



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 ORDINARIO DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. OMISSIS

Anagrafica

1

Giudice Delegato:

Dott. Stefano Franchioni

Creditore procedente

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati :

OMISSIS

OMISSIS

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Esperto Incaricato

Bellini Geom. Ivano

Via Verdi, 13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs)

CF : BLL VNI 65E05 F471 X

Tel. e Fax 030-9907819

Mail : studiotecnicobellini@virgilio.it Pec : ivano.bellini@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. Di Brescia al N. 3934

L'esperto :



Date

Nomina dell'esperto:

OMISSIS

2

Conferimento d'incarico di stima e giuramento :

OMISSIS

Data della consegna del rapporto di valutazione:

OMISSIS

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: _____

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

Identificazione dei Lotti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO NR. 01 : Immobili in OMISSIS

Via Rive : **BLOCCO UNICO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione sintetica: **Trattasi di Porzione di OMISSIS**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ubicazione: Comune di **OMISSIS**

Identificativi Catastali:

BLOCCO UNICO)

SEZ. **OMISSIS**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota di proprietà: **PIENA PROPRIETA' 1/1 :**

3

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Più probabile Valore in Libero Mercato TOTALE €**OMISSIS**

Più probabile Valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta) TOTALE

€**OMISSIS**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

LOTTO NR. 02 : Immobili in **OMISSIS**: **BLOCCHI A) B) C) D)**

Descrizione sintetica: **Trattasi di OMISSIS**

Ubicazione: OMISSIS

Identificativi Catastali:

BLOCCO A) OMISSIS

SEZ. OMISSIS

BLOCCO B) OMISSIS

OMISSIS

BLOCCO C) OMISSIS

OMISSIS

BLOCCO D) OMISSIS

SEZ. OMISSIS

4

Quote di Proprietà:

BLOCCO A) OMISSIS

PIENA PROPRIETA' 1/1 OMISSIS

BLOCCO B) OMISSIS

PIENA PROPRIETA' 1/1 OMISSIS

BLOCCO C) OMISSIS

PIENA PROPRIETA' OMISSIS

PIENA PROPRIETA' OMISSIS

BLOCCO D) OMISSIS

PIENA PROPRIETA' 1/1 OMISSIS

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Più probabile Valore in Libero Mercato TOTALE € OMISSIS) così suddivisi :

BLOCCO A) Valore Totale € OMISSIS

BLOCCO B) Valore Totale € OMISSIS

BLOCCO C) Valore Totale € OMISSIS

BLOCCO D) Valore Totale € OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Più probabile Valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta) TOTALE

€ OMISSIS

BLOCCO A) Valore Totale € OMISSIS

BLOCCO B) Valore Totale € OMISSIS

BLOCCO C) Valore Totale € OMISSIS

BLOCCO D) Valore Totale € OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

LOTTO NR. 03 : Immobili in **OMISSIS**: **BLOCCO UNICO**

Descrizione sintetica: **Il Lotto 3 risulta essere costituito da OMISSIS**

Ubicazione: Comune di **OMISSIS** ;

Identificativi Catastali:

BLOCCO UNICO

OMISSIS

Quota di proprietà:

PIENA PROPRIETA' 1/3 OMISSIS

PIENA PROPRIETA' 1/3 OMISSIS

PIENA PROPRIETA' 1/3 OMISSIS

6

Più probabile Valore in Libero Mercato TOTALE €OMISSIS

Più probabile Valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta) TOTALE €

OMISSIS

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



LOTTO 1 "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

L'Immobile oggetto della presente relazione e riferita al **Lotto 1** fa parte di un nuovo comparto edilizio di natura residenziale (Villa Bifamigliare) ubicato nella **OMISSIS** ed in particolare lungo **OMISSIS**. Tale zona risulta appartenere ad un settore a bassa edificazione con modesta densità demografica ed in particolare gli immobili risultano posizionati in zona panoramica e a breve distanza dalle più importanti infrastrutture e servizi presenti nella zona.

Il Fabbricato cui appartengono gli immobili oggetto della presente è stato edificato ex novo e ad oggi risulta in corso di Costruzione. La porzione di bifamigliare in oggetto infatti risulta edificata alla sola struttura principale completa di copertura, solai, scala interna in C.A., e murature perimetrali di tamponamento. Per il completamento sarà necessario eseguire tutte le opere di finitura quali tramezzature interne, pavimentazioni, serramentistica esterna ed interna, impianti e vari allacciamenti alle reti tecnologiche. Pensato con struttura architettonica di tipo tradizionale, si presenta con una forma planimetrica di tipo semplice ma di piacevole vista sia in ambito prospettico che di impatto ambientale. **Si ritiene che ad oggi l'Opera sia realizzata per il 45% della sua totalità.**

7

In relazione a quanto sopra esposto si ritiene che gli immobili in oggetto, sia per la loro conformazione tecnico strutturale, sia per lo stato attuale dei lavori (possibilità di scelta delle finiture) e sia per la loro ubicazione Panoramica, **godano di un buon indice in merito alla commerciabilità sull'attuale mercato immobiliare della zona, malgrado quest'ultimo abbia anch'esso risentito negli ultimi anni di un sensibile rallentamento.**

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si per e No
Conformità catastale Si per e No
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si
Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del **05 Dicembre 2022**, sugli immobili in oggetto sono state rilevate in allegato le seguenti formalità pregiudizievoli :

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS



LOTTO 2 "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

L'Immobile oggetto della presente relazione e riferita al **Lotto 2** è un Fabbricato Indipendente e risulta ubicato nella zona centrale del Comune di **OMISSIS**

Malgrado trattasi di zona centrale, la stessa risulta costituita da un comparto a bassa edificazione e con moderata densità demografica ed in particolare gli immobili risultano posizionati nelle immediate vicinanze dalle modeste infrastrutture e servizi presenti nella zona.

Il Lotto 2 in oggetto verrà identificato nel presente Rapporto di Valutazione con i Blocchi A)B)C)D).

Il Fabbricato cui appartengono gli immobili oggetto della presente è stato edificato ex novo nel periodo ante 1967 ed è stato realizzato con struttura architettonica di tipo tradizionale all'interno della quale risultano ad oggi ubicate due unità abitative un autorimessa ed un area urbana, e si presenta con una forma planimetrica di tipo semplice e in linea con le costruzione tipiche dell'epoca.

In relazione a quanto sopra esposto si ritiene pertanto che gli immobili in oggetto, sia per la loro conformazione tecnico strutturale, sia per lo stato di conservazione e sia per la loro ubicazione, **godano di un modesto indice in merito alla commerciabilità sull'attuale mercato immobiliare della zona, considerando altresì che quest'ultimo ha molto risentito negli ultimi anni di un sensibile rallentamento soprattutto in merito ad immobili dalla caratteristiche simili al fabbricato in oggetto.**

Adit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia **Si** NO
- Conformità catastale Si **NO**
- Conformità titolarità Si **NO**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato dal proprietario No **Si**
- Spese condominiali arretrate **No** Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No **Si**
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici **No** Si se Si vedi pagina

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del **05 Dicembre 2022**, sugli immobili in oggetto sono state rilevate in allegato le seguenti formalità pregiudizievoli :

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS



LOTTO 3 "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

L'Immobile oggetto della presente relazione e riferita al **Lotto 3** è costituito da un appezzamento di terreno con sovrastante struttura adibita a tettoia magazzino a disposizione della società esecutata che svolge l'attività di **OMISSIS**

Tale zona risulta appartenere ad un comparto montagnoso con presenza pressoché inesistente di edificazione e senza alcuna densità demografica in quanto trattasi di zona boschiva e quindi ben distante dalle infrastrutture e servizi presenti nella zona.

