

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. 465/2022

Giudice delegato:

Dr. Stefano Franchioni

Anagrafica

Creditore procedente:

[Redacted information]

Rappresentata dall'Avvocato

[Redacted information]



Esecutato:



Esperto incaricato:

Architetto Roberta Turla

Via Maniva 11/D

CF TRL RRT 80C59 D918R

Tel +39 3478842121

Mail: roberta@turlastudio.com

Pec: roberta.turla@archiworldpec.it

Iscritta Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Brescia n. 2722

Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia n. 941



Timbro e firma

Custode Giudiziario:

Not. Selina Generali

Domiciliata ai fini della presente procedura presso
Associazione Notarile per le procedure esecutive in
Via Ugo La Malfa n. 4
25124, Brescia (BS)

Date

Nomina dell'esperto	: 20/07/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 28/07/2023
Data della consegna del Rapporto di Valutazione	: 20/10/2023 (entro 30 gg dall'udienza)
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 21/11/2023
Nuova data per consegna del Rapporto di Valutazione	: 21/12/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 27/02/2024



Identificazione dei lotti

LOTTO N. 01

Descrizione sintetica	Fabbricato rurale con terreni
Ubicazione	Bovegno (BS), Loc. Vendole/Baciocco n. 216
Identificativi catastali	<u>Catasto Fabbricati</u> Sez. NCT, Foglio 28, mappale 178, sub. 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani <u>Catasto Terreni</u> Sez. ---, Foglio 28, mappale 336, cat. PRATO, classe 2, consistenza 520 mq <u>Catasto Terreni</u> Sez. ---, Foglio 28, mappale 87, cat. COSTR NO AB, classe ---, consistenza 8 mq <u>Catasto Terreni</u> Sez. ---, Foglio 28, mappale 180, cat. INCOLT PROD, classe U, consistenza 200 mq <u>Catasto Terreni</u> Sez. ---, Foglio 28, mappale 412, cat. INCOLT PROD, classe U, consistenza 60 mq
Quota di proprietà	Intera (1/1) 1/1
Diritto di proprietà	Piena ed esclusiva proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	€ 80.600,00 euro ottantamila seicento/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 62.880,00 euro sessantaduemila ottocento ottanta/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del mercato immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.

LOTTO N. 02

Descrizione sintetica	Fabbricato rurale con terreni
Ubicazione	Bovegno (BS), Loc. Vendole/Baciocco n. 216
Identificativi catastali	<u>Catasto Fabbricati</u> Sez. NCT, Foglio 28, mappale 178, sub. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani <u>Catasto Terreni</u> Sez. ---, Foglio 28, mappale 179, cat. PRATO, classe 2, consistenza 140 mq



Quota di proprietà - Parziale (6/12) del fabbricato Sez. NCT Fg. 28 mapp. 178 sub. 3

6/12	[REDACTED]
2/12	[REDACTED]
1/12	[REDACTED]
1/12	[REDACTED]
1/12	[REDACTED]
1/12	[REDACTED]

- Parziale (6/24) del terreno Fg. 28 mapp. 179

6/24	[REDACTED]
12/24	[REDACTED]
6/24	[REDACTED]

Diritto di proprietà Comproprietà

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato € 15.550,00 euro quindicimila cinquecento cinquanta/00

Così suddivisi:

Più probabile valore in libero mercato del fabbricato per la quota parte di 6/12 € 14.700,00 euro quattordicimila settecento/00

Più probabile valore in libero mercato del terreno per la quota parte di 6/24 € 850,00 euro ottocento cinquanta/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 12.440,00 euro dodicimila quattrocento quaranta/00

Così suddivisi:

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del fabbricato per la quota parte di 6/12 € 11.760,00 euro undicimila settecento sessanta/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del fabbricato per la quota parte di 6/24 € 680,00 euro seicento ottanta/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del mercato immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.



Audit documentale e Due Diligence

LOTTO N. 01

Conformità edilizia ☐ Si ☐ No se No vedi pagina 26

Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 30

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina 27

LOTTO N. 02

Conformità edilizia ☐ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO N. 01

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

LOTTO N. 02

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

LOTTO N. 01 e LOTTO N. 02

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____



Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2. Inquadramento dell'immobile.....	7
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	12
4. Audit documentale e Due Diligence.....	24
4.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	24
4.2. Rispondenza catastale.....	28
4.3. Verifica della titolarità.....	32
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	34
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	34
7. Analisi estimativa.....	38
8. Riepilogo dei valori di stima.....	40
9. Dichiarazione di rispondenza.....	41
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	42
11. Bibliografia.....	43



Fasi - accertamenti e date delle indagini

- 1) 20/07/2023 Nomina dell'esperto incaricato
- 2) 28/07/2023 Conferimento dell'incarico e giuramento
- 3) 31/07/2023 Scaricamento estratto di mappa
- 4) 01/08/2023 Visura planimetrica degli immobili oggetto di perizia
- 5) 07/08/2023 Prima visura catastale storica degli immobili oggetto di perizia
- 6) 07/08/2023 Prima visura catastale attuale degli immobili oggetto di perizia
- 7) 08/08/2023 Richiesto tramite posta elettronica ordinaria a Not. [REDACTED] atto d'acquisto degli immobili in perizia
- 8) 09/08/2023 Ricevuto tramite posta elettronica ordinaria da Not. [REDACTED] atto d'acquisto degli immobili in perizia
- 9) 09/08/2023 Richiesti tramite posta elettronica ordinaria ad Archivio Notarile atti d'acquisto degli immobili in perizia a firma Not. [REDACTED]
- 10) 24/08/2023 Ricevuti tramite posta elettronica ordinaria da Archivio Notarile atti d'acquisto degli immobili in perizia a firma Not. [REDACTED]
- 11) 25/08/2023 Inviata tramite sportello telematico al Comune di Bovegno (BS) richiesta CDU
- 12) 25/08/2023 Inviata tramite pec al Comune di Brescia (BS) richiesta di certificato di matrimonio
- 13) 25/08/2023 Ricevuto certificato di matrimonio tramite pec dal Comune di Brescia (BS)
- 14) 29/08/2023 Inviata tramite l'apposito Sportello Telematico richiesta di accesso agli atti al Comune di Bovegno (BS)
- 15) 05/09/2023 Ricevuta tramite posta elettronica ordinaria risposta dal Comune di Bovegno (BS) per fissare appuntamento per visionare i documenti reperiti in seguito a richiesta di accesso agli atti
- 16) 07/09/2023 Ricevuto CDU tramite pec dal Comune di Bovegno (BS)
- 17) 26/09/2023 Primo sopralluogo ai beni immobili per visionare gli stessi e procedere con le misurazioni per le verifiche planimetriche. Accesso negato.
- 18) 26/09/2023 Verifica della documentazione oggetto di richiesta di Accesso agli Atti presso gli uffici del Comune di Bovegno (BS)
- 19) 02/10/2023 Inviata istanza di proroga per il deposito della Relazione di stima.
- 20) 04/10/2023 Ammessa proroga dei termini per il deposito della Relazione di stima.
- 21) 15/11/2023 Secondo sopralluogo ai beni immobili per visionare gli stessi e procedere con le misurazioni per le verifiche planimetriche.
- 22) 27/11/2023 Seconda visura catastale storica degli immobili oggetto di perizia.
- 23) 27/11/2023 Seconda visura catastale attuale degli immobili oggetto di perizia.
- 24) 11/12/2023 Ispezioni Ipotecarie.

Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

LOTTO N. 01 e LOTTO N. 02

X Provincia : Brescia

X Comune : Bovegno

☐ Frazione : /



X Località : Vendole/Baciocco
☐ Quartiere : /
X Via/Piazza : Loc. Vendole/Baciocco
X Civico n. : 216

LOTTO N. 01

Zona

Semi periferica

Mappa geografica



X Destinazione urbanistica dell'immobile : Residenziale



- X **Tipologia immobiliare** : Fabbricato usato e terreni
- X **Tipologia edilizia dei fabbricati** : Edificio plurifamiliare con annessi terreni
- X **Tipologia edilizia unità immobiliare** : Singolo Immobile e terreni confinanti

X **Caratteristiche generali dell'immobile** :

Trattasi di porzione di fabbricato rurale con destinazione residenziale, circondato da terreni privati, situato nel comune di Bovegno (BS).

Il lotto 1 è costituito dalla porzione di fabbricato e da terreni di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato: trattasi di appartamento circondato da terreni e posto su due piani, seminterrato e rialzato, accessibili dal terreno identificato con il mappale 412 e dai subalterni 6 e 7 del mappale 178 (entrambi bene comune non censibile). Il mappale 412 è raggiungibile da pubblica via sterrata e accessibile mediante un cancello carraio, ed è collegato senza divisorio e recinzioni ai mappali 178 (quello identificante il fabbricato), 180, 336 e 87 (di proprietà dell'esecutato e oggetto di esecuzione immobiliare), che circondano l'edificio. Il piano superiore è raggiungibile sia dalle due scale esterne che costeggiano il fabbricato sui lati Ovest (scala di pertinenza esclusiva del subalterno 5) e Sud (scala identificata dal subalterno 7 come bene comune non censibile, che conduce al balcone), che da una piccola botola con scala interna non riportata nelle planimetrie catastali; il piano inferiore è invece accessibile direttamente dal giardino/terreno. Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate di bianco e presentano scrostature evidenti in più punti, la copertura è a falde con struttura in legno e lamiera, rivestita da coppi. Nel complesso l'aspetto esteriore dell'edificio è quello di un fabbricato rurale mai ristrutturato e ammalorato dai segni del tempo, circondato da terreni incolti e non curati. Si segnala che durante i sopralluoghi effettuati ai luoghi oggetto di perizia non si è rilevata traccia, di quanto indicato nell'atto di compravendita come "piccolissimo fabbricato isolato (...) adibito a porcile e ricovero attrezzi agricoli (...) " identificato dal mappale 87.

All'interno l'appartamento, pur mostrandosi chiaramente datato e in uno stato di semi-abbandono, si presenta in condizioni normali: il piano terra, che nella planimetria catastale è segnalato come piano seminterrato, si compone di un locale sala da pranzo e angolo cottura con una piccola e stretta scala lignea per il collegamento al piano superiore tramite una botola posta nel solaio, non riportata nella planimetria catastale, un soggiorno con doppio caminetto e un locale bagno lavanderia. Si segnala che la planimetria catastale attesta l'esistenza di un piccolo bagno accessibile dalla cucina, che tuttavia ad oggi non risulta esistente. Al piano terra le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco, con alcune porzioni in muratura a vista; i soffitti, ad eccezione della cucina e del bagno, dotati di soffitti in muratura, presentano travi in legno a vista, tinteggiate di bianco in sala da pranzo. I serramenti sono di legno con vetro singolo, ad eccezione del bagno, con serramenti in pvc e vetro doppio. L'immobile al piano terra è allacciato a tutte le utenze, ma risulta privo di impianto di riscaldamento.

Il piano primo, indicato come rialzato nella planimetria catastale, è composto da un bagno, tre camere ed un ripostiglio. Alla prima camera si accede dal balcone con scala esclusiva posti sul lato Ovest, e da questa alla seconda camera, anch'essa affacciata su un balcone posto sul lato Sud, accessibile dalla scala identificata dal subalterno 7. La terza camera, che nella planimetria catastale risulta raggiungibile solo dall'esterno, è in realtà collegata alla prima con una porta. Il ripostiglio presenta invece una botola a pavimento che concede accesso alla piccola scala lignea che conduce nella cucina del piano sottostante, e un'ulteriore scala non presente nella planimetria catastale, per l'accesso al sottotetto non abitabile, anch'esso non presente nella planimetria catastale. Al piano primo troviamo soffitti bianchi in muratura con evidenti scrostature e danni provocati dall'umidità; le pareti sono tinteggiate in diversi colori, ad eccezione della terza camera, rivestita di assi in legno, e del bagno, con pareti piastrellate. I serramenti sono in pvc con vetro doppio, ad eccezione della porta finestra della terza camera e della finestra del bagno, in legno con vetro singolo.

L'immobile al piano terra è allacciato a tutte le utenze, ma risulta privo di impianto di riscaldamento. È presente un boiler nel bagno: non si è potuto verificare se tale boiler servisse anche il bagno del piano terra. L'edificio nel suo complesso risulta costruito prima del 1967 e dall'accesso agli atti non si sono reperiti né il primo titolo edilizio né pratiche edilizie successive anche se l'immobile è presumibilmente stato sistemato intono agli anni '90.



- X Dimensione** : medio
- X Caratteri domanda e offerta** : Acquirente privato
Venditore Tribunale di Brescia
- X Forma di mercato** : Concorrenza monopolistica
- X Filtering** : Assente
- X Fase del mercato immobiliare** : Recessione
- ☐ **Altro** : /



LOTTO N. 02

Zona

Semi periferica

Mappa geografica



- | | |
|---|---|
| X Destinazione urbanistica dell'immobile | : Residenziale |
| X Tipologia immobiliare | : Fabbricato usato e terreni |
| X Tipologia edilizia dei fabbricati | : Edificio plurifamiliare con annessi terreni |
| X Tipologia edilizia unità immobiliare | : Singolo Immobile e terreno confinante |

X Caratteristiche generali dell'immobile :

Trattasi di porzione di fabbricato rurale a destinazione residenziale con annesso terreno confinante, situato nel comune di Bovegno (BS).

Il lotto 2 è costituito dalla porzione di fabbricato e dal terreno la cui proprietà è condivisa tra l'esecutato e altri intestatari. Nello specifico il fabbricato è di proprietà dell'esecutato per la quota parte di 6/12 ed il terreno per la quota parte di 6/24. Trattasi di immobile circondato da terreno e posto su due piani, seminterrato e rialzato, accessibile dal terreno identificato con il mappale 179 (terreno facente parte del lotto



2 e oggetto di esecuzione immobiliare per la quota parte di 6/24) e dai subalterni 6 e 7 del mappale 178 (entrambi bene comune non censibile). Il mappale 179 è raggiungibile da pubblica via sterrata e consente l'accesso al subalterno 6 (bene comune non censibile) mediante un cancellino in legno. Il piano superiore è accessibile esclusivamente mediante la scala esterna identificata dal subalterno 7 (bene comune non censibile).

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate di bianco e presentano scrostature evidenti in più punti, la copertura è a falde con struttura in legno e lamiera, rivestita da coppi. Nel complesso l'aspetto esteriore dell'edificio è quello di un fabbricato rurale mai ristrutturato e rovinato dai segni del tempo, circondato da terreni incolti e non curati. Il mappale 179 è costituito da una porzione di terreno confinante all'apprettamento sopra descritto (senza separazioni) con la pubblica via sterrata che conduce all'intero complesso.

