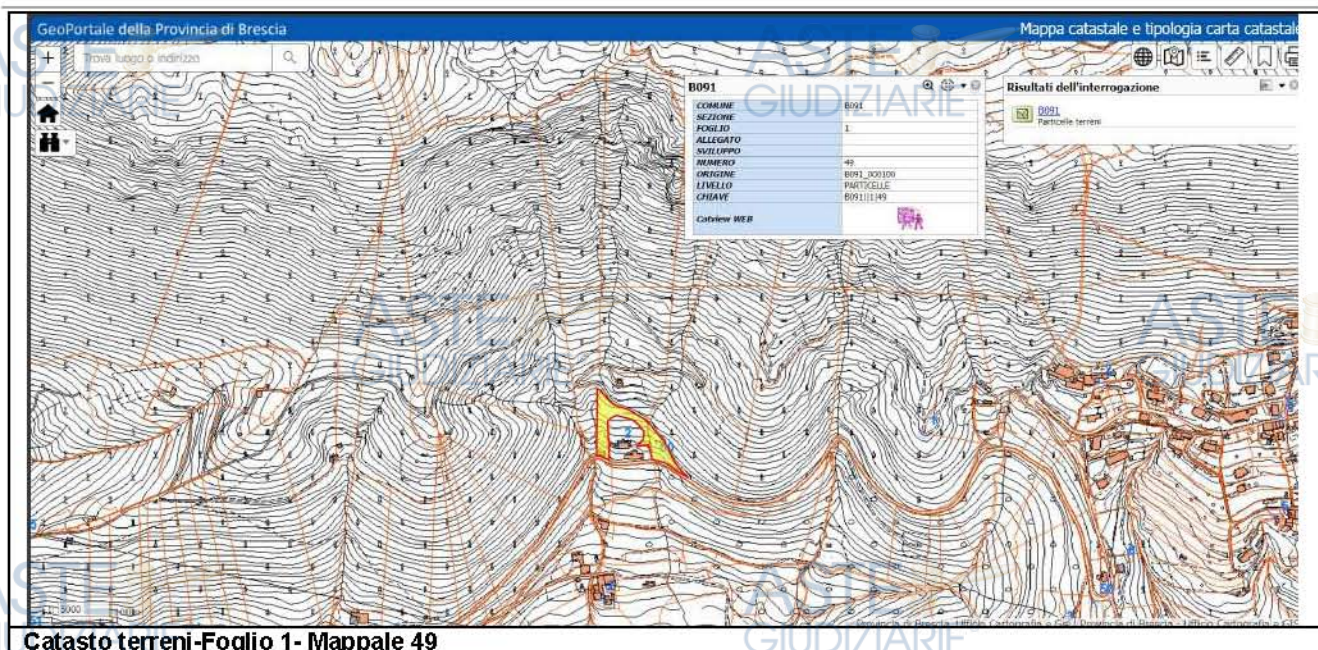
2. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

LOCALIZZAZIONE	Provincia	Brescia	
	Comune	Botticino	
	Frazione	San Gallo	
	Località	--	
	Quartiere		
	Via/Piazza		
	Civico n.		
	Urbana		Centrale
			Semicentrale
			Periferica
	Extra-urbana	X	Agricola
			Industriale
			Artigianale
			Residenziale