Il Fabbricato cui appartengono gli immobili è stato in origine oggetto di Richiesta di Condono Edilizio (anno 1997) ; dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **OMISSIS** e dal confronto con il Tecnico Comunale è emerso che il provvedimento autorizzativo del Condono non risulta rilasciato ma, stante la completezza della documentazione già depositata e l'intero pagamento dell'Oblazione già eseguito, lo stesso può essere immediatamente rilasciato previo accordo tra la proprietà e l'Ufficio competente. Altresì l'immobile in questione è stato poi oggetto di richiesta di ampliamento negli anni successivi ma tale provvedimento non è stato mai rilasciato causa assoluto diniego e parere contrario dell'esperto ambientale. Infine l'immobile risulta ad oggi ampliato abusivamente in lato **OMISSIS** per una superficie pari a circa mq. **OMISSIS** e ne consegue che Tale superficie debba essere inevitabilmente demolita.

11

L'accesso di comoda viabilità agli immobili, avviene direttamente dalla via pubblica mediante il transito su strada interna.

In relazione a quanto sopra esposto si ritiene pertanto che gli immobili in oggetto, sia per la loro situazione urbanistica sia per la conformazione tecnico strutturale e sia per lo stato di conservazione nonchè per la loro ubicazione, **godano di un modesto indice in merito alla commerciabilità sull'attuale mercato immobiliare della zona, considerando altresì che anche in questo caso quest'ultimo ha molto risentito negli ultimi anni di un sensibile rallentamento soprattutto in merito ad immobili simili.**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si NO
Conformità catastale Si NO
Conformità titolarità Si NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si
Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina
Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del **05 Dicembre 2022**, sugli immobili in oggetto sono state rilevate in allegato le seguenti formalità pregiudizievoli :

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS



Indice

1 Inquadramento dell’Immobile LOTTO 2 BLOCCHI A-B-C-D-.....

2a Descrizione dell’Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (LOTTO 2 BLOCCO A)

3a Audit Documentale e Due Diligence (LOTTO 2 BLOCCO A).....

3.1a Legittimità Edilizia – Urbanistica (LOTTO 2 BLOCCO A).....

3.2a Rispondenza Catastale (LOTTO 2 BLOCCO A).....

2b Descrizione dell’Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (LOTTO 2 BLOCCO B).....

3b Audit Documentale e Due Diligence (LOTTO 2 BLOCCO B).....

3.1b Legittimità Edilizia – Urbanistica (LOTTO 2 BLOCCO B).....

3.2b Rispondenza Catastale (LOTTO 2 BLOCCO B).....

2c Descrizione dell’Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (LOTTO 2 BLOCCO C).....

3c Audit Documentale e Due Diligence (LOTTO 2 BLOCCO C).....

3.1c Legittimità Edilizia – Urbanistica (LOTTO 2 BLOCCO C).....

3.2c Rispondenza Catastale (LOTTO 2 BLOCCO C).....

2d Descrizione dell’Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (LOTTO 2 BLOCCO D).....

3d Audit Documentale e Due Diligence (LOTTO 2 BLOCCO D).....

3.1d Legittimità Edilizia – Urbanistica (LOTTO 2 BLOCCO D).....

3.2d Rispondenza Catastale (LOTTO 2 BLOCCO D).....

3.3 Verifica Titolarità (LOTTO 2 BLOCCHI A-B-C-D)

4 Formalità, Vincoli, Oneri a Carico dell’Acquirente (LOTTO 2 BLOCCHI A-B-C-D)

5 Formalità, Vincoli, Oneri Non Opponibili all’Acquirente (LOTTO 2 BLOCCHI A-B-C-D)

6 Fasi – Accertamenti e Date delle Indagini (LOTTO 2 BLOCCHI A-B-C-D)

7 Analisi Estimativa (LOTTO 2 BLOCCHI A-B-C-D).....

8 Riepilogo dei Valori di Stima (LOTTO 2 BLOCCHI A-B-C-D)

9 Dichiarazione di Rispondenza (LOTTO 2 BLOCCHI A-B-C-D).....



1.2 Inquadramento dell'Immobile (LOTTO 1 BLOCCO UNICO).....

2.2 Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (LOTTO 1 BLOCCO UNICO).....

3.2 Audit Documentale e Due Diligence (LOTTO 1 BLOCCO UNICO).....

3.2.1 Legittimità Edilizia – Urbanistica (LOTTO 1 BLOCCO UNICO).....

3.2.2 Rispondenza Catastale (LOTTO 1 BLOCCO UNICO).....

3.3.2 Verifica Titolarità (LOTTO 1 BLOCCO UNICO).....

4.2 Formalità, Vincoli, Oneri a Carico dell'Acquirente (LOTTO 1 BLOCCO UNICO).....

5.2 Formalità, Vincoli, Oneri Non Opponibili all'Acquirente (LOTTO 1 BLOCCO UNICO).....

6.2 Fasi – Accertamenti e Date delle Indagini (LOTTO 1 BLOCCO UNICO)

7.2 Analisi Estimativa (LOTTO 1 BLOCCO UNICO).....

8.2 Riepilogo dei Valori di Stima (LOTTO 1 BLOCCO UNICO).....

9.2 Dichiarazione di Rispondenza (LOTTO 1 BLOCCO UNICO).....

1.3 Inquadramento dell'Immobile (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....

2.3 Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....

3.3 Audit Documentale e Due Diligence (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....

3.3.1 Legittimità Edilizia – Urbanistica (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....

3.3.2 Rispondenza Catastale (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....

3.3.3 Verifica Titolarità (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....

4.3 Formalità, Vincoli, Oneri a Carico dell'Acquirente (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....

5.3 Formalità, Vincoli, Oneri Non Opponibili all'Acquirente (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....

6.3 Fasi – Accertamenti e Date delle Indagini (LOTTO 3 BLOCCO UNICO)

7.3 Analisi Estimativa (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....

8.3 Riepilogo dei Valori di Stima (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....

9.3 Dichiarazione di Rispondenza (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....

10.3 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (LOTTO 3 BLOCCO UNICO)

11 Bibliografia

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale
Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934
 Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819
 Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it
ivano.bellini@geopec.it



1. Inquadramento dell'Immobile

LOTTO NR. 02 : BLOCCHI A) B) C) D)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: **BRESCIA**