All'interno l'appartamento identificato dal subalterno 3 appare datato e in uno stato di abbandono: il piano terra, che nella planimetria catastale è segnalato come piano seminterrato, si compone di due locali, entrambi accatastati come cantina e attualmente adibiti a deposito; il piano superiore, che nella planimetria catastale è segnalato come rialzato, si compone allo stesso modo di due stanze accatastate come tali. Al piano terra le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco, con un parziale rivestimento in assi di legno delle pareti del primo locale, affacciato sull'esterno. I serramenti sono di legno in vetro singolo ed ante esterne in legno. L'immobile presenta l'impianto elettrico ma risulta privo di impianto di riscaldamento e di bagno. Al piano terra si segnala la presenza di un vecchio angolo cottura a gas, di cui non si è potuto verificare l'effettivo funzionamento.

L'immobile nel suo complesso risulta costruito prima del 1967 e dall'accesso agli atti non si sono reperiti né il primo titolo edilizio né pratiche edilizie successive.

X Dimensione	: piccolo
X Caratteri domanda e offerta	: Acquirente privato Venditore Tribunale di Brescia
X Forma di mercato	: Concorrenza monopolistica
X Filtering	: Assente
X Fase del mercato immobiliare	: Recessione
☐ Altro	: /

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

Descrizione sintetica dell'immobile

Trattasi di porzione di fabbricato rurale con destinazione residenziale, circondato da terreni privati, situato nel comune di Bovegno (BS).

Il lotto 1 è costituito dalla porzione di fabbricato e da terreni di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato: trattasi di appartamento circondato da terreni e posto su due piani, seminterrato e rialzato, accessibili dal terreno identificato con il mappale 412 e dai subalterni 6 e 7 del mappale 178 (entrambi bene comune non censibile). Il mappale 412 (oggetto di esecuzione immobiliare) è raggiungibile da pubblica via sterrata e accessibile mediante un cancello carraio, ed è collegato senza divisori e recinzioni ai mappali 178 (quello identificante il fabbricato), 180, 336 e 87 (di proprietà dell'esecutato e oggetto di esecuzione immobiliare), che circondano l'edificio. Il piano superiore è raggiungibile sia dalle due scale esterne che costeggiano il



fabbricato sui lati Ovest (scala di pertinenza esclusiva del subalterno 5) e Sud (scala identificata dal subalterno 7 come bene comune non censibile, che conduce al balcone), che da una piccola botola con scala interna non riportata nelle planimetrie catastali; il piano inferiore è invece accessibile direttamente dal giardino/terreno. Il piano terra/seminterrato sembra sia stato ristrutturato intorno agli anni '90 e presenta pavimenti e rivestimento in gres porcellanato effetto cotto, mentre il piano primo/rialzato presente pavimenti in parte in gres porcellanato, in graniglia di marmo, e legno presumibilmente risalenti agli anni '60/'70. Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate di bianco e presentano scrostature evidenti in più punti, la copertura è a falde con struttura in legno e lamiera, rivestita da coppi. Nel complesso l'aspetto esteriore dell'edificio è quello di un fabbricato rurale mai ristrutturato e ammalorato dai segni del tempo, circondato da terreni incolti e non curati. Si segnala che durante i sopralluoghi effettuati ai luoghi oggetto di perizia non si è rilevata traccia, di quanto indicato nell'atto di compravendita come "piccolissimo fabbricato isolato (...) adibito a porcile e ricovero attrezzi agricoli (...)" identificato dal mappale 87.

All'interno l'appartamento, pur mostrandosi chiaramente datato e in uno stato di semi-abbandono, si presenta in condizioni normali: il piano terra, che nella planimetria catastale è segnalato come piano seminterrato, si compone di un locale sala da pranzo e angolo cottura con una piccola e stretta scala in legno per il collegamento al piano superiore tramite una botola posta nel solaio, non riportata nella planimetria catastale, un soggiorno con doppio caminetto e un locale bagno lavanderia. Si segnala che la planimetria catastale attesta l'esistenza di un piccolo bagno accessibile dalla cucina, che tuttavia ad oggi non risulta esistente. Al piano terra le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco, con alcune porzioni in muratura con pietre a vista; i soffitti, ad eccezione della cucina e del bagno, dotati di soffitti in muratura, presentano travi in legno a vista, tinteggiate di bianco in sala da pranzo. I serramenti sono di legno con vetro singolo, ad eccezione del bagno, con serramenti in pvc e vetro doppio. L'immobile al piano terra è allacciato a tutte le utenze, ma risulta privo di impianto di riscaldamento.

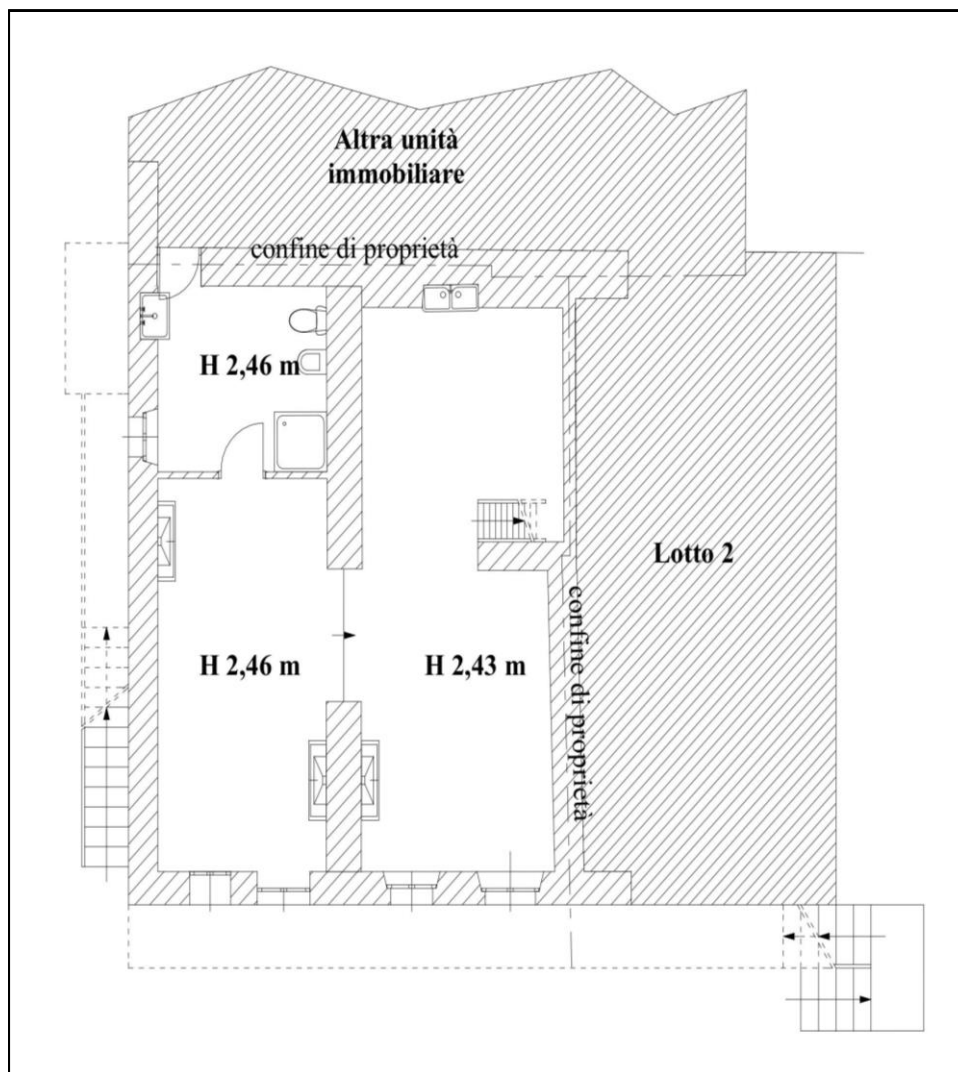
Il piano primo, indicato come rialzato nella planimetria catastale, è composto da un bagno, tre camere ed un ripostiglio. Alla prima camera si accede dal balcone con scala esclusiva posti sul lato Ovest, e da questa alla seconda camera, anch'essa affacciata su un balcone posto sul lato Sud, accessibile dalla scala identificata dal subalterno 7. La terza camera, che nella planimetria catastale risulta raggiungibile solo dall'esterno tramite il balcone esclusivo posto sul lato sud dell'immobile, è in realtà collegata alla camera adiacente con una porta. Il ripostiglio presenta invece una botola a pavimento per accedere alla piccola scala in legno e molto ripida che conduce nella cucina del piano sottostante, e un'ulteriore scala non presente nella planimetria catastale, per l'accesso al sottotetto non abitabile, anch'esso non presente nella planimetria catastale. Al piano primo troviamo soffitti bianchi in muratura con evidenti scrostature e danni provocati dall'umidità; le pareti sono tinteggiate in diversi colori, ad eccezione della terza camera, rivestita di assi in legno, e del bagno, con pareti piastrellate. I serramenti sono in pvc con vetro doppio, ad eccezione della porta finestra, della finestra della terza camera e della finestra del bagno, in legno con vetro singolo.

L'immobile è allacciato a tutte le utenze, ma risulta privo di impianto di riscaldamento. A piano primo è presente un boiler nel bagno: non si è potuto verificare se tale boiler servisse anche il bagno del piano terra. L'edificio nel suo complesso risulta costruito prima del 1967 e dall'accesso agli atti non si sono reperiti né il primo titolo edilizio né pratiche edilizie successive anche se l'immobile è presumibilmente stato sistemato intorno agli anni '90 il piano terra/seminterrato e intorno agli anni '60/'70 il piano primo/rialzato.

Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno dello stato di fatto si riporta, a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico di massima.



PIANO SEMINTERRATO/TERRA



PIANO TERRA/SEMITERRATO APPARTAMENTO SUB. 5

Confini unità immobiliare

Indicare i confini catastali appartamento

- ☒ Nord Comune di Bovegno (BS) Foglio 28 mapp. 178, subalterno 6
- ☒ Sud Comune di Bovegno (BS) Foglio 28 mapp. 178, subalterno 6
- ☒ Est Comune di Bovegno (BS) sez NCT, Foglio 28 mapp. 178, subalterno 3
- ☒ Ovest Comune di Bovegno (BS), sez, NCT Foglio 28 mapp. 178, subalterno 6

☒ Rilievo appartamento

☒ Interno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

Collaboratore si



X Data del sopralluogo

26/09/2023 e 15/11/2023

X Desunto graficamente da:

X Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

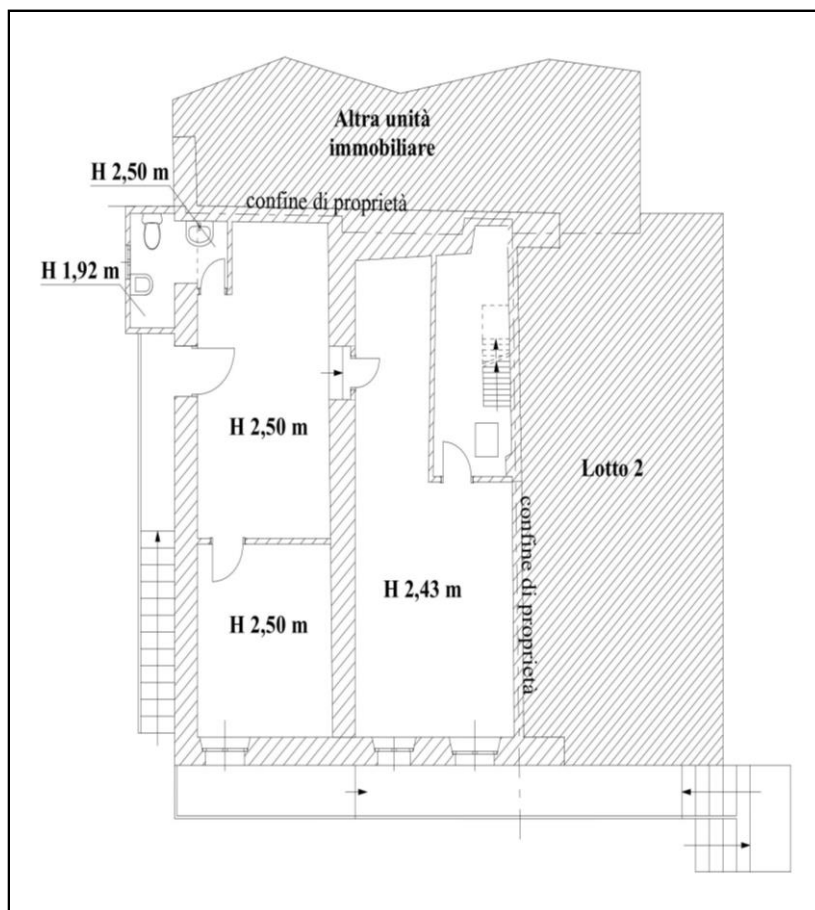
Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

PIANO PRIMO/RIALZATO



PIANO PRIMO/RIALZATO APPARTAMENTO SUB. 5

Confini unità immobiliare

Indicare i confini catastali appartamento



- X Nord Comune di Bovegno (BS), sez. NCT. Foglio 28 mapp. 178, subalterno 4
- X Sud Comune di Bovegno (BS) vuoto su sez. NCT, Foglio 28 mapp. 178, subalterno 6
- X Est Comune di Bovegno (BS), sez. NCT Foglio 28 mapp. 178, subalterno 3
- X Ovest Comune di Bovegno (BS), vuoto su sez. NCT, Foglio 28 mapp. 178, subalterno 6

X Rilievo appartamento

X Interno

☐ Solo esterno

X Diretto in loco

Collaboratore si

X Data del sopralluogo

26/09/2023 e 15/11/2023

☐ Desunto graficamente da:

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

TERRENO MAPP. 336

Confini unità immobiliare

Indicare i confini catastali appartamento

X Nord Comune di Bovegno (BS), sez. NCT Foglio 28, mapp. 178, sub. 6 e sub. 7, mapp. 412, mapp. 337

X Sud Comune di Bovegno (BS) Foglio 28 mapp. 479 e mapp. 477

X Est Comune di Bovegno (BS) via comunale

X Ovest Comune di Bovegno (BS) via comunale

☐ Rilievo terreno

☐ Interno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore -

X Data del sopralluogo

26/09/2023 e 15/11/2023



X Desunto da:

X da visura catastale

☐ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

EDIFICIO NON PIU' ESISTENTE MAPP. 87

Confini unità immobiliare

Indicare i confini catastali appartamento

X Nord Comune di Bovegno (BS) Foglio 28
mapp. 180

X Sud Comune di Bovegno (BS) Foglio 28
mapp. 336

X Est Comune di Bovegno (BS) Foglio 28
mapp. 336

X Ovest Comune di Bovegno (BS) Foglio 28
mapp. 336

☐ Rilievo terreno

☐ Interno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore -

X Data del sopralluogo

26/09/2023 e 15/11/2023

X Desunto da:

X da visura catastale

☐ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

TERRENO MAPP. 180

Confini unità immobiliare

Indicare i confini catastali appartamento

X Nord Comune di Bovegno (BS) Foglio 28
mapp. 412



X Sud Comune di Bovegno (BS) Foglio 28
mapp. 336 e mapp. 87
X Est Comune di Bovegno (BS) Foglio 28
mapp. 336
X Ovest Comune di Bovegno (BS) via
comunale

☐ Rilievo terreno

☐ Interno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore -

X Data del sopralluogo

26/09/2023 e 15/11/2023

X Desunto da:

X da visura catastale

☐ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

TERRENO MAPP. 412

Confini unità immobiliare

Indicare i confini catastali appartamento

X Nord Comune di Bovegno (BS) Foglio 28
mapp. 179

X Sud Comune di Bovegno (BS) Foglio 28
mapp. 180 e mapp. 336

X Est Comune di Bovegno (BS) Foglio 28
mapp. 178 subalterno 6

X Ovest Comune di Bovegno (BS) via
comunale

☐ Rilievo terreno

☐ Interno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore -

X Data del sopralluogo

26/09/2023 e 15/11/2023



X Desunto da:

X da visura catastale

☐ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale sub. 5 piano
terra/seminterrato e primo/rialzato

m² 147,58

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

Balconi al piano primo/rialzato

m² 15,36

25 %

Terreno mapp. 336

m² 520,00 fino al m² 25 15% restante 5%

Edificio non tovatò mapp. 87

m² 8,00

5 %

Terreno mapp. 180

m² 200,00

5 %

Terreno mapp. 412

m² 60,00

5 %

Superficie commerciale

m² 193,32

Coefficienti di merito

Caratteristiche intrinseche dell'edificio:

Stato di conservazione: realizzato da oltre 30 anni -20%

Livello di manutentivo complessivo: scadente -2%

Finiture: economiche -1%

Caratteristiche intrinseche dell'unità:

Livello manutentivo complessivo: scadente -3%

Finiture economiche: -1%

Bagni (n. camere – n. bagni x fattore): -0,3%

Impianti economici: già tenuti in considerazione nella stima

Distribuzione interna: approssimativa – 0,5%

Coefficiente di merito totale: - 27,8%



LOTTO N. 2

Descrizione sintetica dell'immobile

Trattasi di porzione di fabbricato rurale a destinazione residenziale con annesso terreno confinante, situato nel comune di Bovegno (BS).

Il lotto 2 è costituito dalla porzione di fabbricato e dal terreno la cui proprietà è condivisa tra l'esecutato e altri intestatari. Nello specifico il fabbricato è di proprietà dell'esecutato per la quota parte di 6/12 ed il terreno per la quota parte di 6/24. Trattasi di immobile circondato da terreno e posto su due piani, seminterrato/terra e rialzato/primo, accessibile dal terreno identificato con il mappale 179 (terreno facente parte del lotto 2 e oggetto di esecuzione immobiliare per la quota parte di 6/24) e dai subalterni 6 e 7 del mappale 178 (entrambi bene comune non censibile). Il mappale 179 è raggiungibile da pubblica via sterrata e consente l'accesso al subalterno 6 (bene comune non censibile) mediante un cancellino in legno. Il piano superiore è accessibile esclusivamente mediante la scala esterna identificata dal subalterno 7 (bene comune non censibile).

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate di bianco e presentano scrostature evidenti in più punti, la copertura è a falde con struttura in legno e lamiera, rivestita da coppi. Nel complesso l'aspetto esteriore dell'edificio è quello di un fabbricato rurale mai ristrutturato e rovinato dai segni del tempo, circondato da terreni incolti e non curati. Il mappale 179 è costituito da una porzione di terreno confinante all'immobile sopra descritto (senza separazioni) con la pubblica via sterrata che conduce all'intero complesso.

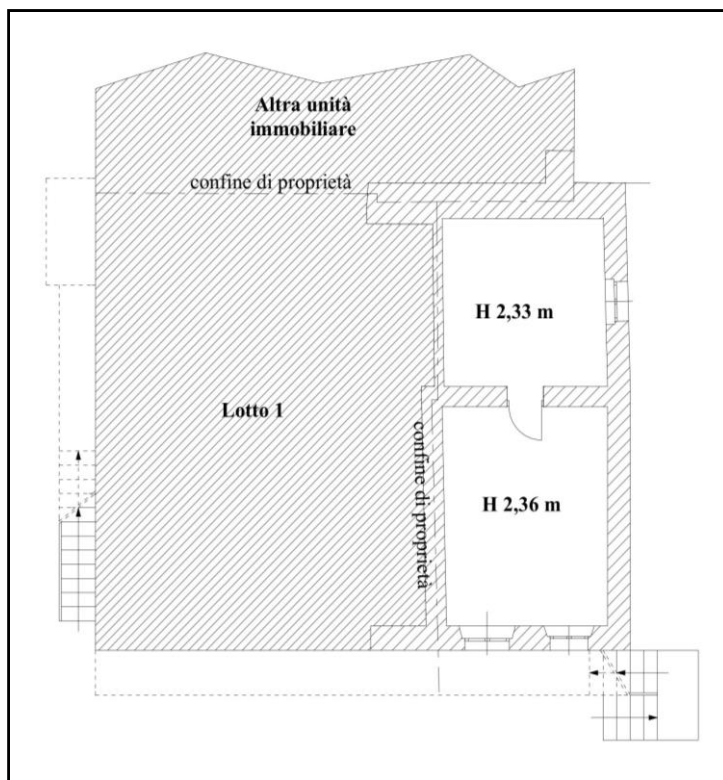
All'interno l'unità immobiliare identificata dal subalterno 3 appare datata e in uno stato di abbandono: il piano terra, che nella planimetria catastale è segnalato come piano seminterrato, si compone di due locali con pavimenti in cotto, entrambi accatastati come cantina e attualmente adibiti a deposito; il piano superiore, che nella planimetria catastale è segnalato come rialzato, si compone allo stesso modo di due stanze con pavimento in cotto accatastate come tali. Al piano terra le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco ammalorati dall'umidità, con un parziale rivestimento in assi di legno delle pareti del primo locale, affacciato sull'esterno. I serramenti sono di legno in vetro singolo ed ante esterne in legno. L'immobile presenta l'impianto elettrico, ma risulta privo di impianto di riscaldamento e di bagno. Al piano terra si segnala la presenza di un vecchio angolo cottura a gas, di cui non si è potuto verificare l'effettivo funzionamento.

L'immobile nel suo complesso risulta costruito prima del 1967 e dall'accesso agli atti non si sono reperiti né il primo titolo edilizio né pratiche edilizie successive.

Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno dello stato di fatto si riporta, a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico di massima.