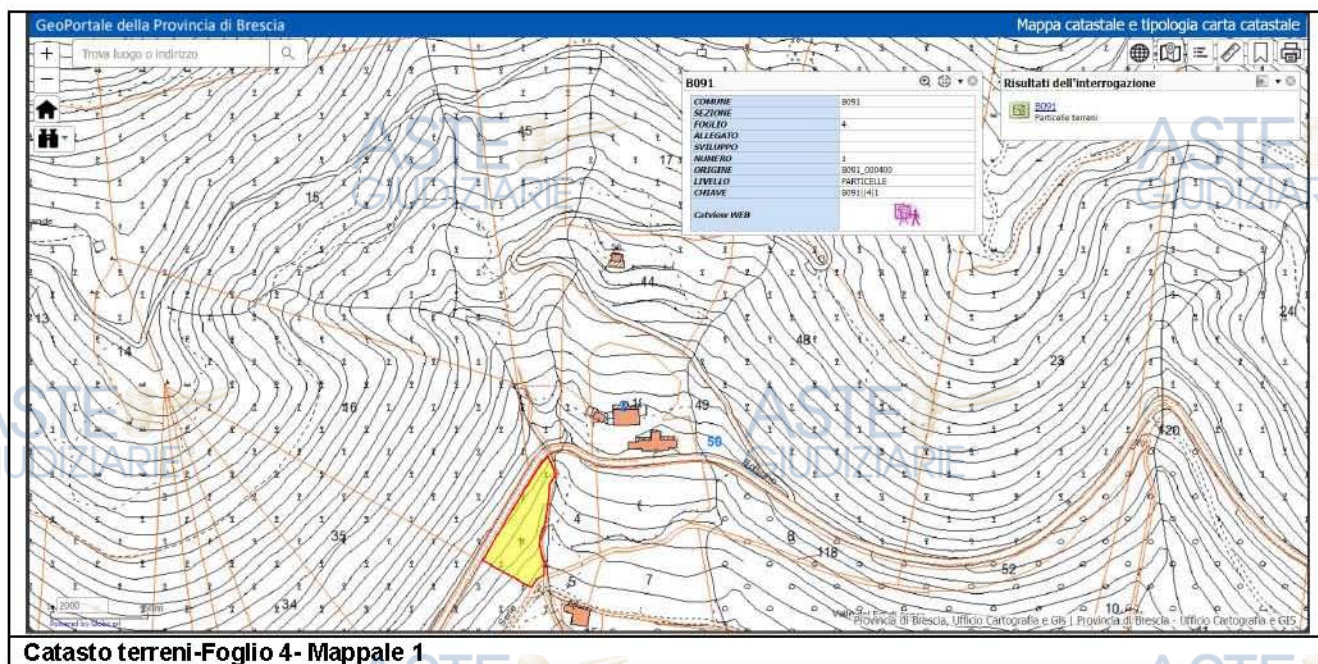
MAPPA _ ESTRATTI dal GEOPORTALE PROVINCIA DI BRESCIA (ai fini dell'identificazione sul territorio)



