
OMISSIS

LOTTO 2

Descrizione sintetica : TERRENI E FABBRICATI RURALI

Ubicazione **Comune di EDOLO via Gennaro Sora**

Identificativi catastali **catasto fabbricati** :

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà -

Divisibilità dell'immobile non conveniente

Comune di Edolo (BS): Quota 1/1 proprietà

-
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 97 reddito dominicale euro 0,51 reddito agrario euro 0,07 Superficie 330 mq Bosco Misto classe 2 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 99 reddito dominicale euro 0,25 reddito agrario euro 0,10 Superficie 320 mq Bosco Ceduo classe 2 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 100 reddito dominicale euro 1,88 reddito agrario euro 1,41 Superficie 910 mq Prato classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 101 reddito dominicale euro 5,89 reddito agrario euro 4,42 Superficie 2.850 mq Prato classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 102 reddito dominicale euro 1,90 reddito agrario euro 1,43 Superficie 920 mq Prato classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 103 reddito dominicale euro 0,48 reddito agrario euro 0,06 Superficie 310 mq Bosco Misto classe 2 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 104 reddito dominicale euro 3,06 reddito agrario euro 2,29 Superficie 1.480 mq Prato classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 105 reddito dominicale euro 0,22 reddito agrario euro 0,03 Superficie 140 mq Bosco Misto classe 2 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 108 reddito dominicale euro 4,67 reddito agrario euro 3,50 Superficie 2.260 mq Prato classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 109 reddito dominicale euro 0,19 reddito agrario euro 0,15 Superficie 150 mq seminativo classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 110 Fabbricato Rurale superficie 130 mq
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 111 Fabbricato Diruto superficie 64 mq
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 112 Fabbricato Rurale superficie 120 mq
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 113 reddito dominicale euro 0,12 reddito agrario euro 0,10 Superficie 96 mq Seminativo classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 114 reddito dominicale euro 9,12 reddito agrario euro 7,29 Superficie 3.530 mq Prato classe 3 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 115 reddito dominicale euro 1,29 reddito agrario euro 0,52 Superficie 1.670 mq Bosco Ceduo classe 2 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 98 particella 183 reddito dominicale euro 20,06 reddito agrario euro 15,04 Superficie 9.710 mq Prato classe 4 partita 13671
- Catasto Terreni Foglio 100 particella 1 reddito dominicale euro 8,10 reddito agrario euro 1,08 Superficie 5.230 mq Bosco Misto classe 2 partita 13671

-Catasto Terreni Foglio 100 particella 3 reddito dominicale euro 3,04 reddito agrario euro 2,28 Superficie 1.470 mq Prato classe 4 partita 13671

-Catasto Terreni Foglio 100 particella 4 reddito dominicale euro 4,76 reddito agrario euro 0,63 Superficie 3.070 mq Bosco Misto classe 2 partita 13671

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 156.390,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 125.112,00

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 _____

OMISSIS

OMISSIS

LOTTO 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia **Brescia**

Comune **Edolo**

Frazione

Località

Quartiere

Via **Gennaro Sora**

Civico **snc**

Zona periferica

Destinazione urbanistica dell'immobile : Tessuto a prevalente agricolo

Tipologia immobiliare terreni e fabbricati rurali

Tipologia edilizia dei fabbricati agricolo

Tipologia edilizia unità immobiliari agricolo

Caratteristiche generali dell'immobile immobile da ristrutturare

Caratteri domanda e offerta offerte maggiori delle domande

7. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE:

trattasi di terreni di montagna con corpo di fabbrica rurale in stato di abbandono e parte di esso dirupa ,
non sono presenti impianti .

Confini

Nord : particella 92 fg 98

Sud : particella 146 fg 100

Est :strada vicinale

Ovest: particella 95 fg 98

Consistenza

X Rilievo

Interno ed esterno

X Diretto in loco

Data del sopralluogo 10/02/2022

Criterio di misurazione

X 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

Audit documentale e Due Diligence

4.4 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

X 1968

Titoli autorizzativi esaminati

Non sono stati reperiti titoli trattandosi di fabbricato ante 1967

Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali AREE RISPETTO
- Vincoli paesaggistici no

4.5 Rispondenza catastale

Alla data della redazione delle presente perizia gli immobili in oggetto risultano ancora censiti al catasto terreni, al fine di trasferimento di diritti sarà quindi necessario procedere al censimento degli stessi al catasto dei fabbrica secondo disposizioni di legge , pertanto non vi è rispondenza catastale

Elenco documentazione visionata

Estratto di mappa, visure storiche per particella.

4.6 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza : oltre il ventennio dall'impianto meccanografico

Quota di proprietà 1/1 di

XXXXXXXXXXXXXXXXX Nato il xxxxxx a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

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

nessuna

9. 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)

10. 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 staggiti 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.

PARTICELLA

PIANO	s.l.	C.p.	S_b
Particella 110 fabbricato rurale	130,00 m ²	1	130,00 m ²
Particella 111 Fabbricato diruto	64,00 m ²	0.20	12,00 m ²
Particella 112 Fabbricato rurale	120,00 m ²	1	120,00 m ²
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (S_b)			262,00 m²

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 similari a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici).

DESTINAZIONE	PREZZO UNIT. ORD. (p _o)
Fabbricati rurali fatiscenti	250,00 €/m ²

Valore terreni :

Sup. complessiva qualità boschi mq 11070 valore totale euro 22.140,00

Sup. complessiva qualità prati e seminativi mq 22916 valore totale euro 68.750,00

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:

11. Riepilogo dei valori di stima

Totale superficie convenzionale mq 262,00

$$V_{m_b e} = m^2 262,00 \times \text{€/m}^2 250,00 = \text{€ } 65.500,00$$

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 156.390,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** **€ 125.112,00**

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 ²

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. Condono 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