Comune: **OMISSIS**

Frazione: -----

Località: -----

Quartiere: -----

Via/Piazza: **OMISSIS**

Civico n.: **OMISSIS**

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Extra urbana
- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche : **GOOGLE MAPS**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Destinazione urbanistica dell'immobile



Residenziale

- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – Ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo



Terreno

Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato**
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente**
- in condominio

fabbricato storico

fabbricato singolo

- fabbricato in linea
- Fabbricati Rurali
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

Abitazioni

- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa

Tipologia immobiliare

Tipologia edilizia dei fabbricati

Tipologia edilizia unità immobiliari



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)**
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: AREA URBANA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Caratteristiche generali dell'immobile (BLOCCHI A-B-C)



Descrizione sintetica



Struttura in elevazione	: muratura
Solai	: latero-cemento/legno
Copertura	: a capanna
Murature perimetrali	: muratura
Coibentazioni/Isolamenti	: non visionati
Divisori tra unità	: laterizio
Infissi esterni	: legno
Infissi interni	: legno
Pavimenti e rivestimenti	: Ceramica
Impianto riscaldamento	: autonomo
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: tradizionale
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: non visionato
Altri impianti	: non visionati
Allaccio fognatura	: non visionato
Fonti rinnovabili	: non presenti
Finiture esterne	: nessuna
N. totale piani	: 2/3 fuori terra





Caratteristiche generali dell'immobile (BLOCCO D)

Descrizione sintetica

OMISSIS

Struttura in elevazione	: -
Solai	: -
Copertura	: -
Murature perimetrali	: -
Coibentazioni/Isolamenti	: -
Divisori tra unità	: -
Infissi esterni	: -
Infissi interni	: -
Pavimenti e rivestimenti	: -
Impianto riscaldamento	: -
Impianto sanitario	: -
Impianto gas	: -
Impianto elettrico	: -
Impianto climatizzazione	: -
Altri impianti	: -
Allaccio fognatura	: -
Fonti rinnovabili	: -
Finiture esterne	: -
N. totale piani	: -

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Dimensione

Piccola

Media

Grande

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

Concorrenza monopolistica ristretta

Oligopolio

Monopolio

Monopolio bilaterale

Filtering

Assente

Up

Down

Fase del mercato immobiliare

Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione



2a Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

LOTTO NR. 2 BLOCCO A)

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima riferiti alla presente **BLOCCO A)**, risultano essere un Appartamento e da come si evince dalle planimetrie catastali accertate durante il sopralluogo, sono costituiti da un ingresso al piano rialzato mediante un piccolo portico con a fianco ubicata una piccola veranda. L'abitazione al piano rialzato risulta composta da una sala, una cucina con cottura un bagno ed un ampia camera con corridoio e balcone esterno. Completa l'unità abitativa una scala interna comune che da accesso sia al piano seminterrato ai locali accessori quali cantina e rip. con accesso comune all'esterno, sia al piano sottotetto.

Le finiture risalgono al periodo dell'edificazione con pavimenti in ceramica serramenti in legno ed impianti di tipo tradizionale.

Identificazione catastale

Comune Censuario

OMISSIS

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione **NCT**

Foglio **OMISSIS**

Particella **OMISSIS**

Subalterno **OMISSIS**

Confini

Indicare i confini catastali

Nord NCT Fg. **OMISSIS**

Sud NCT Fg. **OMISSIS**

Est – **OMISSIS**

Ovest– **OMISSIS**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: **NO**

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data del sopralluogo:

14/06/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa

m²

OMISSIS

Superfici secondarie

Indice mercantile

Balconi

m²

OMISSIS

15 %

Terrazza

m²

____,____

____ %

Veranda

m²

____,____

____ %

Soffitta

m²

OMISSIS

30 %

Mansarda

m²

____,____

____ %

Soppalco

m²

____,____

____ %

Loggiato

m²

____,____

____ %

Taverna

m²

____,____

____ %

Cantina/Rip.

m²

OMISSIS

45 %

Sgombero

m²

____,____

____ %

Portico/Veranda

m²

OMISSIS

40 %

Autorimessa (box)

m²

____,____

____ %

Posto auto coperto (fabbricato)

m²

____,____

____ %

Posto auto coperto (tettoia)

m²

____,____

____ %

Posto auto scoperto

m²

____,____

____ %

Area esclusiva

m²

____,____

____ %

Area condominiale scoperta

m²

____,____

____ %

Area condominiale coperta

m²

____,____

____ %

Rip. Esterno

m²

____,____

____ %

24

Superficie Commerciale

m²

OMISSIS



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Caratteristiche qualitative



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:

PIANO RIALZATO ; SEMINTERRATO E PRIMO

Ascensore

- Presente
- Assente**
- Vetustà dell'ascensore (anni)



N. 1 servizi:

- W.c**
- Lavabo**
- Bidet**
- Doccia
- Doccia con idromassaggio

N. servizi: servizio

- W.c
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio

25

- Vasca**
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno:

- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno:

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Vetustà (anni):

- Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it





Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
 - teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente:
- Assente**

Vetustà :

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale:

Vetustà :

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente:
- Assente**

Vetustà (anni):

Elettrico

- Presente:
- Assente

Vetustà (anni):

Idraulico

- Presente:
- Assente

Vetustà (anni):

Antifurto

- Presente:
- Assente**

Vetustà (anni):

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente:
- Assente**

Vetustà (anni)

Impianto geotermico

- Presente:
- Assente**

Vetustà (anni)

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Domotica

Presente:

Vetustà (anni)

Assente

Manutenzione fabbricato

Minimo

Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo

Medio

Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE A+

A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Esposizione prevalente dell'immobile **Minimo**
 Medio
 Massimo



Luminosità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo



Panoramicità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Funzionalità dell'immobile **Minimo**
 Medio
 Massimo



Finiture dell'immobile **Minimo**
 Medio
 Massimo





3a Audit Documentale e Due Diligence

3.1a Legittimità Edilizia – Urbanistica

LOTTO NR. 2 : BLOCCO A)

Anno di costruzione / Ristrutturazione Totale

Fabbricato successivo al 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967 :

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Agibilità Presente :

Assente:

29

OMISSIS

Fonte documentazione visionata: **UFFICIO EDILIZIA PRIVATA COMUNE OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **06/10/2022**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente
 Adottato

Convenzione Urbanistica No
 Si

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali :

Altro



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al N. **3934**, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica**
- la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione**

31

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Varie :

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



3.2a Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 2 : BLOCCO A)

Immobile di cui al **BLOCCO A)** viene identificato in mappa al **OMISSIS** Sezione NCT :

BLOCCO A) OMISSIS

SEZ. NCT Fg. OMISSIS

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali**

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati**
- Scheda catastale**
- Elaborato planimetrico di subalternazione**
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

Data verifica catastale

11-13/10/2022 e 18/11/2022



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al **N. 3934**, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti **33** motivazioni:

OMISSIS

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

€**OMISSIS** per il nuovo Accatastamento compreso di diritti catastali.