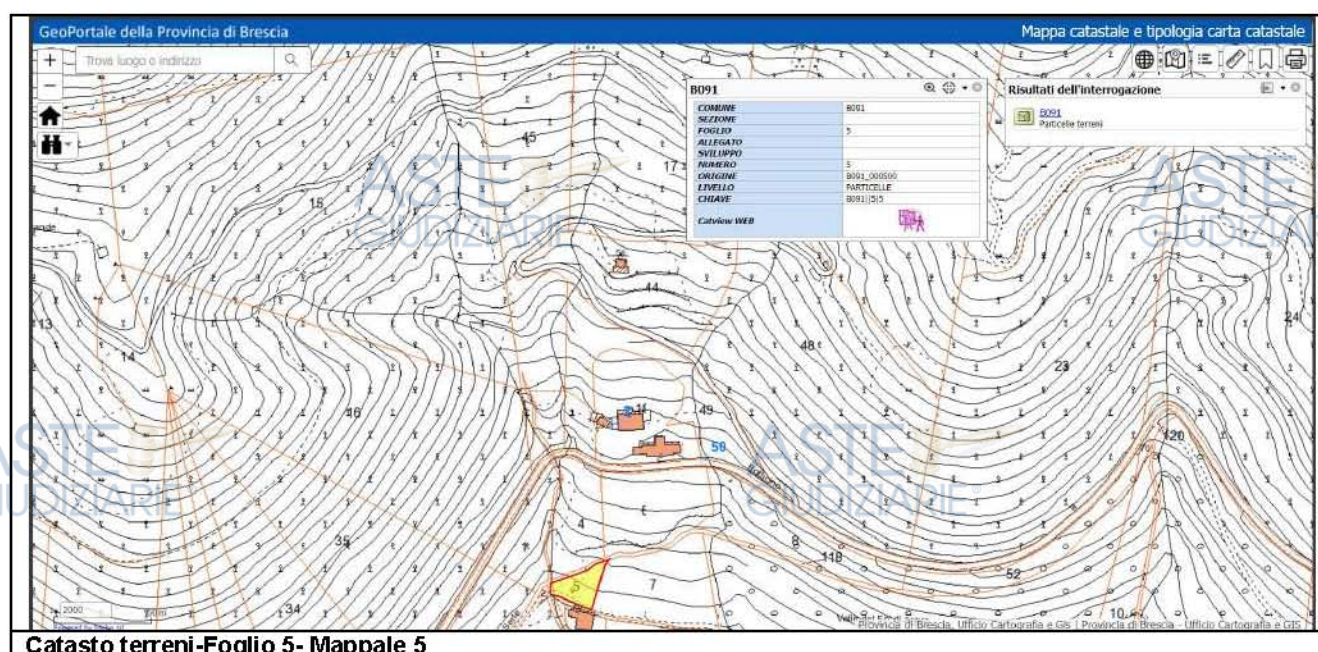
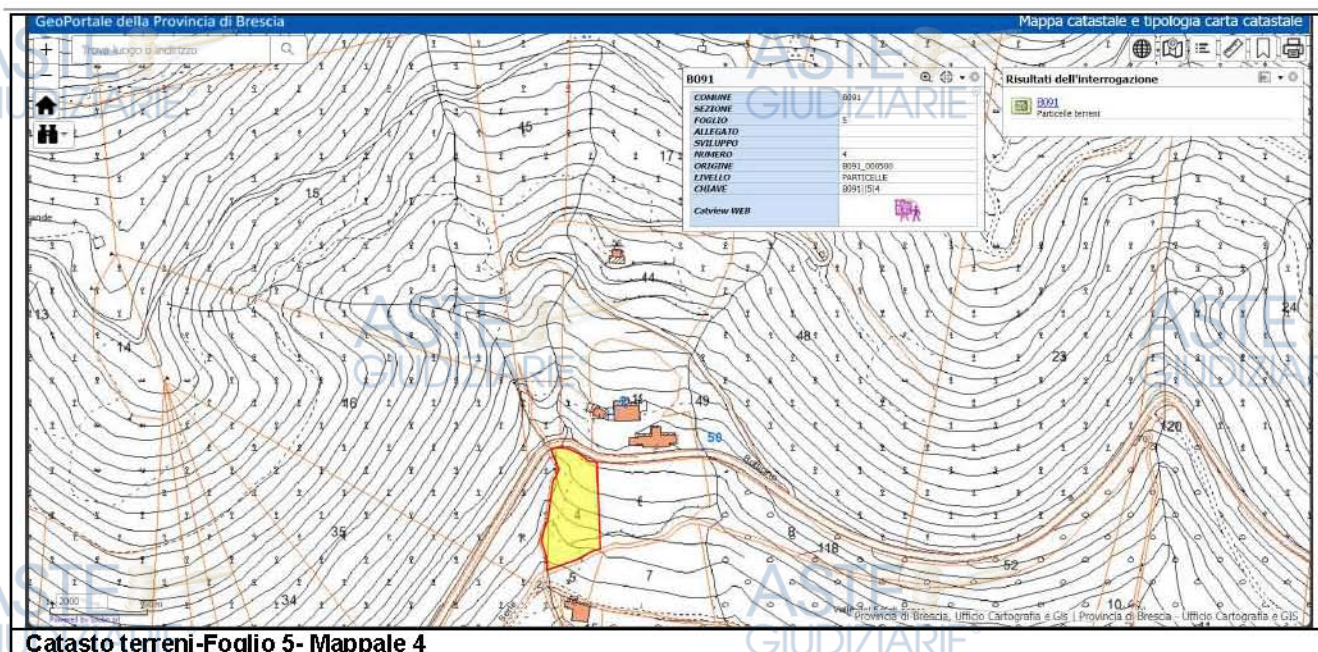




Catasto terreni-Foglio 1- Mappale 49



Catasto terreni-Foglio 4- Mappale 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

