



---

e porzioni di terreno

Ubicazione **Comune di Borno via Ponte d'Uscio 16**

Identificativi catastali **catasto fabbricati : Sez .Bor. fg 16 mapp.769 sub. 5 cat. A/10 cl 1 vani 1**

**Sez. Bor. fg 16 mapp.769 sub. 6 cat. C/6 mq 40**

**Sez. Bor. fg 16 mapp.769 sub. 7 cat. A/2 cl 3 vani 7**

**Sez. Bor. fg 16 mapp.769 sub. 8 cat. A/2 cl 2 vani 5**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà -

Divisibilità dell'immobile non conveniente

Identificativi catastali: **Catasto dei terreni: fg 1 particelle 1691 qualità semitativo cl 3 mq 360 rd 1.02 ra 0.74** (valore di stima per la quota di competenza pari ad euro 100,00)

Quota di proprietà 1/9

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 252.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 201.600,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Buono

Conformità edilizia No

Conformità catastale No

Conformità titolarità Si

\*\*\*\*\*

---

**« OMISSIS »**

**« OMISSIS »**

# « OMISSIS »

\*\*\*\*\*

## LOTTO 3

TERRENI

### **Ubicazione ; Comune di Schilpario (BG): Quota 1/1 proprietà**

-Catasto Terreni Foglio 9 particella 2328 reddito dominicale euro 20,22 reddito agrario euro 1,35 Superficie 8.700 mq Terreno QUALITA' BOSCO ALTO classe 2 partita 1288

-Catasto Terreni Foglio 9 particella 3637 reddito dominicale euro 17,47 reddito agrario euro 2,10 Superficie 13.530 mq Terreno QUALITA' BOSCO ALTO classe 3 partita 1288

-Catasto Terreni Foglio 9 particella 4174 reddito dominicale euro 6,69 reddito agrario euro 0,45 Superficie 2.880 mq Terreno QUALITA' BOSCO ALTO classe 2 partita 1288

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà -

Divisibilità dell'immobile non conveniente

Più probabile valore in libero mercato € 50.200,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 40.176,00

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato NO

Spese condominiali arretrate NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI

### **Limitazioni**

---

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

## **1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Eseguiti sopralluoghi e rilevamenti in loco ,nonché accesso agli atti del comune di Borno

## **Inquadramento dell'immobile**

### **LOTTO 1**

#### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

##### **Localizzazione**

Provincia **Brescia**

Comune **Borno**

Frazione

Località

Quartiere

Via **Ponte D'Uscio**

Civico **n.16**

##### **Zona Centrale**

Destinazione urbanistica dell'immobile : Tessuto a prevalente destinazione residenziale

Tipologia immobiliare **residenziale**

Tipologia edilizia dei fabbricati **residenziale**

Tipologia edilizia unità immobiliari **residenziale**

Caratteristiche generali dell'immobile **normale stato di manutenzione**

Caratteri domanda e offerta **offerte maggiori delle domande**

---

## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE:

Trattasi di villetta di montagna con grande giardino , composta da 4 unità distinte , al piano seminterrato vi sono un autorimessa , un ufficio ( in realtà adibito a stanza , cantina e ripostiglio, al piano primo rialzato vi è un appartamento in normali condizioni di manutenzione , al piano secondo vi è un appartamento mansardato.

Gli impianti termici , elettrici e sanitari sono da verificare non è stato possibile reperire le certificazioni ,pavimenti serramenti e finiture sono normali ,

Confini

- Nord : via Ponte D'Uscio
- Sud : altra u.i.
- Est : giardino
- Ovest: mapp. 4280

### Consistenza

- Rilievo  Interno ed esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 10/02/2022

### Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Ne

### Caratteristiche qualitative

L'intero immobile risulta in modeste condizioni e necessita di manutenzione straordinaria

## **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

### **Anno di costruzione**

X 1968

### **Titoli autorizzativi esaminati**

Licenza di costruzione n 32/68 del 19/06/1968

Condono edilizio autorizzazione in sanatoria sottotetto n 5100 del 11/07/1988

Abitabilità del 05/01/1970

### **Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico      PGT
- Convenzione Urbanistica    no
- Cessioni diritti edificatori    no

### **Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali      AREA RISPETTO FIUMI

Vincoli paesaggistici    no

## **2. Rispondenza catastale**

In data 17/02/2023 a seguito delle variazioni catastali eseguite al fine di individuare correttamente le singole unità immobiliari ,in particolare le parti comuni, si conferma quindi anche la conformità edilizio/urbanistica delle unità rispetto alle schede catastali.