PIANO TERRA/SEMINTERRATO



PIANO TERRA/SEMINTERRATO APPARTAMENTO SUB. 3

Confini unità immobiliare

Indicare i confini catastali appartamento

- | | |
|---------|---|
| X Nord | Comune di Bovegno (BS), sez. NCT Foglio 28, mapp. 178, subalterni 6 |
| X Sud | Comune di Bovegno (BS), sez. NCT, Foglio 28 mapp. 178, subalterni 6 e 7 |
| X Est | Comune di Bovegno (BS), sez. NCT Foglio 28 mapp. 178, subalterno 6 |
| X Ovest | Comune di Bovegno (BS), sez. NCT Foglio 28 mapp. 178, subalterno 5 |

X Rilievo

X Interno

☐ Solo esterno

X Diretto in loco

Collaboratore si

X Data del sopralluogo

26/09/2023 e 15/11/2023

X Desunto graficamente da:

X Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)



☐ Elaborato grafico (generico)

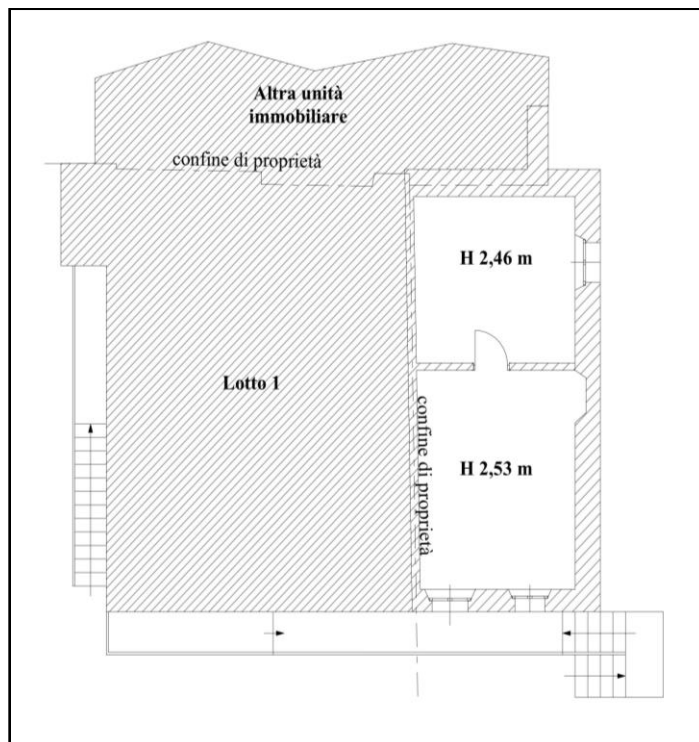
Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

PIANO PRIMO/RIALZATO



PIANO PRIMO/RIALZATO APPARTAMENTO SUB. 3

Confini unità immobiliare

Indicare i confini catastali appartamento

☒ Nord Comune di Bovegno (BS), sez. NCT Foglio 28, mapp. 178, subalterni 4

☒ Sud Comune di Bovegno (BS), sez. NCT Foglio 28 mapp. 178, subalterni 7

☒ Est Comune di Bovegno (BS) vuoto su sez. NCT, Foglio 28 mapp. 178, subalterno 6

☒ Ovest Comune di Bovegno (BS), sez. NCT, Foglio 28 mapp. 178, subalterno 5

☒ Rilievo

☒ Interno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

Collaboratore si



X Data del sopralluogo 26/09/2023 e 15/11/2023

X Desunto graficamente da:

- X Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- X SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

TERRENO MAPP. 179

Confini unità immobiliare

Indicare i confini catastali appartamento

- X Nord Comune di Bovegno (BS) Foglio 28 mapp. 337
X Sud Comune di Bovegno (BS) Foglio 28 mapp. 412
X Est Comune di Bovegno (BS), sez. NCT, Foglio 28 mapp. 178, subalterno 6
X Ovest Comune di Bovegno (BS) via comunale

☐ Rilievo terreno

- ☐ Interno
☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore -

X Data del sopralluogo 26/09/2023 e 15/11/2023

X Desunto da:

- X da visura catastale
☐ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- X SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà



Superficie principale appartamento sub. 3 m² 83,58

Destinazione Superficie Indice mercantile

Terreno mapp. 179 m² 140,00 fino al m² 25 15% restante 5%

Superficie commerciale **m² 93,08**

Coefficienti di merito

Caratteristiche intrinseche dell'edificio:

Stato di conservazione: realizzato da oltre 30 anni ante '67 -30%

Livello di manutentivo complessivo: scadente -2%

Finiture: economiche -1%

Caratteristiche intrinseche dell'unità:

Livello manutentivo complessivo: scadente -3%

Finiture economiche: -1%

Bagni (non presente): -10%

Impianti economici: già tenuti in considerazione nella stima

Distribuzione interna: approssimativa – 0,5%

Coefficiente di merito totale: - 47,50%

Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco:

Nessun titolo autorizzativo trovato presso l'ufficio Tecnico Comunale di Bovegno (BS)

☐ Indicare la documentazione visionata

☐ Fonte documentazione visionata

☒ Data verifica urbanistica 26/09/2023

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico – (vedi allegato 8 - CDU)



- Piano del governo del territorio approvato con delibera del Consiglio comunale n. 02 del 24/01/2013. Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380.

I mappali n. 178 - 87 del foglio n. 28 sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Fabbricato ricadente in zona R1 Ambiti interclusi o di completamento intensivi

I mappali 412 – 336 – 180 – 179 del foglio n. 28 sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- R1 Ambiti interclusi o di completamento intensivi

- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici
- ☐ Vincoli ambientali
- ☐ Vincoli paesaggistici

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

LOTTO N. 1

La sottoscritta Arch. Roberta Turla, iscritta all'Ordine degli architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati SOLO IN PARTE, in quanto i lavori non sono stati terminati e la concessione edilizia è scaduta da tempo.

☐ 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.

☐ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Note: Si precisa che non si è potuto verificare la regolarità urbanistica in quanto presso l'ufficio Tecnico Comunale non si è reperita alcuna pratica edilizia relativa agli immobili oggetto di perizia.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

LOTTO N. 2

La sottoscritta Arch. Roberta Turla, iscritta all'Ordine degli architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati SOLO IN PARTE, in quanto i lavori non sono stati terminati e la concessione edilizia è scaduta da tempo.

☐ 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.

☐ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Note: Si precisa che non si è potuto verificare la regolarità urbanistica in quanto presso l'ufficio Tecnico Comunale non si è reperita alcuna pratica edilizia relativa agli immobili oggetto di perizia.



Rispondenza catastale

Immobili identificati al catasto del Comune di Bovegno (BS).

LOTTO N. 1

Appartamento

Sezione NCT Foglio 28 Part. 178, Sub. 5, Rendita € 236,28, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 7,5 vani

Elenco documentazione visionata

- Visure storica catastale per immobile (vedi allegato 10)
- Planimetria catastale (vedi allegato 9A)

Terreno

Sezione -, Foglio 28 Part. 336, Redditi: dominicale € 1,48, agrario € 1,34, Particella con qualità: prato di classe 2, superficie: 520 mq.

Elenco documentazione visionata

- Visure storica catastale per immobile (vedi allegato 10C)
- Estratto mappa (vedi allegato 9)

Fabbricato non trovato

Sezione -, Foglio 28 Part. 87, Particella con qualità: costr no ab, superficie: 8 mq.

Elenco documentazione visionata

- Visure storica catastale per immobile (vedi allegato 10A)
- Estratto mappa (vedi allegato 9)

Terreno

Sezione -, Foglio 28 Part. 180, Classamento -, Redditi: dominicale € 0,12, agrario € 0,04, Particella con qualità: incolt prod di classe U, superficie: 200 mq.

Elenco documentazione visionata

- Visure storica catastale per immobile (vedi allegato 10B)
- Estratto mappa (vedi allegato 9)

Terreno

Sezione -, Foglio 28 Part. 412, Classamento -, Redditi: dominicale € 0,04, agrario € 0,01, Particella con qualità: incolt prod di classe U, superficie: 60 mq.

Elenco documentazione visionata

- Visure storica catastale per immobile (vedi allegato 10D)
- Estratto mappa (vedi allegato 9)

Data verifica catastale 31/07/2023 e 07/08/2023



LOTTO N. 2

Appartamento

Sezione NCT, Foglio 28 Part. 178, Sub. 3, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 3 vani

Elenco documentazione visionata

- Visure storica catastale per immobile (vedi allegato 11)
- Planimetria catastale (vedi allegato 9B)

Terreno

Sezione -, Foglio 28 Part. 179, Redditi: dominicale € 0,40, agrario € 0,36, Particella con qualità: prato di classe 2, superficie: 140 mq.

Elenco documentazione visionata

- Visure storica catastale per immobile (vedi allegato 11A)
- Estratto mappa (vedi allegato 9)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

LOTTO N. 1

La sottoscritta Arch. Roberta Turla, iscritta all'Ordine degli architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle 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 dell'immobile

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

Relativamente all'immobile nel comune di Bovegno (BS) catastalmente identificato al: Foglio NCT 28, mapp. 178, sub. 5

- A piano terra/seminterrato dell'appartamento il piccolo bagno che affaccia sulla zona cottura, presente in planimetria catastale, allo stato di fatto non risulta presente.
- A piano terra/seminterrato nella zona cottura, si è rilevata una piccola scala in legno che, tramite una botola nel soffitto, permette il collegamento tra il piano terra/seminterrato al piano primo/rialzato, non presente in planimetria catastale.
- A piano primo/rialzato si è rilevata una porta di collegamento tra due camere, non presente in planimetria catastale.
- A piano primo/rialzato si è rilevata una scala in legno che permette, tramite una botola a soffitto, il collegamento al piano primo/rialzato al sottotetto.

Relativamente all'immobile nel comune di Bovegno (BS) catastalmente identificato al: Foglio 28, mapp. 87.

- Durante i due sopralluoghi non si è trovato alcun fabbricato relativo a questo mappale.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 2.000,00 + tributi catastali.

Note:



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

LOTTO N. 2

La sottoscritta Arch. Roberta Turla, iscritta all'Ordine degli architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle 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 dell'immobile

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Note:



Verifica della titolarità

LOTTO N. 1

Inquadramento della titolarità

Il [REDACTED] risultava avere la piena titolarità dei seguenti beni nel Comune di Bovegno (BS) identificati catastalmente al:

- NCT Foglio 28, mapp. 178, sub. 5 appartamento
- Foglio 28, mapp. 336 terreno
- Foglio 28, mapp. 87 attualmente solo terreno
- Foglio 28, mapp. 180 terreno
- Foglio 28, mapp. 412 terreno

Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 30 luglio 1990 rep. 76110 Trascrizione n. 16318.1/1990 in atti dal 17/12/1993 Dott. [REDACTED] notaio in Brescia (BS) (vedi allegato 5 - Atto di provenienza).

Atto di compravendita in data 27 settembre 2007 rep. 130965, Nota presentata con Modello Unic n. 31885.1/2007 Reparto PI di Brescia in atti dal 15/10/2207 Dott. [REDACTED] notaio in Pisogne (BS).

X Quota di proprietà 1/1 [REDACTED]

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesì

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

x Libero

☐ Occupato

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno

☐ Rata

☐ Durata in anni



- ☐ Scadenza contratto
- ☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO N. 2

Inquadramento della titolarità

Il [REDACTED] risultava avere quota parte di 6/12 del bene nel Comune di Bovegno (BS) identificato catastalmente al NCT foglio 28, mapp. 178 sub. 3

Il [REDACTED] risultava avere quota parte di 6/24 del bene nel Comune di Bovegno (BS) identificato catastalmente al NCT foglio 28, mapp. 179

Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 30 luglio 1990 rep. 76110 Trascrizione n. 16318.1/1990 in atti dal 17/12/1993 Dott. [REDACTED] notaio in Brescia (BS) (vedi allegato 5 - Atto di provenienza).

X Quota di proprietà immobile nel comune di Bovegno (BS) catastalmente identificati al:

NCT foglio 28, mapp. 178 sub. 3 appartamento	6/12	[REDACTED]
foglio 28, mapp. 179 terreno	6/24	[REDACTED]

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesì
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

x Libero

- ☐ Occupato
- ☐ Tipo di contratto:
- ☐ €/anno



- ☐ Rata
- ☐ Durata in anni
- ☐ Scadenza contratto
- ☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

Non vi sono formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.

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

LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

Lotto n. 1

Nota di trascrizione

Registro generale n. 23379

Registro particolare n. 16318

Presentazione n. 32 del 02/08/1990

Scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio [REDACTED] con sede a Brescia (BS)

Numero di repertorio 16318 del 1990

Atto tra Vivi – 112 compravendita

A favore: [REDACTED]

A carico: [REDACTED]

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), Cat. T, Foglio 28, part. 178 sub. 2

Immobile n. 2

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), Cat. T, Foglio 28, part. 178 sub. 3

Nota di iscrizione

Registro generale n. 6688

Registro particolare n. 1029

Presentazione n. 1 del 18/03/1993

Scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio [REDACTED] con sede a Brescia (BS)

Numero di repertorio 1029 del 1993

Ipoteca volontaria – 168 concessione a garanzia di mutuo

A favore: [REDACTED]



Diritto di proprietà per la quota 1/1 Relativamente a tutte le unità negoziali

A carico:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), Cat. T foglio 28, part. 178 sub. 2

Immobile n. 2

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), Cat. T foglio 28, part. 179 sub. 3 og

Nota di trascrizione

Registro generale n. 55251

Registro particolare n. 31885

Presentazione n. 30 del 11/10/2007

Scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio con sede a Pisogne (BS)

Numero di repertorio 130965/27150 data 27/09/2007

Atto tra Vivi – 112 compravendita

A favore:

Diritto di proprietà per la quota 1/1 Relativamente a tutte le unità negoziali

A carico:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), consistenza 5 are 20 centiare, catasto Terreni - Foglio 28 particella 336.

Immobile n. 2

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), consistenza 8 centiare, catasto Terreni - Foglio 28 particella 87.

Immobile n. 3

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), consistenza 2 are, catasto Terreni - Foglio 28 particella 180.

Immobile n. 4

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), consistenza -, catasto Terreni -, natura R- Fabbricato Rurale-, Foglio 28 particella 178-, subalterno 1.

Lotto 2

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6844

Registro particolare n. 4122

Presentazione n. 85 del 21/12/2017

Scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio con sede a Brescia (BS)

Numero di repertorio 12445/7610 data 10/02/2017

Atto tra Vivi – 112 compravendita

A favore:

Diritto di proprietà per la quota 6/12 Relativamente all'unità negoziale n. 1

Diritto di proprietà per la quota 6/24 Relativamente all'unità negoziale n. 2

A carico:



Diritto di proprietà per la quota 6/12 Relativamente all'unità negoziale n. 1
Diritto di proprietà per la quota 6/24 Relativamente all'unità negoziale n. 2

Nota di iscrizione

Registro generale n. 16360

Registro particolare n. 2698

Presentazione n. 39 del 11/04/2019

Atto giudiziario [REDACTED]

Numero di repertorio 5113/2018 data 18/09/2018

Ipoteca Giudiziale – 0281 Decreto ingiuntivo

A favore: [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 1
Diritto di proprietà per la quota 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 2
Diritto di proprietà per la quota 1/2 Relativamente all'unità negoziale n. 3
Diritto di proprietà per la quota 1/4 Relativamente all'unità negoziale n. 4

A carico: [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 1
Diritto di proprietà per la quota 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 2
Diritto di proprietà per la quota 1/2 Relativamente all'unità negoziale n. 3
Diritto di proprietà per la quota 1/4 Relativamente all'unità negoziale n. 4

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto fabbricati, consistenza 7,5 vani, A/3 – Abitazione di tipo economico - Foglio 28 particella 178, sub. 5, loc. Baciocco.

Immobile n. 2

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto terreni, consistenza 60 mq, R- fabbricato rurale, Foglio 28 particella 412.

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto terreni, consistenza 8 mq, R- fabbricato rurale, Foglio 28 particella 87.

Immobile n. 2

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto terreni, consistenza 200 mq, R- fabbricato rurale, Foglio 28 particella 180.

Immobile n. 3

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto terreni, consistenza 520 mq, T- terreno, Foglio 28 particella 336.

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto fabbricati, consistenza 3 vani, A/3 – abitazione di tipo economico, Foglio 28 particella 178, sub. 3, loc. Baciocco, piano S1.

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1



Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto terreni, consistenza 140 mq, T-terreno, Foglio 28 particella 179.

Nota di trascrizione

Registro generale n. 55220

Registro particolare n. 37269

Presentazione n. 1 del 29/11/2022

Atto giudiziario [REDACTED]

Numero di repertorio 8279/2022 del 08/09/2022

Atto esecutivo o cautelare – 726 Verbale di pignoramento immobili

Voltura catastale automatica: no

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A,B, e C.

Richiedente: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 1

Diritto di proprietà per la quota 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 2

Diritto di proprietà per la quota 1/2 Relativamente all'unità negoziale n. 3

Diritto di proprietà per la quota 1/4 Relativamente all'unità negoziale n. 4

A carico: [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 1

Diritto di proprietà per la quota 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 2

Diritto di proprietà per la quota 1/2 Relativamente all'unità negoziale n. 3

Diritto di proprietà per la quota 1/4 Relativamente all'unità negoziale n. 4

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto fabbricati, consistenza 7,5 vani, A/3 – Abitazione di tipo economico - Foglio 28 particella 178, sub. 5, loc. Baciocco.

Immobile n. 2

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto terreni, consistenza -, R- fabbricato rurale, Foglio 28 particella 412.

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto terreni, consistenza -, R- fabbricato rurale, Foglio 28 particella 87.

Immobile n. 2

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto terreni, consistenza -, R- fabbricato rurale, Foglio 28 particella 180.

Immobile n. 3

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto terreni, consistenza -, T- terreno, Foglio 28 particella 336.

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1



Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto fabbricati, consistenza 3 vani, A/3 – abitazione di tipo economico, Foglio 28 particella 178, sub. 3, loc. Baciocco.

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Beni immobili gravati nel Comune di Bovegno (BS), catasto terreni, consistenza -, T-terreno, Foglio 28 particella 179.

7. Analisi estimativa

LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

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, dallo 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”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

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.”

Assunzioni limitative

Non sono previste assunzioni limitative

Condizioni limitative

Non sono previste condizioni limitative

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.

☒ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

☒ Metodo di confronto

- ☐ MCA con nr. ____ comparabili
- ☐ 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

☐ Dei costi /

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N. 1

Per quanto concerne gli immobili identificati al catasto del Comune di Bovegno (BS) al:

Foglio NCT 28, Part. 178, sub. 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, Rendita € 236,28, Loc. Baciocco, piano S1-T.

Foglio 28, Part. 336, particella con qualità: prato, sup. 520 mq, redditi: domenicali € 1,48, agrario € 1,34.

Foglio 28, Part. 87, particella destinazione: cost no ab, sup. 8 mq.

Foglio 28, Part. 180, particella con qualità: incolt prod di classe U, sup. 200 mq, redditi: domenicali € 0,12, agrario € 0,04.

Foglio NCT 28, Part. 412, particella con qualità: incolt prod di classe U, sup. 60 mq, redditi: domenicali € 0,04, agrario € 0,01.

Il più probabile valore in libero mercato del lotto n. 1 viene di fatto quantificato in **€ 80.600,00** diconsi Euro ottantamila seicento/00 (**vedi allegato 1 - Analisi estimativa**).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 62.880,00** diconsi Euro sessantaduemila ottocento ottanta/00 (**vedi allegato 2 – Calcolo del valore di mercato in condizione di vendita forzata**).

LOTTO N. 2

Per quanto concerne gli immobili identificati al catasto del Comune di Bovegno (BS) al:

Foglio NCT 28, Part. 178, sub. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, Rendita € 94,51, Loc. Baciocco, Piano S1-T. Quota parte di proprietà 6/12.

Valore di libero mercato per la quota parte di 6/12 € 14.770,00. Valore in condizione di vendita forzata per la quota parte di 6/12 € 11.760,00.

Foglio 28, Part. 412, particella con qualità: prato di classe 2, sup. 140 mq, redditi: domenicali € 0,04, agrario € 0,36. Quota parte di proprietà 6/24

Valore di libero mercato per la quota parte di 6/12 € 850,00. Valore in condizione di vendita forzata per la quota parte di 6/24 € 680,00.

Il più probabile valore in libero mercato del lotto n. 2 viene di fatto quantificato in **€ 15.550,00** diconsi Euro quindicimila cinquecentocinquanta/00 (**vedi allegato 1 - Analisi estimativa**).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 12.440,00** diconsi Euro dodicimila quattrocentoquaranta/00 (**vedi allegato 2 – Calcolo del valore di mercato in condizione di vendita forzata**).

Note: /



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Roberta Turla

Iscritto all'Ordine:

degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722

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: 18/12/2023



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 1)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato 2)
3. Elaborati fotografici dell'esterno LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2 (allegato 3)
4. Elaborati fotografici degli interni LOTTO N. 1 (allegato 4, allegato 4A, allegato 4B, allegato 4C)
5. Elaborati fotografici degli interni LOTTO N. 2 (allegato 4D)
6. Atti di provenienza LOTTO N. 1 (allegato 5, allegato 5A)
7. Atti di provenienza LOTTO N. 2 (allegato 6)
8. Certificati di stato di matrimonio (allegato 7)
9. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica (allegato 8)
10. Estratto mappa catastale LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2 (allegato 9)
11. Planimetria catastale LOTTO N. 1 (allegato 9A)
12. Planimetria catastale LOTTO N. 2 (allegato 9B)
13. Visure storiche catastali per immobili LOTTO N. 1 (allegato 10, allegato 10A, allegato 10B, allegato 10C, allegato 11D)
14. Visure storiche catastali per immobili LOTTO N. 2 (allegato 11, allegato 11A)
15. Ispezioni ipotecarie telematiche LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2 (allegato 12, allegato 12A, allegato 12B, allegato 12C e allegato 12D, allegato 12E)



11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

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