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



2b Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

LOTTO NR. 2 : BLOCCO B)

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima riferiti alla presente **BLOCCO B)**, risultano essere un Appartamento e da come si evince dalle planimetrie catastali accertate durante il sopralluogo, sono costituiti da un ingresso al piano rialzato in aderenza ad un piccolo portico e dalla scalinata esterna proveniente direttamente dalla **OMISSIS**. L'abitazione al piano rialzato risulta composta da una sala, una cucina con cottura un bagno ed un ampia camera con corridoio e balcone esterno. Completa l'unità abitativa una scala interna comune che da accesso sia al piano seminterrato ai locali accessori quali locale di sgombero e ripostiglio con accesso comune all'esterno, sia al piano sottotetto. Le finiture risalgono al periodo dell'edificazione con pavimenti in ceramica serramenti in legno ed impianti di tipo tradizionale.

Identificazione catastale

Comune Censuario

OMISSIS

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT

Foglio **OMISSIS**

Particella **OMISSIS**

Subalterno **OMISSIS**

Confini

Indicare i confini catastali

Nord **OMISSIS**

Sud **OMISSIS**

Est – **OMISSIS**

Ovest– **OMISSIS**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore: **NO**

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Desunto graficamente da:

Data del sopralluogo:

ASTE
GIUDIZIARIE® **14/06/2022**

ASTE
GIUDIZIARIE®

35

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa

m²

OMISSIS

Superfici secondarie

Indice mercantile

Balconi

m²

OMISSIS

15 %

Terrazza

m²

____,____

____ %

Veranda

m²

____,____

____ %

Soffitta

m²

OMISSIS

30 %

Mansarda

m²

____,____

____ %

Soppalco

m²

____,____

____ %

Loggiato

m²

____,____

____ %

Taverna

m²

____,____

____ %

Cantina/Rip.

m²

OMISSIS

45 %

Sgombero

m²

____,____

____ %

Portico/Veranda

m²

OMISSIS

40 %

Autorimessa (box)

m²

____,____

____ %

Posto auto coperto (fabbricato)

m²

____,____

____ %

Posto auto coperto (tettoia)

m²

____,____

____ %

Posto auto scoperto

m²

____,____

____ %

Area esclusiva

m²

____,____

____ %

Area condominiale scoperta

m²

____,____

____ %

Area condominiale coperta

m²

____,____

____ %

Rip. Esterno

m²

____,____

____ %

36

Superficie Commerciale

m²

OMISSIS



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:
Ascensore

PIANO RIALZATO ; SEMINTERRATO E PRIMO

- Presente
- Assente**
- Vetustà dell'ascensore (anni)

N. 1 servizi:

- W.c**
- Lavabo**
- Bidet**
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca**
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno:

N. servizi: servizio

- W.c
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno:



Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Presente:

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale:

Vetustà :

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Elettrico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Idraulico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Antifurto

Presente:

Vetustà (anni):

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Pannelli solari (fotovoltaico) Assente Presente: Vetustà (anni)

Impianto geotermico Assente Presente: Vetustà (anni) Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni) Assente

Manutenzione fabbricato Minimo Medio Massimo

Manutenzione unità immobiliare Minimo Medio Massimo

Classe energetica Classe desunta dall'ACE A+ A B C D E F G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento Atmosferico Assente Presente Acustico Assente Presente

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 - 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY - Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



- Elettromagnetico **Assente**
 Presente
- Ambientale **Assente**
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo**
 Medio
 Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Panoramicità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

40

Funzionalità dell'immobile

- Minimo**
 Medio
 Massimo

Finiture dell'immobile

- Minimo**
 Medio
 Massimo

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



3b Audit Documentale e Due Diligence

3.1b Legittimità Edilizia – Urbanistica

LOTTO NR. 2 : BLOCCO B)

Anno di costruzione / Ristrutturazione Totale

- Fabbricato successivo al 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 :**
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia**
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Agibilità Presente :

Assente:

41

OMISSIS

Fonte documentazione visionata: **UFFICIO EDILIZIA PRIVATA COMUNE OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **06/10/2022**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente
 Adottato

Convenzione Urbanistica No
 Si

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali :

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al N. **3934**, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica**

la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

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

43

Varie :

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

3.2b Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 2 : BLOCCO B)

Immobile di cui al **BLOCCO B)** viene identificato in mappa al **Foglio OMISSIS**

BLOCCO A) OMISSIS

SEZ. NCT Fg. OMISSIS

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

Data verifica catastale

11-13/10/2022 e 18/11/2022

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al **N. 3934**, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti **motivazioni:**

45

OMISSIS

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

€**OMISSIS** per il nuovo Accatastamento compreso di diritti catastali.

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



2c Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

LOTTO NR. 2 : BLOCCO C)

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima riferiti alla presente **BLOCCO C)**, risultano essere un Autorimessa e da come si evince dalle planimetrie catastali accertate durante il sopralluogo, sono costituiti da un ampio locale con ingresso al piano seminterrato dalla corte comune interna prospiciente la

OMISSIS

L'unità immobiliare si presenta priva di particolari finiture con pavimentazione in semplice battuto di calcestruzzo, pareti con intonaco rustico e serramenti in legno-ferro. Anche in questo caso il locale risulta risalire ovviamente al periodo dell'edificazione dell'intero fabbricato che racchiude appunto i Blocchi A-B-C.

46

Identificazione catastale

Comune Censuario

OMISSIS

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT

Foglio OMISSIS

Particella OMISSIS

Subalterno OMISSIS

Confini

Indicare i confini catastali

Nord OMISSIS

Sud OMISSIS

Est – OMISSIS

Ovest– OMISSIS

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore: **NO**

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Desunto graficamente da:

Data del sopralluogo:

ASTE
GIUDIZIARIE® **14/06/2022**

ASTE
GIUDIZIARIE®

47

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa

m²

OMISSIS

Superfici secondarie

Indice mercantile

<input checked="" type="checkbox"/> Balconi	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Loggiato	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina/Rip.	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico/Veranda	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Rip. Esterno	m ²	_____	_____ %

48

Superficie Commerciale (Sub. 8)

m²

OMISSIS



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:

SEMINTERRATO

Ascensore

- Presente
- Assente**
- Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi:

- W.c
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio

N. servizi: servizio

- W.c
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio

49

- Vasca
- Vasca con doccia

- Vasca
- Vasca con doccia

- Vasca con idromassaggio

- Vasca con idromassaggio

- Scaldabagno elettrico

- Scaldabagno elettrico

- Vetustà del bagno:

- Vetustà del bagno:

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare la tipologia

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente:

Vetustà :

Assente

50

Se presente indicare se

Totale

Parziale:

Vetustà :

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Elettrico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Idraulico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Antifurto

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente:

Vetustà (anni)

Assente

Impianto geotermico

Presente:

Vetustà (anni)

Assente

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Domotica

Presente:

Vetustà (anni)

Assente

Manutenzione fabbricato

Minimo

Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo

Medio

Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE A+

A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Acustico

Presente

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

Esposizione prevalente dell'immobile **Minimo**

- Medio
- Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
- Medio**
- Massimo