Elenco documentazione visionata

Estratto di mappa, planimetria catastale, visure storiche per particella.

## **3. Verifica della titolarità**

**Titolo di provenienza :** IN DATA 29 APRILE 1963 PER ATTO REDATTO DAL NOTAIO ANGELO CEMMI N. 13.238 DI REPERTORIO, REGISTRATO A BRENO IL 20 MAGGIO 1963 AL N. 1688 VOL. 154 E TRASCritto A BRENO IL 28 MAGGIO 1963 AI NN. 1.167 R.G. E 1.074 R.P., IL SIGNOR **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, NATO A **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

IL 17 OTTOBRE 1875, TRASFERI' AL SIGNOR xxxxxxxxxxxxxxxx il terreno sul quale venne edificato l'immobile in oggetto

Quota di proprietà 1/1 di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nato il xxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero da persone ma non da cose

### 3. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

nessuna

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

ISCRIZIONE CONTRO del 05/01/2012 - Registro Particolare 11 Registro Generale 97  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4888/2011 del 16/12/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BORNO(BS), EDOLO(BS)

ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2017 - Registro Particolare 553 Registro Generale 4537  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 3036 del 22/07/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BORNO(BS), EDOLO(BS)

### 5. Analisi estimativa

#### 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."*

**Verifica del migliore e più conveniente uso** (HBU\_ Highest and Best Use )

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiati è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto

MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

X Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

***Determinazione delle superfici convenzionali di vendita***

quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile in oggetto, ponderate in funzione

al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita ( $S_b$ ); considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso.

## **LOTTO 1**

### PARTICELLA 769 sub 5-6-7-8

<b>PIANO</b>	<b>s.l.</b>	<b>C.p.</b>	<b><math>S_b</math></b>
SUB. 7 Appartamento al piano rialzato e primo	185,00 m <sup>2</sup>	1	185,00 m <sup>2</sup>
SUB. 5 ufficio cantina	25,00 m <sup>2</sup>	1	25,00 m <sup>2</sup>
SUB. 6 Autorimessa	40,00 m <sup>2</sup>	0,50	20,00 m <sup>2</sup>
SUB 8 Appartamento al piano secondo	107,00 m <sup>2</sup>	1	107,00 m <sup>2</sup>
Giardino	2300,00 m <sup>2</sup>	0,01	23,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (<math>S_b</math>)</b>			<b>360,00 m<sup>2</sup></b>

Procedimento di stima:

$$Vm_b = p_o \cdot S_b$$

dove:

$Vm_b$  = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

$p_o$  = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

$S_b$  = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, é stato possibile determinare i seguenti più probabili prezzi unitari ordinari di mercato correnti ( $p_o$ ), ottenuti per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici).

DESTINAZIONE	PREZZO UNIT. ORD. ( $p_o$ )
Residenziale agibile	700,00 €/m <sup>2</sup>

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari ( $p_o$ ) e delle superfici convenzionali ( $S_b$ ), il valore di mercato ( $V_{m_b}$ ) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

## 6. Riepilogo dei valori di stima

Totale superficie convenzionale mq 363,00

$$V_{m_b} = m^2 360,00 \times \text{€/m}^2 700,00 = \text{€ } 252.000,00$$

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 252.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 201.600,00

« OMISSIS »

« *OMISSIS* »

---

# « OMISSIS »

## **LOTTO 3**

### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

#### **Localizzazione**

- Provincia **Bergamo**
- Comune **Schilpario**
- Frazione
- Località
- Quartiere

---

Via **terreni di montagna**

Civico **snc**

**Zona periferica**

**Destinazione urbanistica dell'immobile : Tessuto a prevalente boschivo**

**Tipologia immobiliare terreni**

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

**Caratteristiche generali dell'immobile**

**Caratteri domanda e offerta offerte maggiori delle domande**

**12. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE:**

trattasi di terreni di montagna qualità bosco alto,

non sono presenti impianti .

