

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
Sezione IV Civile

**PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Procedimento:           **N. 5-1/2023 p.u.**  
Giudice Delegato:      **Dott. GIANLUIGI CANALI**  
Liquidatore:            **Dott.ssa ELEONORA ABRAMI**

**RELAZIONE DI STIMA SOMMARIA DI BENI IMMOBILI**

<b>LOTTO UNICO</b>
--------------------

**TERRENO in comune di INVERNO E MONTELEONE (PV)**

Catasto Terreni Sezione Monteleone (B)

Foglio 4 Particella 121 seminativo irriguo – sup.cat. 16.680 mq

**valore di mercato di 1/6 della proprietà           Euro   10.300,00**

---

Il sottoscritto arch. Pelsoni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente (mailpec maurogiuseppe.pelsoni@archiworldpec.it), iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1640 e all’albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Brescia n. 918, ricevuto l’incarico dalla Dott.ssa Eleonora Abrami, liquidatore della procedura, di redigere una perizia di stima sommaria della proprietà in epigrafe procede nella valutazione.

**PREMESSA**

La valutazione viene redatta in forma sommaria, verifica indiretta della documentazione fornita e della documentazione catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate utilizzando, a titolo di esempio, i siti internet di mappe per

l'ubicazione e i portali e i database immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per effettuare l'analisi di mercato.

Si precisa che, come da incarico professionale, la valutazione degli immobili è stata redatta a prescindere da eventuali pesi ipotecari, gravami, servitù e considerando l'eventuale edificazione nel rispetto delle Leggi e Regolamenti edilizi, in particolare eseguita mediante il rilascio di regolari permessi edificatori.

#### VALUTAZIONE - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello 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.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”**.

#### 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.”

#### INDAGINE DI MERCATO

Premesso che si tratta di una valutazione indicativa la stima secondo il valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il terreno oggetto di stima e i terreni simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/mq) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di terreni e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

1. “fonti accreditate” (o “indirette”), dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate;
2. “fonti fiduciarie”, raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell’immobile in oggetto. Considerata la natura dell’immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda

sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate.

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure catastali, ma è da intendersi "a corpo", nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive e gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI**

L'Unità immobiliare, **terreno**, oggetto della presente valutazione, è nel Comune di in **comune di INVERNO E MONTELEONE (PV) censito al Catasto**

**Terreni Sezione Monteleone (B) Foglio 4 Particella 121** seminativo irriguo

sup.cat. 16.680 mq, Reddito Dominicale 215,36 €, Reddito Agrario 124,91 €;

oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive così come indicato nella provenienza.

#### **Confini:**

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

### **SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da terreno agricolo catastalmente seminativo irriguo inserito nel PGT del comune di Inverno e Monteleone (PV) nel Parco Locale di Interesse

Sovra comunale (PLIS) (Art. 37.bis NTA) e Zona Agricola di non trasformazione (art. 35 NTA).

### **VALUTAZIONE**

Nella valutazione verranno presi in considerazione valori riconciliati secondo la consuetudine e l'esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.

#### **INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"**

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate è relativo ai Valori Agricoli Medi riporta della Regione Agraria n. 11 che comprende il comune di Inverno e Monteleone (PV) con i seguenti dati:

- SEMINATIVO IRRIGUO valore agricolo (€/ha) 37.000,00.

#### **INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"**

- Il secondo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, non verrà preso in considerazione a causa dello scarso numero di compravendite che non consentono di individuare per beni in oggetto un valore probatorio.

#### **RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA**

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, per cui si esprime il parere che al terreno in oggetto possa essere attribuito il seguente valore:

- SEMINATIVO IRRIGUO valore agricolo (€/ha) 37.000,00.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui

l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione del terreno, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nel modo seguente:

SEZIONE	FOGLIO	DESTINAZIONE	PART.	MQ.	€/MQ	VALORE
MONTELEONE	4	SEMINATIVO IRRIGUO	121	16.680	3,70 €	61.716,00 €

		<b>PROPRIETA' 1/6</b>			<b>VALORE</b>	<b>10.286,00 €</b>
--	--	-----------------------	--	--	---------------	--------------------

**Il Valore in libero mercato della quota di 1/6 di proprietà del OMISSIS viene stimato arrotondato Euro 10.300,00.**

La valutazione sopra esposta è riferita alla superficie catastale indicata nelle visure, ma è da intendersi "a corpo", nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili. La valutazione tiene conto del fatto che il terreno è inserito in classe 2.

**N.B. :** CLASSE parametro che identifica il grado di produttività delle unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi A, B e C. Viene indicata con 'U' (unica) in assenza di una ripartizione in classi della categoria (ciò, in quanto, la redditività è omogenea all'interno del Comune o della zona censuaria) ovvero con i numeri da '1' a 'n' al crescere della redditività.

## **6) CONCLUSIONE**

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni ritiene che ad oggi

**il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/6 di proprietà dell'unità immobiliare del LOTTO UNICO, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in Euro 10.300,00 (DIECIMILATRECENTO/00).**

Ritenuto pertanto di aver ottemperato all'incarico conferito, il Consulente Tecnico resta a disposizione per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Roncadelle lì, 13/10/2025

Il CTU

Mauro Giuseppe arch. Peleri



Allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- Documentazione catastale
- foto aeree Google Maps
- CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica)