Panoramicità dell'immobile

- Minimo
- Medio**
- Massimo

Funzionalità dell'immobile

- Minimo
- Medio**
- Massimo

Finiture dell'immobile

- Minimo**
- Medio
- Massimo

52

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



3c Audit Documentale e Due Diligence

3.1c Legittimità Edilizia – Urbanistica

LOTTO NR. 2 : BLOCCO C)

Anno di costruzione / Ristrutturazione Totale

Fabbricato successivo al 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967 :

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Agibilità Presente :

Assente:

53

Fonte documentazione visionata: **UFFICIO EDILIZIA PRIVATA COMUNE DI OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **06/10/2022**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT

- Vigente
- Adottato

Convenzione Urbanistica

- No
- Si

Cessioni diritti edificatori

- No
- Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

- No
- Si se Si quali

Vincoli ambientali

- No
- Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

- No
- Si se Si quali :

Altro

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al N. **3934**, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica**

55

la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione**

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

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

Varie :

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 - 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY - Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



3.2c Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 2 : BLOCCO C)

Immobile di cui al **BLOCCO B)** viene identificato in mappa al Foglio **OMISSIS**

BLOCCO A) OMISSIS

SEZ. NCT Fg. **OMISSIS**

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

56

Data verifica catastale

11-13/10/2022 e 18/11/2022

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al **N. 3934**, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

57

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



2d Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

LOTTO NR. 2 : BLOCCO D)

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima riferiti alla presente **BLOCCO D)**, risultano essere un Areaa Urbana e da come si evince dalle planimetrie catastali accertate durante il sopralluogo, sono costituiti da un ampio spazio esterno al Piano Terra in lato Sud della proprietà, con accesso dalla corte comune interna.

L'area Urbana risulta piana e di forma quadrilatera costituendo di fatto un accessorio del fabbricato descritto e costituente i Blocchi A)B)C).

Identificazione catastale

Comune Censuario

OMISSIS

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione **NCT**

Foglio **OMISSIS**

Particella **OMISSIS**

Subalterno **OMISSIS**

Confini

Indicare i confini catastali

Nord NCT Fg. **OMISSIS**

Sud **OMISSIS**

Est – **OMISSIS**

Ovest– **OMISSIS**



Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: **NO**

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

14/06/2022

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

59

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa

m²

OMISSIS

Superfici secondarie

Indice mercantile

<input checked="" type="checkbox"/> Balconi	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	_____	_____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	_____	_____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Loggiato	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	_____	_____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina/Rip.	m ²	_____	_____ %	60
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	_____	_____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Portico/Veranda	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Rip. Esterno	m ²	_____	_____ %	

Superficie Commerciale (Sub. 8)

m²

OMISSIS



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 - 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY - Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:
Ascensore

TERRA

- Presente
- Assente**
- Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi:

- W.c
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno:

N. servizi: servizio

- W.c
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno:

61

Impianti in dotazione
Riscaldamento

- Assente**

Presente: Vetustà (anni):

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente:

Vetustà :

62

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale:

Vetustà :

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Elettrico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Idraulico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Antifurto

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente:

Vetustà (anni)

Assente

Impianto geotermico

Presente:

Vetustà (anni)®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Assente

Domotica

Presente:

Assente

Vetustà (anni)

Manutenzione fabbricato

Minimo

Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo

Medio

Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE A+

A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico Assente

Presente

Elettromagnetico Assente

Presente

Ambientale Assente

Presente

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 - 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY - Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esposizione prevalente dell'immobile **Minimo**
 Medio
 Massimo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Luminosità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Panoramicità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Funzionalità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

64

ASTE
GIUDIZIARIE®

Finiture dell'immobile **Minimo**
 Medio
 Massimo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3d Audit Documentale e Due Diligence

3.1d Legittimità Edilizia – Urbanistica

LOTTO NR. 2 : BLOCCO D)

Anno di costruzione / Ristrutturazione Totale

Fabbricato successivo al 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967 :

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Agibilità Presente :

Assente:

65

Fonte documentazione visionata: **UFFICIO EDILIZIA PRIVATA COMUNE DI OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **06/10/2022**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Situazione urbanistica



Strumento urbanistico: PGT

- Vigente
- Adottato

Convenzione Urbanistica



- No
- Si

Cessioni diritti edificatori

- No
- Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche



Vincoli urbanistici

- No
- Si se Si quali

66

Vincoli ambientali



- No
- Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

- No
- Si se Si quali :



Altro



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it





ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al N. **3934**, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE® **DICHIARA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica**

67

la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Varie :

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3.2d Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 2 : BLOCCO D)

Immobile di cui al **BLOCCO B)** viene identificato in mappa al Foglio **OMISSIS**

BLOCCO A) OMISSIS

SEZ. NCT Fg. **OMISSIS**

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

68

Data verifica catastale

11-13/10/2022 e 18/11/2022

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al **N. 3934**, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

69

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



3.3 Verifica della Titolarità

LOTTO NR. 2 : BLOCCHI A) B) C) D)

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: **OMISSIS**
- Notaio: **OMISSIS**
- Data atto: **OMISSIS**
- Repertorio: **OMISSIS**
- Raccolta: **OMISSIS**
- Estremi di Registrazione **OMISSIS**

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: **OMISSIS**
- Notaio: **OMISSIS**
- Data atto: **OMISSIS**
- Repertorio: **OMISSIS**
- Raccolta: **OMISSIS**
- Estremi di Registrazione **OMISSIS**

BLOCCO A
OMISSIS

PIENA PROPRIETA' 1/1 OMISSIS

Quota di proprietà Intera: (1/1)

Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto

No

Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà

No

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



BLOCCO B

OMISSIS

PIENA PROPRIETA' 1/1 **OMISSIS**

Quota di proprietà Intera: (1/1)

Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto

No

Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà

No

BLOCCO C

OMISSIS

PIENA PROPRIETA' **OMISSIS**

Quota di proprietà Intera: (1/1)

Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto

No

Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà

No



BLOCCO D

OMISSIS

PIENA PROPRIETA' 1/1 OMISSIS

Quota di proprietà Intera: (1/1)

Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto

No

Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà

No

Si: se Si indicare nominativo:

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita



Condizioni limitanti

Servitù

- Non sono presenti servitù
- Sono presenti servitù
 - da titolo:
 - apparenti:

Vincoli

- No
- Si se Si quali

Oneri

- No
- Si se Si quali :

Pesi

- No
- Si se Si quali

Gravami

- No
- Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Tipo di contratto :

€/anno

Rata:

Durata in

Scadenza contratto:

Estremi registrazione: registrato all'Agenzia delle Entrate di

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Si

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



4 Formalità, Vincoli, Oneri a carico dell'Acquirente LOTTO 2 BLOCCHI A) B) C) D)

Non si segnalano formalità, vincoli, oneri a carico di un possibile acquirente.