Confini

Nord : particella 3647 fg 949

Sud : particella 737 fg 949

Est : particella 3637 fg 949

Ovest: particella 738 fg 949

**Consistenza**

Rilievo

Diretto in loco

Data del sopralluogo 10/02/2022

**Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Ne

### Caratteristiche qualitative

Trattasi di bosco misto

## Audit documentale e Due Diligence

### 7. Rispondenza catastale

Estratto di mappa, visure storiche per particella.

### 8. Verifica della titolarità

**Titolo di provenienza** : atto notaio Conti d el 27/09/1978 rep. 2849 reg il 11/10/198 al n 2788

Quota di proprietà 1/1 di

XXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

## 13. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

nessuna

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

ISCRIZIONE del 28/06/2012 - Registro Particolare 4444 Registro Generale 29191  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4435/2011 del 14/11/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 01/08/2017 - Registro Particolare 6380 Registro Generale 35916  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 3036 del 22/07/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

## 15. Analisi estimativa

### 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."*

### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use)

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiati è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto

MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

X Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

---

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

### ***Determinazione delle superfici convenzionali di vendita***

quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile in oggetto, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita ( $S_b$ ); considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso.

#### PARTICELLE

Catasto Terreni Foglio 9 particella 2328 reddito domenicale euro 20,22 reddito agrario euro 1,35 Superficie 8.700 mq Terreno QUALITA' BOSCO ALTO classe 2 partita 1288

-Catasto Terreni Foglio 9 particella 3637 reddito domenicale euro 17,47 reddito agrario euro 2,10 Superficie 13.530 mq Terreno QUALITA' BOSCO ALTO classe 3 partita 1288

-Catasto Terreni Foglio 9 particella 4174 reddito domenicale euro 6,69 reddito agrario euro 0,45 Superficie 2.880 mq Terreno QUALITA' BOSCO ALTO classe 2 partita 1288

#### Procedimento di stima:

$$Vm_b = p_o \cdot S_b$$

dove:

$Vm_b$  = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

$p_o$  = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

$S_b$  = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare i seguenti più probabili prezzi unitari ordinari di mercato correnti ( $p_o$ ), ottenuti per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici).

DESTINAZIONE	PREZZO UNIT. ORD. ( $p_o$ )
Bosco alto	2,00 €/m <sup>2</sup>

Valore terreni :

**Sup. complessiva qualità boschi mq 25110 valore totale euro 50.220.00**

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari ( $p_o$ ) e delle superfici convenzionali ( $S_b$ ), il valore di mercato ( $V_{m_b}$ ) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

**16. Riepilogo dei valori di stima**

Totale superficie mq 25.110,00

$$V_{m_b} = m^2 25.110,00 \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ } 50.220,00$$

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 50.220,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita** forzata **€ 40.176,00**

**17. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato : Giacomo Begotti

Iscritto all'Albo: dei Geometri della provincia di Brescia

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.

Timbro e firma

  


Data rapporto valutazione: rev. 16/03/2023

#### **18. Elenco della documentazione allegata**

1. Riprese fotografiche villa Borno
2. Riprese fotografiche rustico Edolo
3. Visura catastale
4. Ispezioni ipotecarie
5. Estratto mappa Borno
6. Condonò edilizio
7. Estratto mappa Edolo fg 100
8. Estratto mappa Edolo fg 98

- 
9. Visura agg 2023
  - 10.Ortofoto mapp. 1691
  - 11.Ispezione trascrizione
  - 12.Mappa 1691
  - 13.Mappa Borno fg. 16
  - 14.Mappa Edolo fg. 102
  - 15.Mappa Schilpario
  - 16.Ortofoto Edolo fg 98
  - 17.Ortofoto Edolo fg 100
  - 18.Permesso di costruire Borno
  - 19.Ortofoto Schilpario
  - 20.Visura Schilpario
  - 21.Elaborato planimetrico Borno
  - 22.Elenco sub Borno
  - 23.Planimetria sub 5
  24. Planimetria sub 6
  25. Planimetria sub 7
  26. Planimetria sub 8
  27. APE sub 5
  28. APE sub 7
  29. APE sub 8