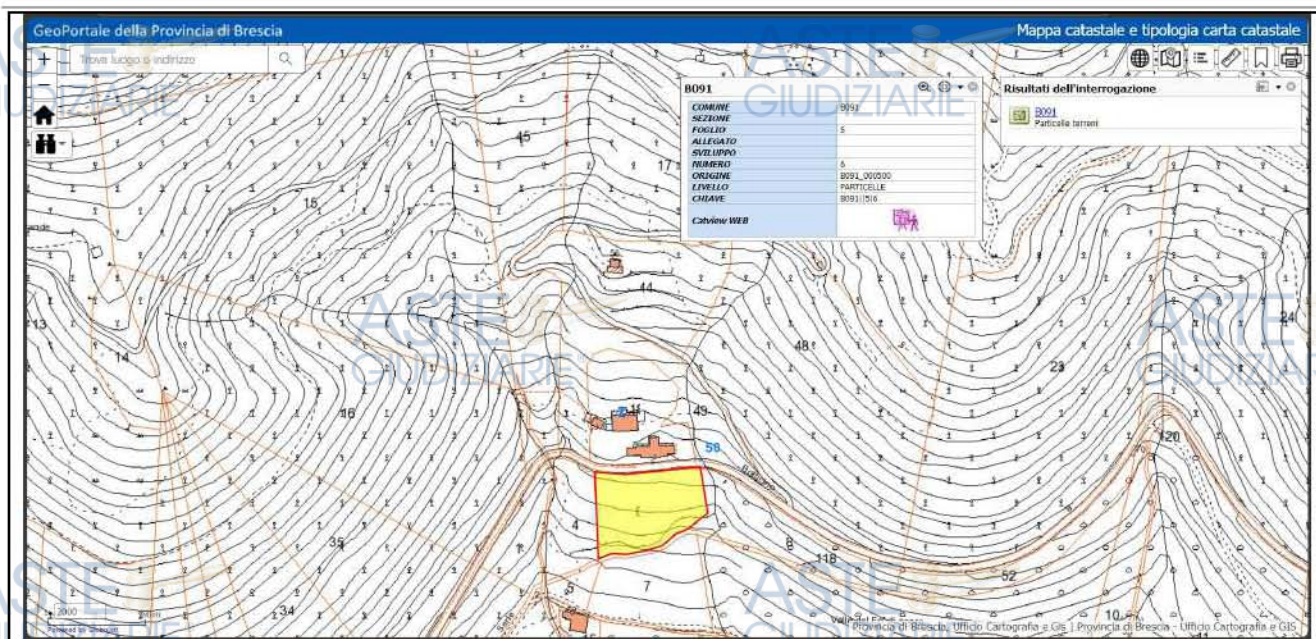
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

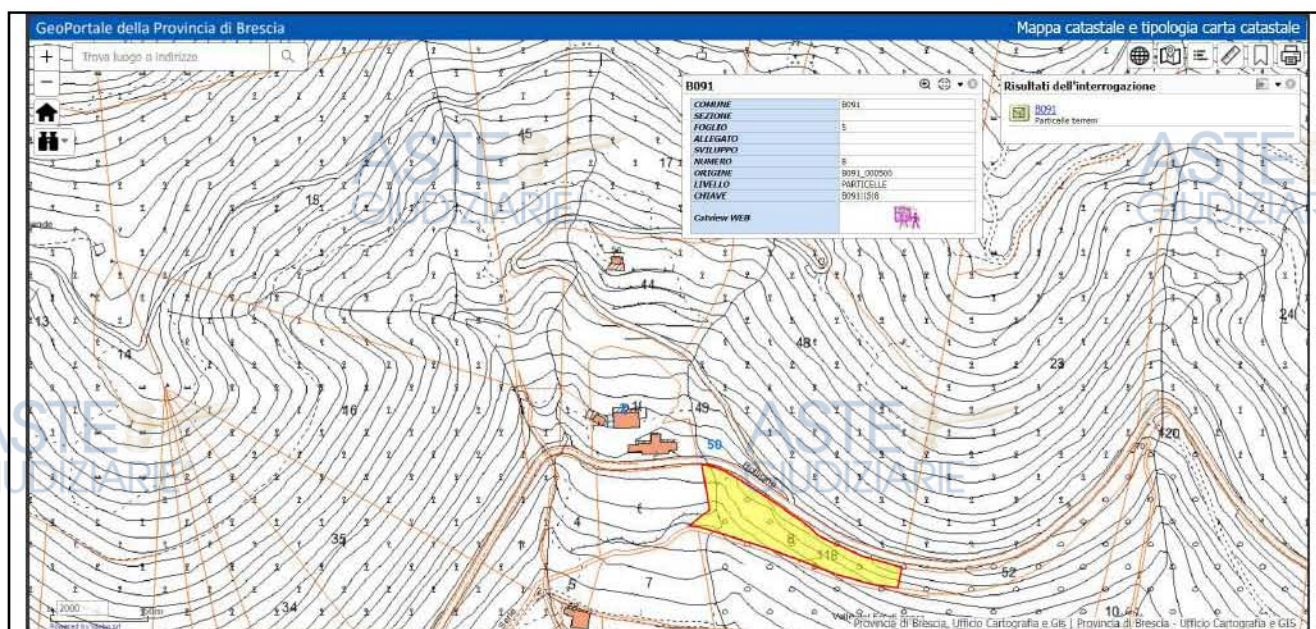
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Catasto terreni-Foglio 5- Mappale 6