5 Formalità, Vincoli, Oneri Non opponibili all'Acquirente. LOTTO 2 BLOCCHI A) B) C) D)

Alla data del **05 Dicembre 2022**, sugli immobili in oggetto sono state rilevate in allegato le seguenti formalità pregiudizievoli :

OMISSIS

74

6 Fasi-Accertamenti e Date delle Indagini LOTTO 2 BLOCCHI A) B) C) D)

- **OMISSIS** – Conferimento d'incarico di stima e giuramento : **OMISSIS**
- **OMISSIS** –Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali Visure Catastali e Richiesta Planimetrica.
- **OMISSIS** – Sopralluogo presso il sito oggetto di perizia.
- **OMISSIS** – Visure Ipotecarie Agenzia Entrate di Brescia
- **OMISSIS** – Invio Telematico Rapporto di Valutazione al Tribunale di Brescia

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



7 Analisi Estimativa LOTTO 2 BLOCCHI A) B) C) D)

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”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni 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:

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



“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

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

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 l'analisi estimativa)

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 immobili 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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



8 Riepilogo dei Valori di Stima

LOTTO NR. 2 : BLOCCHI A) B) C) D)

Ubicazione: Comune di Casto (BS), Via Cerreto 3 ;

Identificativi Catastali:

BLOCCO A) OMISSIS

BLOCCO B) OMISSIS

BLOCCO C) OMISSIS

BLOCCO D) OMISSIS

Quota di proprietà:

BLOCCO A

OMISSIS

PIENA PROPRIETA' 1/1 OMISSIS

Quota di proprietà Intera: (1/1)

Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto

No

Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà

No



BLOCCO B

OMISSIS

PIENA PROPRIETA' 1/1 **OMISSIS**

Quota di proprietà Intera: (1/1)

Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto No

Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà No

BLOCCO C

OMISSIS

PIENA PROPRIETA' **OMISSIS**

Quota di proprietà Intera: (1/1)

Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto No

Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà No



BLOCCO D

OMISSIS

PIENA PROPRIETA' OMISSIS

Quota di proprietà Intera: (1/1)

Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto

No

Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà

No

Più probabile Valore in Libero Mercato **TOTALE € OMISSIS** così suddivisi :

BLOCCO A) Valore Totale € OMISSIS

BLOCCO B) Valore Totale € OMISSIS

BLOCCO C) Valore Totale € OMISSIS

BLOCCO D) Valore Totale € OMISSIS

Più probabile Valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta) **TOTALE**

€ OMISSIS

BLOCCO A) Valore Totale € OMISSIS

BLOCCO B) Valore Totale € OMISSIS

BLOCCO C) Valore Totale € OMISSIS

BLOCCO D) Valore Totale € OMISSIS

N.B.

OMISSIS

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



9. Dichiarazione di Rispondenza LOTTO 2 BLOCCHI A) B) C) D)

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3934, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà all'esterno e all'interno.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

80

Timbro e firma



Data rapporto di valutazione: **05/12/2022**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



1.2 Inquadramento dell'Immobile

LOTTO NR. 01 : BLOCCO UNICO

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: **BRESCIA**

Comune: **OMISSIS**

Frazione: -----

Località: -----

Quartiere: -----

Via/Piazza: **OMISSIS**

Civico n.: -----

Zona

Urbana Centrale

Semicentrale

Periferica

Extra urbana Agricola

Industriale

Artigianale

Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche : **GOOGLE MAPS**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato in corso di costruzione.**

82

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo**
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente**
- in condominio
- fabbricato storico

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato singolo
- fabbricato in linea

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Tipologia edilizia unità immobiliari

- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare**
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera**
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione	: pilastri e muri di tamponamento
Solai	: latero-cemento/legno
Copertura	: a capanna
Murature perimetrali	: muratura
Coibentazioni/Isolamenti	: non visionati
Divisori tra unità	: -
Infissi esterni	: -
Infissi interni	: -
Pavimenti e rivestimenti	: -
Impianto riscaldamento	: -
Impianto sanitario	: -
Impianto gas	: -
Impianto elettrico	: -
Impianto climatizzazione	: -
Altri impianti	: -
Allaccio fognatura	: -
Fonti rinnovabili	: non presenti
Finiture esterne	: nessuna
N. totale piani	: 2 fuori terra

Dimensione

- Piccola
- Media**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Caratteri domanda e offerta

- Grande
- Lato acquirente

- Privato**
- Società**
- Cooperativa
- Ente
- Lato venditore
- Privato
- Società**
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



2.2 Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

LOTTO NR. 1 : BLOCCO UNICO

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'Immobile oggetto della presente relazione e riferito al **Lotto 1** costituisce parte di un nuovo complesso edilizio di natura residenziale (Villa Bifamigliare) ubicato nella zona semicentrale del Comune di

OMISSIS.

Lo stabile si sviluppa su due piani abitabili fuori terra con zona giorno al Piano Terra e zona notte al Piano Primo compreso il seminterrato all'interno del quale risultano ubicate l' autorimessa ed i locali accessori.

L'immobile come accertato durante il sopralluogo risulta in Corso di Costruzione con la sola esecuzione della struttura principale sino al tetto.

Per il completamento sarà necessario eseguire tutte le opere di finitura quali tramezzature interne, pavimentazioni, serramentistica esterna ed interna, impianti e vari allacciamenti alle reti tecnologiche. Pensato con struttura architettonica di tipo tradizionale, si presenta con una forma planimetrica di tipo semplice ma di piacevole vista sia in ambito prospettico che di impatto ambientale. **Si ritiene che ad oggi l'Opera sia realizzata per il 45% della sua totalità.** Il LOTTO 1 viene identificato con i seguenti riferimenti Catastali :

Identificazione catastale

Comune Censuario

Tipologia Catasto

Identificativo

OMISSIS

Terreni

Fabbricati

Sezione

OMISSIS

– Particella N. **OMISSIS** – Cat. **OMISSIS**

Confini

Indicare i confini catastali

Nord – **OMISSIS**

Est – **OMISSIS**

Sud – **OMISSIS**

Ovest – **OMISSIS**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: SI

Desunto graficamente da:

Mappa Catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

14/06/2022

87

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (TERRENI AGIRCOLI) m² OMISSIS

Indice mercantile

<input checked="" type="checkbox"/> Balconi	m ²	OMISSIS	15 %	
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	_____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	_____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	_____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	_____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	_____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	_____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	_____,____	____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ²	OMISSIS	50 %	
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	_____,____	____ %	<u>88</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Portico e Loggia	m ²	OMISSIS	40 %	
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	OMISSIS	50 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	_____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	_____,____	____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	OMISSIS	5/10 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	_____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	_____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	_____,____	____ %	

Superficie commerciale LOTTO 1 m² **OMISSIS**



Caratteristiche qualitative



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione



Livello di piano:

PIANO OMISSIS

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi:

servizio n.

- W.c
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno:

N. servizi: servizio n.

W.c

- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno:





Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente:

Vetustà :

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale:

Vetustà :

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Elettrico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Idraulico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Antifurto Presente: Vetustà (anni):

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: Vetustà (anni)

Assente

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)

Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)

Assente

Manutenzione fabbricato

Minimo

Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare Minimo

Medio

Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE A+

A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 - 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY - Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Elettromagnetico Assente

Presente

Ambientale Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

ASSENTI

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 - 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY - Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



3.2 Audit Documentale e Due Diligence

3.2.1 Legittimità Edilizia – Urbanistica

LOTTO NR. 01 : BLOCCO UNICO

Anno di costruzione / Ristrutturazione Totale

Fabbricato successivo 01/09/1967: 2008-2009

Fabbricato anteriore 01/09/1967 :

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Agibilità Presente :

Assente:

Motivo assenza : **OMISSIS**

OMISSIS

Fonte documentazione visionata: **UFFICIO EDILIZIA PRIVATA COMUNE DI OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **06/10/2022**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente
 Adottato

Convenzione Urbanistica No
 Si

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali :

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al N. **3934**, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione PER OMISSIS**
 la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica**

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
 Si ed i costi

Varie :



3.2.2 Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 01 : BLOCCO UNICO

Immobile viene identificato in mappa al **Foglio 05 Sezione NCT : COMUNE DI OMISSIS**

– Particella N. **OMISSIS**

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali**

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale**
- Elaborato planimetrico di subalternazione**
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

96

Data verifica catastale

11-13/10/2022 e 18/11/2022

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al N. 3934, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale

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

97

Si ed i costi

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



3.3.2 Verifica della Titolarità

LOTTO NR. 01 BLOCCO UNICO

Inquadramento della Titolarità

- Tipo di atto : **OMISSIS**
- Notaio : **OMISSIS**
- Data atto : **OMISSIS**
- Repertorio : **OMISSIS**
- Raccolta : **OMISSIS**
- Estremi Registrazione : -----
- Estremi Trascrizione : **OMISSIS**

Tipo di Provenienza

- Tipo di atto : **OMISSIS**
- Notaio : **OMISSIS**
- Data atto : **OMISSIS**
- Repertorio : **OMISSIS**
- Raccolta : **OMISSIS**
- Estremi Registrazione : -----
- Estremi Trascrizione : **OMISSIS**

Quota di proprietà Intera: (1/1)
 Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto No
 Si: se Si indicare nominativo:

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale
Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934
Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819
Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it
ivano.bellini@geopec.it



4.2 Formalità, Vincoli, Oneri a carico dell'Acquirente LOTTO 01 BLOCCO UNICO

Non si segnalano formalità, vincoli, oneri a carico di un possibile acquirente.

5.2 Formalità, Vincoli, Oneri Non opponibili all'Acquirente. LOTTO 01 BLOCCO UNICO

Alla data del **05 Dicembre 2022**, sugli immobili in oggetto sono state rilevate in allegato le seguenti formalità pregiudizievoli :

OMISSIS

6.2 Fasi-Accertamenti e Date delle Indagini LOTTO 1

100

- **OMISSIS** – Conferimento d'incarico di stima e giuramento : **OMISSIS**
- **OMISSIS** –Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali Visure Catastali e Richiesta Planimetrica.
- **OMISSIS** – Sopralluogo presso il sito oggetto di perizia.
- **OMISSIS** – Visure Ipotecarie Agenzia Entrate di Brescia
- **OMISSIS** – Invio Telematico Rapporto di Valutazione al Tribunale di Brescia

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



7.2 Analisi Estimativa LOTTO 01 BLOCCO UNICO

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”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni 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:

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



“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

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

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 l'analisi estimativa)

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 immobili 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



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

8.2 Riepilogo dei Valori di Stima

LOTTO NR. 01 : BLOCCO UNICO

Ubicazione: Comune di **OMISSIS**;

Identificativi Catastali:

BLOCCO UNICO) OMISSIS

SEZ. OMISSIS

Quota di proprietà: **PIENA PROPRIETA' 1/1 : OMISSIS**

103

Più probabile Valore in Libero Mercato TOTALE €**OMISSIS**

Più probabile Valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta) TOTALE

€**OMISSIS**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



9.2 Dichiarazione di Rispondenza LOTTO 01 BLOCCO UNICO

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3934, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà all'esterno e all'interno.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

104

Timbro e firma



Data rapporto di valutazione: **05/12/2022**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



6.3 Inquadramento dell'Immobile

LOTTO NR. 03 : BLOCCO UNICO

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: **BRESCIA**
 Comune: **OMISSIS**
 Frazione: -----
 Località: -----
 Quartiere: -----
 Via/Piazza: -----
 Civico n.: -----

Zona

- Urbana**
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica**
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale
- Extra urbana**

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche : **GOOGLE MAPS**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Destinazione urbanistica dell'immobile



- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – Ricettivo
- Industriale
- Artigianale**
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo**



Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato**
- rudere



Indicare se l'immobile è

- indipendente**
- in condominio



Tipologia edilizia dei fabbricati



- fabbricato storico

fabbricato singolo

- fabbricato in linea
- Fabbricati Rurali
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte



Tipologia edilizia unità immobiliari

- Abitazione
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it





ASTE
GIUDIZIARIE®

Bellini Geom. Ivano

Accreditato presso il Tribunale di Brescia al n° 126 Cat. VII

Tecnico del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile in Emergenza Sismica e Geologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- TETTOIA DEPOSITO ATTREZZI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

107

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione	: pilastri
Solai	: -
Copertura	: a capanna in legno
Murature perimetrali	: muratura
Coibentazioni/Isolamenti	: -
Divisori tra unità	: -
Infissi esterni	: -
Infissi interni	: -
Pavimenti e rivestimenti	: cls
Impianto riscaldamento	: -
Impianto sanitario	: -
Impianto gas	: -
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: -
Altri impianti	: non visionati
Allaccio fognatura	: non visionato
Fonti rinnovabili	: non presenti
Finiture esterne	: nessuna
N. totale piani	: 1 fuori terra



Dimensione

- Piccola
- Media**
- Grande

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente
 - Privato**
 - Società**
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato**
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta**
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down**

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione**



2.3 Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

LOTTO NR. 3 : BLOCCO UNICO

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'Immobile oggetto della presente relazione e riferita al **Lotto 3** è costituito da un appezzamento di terreno con sovrastante struttura adibita a tettoia magazzino a disposizione della società esecutata che svolge l'attività di **OMISSIS** denominata **OMISSIS** Tali immobili risultano ubicati nella periferia del Comune di **OMISSIS**.

Tale zona risulta appartenere ad un comparto montagnoso con presenza pressoché inesistente di edificazione e senza alcuna densità demografica in quanto trattasi di zona boschiva e quindi ben distante dalle infrastrutture e servizi presenti nella zona.

Il Fabbricato cui appartengono gli immobili è stato in origine oggetto di Richiesta di Condono Edilizio (anno 1997) ; dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune **OMISSIS** e dal confronto con il Tecnico Comunale è emerso che il provvedimento autorizzativo del Condono non risulta rilasciato ma, stante la completezza della documentazione già depositata e l'intero pagamento dell'Oblazione già eseguito, lo stesso può essere immediatamente rilasciato previo accordo tra la proprietà e l'Ufficio competente. Altresì l'immobile in questione è stato poi oggetto di richiesta di ampliamento negli anni successivi ma tale provvedimento non è stato mai rilasciato causa assoluto diniego e parere contrario dell'esperto ambientale.

Infine l'immobile risulta ad oggi ampliato abusivamente in lato **OMISSIS** per una superficie pari a circa mq. **OMISSIS** e ne consegue che Tale superficie debba essere inevitabilmente demolita.

L'accesso di comoda viabilità agli immobili, avviene direttamente dalla via pubblica mediante il transito su strada interna.

Il **LOTTO 3** viene identificato con i seguenti riferimenti Catastali :

Identificazione catastale

Comune Censuario	<u>OMISSIS</u>
Tipologia Catasto	<input checked="" type="checkbox"/> Terreni
	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio <u>OMISSIS</u>

Ubicazione: Comune di **OMISSIS** ;

Identificativi Catastali:

BLOCCO UNICO

OMISSIS



Indicare i confini catastali

- Nord – Mappali **OMISSIS**
- Est – Mappali **OMISSIS**
- Sud – Mappali **OMISSIS**
- Ovest – Mappali **OMISSIS**

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: no

Desunto graficamente da:

Mappa Catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

14/06/2022

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq. 250,00

Superfici secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balconi	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	OMISSIS	5 %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	____,____	____ %

112

Superficie commerciale

m² **OMISSIS**



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 - 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY - Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Caratteristiche qualitative



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:

PIANO TERRA

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)



N. servizi:

servizio n.

- W.c
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio

N. servizi: servizio n.

- W.c
- Doccia con idromassaggio

- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno:

- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno:

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare la tipologia



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it





Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente:

Vetustà :

Assente

114

Se presente indicare se

Totale

Parziale:

Vetustà :

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Elettrico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Idraulico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Antifurto

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente:

Vetustà (anni)

Assente

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Manutenzione fabbricato Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare Minimo
 Medio
 Massimo

Classe energetica Classe desunta dall'ACE A+

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento Atmosferico Assente

Presente
 Acustico Assente

Presente
 Elettromagnetico Assente

Presente
 Ambientale Assente
 Presente



Esposizione prevalente dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Luminosità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Panoramicità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Funzionalità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

116

Finiture dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



3.3 Audit Documentale e Due Diligence

3.3.1 Legittimità Edilizia – Urbanistica

LOTTO NR. 03 : BLOCCO UNICO

Anno di costruzione / Ristrutturazione Totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967:
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 :
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Pratiche in sanatoria in fase di rilascio**

- Condono edilizio
- Certificato Agibilità Presente :

Assente:
Motivo assenza :

Fonte documentazione visionata: **UFFICIO EDILIZIA PRIVATA COMUNE DI OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) **06/10/2022**

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente
 Adottato

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Convenzione Urbanistica

No

Si

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali :

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al N. **3934**, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- L'ampliamento No, perché :

Per l'immobile principale in questione come sopra esplicito risultano in fase di rilascio gli Atti Abilitativi relativi alla richiesta di Condono Edilizio presentata negli anni 96-97.

OMISSIS

119



3.3.2 Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 03 : **BLOCCO UNICO**

Immobili in **OMISSIS** (BS) : **BLOCCO UNICO**

OMISSIS

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali**

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

120

Data verifica catastale

11-13/10/2022 e 18/11/2022

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto **all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al N. 3934**, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale

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

121

- Si ed i costi

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



3.3.3 Verifica della Titolarità

LOTTO NR. 03 BLOCCO UNICO

Inquadramento della Titolarità

- Tipo di atto : OMISSIS
- Notaio : OMISSIS
- Data atto : OMISSIS
- Repertorio : OMISSIS
- Raccolta : OMISSIS
- Estremi Registrazione : -----
- Estremi Trascrizione : OMISSIS

Tipo di Provenienza

- Tipo di atto : OMISSIS
- Notaio : OMISSIS
- Data atto : OMISSIS
- Repertorio : OMISSIS
- Raccolta : OMISSIS
- Estremi Registrazione : -----
- Estremi Trascrizione : OMISSIS

Quota di proprietà

Intera: (1/1)

Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

OMISSIS

OMISSIS Usufrutto

No

Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà

No

Si: se Si indicare nominativo:

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita



Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti:

No

Si se Si quali

Vincoli

No

Oneri

Si se Si quali :

Pesi

No

Si se Si quali

Gravami

No

Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Tipo di contratto :

€/anno

Rata:

Durata in

Scadenza contratto:

Estremi registrazione: registrato all'Agenzia delle Entrate di

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Si

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 - 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY - Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



4.3 Formalità, Vincoli, Oneri a carico dell'Acquirente LOTTO 03 BLOCCO UNICO

Non si segnalano formalità, vincoli, oneri a carico di un possibile acquirente.

5.3 Formalità, Vincoli, Oneri Non opponibili all'Acquirente. LOTTO 03 BLOCCO UNICO

Alla data del **05 Dicembre 2022**, sugli immobili in oggetto sono state rilevate in allegato le seguenti formalità pregiudizievoli :

OMISSIS



6.3 Fasi-Accertamenti e Date delle Indagini LOTTO 3

- **OMISSIS** – Conferimento d’incarico di stima e giuramento : **OMISSIS**
- **OMISSIS** –Accesso all'Agenda delle Entrate/Servizi Catastali Visure Catastali e Richiesta Planimetrica.
- **OMISSIS** – Sopralluogo presso il sito oggetto di perizia.
- **OMISSIS** – Visure Ipotecarie Agenzia Entrate di Brescia
- **OMISSIS** – Invio Telematico Rapporto di Valutazione al Tribunale di Brescia

125

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



7.3 Analisi Estimativa LOTTO 03 BLOCCO UNICO

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”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni 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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

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 l'analisi estimativa)

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

127

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 immobili 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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



8.3 Riepilogo dei Valori di Stima

LOTTO NR. 03 : BLOCCO UNICO

Ubicazione: Comune di **OMISSIS** ;

Identificativi Catastali:
BLOCCO UNICO)

OMISSIS

Quota di proprietà:

OMISSIS

Quota di proprietà:

OMISSIS

OMISSIS

128

Più probabile Valore in Libero Mercato TOTALE €OMISSIS

Più probabile Valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta) TOTALE €

OMISSIS

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



9.3 Dichiarazione di Rispondenza LOTTO 03 BLOCCO UNICO

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3934, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà all'esterno e all'interno.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

129

Timbro e firma



Data rapporto di valutazione: **05/12/2022**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Verdi n°13 – 25080 Padenghe sul Garda (Bs) ITALY – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



**10.3 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione
LOTTE 1-2-3**

- I** Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- II** Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata(allegato2)
- III** Visure Catastali e Planimetrie con Estratti Lotti 1-2-3
- IV** Visure Ipotecarie Lotti 1-2-3
- V** Documentazione Legittimità Urbanistica Lotti 1-2-3
- VI** Certificati Anagrafe
- VII** Documentazione Fotografica Esterna e Interna Lotti 1-2-3
- VIII** OMISSIS

130



11 Bibliografia LOTTI 1-2-3.

- IVSC : International Valutation 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.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- 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
- Pubblicazioni OMI

131

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia