

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 364/2024

Giudice delegato: **Dott.Davide Foppa Vicenzini**

Anagrafica

Creditore procedente:

omissis

Rappresentato dall'Avvocato

omissis

Esecutato:

omissis

Rappresentato dall'Avvocato

omissis

Esperto incaricato

Marco Frusca

Viale Venezia 218 Brescia 25123

Cod Fisc.

FRSMRC56H18B157N

Tel

030360880 / 348 2624904

Mail

marcofrusca1@gmail.com

Pec

marco.frusca@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 782



Date

Nomina dell'esperto	22/07/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	30/07/2025
Sopralluoghi	29/09/2025
	11/11/2025
UT	02/12/2025
Nuovo sopralluogo e UT	17/02/2026
Data della consegna del rapporto di valutazione	30/11/2025
Prorogata	18/02/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	10/12/2025
Aggiornata al	18/03/2026

Identificazione dei lotti

LOTTO A

Descrizione sintetica Porzione di fabbricato rurale al rustico attualmente adibito a pollaio

Ubicazione Via Cop Lumezzane (Brescia)

*Identificativi catastali NCEU Foglio 7 mapp 79 sub 9

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà 100%

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato € 5 610.00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 5 610.00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile scarsissima

***NOTA BENE Nella nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo del Tribunale e anche nella certificazione notarile si ripota il numero di mappale 97 sub 9 (che risulta estinto) in luogo di 79 sub 9 che risulta corrispondente alla descrizione e al quale dunque ci si riferisce.**

LOTTO B

Descrizione sintetica Laboratorio

Ubicazione Via Monte Ladino 82 p.t Lumezzane (Brescia)

Identificativi catastali NCEU Foglio 7 mapp 97 sub 12

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà	100%
Divisibilità dell'immobile	no
Più probabile valore in libero mercato	€ 33 273.00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 25 000.00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Modesta

LOTTO C

Descrizione sintetica	appartamento in condominio	
Ubicazione	Via Monte Ladino 82 p.1°	Lumezzane (Brescia)
Identificativi catastali	NCEU Foglio 7 mapp 97 sub 13	
Quota di proprietà	100%	
Diritto di proprietà	100%	
Divisibilità dell'immobile	no	
Più probabile valore in libero mercato	€ 95 720.7714	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 71 800.00	
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Modesta	

LOTTO D

Descrizione sintetica	Bene futuro unità in costruzione	
Ubicazione	Via Monte Ladino	Lumezzane (Brescia)
Identificativi catastali	NCEU Foglio 7 mapp 97 sub 16	
Quota di proprietà	100%	
Diritto di proprietà	100%	
Divisibilità dell'immobile	si	
Più probabile valore in libero mercato	€ 93 150.68	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 70 000.00	
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Modesta	

LOTTO E

Descrizione sintetica	Magazzino	
Ubicazione	Via Monte Ladino 82 p.t.	Lumezzane (Brescia)



Identificativi catastali NCEU Foglio 7 mapp 97 sub 17

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà 100%

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato € 31 609.66

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **23 700.00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Modesta

LOTTO F

Descrizione sintetica Terreno

Identificativi catastali NCT Foglio 23 mapp 34
Sup.39 centiare (= 39 mq)

Prato

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà 100%

Divisibilità dell'immobile si

Più probabile valore in libero mercato € 10 813.73

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **8 100.00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile molto modesta

LOTTO G

Descrizione sintetica Terreno

Identificativi catastali NCT Foglio 27 mapp 219
pascolo
Sup. 4.30 are (=430 mq)

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà 100%

Divisibilità dell'immobile si

Più probabile valore in libero mercato € 395.60

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **316.00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile modesta

LOTTO H

Descrizione sintetica Terreno

Identificativi catastali NCT Foglio 7 mapp 310
pascolo



Sup. 10,95 are (=1095 mq)

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà 100%

Divisibilità dell'immobile si

Più probabile valore in libero mercato € 1 007.40

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **806.00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile modesta

LOTTO I

Descrizione sintetica terreno

Identificativi catastali NCT Foglio 27 mapp 312

Bosco ceduo

Sup 24.75 are (=2475 mq)

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà 100%

Divisibilità dell'immobile si

Più probabile valore in libero mercato € 3 044.00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **2 435.000**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile modesta

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si X No per quanto riguarda i lotti A,B,C

Conformità catastale Si X No lotto A cfr nota p.2

Conformità titolarità X Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato X No

Spese condominiali arretrate X No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami X No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici X Si lotto A, assoggettato a piano attuativo

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Primo sopralluogo congiunto con omissis delegato del custode giudiziario omissis, alla presenza omissis in data 29/09/2025. Non accessibili al momento i locali di cui ai lotti B (laboratorio) e E (magazzino).

Secondo sopralluogo in data 11/11/2025 nei locali di cui ai lotti B (laboratorio) e E (magazzino).

Terzo sopralluogo per incontro con Tecnico Comunale in data 02/12/2025

Quarto sopralluogo per verifica situazione di un lotto e sollecitazione risposta UT relativamente ad alcune pratiche (Cfr Allegato)

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
 Comune Lumezzane

LOTTO A

- Via Cop

LOTTI B,C,D,E

- Via Monte Ladino
 Civico n. 82

Zona centrale B1

- Destinazione urbanistica dell'immobile residenziale
- Tipologia edilizia lotto A fabbricato rurale al rustico
- Tipologia edilizia lotto D fabbricato in costruzione
- Tipologia edilizia unità immobiliari lotti B C E unità indipendenti in condominio
- Caratteri domanda e offerta Lato acquirente società
Lato venditore privato
- Forma di mercato concorrenza monopolistica
- Filtering Assente
- Fase del mercato immobiliare stabile con segnali di tendenza alla contrazione delle vendite

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

LOTTO A

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il fabbricato in oggetto è sito dietro l'edificio di cui ai lotti BCE (mapp.97) ed è raggiungibile solo pedonalmente attraversando detto mappale.

Catastalmente l'immobile è classificato A4, abitazione popolare, ma allo stato attuale si tratta di un fabbricato rurale destinato a pollaio in cattive condizioni. Il p.t ha un'altezza di m.2.51.

L'immobile è dall'interno di un piano attuativo riconfermato dall'attuale PGT, per quanto le prospettive di realizzazione delle previsioni edificatorie risultino molto problematiche e improbabili.

Dagli archivi comunali non risulta nessuna pratica (cfr mail dell'UT allegata)

Consistenza

- Data del sopralluogo 29/09/2025 e 11/11/2025
- SEL
- X Rilievo desunto graficamente da:
- X Planimetria catastale elaborati progettuali del PdC

Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

Superficie commerciale 72 mq

LOTTO B

Si tratta dell'unità a piano terra dell'edificio in via Monte Ladino 82, in cui sono compresi anche i lotti C e E.

L'unità attualmente dismessa era adibita a laboratorio, attualmente è ingombra di masserizie e adibita a ricovero di volatili. L'altezza è di m 4,00. E' dotata di accesso carraio diretto e di finestre a sud. E' dotata di impianto elettrico. Internamente è presente un soppalco in legno e profilati di acciaio e un box ad uso ufficio in metallo e vetro, entrambe le strutture sono smontabili. Il pavimento è in cemento battuto, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Consistenza

- Data del sopralluogo 11/11/2025
- SEL
- X Rilievo desunto graficamente da:
- X Planimetria catastale elaborati progettuali del PdC controllato in loco

Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

Superficie commerciale 120 mq

LOTTO C

Si tratta dell'appartamento al piano I° costituito da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e tre camere. L'altezza è di m 2.98 Un ulteriore vano è stato ricavato tramezzando parte

del soggiorno. E' dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento. Pavimenti in marmettoni nella sala, in ceramica negli altri locali. Serramenti in legno e oscuramento con tapparelle, non in buono stato. L'unità è in condizioni complessivamente mediocri.

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 29/09/2025
- SEL
- Rilievo desunto graficamente da:
- Planimetria catastale elaborati progettuali del PdC controllato con misurazioni in loco

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

Superficie commerciale mq.140

LOTTO D

Trattasi di fabbricato in costruzione attualmente in stato di abbandono e ingombro di masserizie. E' composto da un piano terra adibito ad autorimessa (ampliato con provvedimento autorizzativo successivo) un piano rialzato collegato con una scala al piano primo e un piano sottotetto, autorizzato successivamente, non avente caratteristiche di abitabilità (altezza di progetto m1.79) La struttura della copertura è in legno. La struttura del fabbricato è in cemento armato e i muri di tamponamento, ove presenti, in forati.

LOTTO E

Si tratta dell'unità a piano terra dell'edificio lato est, in via Monte Ladino 82 che comprende anche i lotti B e C. L'unità attualmente dismessa era adibita a magazzino, attualmente è difficilmente ispezionabile perché ingombra di masserizie. L'altezza è di m 4,00. E' dotato di accesso carraio diretto e di finestre a sud, e di un ulteriore accesso pedonale a est, ma meno facilmente accessibile del laboratorio posto sul lato opposto del fabbricato. E' dotato di impianto elettrico. Il pavimento è in cemento battuto, le pareti sono parzialmente intonacate.

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 11/11/2025
- SEL
- Rilievo desunto graficamente da:
- Planimetria catastale elaborati progettuali del PdC

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

Superficie commerciale 120 mq

LOTTO F

Classificato catastalmente come Terreno adibito a prato, si tratta in realtà di una tettoia attigua a una struttura produttiva all'interno del Nucleo di Antica Formazione, scarsamente visibile dalla strada. Non è stato possibile accedere

LOTTO G

Terreno adibito a pascolo in piena area agricola

LOTTO H

Terreno adibito a pascolo in piena area agricola

LOTTO I

Terreno adibito a bosco ceduo in piena area agricola

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

LOTTO A Dagli archivi comunali non risulta nessuna pratica (Cfr mail UT)

LOTTE B C E 1967, abitabilità 1970

LOTTO D inizio lavori 1993

Titoli autorizzativi esaminati

LOTTE B C E Licenza edilizia 1292/7 prot 8619 del 21/06/1967

Rinnovata in data 20/03/1968 n.70/8

Certificato di abitabilità in data 17/01/1975

Collaudo c.a. 05/07/1974

Condono per trasformazione di scantinato in laboratorio (lotto B) (n.670 6839/86 prot)

Pratiche riguardanti l'edificio ma non le specifiche unità B,C, E Concessione in sanatoria 17/12/1991

Sovralzo e copertura terrazzo 05/03/1980

Ulteriore sovrالzo

CILA x opere interne appartamento 1° p di fronte a C

Variante a CILA x opere interne appartamento 1° p di fronte a C

LOTTO D 1104.16 Concessione edilizia per nuovo edificio conc. 1251 del 21/10/1992

Inizio lavori nel 1993, prorogato al 1996

Variante 1994 x ampliamento e varianti autorimessa

Dichiarazione fine lavori al rustico 19/06/1996

1118/18 Aggiunta sottotetto n.° 1829 del 13/12/1995 (comunicata 30/01/1996)

Situazione urbanistica

LOTTO A

L'edificio è classificato nel vigente PGT del Comune di Lumezzane in "Zona R4 Aree sottoposte a pianificazione attuativa, vigente o riconfermata dalle previsioni previgenti, a prevalente destinazione residenziale "disciplinata all'art.49 delle NTA. In particolare, l lotto A è classificato come parte dell'area 2B con una potenzialità edificatoria assegnata di mq 2411 Cfr. allegato estratto PGT. Pur essendo la previsione edificatoria reiterata negli anni, ad essa non è mai stato dato corso presumibilmente per le oggettive difficoltà geografiche, il disaccordo tra i numerosi proprietari, la non favorevole situazione di mercato

Dagli archivi comunali non risulta nessuna pratica edilizia

LOTTE B C E LOTTO D

Gli edifici sono classificati nel vigente PGT del Comune di Lumezzane in Zona "R1Aree urbane consolidate caratterizzate da edificazione intensiva, prevalentemente residenziale" disciplinata all'art.46 delle NTA. Cfr. allegato

LOTTO F

Trattasi di area di risulta di modestissima entità (39 mq) su cui insiste una tettoia chiusa, all'interno del contesto edificato del centro storico tra le vie XXV Aprile e Montini

LOTTI G H I

I terreni sono compresi in zona E1 "Aree agricole, boscate e di salvaguardia del territorio montano"

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Frusca, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al nr. 782, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la presenza di irregolarità nei lotti A, B, e C che richiedono sanatoria
In particolare nel lotto B (laboratorio) si deve procedere alla rimozione delle strutture sopra descritte, ovvero, per quanto riguarda il box ufficio prevederlo nella sanatoria
Analogamente per il lotto C (appartamento) si può procedere all'abbattimento della tramezza ovvero regolarizzare il vano ricavato come ripostiglio.
Il costo complessivo, tra sanzioni e spese tecniche dovrebbe aggirarsi sui 3000 €.
Il discorso è più complesso nel caso del lotto A in quanto compreso in un ambito di trasformazione urbanistica.

Marco Frusca
architetto

4.2 Rispondenza catastale

Per quanto riguarda la rispondenza catastale si riporta quanto precedentemente affermato, cioè nella nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo del Tribunale e anche nella certificazione notarile si riporta il numero di mappale 97 sub 9 (che risulta estinto) in luogo di 79 sub 9 che risulta corrispondente alla descrizione e al quale dunque ci si riferisce.
La classificazione dell'immobile appare incongrua, tuttavia la situazione catastale è formalmente regolare
Anche la situazione del mappale 34 foglio 23 andrebbe aggiornata
La spesa per l'aggiornamento catastale si aggira sui 1000.00€.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco Frusca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 782, 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

Marco Frusca

architetto

4.3 Verifica della titolarità

Quota di proprietà 100%

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Inquadramento della titolarità di provenienza

LOTTI A,B,C,D

A **omissis** per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** gli immobili sono pervenuti per atto di divisione del Notaio **omissis** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in **omissis** da **omissis** per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà, ommissis** per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà, ommissis** per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà.**

LOTTI E, F,G, H, I

A **omissis** per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** bene personale gli immobili sono pervenuti per atto di divisione del **omissis** di **Brescia** in data 10 febbraio 2005 al numero di registro generale, **omissis** per i diritti pari a **1/4 di piena proprietà, ommissis** per i diritti pari a **1/4 di piena proprietà, ommissis** diritti pari a **1/4 di piena proprietà. ***

A **omissis** per i diritti pari a **1/4 di piena proprietà, ommissis** per i diritti pari a **1/4 di piena proprietà, ommissis** per i diritti pari a **1/4 di piena proprietà, ommissis** per i diritti pari a **1/4 di piena proprietà** gli immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione del Notaio **omissis** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità **omissis** da **omissis** per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** e deceduto in data 6 aprile 2000.

- Non si rileva accettazione.

CFR CERTIFICAZIONE NOTARILE

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

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Brescia del **omissis** ed iscritta presso gli Uffici di Pubbli-cità Immobiliare di **Brescia** **omissis** a favore di **omissis** domicilio ipotecario eletto in **omissis** per capitale di € 59.668,26 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 69.756,67, a carico di **omissis**

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 9 febbraio 2021 al n. 925 di restrizione di beni

Verbale Di Pignoramento Immobili atto **Ufficiale Giudiziario di Brescia** del **omissis** trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **omissis** a favore di **omissis**, a carico di **omissis**

Nell' esecuzione immobiliare n. 364/2024:

- **Omissis** e per essa quale sua mandataria **omissis**. "propone espressa domanda di partecipazione alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita degli immobili pignorati."
- **Omissis**), in persona del legale rappresentante pro tempore **omissis** dall'Avv. **omissis**

“chiede di partecipare alla distribuzione del prezzo ricavato dalla vendita anche per il soddisfacimento del complessivo credito di euro 57.206,22, oltre interessi, spese e oltre successive occorrenze come da atto di precetto in data 04.01.2019, fino all'effettivo soddisfo, nonché le spese e competenze di questa procedura”.

6. **Analisi estimativa**

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“Il valore di 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 i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Metodologia adottata

LOTTO A

Per il lotto A si è tenuto conto nel valore teorico di edificabilità considerato nella attuale contingenza di mercato. In particolare si è fatto riferimento sia ai valori OMI che, soprattutto, alla recente ‘Relazione di stima delle aree fabbricabili’ ai fini di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'IMU, redatta su incarico dell'amministrazione dall'arch. omissis. E' da notare che a fronte dei valori OMI oscillanti tra 170/180€/mq e del valore base della succitata stima, 187€/mq (da adeguare con appositi correttivi), si trovano annunci di vendita reali con prezzi che variano ampiamente, arrivando anche sensibilmente al di sotto della metà (fino a 45€/mq).

Va tenuto conto nella valutazione del lotto in oggetto la letteratura in materia estimativa considera il valore di potenziale edificabilità degli ambiti di trasformazione o riqualificazione da ridurre del 50% data l'incertezza connessa alle tempistiche di realizzazione. L'area in oggetto risulta da parecchi anni assoggettata alla previsione di piano attuativo da realizzarsi in tre unità coordinate che coinvolgono più proprietari

Vanno inoltre considerati i seguenti fattori di riduzione

- Necessità di infrastrutturazione primaria
- Presenza di servitù di passaggio
- Particolare situazione morfologica del terreno

- Posizione dei lotti

Si è tenuto conto nel fattore di riduzione relativo all'assoggettamento a PA della condizione di vendita forzata.

LOTTE B E

Per i lotti B, E si è proceduto ad una Analisi comparativa di mercato (MCA) con riferimento a 4 immobili analoghi.

LOTTO C

Per il lotto C si è proceduto ad una Analisi comparativa di mercato (MCA) con riferimento a 6 immobili analoghi

LOTTO D

Per il lotto D si è determinato il valore di mercato detrando dalla stima del valore di mercato stabilito con analisi comparativa l'importo delle lavorazioni necessarie a ultimare l'opera, stimate parametricamente.

LOTTO F

Il lotto F è stato stimato sulla base del valore presunto dell'immobile sulla base dei dati disponibili tenuto conto della posizione in zona NAF e della tipologia edilizia (tettoia/ capannone) assimilabile ai lotti B e E

LOTTE G H I

Per i lotti G, H, I, terreni incolti in area montana, di dimensioni non rilevanti si è tenuto conto dei valori agricoli medi di zona. Per la vendita forzata si è tenuto conto di una riduzione del 20% contro il 25% applicato nei lotti BCDEF

7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO A

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 7 Mappale Subalterno

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **5610,00 diconsi Euro cinquemilaseicentodieci/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **5610,00 diconsi Euro cinquemilaseicentodieci/00**

(Cfr. allegato)

LOTTO B

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio7 Mappale 97 Subalterno 12

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **33 273.00 diconsi Euro trentatremiladuecentosettantatre/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **25 000.00 diconsi Euro venticinquemila/00**(Cfr. allegato)

LOTTO C

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 7 Mappale 97 Subalterno 13

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **95 720.74** **diconsi Euro novantacinquemilasettecentoventi/74**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **71 800.00** **diconsi Euro settantunomilaottocento/00** (Cfr. allegato)

LOTTO D

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 7 Mappale 97 Subalterno 16

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **93 150.68** **diconsi Euro novantatremilacentocinquanta/68**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **70 000.00** **diconsi Euro settantamila/00**(Cfr. allegato)

LOTTO E

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 7 Mappale 97 Subalterno 17

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **31610.00****diconsi Euro trentunomilaseicentodieci/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **23 700.00** **diconsi Euro ventitrimilasettecento/00** (Cfr. allegato)

LOTTO F

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 23 Mappale 34

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **10 813.83****diconsi Euro diecimilaottocentotredici/83**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **8 100.00** **diconsi Euro ottomilacento/00** (Cfr. allegato)

LOTTO G

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 27 Mappale 219

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **395.60** **diconsi Euro**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **316.00** **diconsi Euro trecentosedici/00** (Cfr. allegato)

LOTTO H

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 27 Mappale 310

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **1007.40****diconsi Euro millesette/40**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **806.00** **diconsi Euro ottocentosei/00**(Cfr. allegato)

LOTTO I

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 27 Mappale Subalterno

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **3044.00** **diconsi Euro tremilaquarantaquattro/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **2435.00** **diconsi Euro duemilaquattrocentotrentacinque/00** (Cfr. allegato)



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Marco Frusca

Iscritto all'Ordine/Albo: Architetti di Brescia n.782

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 18/02/ /2026

9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica
2. Elenco immobili fg 7 mapp 97
3. Fg7 mapp 254
4. Fg 7 mapp 255
5. Mappa fg 7
6. Mappa fg 23
7. Mappa fg 27
8. PLN fg 7 mapp 79 sub9
9. PLN fg 7 mapp 97 sub 12
10. PLN fg 7 mapp 97 sub 13
11. PLN fg 7 mapp 97 sub 16
12. PLN fg 7 mapp 97 sub 17
13. Visura con evidenziati i beni
14. Estratto PGT
15. Licenza lotti B C E
16. Agibilità lotti B C E
17. Lotto D ultima CE
18. Stima lotto A
19. Stima lotti B E
20. Stima lotto C
21. Stima lotto D
22. Stima lotti F G H I