Catasto terreni-Foglio 5- Mappale 8

CONDIZIONI DI DISPONIBILITA'	Stato Immobiliare		X	Libero
				Locato
	Titolarità terreno		X	Proprietà
				Convenzione

ESISTENZA VINCOLI	X	SI
	X	NO

DESTINAZIONE		residenziale
		direzionale- terziario
		commerciale
		turistico-ricettivo
		industriale-artigianale
	X	sportiva
		agricolo

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Fabbricato	X	terreno
			fabbricato
			nuovo
			ristrutturato
			seminuovo
			usato
	Fabbricato		rudere
			Indipendente
			In condominio
	Terreno		residenziale
			direzionale-terziaria
			commerciale
			Turistico-ricettivo
			Industriale-artigianale
			Attività sportiva
		X	agricola

DIMENSIONE		Piccola
	X	Media
		Grande

CARATTERI DOMANDA E OFFERTA	Lato acquirente	X	privato
			società
		X	cooperativa
	Lato venditore		ente
		X	privato
			società
			cooperativa
	Motivo acquisto		ente
			prima abitazione
			seconda abitazione
	Intermediari	X	Investimento/attività lavorativa
			si
		X	no

FORMA DI MERCATO		Concorrenza monopolistica
	X	Concorrenza monopolistica ristretta
		oligopolio
		monopolio
		Monopolio bilaterale

FILTERING	X	assente
		up
		down

FASE DI MERCATO	X	Recupero (i prezzi sono stabili o in lieve calo ma il numero delle transazioni cominciano a crescere)
		Expansione (i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta)
		Contrazione (i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire)
		Recessione (i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono)

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA****LOTTO N°1_FG 1 MAPP. 4-17-46****LOTTO N°2_FG 1 MAPP. 49****LOTTO N°3_FG 4 MAPP. 1 e FG. 5 MAPP. 4-5-6-8****Descrizione sintetica**

Trattasi di terreni con identificazione della Qualità catastale BOSCO CEDUO, INCOLTO PRODUTTIVO, PASCOLO CESPUGLIATO e PRATO ARBOREO (come da estratto allegato). I terreni sono collocati in zona collinare posta a nord del territorio comunale di Botticino, in località San Gallo. Per l'identificazione urbanistica la scrivente ha richiesto per tutti i cespiti il Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui si allega copia_All.3).

Relativamente alle caratteristiche intrinseche dei terreni oggetto di stima, si possono ritenere comuni in quanto trattasi di mappali ravvicinati e sono le seguenti:

- da sopralluogo, avvenuto in data 29/07/2025 con il delegato del Custode, ho potuto osservare che i terreni identificati al Fg.1 Mapp. 4-17-46 e 49 sono accessibili anche con mezzi di lavoro attraverso una strada sterrata di proprietà privata (in particolare si segnala che sull'atto di provenienza è riportata una **SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE A FAVORE DEL MAPP. 19 SUB. 4-5-6-9**). A tal fine la scrivente ritiene opportuno staggire separatamente il Mapp. 49 (che circonda il mapp. 19 sul quale insistono abitazioni **Lotto1**) dai Mappali 4-17-46 (consistenti in BOSCO CEDUO il Mapp.17 Fg1 e INCOLTO PRODUTTIVO i Mappali 4 e 46 Fg1, a monte del succitato Mappale 49 Fg_ **Lotto2**).
- La restante parte dei cespiti è collocata a valle della via San Gallo (immediatamente a sud dei mappali fel Fg.1). Trattasi dei Mappali 1 Fg 4 (BOSCO CEDUO) e Mappali 4-5 (PASCOLO CESP)-6 (PRATO ARBOREO)-8(BOSCO CEDUO) Fg 5, forma il **Lotto 3**
- I terreni risultano essere di forma non sempre regolare.

LOTTO 1	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	1	4	INCOLTO PROD	U	4	08	80	6,33	2,11
	1	17	BOSCO CEDUO	3	1	49	00	23,09	1,54
	1	46	INCOLTO PROD	U	2	80	00	4,34	1,45
TOTALE SUPERFICIE: 08 ha 37are e 80 ca pari a 83780 mq									

LOTTO 2	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	1	49	BOSCO CEDUO	3	//	40	20	6,23	0,42
TOTALE SUPERFICIE BOSCO CEDUO: 40 are 20 ca pari a 4020 mq									

LOTTO 3	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	4	1	BOSCO CEDUO	3	//	17	50	2,71	0,18
	5	4	PASCOLO CESP.	U	//	20	80	1,07	0,54
	5	5	PASCOLO CESP.	U	//	05	50	0,28	0,14
	5	6	PRATO ARBOREO	3	//	31	50	15,45	13,83
	5	8	BOSCO CEDUO	3	//	33	50	5,19	0,35
TOTALE SUPERFICIE: 1 ha 08 are 80 ha pari a 10880 mq									

CONFINI	Nord	Verso terreno Altra proprietà /strada (via San Gallo)
	Ovest	Verso terreno Altra proprietà
	Sud	Verso terreno Altra proprietà/strada (via San Gallo)
	Est	Verso terreno Altra proprietà

CONSISTENZA	Rilievo		Interno e esterno
			Solo Esterno
	Desunto graficamente da	X	Visure catastali
			Elaborati grafici (atto autorizzativi)
			Elaborato grafico (generico)
	Criterio di misurazione		SEL – Superficie Esterna Lorda
			SIL – Superficie Interna Lorda
			SIN – Superficie Interna Netta
	Data del sopralluogo		29/07/2025

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

TITOLI AUTORIZZATIVI RICHIESTI	CDU	Prot.	18873/2025
		n.prog.	
	Rilasciato da	Ufficio tecnico del Comune di Botticino (Bs)	
	Data		10/09/2025

SITUAZIONE URBANISTICA	Strumento urbanistico		P.g.t.
	Convenzione urbanistica		Si
		X	No
	Cessione diritti edificatori		Si
		X	No

LIMITAZIONI URBANISTICHE	X	Vincoli urbanistici
	X	Vincoli ambientali
	X	Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Botticino (Bs) in data 10/09/2025 n. prot- 18873/2025 ed in base a quanto rilevato in loco in data 29/07/2025, con la presente

DICHIARA

- ☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- ☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- ☐ No, perché

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al:

LOTTO 1	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca		Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	1	4	INCOLTO PROD	U	4	08 80	6,33	2,11
	1	17	BOSCO CEDUO	3	1	49 00	23,09	1,54
	1	46	INCOLTO PROD	U	2	80 00	4,34	1,45
TOTALE SUPERFICIE			<u>INCOLTO PROD</u> = 6 ha 88 are 80 ca pari a 68.880 mq					
			<u>BOSCO CEDUO</u> = 1 ha 49 are 00 ca pari a 14.900 mq					

LOTTO 2	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca		Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	1	49	BOSCO CEDUO	3	//	40 20	6,23	0,42
TOTALE SUPERFICIE			<u>BOSCO CEDUO</u> : 40 are 20 ca pari a 4.020 mq					

LOTTO 3	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca		Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	4	1	BOSCO CEDUO	3	//	17 50	2,71	0,18
	5	4	PASCOLO CESP.	U	//	20 80	1,07	0,54
	5	5	PASCOLO CESP.	U	//	05 50	0,28	0,14
	5	6	PRATO ARBOREO	3	//	31 50	15,45	13,83
	5	8	BOSCO CEDUO	3	//	33 50	5,19	0,35
TOTALE SUPERFICIE			<u>BOSCO CEDUO</u> = 0 ha 51 are 00 ca pari a 5.100 mq					
			<u>PASCOLO CESP</u> = 0 ha 26 are 30 ca pari a 2.630 mq					
			<u>PRATO ARBOREO</u> = 0 ha 31 are 50 ca pari a 3.150 mq					

Elenco documentazione visionata (All.2-3):

- Visura
- C.D.U.
- Estratto mappa

Data verifica catastale: **30/07/2025**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti del Comune di Brescia nr. 1851, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

TITOLO DI PROVENIENZA Fg.1 Part. 4-17-46-49 Fg.4 Part. 1 Fg.5 Part. 4-5-6-8	In forza di Atto notarile pubblico di Donazione Accettata omissis		
	Usufrutto		Si
		X	No
	Nuda proprietà		Si
		X	No

CONDIZIONI LIMITANTI	Servitù	X	Si
			No
	Vincoli		Si
		X	No
	Oneri		Si
		X	No
	Pesi		Si
		X	No
	Gravami		Si
		X	No

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE	Occupato		Locato
		X	Libero
	Tipo di contratto		
	€/anno		
	Rata		
	Durata in anni		
	Scadenza contratto		
	Estremi registrazione		

I CONTRATTI DI CUI SOPRA		Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

In particolare si segnala che sull'atto di provenienza è riportato quanto segue: **"Viene costituita altresì una servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico dell'appezzamento di terreno contraddistinto con il mappale 49 foglio 1 ed a favore delle entità immobiliari di cui ai mappali 19/6, 19/7, 19/10 e 19/12 foglio 1, per consentire l'immissione nella strada sterrata che costeggia in lato est il mappale 49 foglio 1 medesimo"**

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Dalle indagini effettuate non sono emersi altri vincoli o oneri che verranno cancellati o non saranno opponibili all'acquirente.

6. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Basi del valore

Viene assunto come base di valutazione il "più probabile valore di mercato" determinato attraverso il MCA, una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche intrinseche:** riguardano gli elementi distintivi e particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso (*Superfici principale e secondarie, Stato di manutenzione, Impianti tecnologici, ecc*). Dette caratteristiche sono state esaustivamente illustrate nella descrizione dell'immobile.
- **Caratteristiche estrinseche:** riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è collocato (*centrale/periferico, servizi, esercizi di vicinato, trasporti, ecc.*)

Gli immobili oggetti di valutazione sono ubicati nel territorio comunale di Botticino in Provincia di Brescia, località San Gallo. Il comune di Botticino è collocato tra il capoluogo di provincia ed il Lago di Garda ed è caratterizzato dalla forte presenza di cave dell'omonimo Marmo di Botticino. Relativamente ai cespiti oggetto di stima, trattasi di terreni la cui conformazione è strettamente legata alla collocazione sul Monte Maddalena, appartenente alle Prealpi Bresciane. In questa zona il terreno è solitamente caratterizzato da discreta pendenza e talvolta da parti rocciose emergenti. I terreni sono caratterizzati da buona esposizione verso sud, collinare e panoramica, che ben sfrutta il microclima della zona.

Assunzioni limitative

- Nessuna

Condizioni limitative

- Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Sì
No

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di valutazione MCA.

Detto metodo presupporrebbe la disponibilità di dati relativi ad atti di compravendita realmente stipulati, relativamente ad immobili simili nella zona. Non avendo a disposizione questi dati ci si riferisce ai dati resi disponibili dalla Provincia di Brescia (Tabella V.A.M. 2019), dall'Agenzia del territorio, nonché da dati reperiti attraverso indagine diretta, relativamente ad immobili dalle caratteristiche simili posti in vendita nella zona.

Inoltre, conoscendo le caratteristiche del terreno, si produce, attraverso la tabella parametrica sottostante un coefficiente che moltiplicato per il Valore Medio Commerciale del terreno, consente di determinare il Valore Commerciale dello stesso più aderente alla realtà. La tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul terreno per la sua tipologia; il parametro numerico misura il livello di qualità di ciascuna caratteristica.

TABELLA DI VALUTAZIONE CARATTERISTICHE TECNICHE – BOSCO CEDUO					
ETÀ		ESSENZE		ACCESSO	
1/3 Impianto	1	Ricercata	1	Buono	1
Tra 1/3 e 2/3 impianto	0,95	Ordinaria	0,95	Sufficiente	0,95
Oltre 2/3 impianto	0,90	Scarsa	0,90	Insufficiente	0,95
CONDUZIONE		UBICAZIONE			
governato	1	Eccellente	1		
degradato	0,95	Normale	0,95		
		Cattiva	0,90		
Coefficiente Totale : 0,96					

	Tipo di Coltura	Valore Agricolo Medio
Agenzia delle Entrate Valori Agricoli Medi della Provincia di Brescia Regione Agraria 10 - 2023	Bosco Ceduo	12.500 €/HA
	Incolt. Prod.	6.200 €/HA
	Pascolo Cesp.	12.500 €/HA
	Prato Arbor.	43.360 €/HA
Commissione Provinciale Espropri-Provincia di Brescia Tabella V.A.M. 2025 Regione Agraria 10 - 2025	Bosco Ceduo	12.300 €/HA
	Incolt. Prod.	6.100 €/HA
	Pascolo Cesp.	12.300 €/HA
	Prato Arbor.	43.000 €/HA

Alla luce di quanto fino ad ora esposto, ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile valutazione reale di mercato dell'unità immobiliare in oggetto della presente consulenza.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte dalle visure catastali.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 1	INCOLTO PROD = 6 ha 88 are 80 ca pari a 68.880 mq
TOTALE SUPERFICIE	BOSCO CEDUO = 1 ha 49 are 00 ca pari a 14.900 mq

LOTTO 2	BOSCO CEDUO = 40 are 20 ca pari a 4.020 mq
TOTALE SUPERFICIE	

LOTTO 3	BOSCO CEDUO = 0 ha 51 are 00 ca pari a 5.100 mq
TOTALE SUPERFICIE	PASCOLO CESP = 0 ha 26 are 30 ca pari a 2.630 mq
	PRATO ARBOREO = 0 ha 31 are 50 ca pari a 3.150 mq

VALORE DI MERCATO ASSUNTO COME PARAMETRO DI STIMA:

- Valore Agricolo Medio Bosco Ceduo _ Regione Agraria 10: 1,25 €/mq
- Coefficiente parametrico caratteristiche tecniche intrinseche: 0,95
- VALORE DI MERCATO BOSCO CEDUO = 1,25 X 0,95 = 1,19 €/mq**
- VALORE AGRICOLO MEDIO INCOLTO PROD _ REGIONE AGRARIA 10: 0,62 €/mq
- VALORE AGRICOLO MEDIO PASCOLO CESP _ REGIONE AGRARIA 10: 1,25 €/mq
- VALORE AGRICOLO MEDIO PRATO ARB _ REGIONE AGRARIA 10: 0,43 €/mq

CALCOLO VALORE MEDIO DI MERCATO TERRENI:**LOTTO N°1:**

- Valore di Mercato BOS.CED. x SUP.TOT. BOS.CED. = $1,19 \text{ €/mq} \times 14.900 \text{ mq} = 17.331,00 \text{ €}$
- Valore di Mercato INC. PROD x SUP.TOT. INC.PROD. = $0,62 \text{ €/mq} \times 68.880 \text{ mq} = 42.705,60 \text{ €}$

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO1: 60.436,60 €**LOTTO N°2:**

- Valore di Mercato BOS.CED. x SUP.TOT. BOS.CED. = $1,19 \text{ €/mq} \times 4.020 \text{ mq} = 4.783,80 \text{ €}$

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 2: 4.783,80 €**LOTTO N°3:**

- Valore di Mercato BOS.CED. x SUP.TOT. BOS.CED. = $1,19 \text{ €/mq} \times 5.100 \text{ mq} = 6.069,00 \text{ €}$
- Valore di Mercato PASC.CESP. x SUP.TOT. PASC.CESP. = $1,25 \text{ €/mq} \times 2.630 \text{ mq} = 3.287,50 \text{ €}$
- Valore di Mercato PRAT.ARB x SUP.TOT. PRATO ARB. = $4,30 \text{ €/mq} \times 3.150 \text{ mq} = 13.545,00 \text{ €}$

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 3: 22.901,50 €**7. Riepilogo dei valori di stima**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa ai:

LOTTO 1	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca		Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	1	4	INCOLTO PROD	U	4	08 80	6,33	2,11
	1	17	BOSCO CEDUO	3	1	49 00	23,09	1,54
	1	46	INCOLTO PROD	U	2	80 00	4,34	1,45
VALORE DI MERCATO			TOTALE VALORE DI MERCATO: 60.436,60 €					
			<u>APPROSSIMABILE a 60.400,00 €</u>					

LOTTO 2	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca		Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	1	49	BOSCO CEDUO	3	//	40 20	6,23	0,42
VALORE DI MERCATO			TOTALE VALORE DI MERCATO: 4.783,80 €					
			<u>APPROSSIMABILE a 4.800,00 €</u>					

LOTTO 3	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca		Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	4	1	BOSCO CEDUO	3	//	17 50	2,71	0,18
	5	4	PASCOLO CESP.	U	//	20 80	1,07	0,54
	5	5	PASCOLO CESP.	U	//	05 50	0,28	0,14
	5	6	PRATO ARBOREO	3	//	31 50	15,45	13,83
	5	8	BOSCO CEDUO	3	//	33 50	5,19	0,35
VALORE DI MERCATO			TOTALE VALORE DI MERCATO: 22.901,50 €					
			<u>APPROSSIMABILE a 22.900,00 €</u>					

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Luisa Dordoni

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851

Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al nr. 432/01

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Arch. Luisa Dordoni



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 06/10/2025

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici
2. Estratto mappa
3. Certificato di Destinazione Urbanistica
4. Ispezione Ordinaria_omissis

9. Bibliografia

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti - Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima - Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti