



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

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 OMISSIS

Giudice Delegato:

Dott. Gianluigi Canali

1

Anagrafica

Creditore procedente

OMISSIS

Rappresentato dall' Avvocato

OMISSIS

Esecutato

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

Rappresentato dall' Avvocato

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto incaricato

Geom. BELLINI IVANO

Via Verdi, 13 – Padenghe sul Garda (BS)

CF. BLL VNI 65E05 F471 X

Tel. 030-9907819

e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

pec: ivano.bellini@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al n. 3934

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto :

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA
Albo Consulenti Giudiziali n. 126
Geom. Bellini Ivano
Cat. VII

ASTE
GIUDIZIARIE®

2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Date

Nomina dell'esperto:

16/04/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

23/04/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione:

11/07/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

16/10/2024

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

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 Immobile in Comune di **OMISSIS** Via **OMISSIS**

Descrizione sintetica: trattasi di **Ufficio al Piano Primo**.

Ubicazione: Comune **OMISSIS** Via **OMISSIS**

Identificativi catastali:

OMISSIS

Quota di proprietà: **OMISSIS**
(Regime Separazione dei Beni)

3

Divisibilità dell'immobile: **L'immobile non risulta divisibile.**

Più probabile Valore in Libero Mercato

€ 132.000,00 (diconsi euro Centotrentaduemila/00)

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

€ 119.000,00 (diconsi euro Centodiciannovemila/00)

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

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.**

L'Unità Immobiliare di cui al **Lotto 01** oggetto del presente Rapporto di Valutazione, appartiene ad un compendio edilizio di natura prettamente commerciale denominato **OMISSIS**

Tale zona risulta collocata nella parte Sud del paese e comunque gli immobili risultano posizionati a breve distanza dalle più importanti infrastrutture e servizi presenti nella area di riferimento.

In relazione a quanto sopra esposto si ritiene che gli immobili in oggetto, **malgrado la loro buona conformazione tecnico strutturale, godano di uno scarso indice in merito alla commerciabilità sull'attuale mercato immobiliare della zona, considerando infatti sia l'ubicazione periferica, sia la destinazione ma soprattutto in funzione del fatto che anche in quest'ultimo anno il mercato immobiliare di beni simili sta risentendo dell'ormai consolidato sensibile rallentamento.**

Adit documentale e Due Diligence

4

Conformità edilizia	☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____
Conformità catastale	☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	☒ 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: studiotecnicoibellini@virgilio.itivano.bellini@geopec.it



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del 11 Luglio 2024 sugli immobili in oggetto sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli :

OMISSIS

LOTTO NR. 02 Immobile in Comune di **OMISSIS**

Descrizione sintetica: trattasi di **Porzione di Terreno Edificabile Urbanizzato**.

Ubicazione: Comune **OMISSIS** Via **OMISSIS**

Identificativi catastali:

OMISSIS

Quota di proprietà: **OMISSIS**

(Regime Separazione dei Beni)

Divisibilità dell'immobile: **L'immobile non risulta divisibile.**

Più probabile Valore in Libero Mercato

€ 34.000,00 (diconsi euro Trentaquattromila/00)

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

€ 30.000,00 (diconsi euro Trentamila/00)

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



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

L'Unità Immobiliare di cui al **Lotto 02** oggetto del presente Rapporto di Valutazione, è una Porzione di **Terreno Edificabile Urbanizzato**, **OMISSIS** risulta collocata nella parte estrema ad Est del paese ed in particolare gli immobili pur se insediati in zona esterna rispetto al centro, risultano a breve distanza dalle più importanti infrastrutture e servizi presenti nella area di riferimento. La porzione di Terreno oggetto della presente è di ridotte dimensioni e risulta far parte per circa la metà di un appezzamento di Terreno la cui restante superficie appartiene ad altra proprietà e pertanto per dimensioni e conformazione le sue potenziali possibilità edificatorie prese singolarmente, sono ad oggi pressoché inutilizzabili.

In relazione a quanto sopra esposto si ritiene quindi che gli immobili in oggetto malgrado la loro ubicazione, **godano di un scarso indice di appetibilità in merito alla commerciabilità sull'attuale mercato immobiliare della zona, considerando il fatto che anche in quest'ultimo anno le contrattazioni immobiliari stanno risentendo dell'ormai consolidato sensibile rallentamento.**

6

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____
Conformità catastale	☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario	☐ No ☐ Si TERRENO NON OCCUPATO
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	☒ 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



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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del 11 Luglio 2024 sugli immobili in oggetto sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli :

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



Indice

1.	Inquadramento dell'Immobile	
2.	Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione.....	
3.	Audit Documentale e Due Diligence.....	
3.1	Legittimità Edilizia - Urbanistica.....	
3.2	Rispondenza Catastale	
3.3	Verifica della Titolarità	
4.	Formalità, Vincoli, Oneri a carico dell'Acquirente	
5.	Formalità, Vincoli, Oneri non opponibili all'Acquirente	8
6.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	
7.	Analisi estimativa	
8.	Riepilogo dei valori di stima	
9.	Dichiarazione di rispondenza	
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	
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



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

1. Inquadramento dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO NR. 01

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: **BRESCIA**
Comune: **OMISSIS**
Frazione: -----
Località: -----
Quartiere: -----
Via/Piazza: **OMISSIS**
Civico n.: **2 (Piano Primo)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9

Zona

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche : **GOOGLE MAPS**

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: studiotecnicoibellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



OMISSIS



Destinazione urbanistica dell'immobile

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☒ **Commerciale**
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo



Tipologia immobiliare

10

- ☐ 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



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

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)
- ☒ **UFFICIO**

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 generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione	: A telaio in C.A.
Solai	: Laterocemento
Copertura	: Piana
Murature perimetrali	: muratura
Coibentazioni/Isolamenti	: non rilevati
Divisori tra unità	: muratura
Infissi esterni	: serramenti in alluminio
Infissi interni	: porte in legno
Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tipo galleggiante e riv. in ceramica
Impianto riscaldamento	: autonomo in pompa di calore (non funzionante)
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: assente
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: autonomo in pompa di calore (non funzionante)
Altri impianti	: Impianto Allarme
Allaccio fognatura	: esistente
Fonti rinnovabili	: non rilevate
Finiture esterne	: nessuna degna di nota
N. totale piani	: 3 fuori terra
Altro	:

12



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



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®

LOTTO NR. 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: **BRESCIA**

Comune: **OMISSIS**

Frazione: -----

Località: -----

Quartiere: -----

Via/Piazza: **OMISSIS**

Civico n.: **PIANO TERRA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

14

Zona

☒ **Urbana**

☐ Centrale

☒ **Semicentrale**

☐ Periferica

☐ Extra urbana

☐ Agricola

☐ Industriale

☐ Artigianale

☐ Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche : **GOOGLE MAPS**

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

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Destinazione urbanistica dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ **Residenziale**

☐ Direzionale

☐ Commerciale

☐ Turistico – ricettivo

☐ Industriale

☐ Artigianale

☐ Terziario

☐ Sportiva

☐ Agricolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

15

Tipologia immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ **Terreno**

☐ Fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indicare lo stato di conservazione:

☒ **nuovo**

☐ ristrutturato

☐ seminuovo

☐ usato

☐ rudere

Indicare se l'immobile è

☒ **indipendente**

☐ in condominio

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



Tipologia edilizia dei fabbricati

☐ fabbricato storico

☐ fabbricato singolo

☐ fabbricato in linea

☐ fabbricato rurale

☐ fabbricato a schiera

☐ fabbricato bifamigliare

☐ fabbricato tipico

☐ fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

☐ 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)

☒ **TERRENO**



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®

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

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	: -----
Altro	: <u>TERRENO EDIFICABILE PIANEGGIANTE URBANIZZATO</u>

17

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®



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. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****LOTTO NR. 1****DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Gli immobili di cui al Lotto 1 della presente fanno parte di un compendio immobiliare di natura prettamente Commerciale. Tale edificio di natura Condominiale denominato **OMISSIS** risulta collocato come detto all'interno di una zona periferica rispetto al centro storico del Comune di **OMISSIS** oggetto di stima è un **Ufficio** di ampie dimensioni ubicato al Piano Primo con scala ed ascensore comuni al piano terra cui si accede appunto dall'area cortilizia interna comune posta direttamente in fregio alla **OMISSIS**. L'unità immobiliare risulta composta da un ingresso, due spaziosi locali adibiti a uffici, un comodo bagno dotato di antibagno e un grande ampio locale sempre adibito ad ufficio con annesso un ulteriore locale adibito ad archivio. I locali in questione mostrano dall'esterno un buon stato di manutenzione che ne attesta un ottimo stato di conservazione. All'interno i locali risultano stati realizzati con materiali di buona qualità, pavimento galleggiante, serramenti esterni in alluminio ed interni in legno, impianto elettrico tradizionale sottotraccia e di riscaldamento in pompa di calore compreso impianto di condizionamento ; il bagno, dotato di scaldabagno a parete, presenta rivestimenti in ceramica di buona qualità e sanitari sospesi. L'accesso all'edificio avviene come detto tramite un ingresso comune direttamente dalla corte comune interna in fregio alla Via comunale denominata **OMISSIS** Gli immobili anche al suo interno si presentano in un ottimo stato di conservazione ad eccezione degli Impianti di Riscaldamento e Raffrescamento ad oggi non funzionanti.

19

Identificazione catastale

Comune Censuario

OMISSIS

Tipologia Catasto

☐ Terreni☒ **Fabbricati**

Identificativo

☒ **Sezione NCT**☒ **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.itivano.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

☒ **OMISSIS**

Confini

Indicare i confini catastali

☒ Nord – **OMISSIS**

☒ Sud – **Tetto Piano Non Praticabile** **OMISSIS**

☒ Est – **Corte Comune al Piano terra**

☒ Ovest – **Tetto Piano Non Praticabile** **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:

28/05/2024

Criterio di misurazione

☒ **SEL- Superficie Esterna Lorda**

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

20

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 139,00**

Superfici secondarie

Indice mercantile

☐ Balcone	m ²	_____	_____ %
☐ Terrazza	m ²	_____	_____ %
☐ Veranda	m ²	_____,____	_____ %
☐ Soffitta	m ²	_____,____	_____ %
☐ Mansarda	m ²	_____,____	_____ %
☐ Soppalco	m ²	_____,____	_____ %
☐ Loggiato Piano 1°	m ²	_____,____	_____ %
☐ Taverna	m ²	_____,____	_____ %
☐ Cantina	m ²	_____,____	_____ %
☐ Sgombero	m ²	_____,____	_____ %
☐ Portico	m ²	_____,____	_____ %
☐ Autorimessa (box)	m ²	_____,____	_____ %
☐ Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____,____	_____ %
☐ Posto auto coperto (tettoia)	m ²	_____,____	_____ %
☐ Posto auto scoperto	m ²	_____,____	_____ %
☐ Area esclusiva (Verde Privato)	m ²	_____,____	_____ %
☐ Area condominiale scoperta	m ²	_____,____	_____ %
☐ Area condominiale coperta	m ²	_____,____	_____ %
☐ Altro (Verde Privato extra SLP)	m ²	_____,____	_____ %
☐ Altro (scala esclusiva)	m ²	_____,____	_____ %

21

Superficie commerciale**m² 139,00**



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

Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di stima è un **UFFICIO** ubicato al Piano Primo.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:

PIANO PRIMO

Ascensore

☒ **Presente**

☐ Assente

☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi:

servizio n. 1

☒ **W.c**

☒ **Lavabo**

☒ **Bidet**

☐ Doccia

☐ Doccia con idromassaggio

☐ Vasca

☐ Vasca con doccia

☐ Vasca con idromassaggio

☒ **Scaldabagno elettrico**

☐ Vetustà del bagno: **15 ANNI**

servizio n. 2

☐ W.c

☐ Lavabo

☐ Bidet

☐ Doccia

☐ Doccia con idromassaggio

☐ Vasca

☐ Vasca con doccia

☐ Vasca con idromassaggio

☐ Scaldabagno elettrico

☐ Vetustà del bagno

22

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



Impianti in dotazione

Riscaldamento

☒ **Presente:**

Vetustà (anni): 15

☐ 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:** **in POMPA DI CALORE** **Vetustà (anni):**

☐ Assente

Se presente indicare se

☒ **Totale**

☐ Parziale:

Vetustà (anni):

Solare termico (produzione acqua calda)

☐ Presente:

Vetustà (anni):

☐ Assente

Elettrico

☒ **Presente:**

Vetustà (anni):

☐ Assente

Idraulico

☒ **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

Antifurto

☒ **Presente:**

☐ Assente

Vetustà (anni):

Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Presente:

☒ **Assente**

Vetustà (anni)

Impianto geotermico

☐ Presente:

☒ **Assente**

Vetustà (anni)

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

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



LOTTO NR. 2

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili di cui al Lotto 2 della presente sono costituiti da una porzione di **TERRENO EDIFICABILE**. Tale superficie risulta collocato come detto all'interno di una zona semicentrale ad Est del centro storico del **OMISSIS**

L'Unità Immobiliare di cui al **Lotto 02** oggetto del presente Rapporto di Valutazione, è una modesta Porzione di **Terreno Edificabile Urbanizzato**, ubicato all'estremità della zona **OMISSIS** Tale zona appartenente al Piano di Lottizzazione **OMISSIS** risulta collocata nella parte estrema ad Est del paese ed in particolare gli immobili pur se insediati in zona esterna rispetto al centro, risultano a breve distanza dalle più importanti infrastrutture e servizi presenti nella area di riferimento. **La porzione di Terreno oggetto della presente di natura pianeggiante è di ridotte dimensioni (mq. 556) e risulta far parte per circa la metà di un appezzamento di Terreno la cui restante superficie appartiene ad altra proprietà e pertanto per dimensioni e conformazione le sue potenziali possibilità edificatorie prese singolarmente, sono ad oggi pressoché inutilizzabili.** Il terreno in questione risulta completamente posizionato per un lato (Nord-Est), in fregio alla prospiciente **OMISSIS** dalla quale ha l'accesso, mentre il Lato Sud Est dello stesso è ubicato in fregio alla zona parcheggio della **OMISSIS** cui appartiene. I rimanenti lati dell'immobile in questione confinano appunto con l'altra porzione di appezzamento di altra proprietà in lato Sud mentre il lato Ovest risulta confinare con altro lotto già edificato.



Identificazione catastale

Comune Censuario

Tipologia Catasto

Identificativo

OMISSIS

☒ **Terreni**

☐ Fabbricati

☒ **Sezione CT**

☒ **OMISSIS**

☒ **OMISSIS**

☐ Subalterno

Confini

Indicare i confini catastali

☒ Nord – **OMISSIS**

☒ Sud – **OMISSIS**

☒ Est – **OMISSIS**

☒ Ovest – **OMISSIS**

27

Consistenza

Rilievo:

☐ Interno ed esterno

☒ **Solo esterno**

☒ **Diretto in loco**

Collaboratore: NO

Desunto graficamente da:

☒ **Estratto Mappa Catastale**

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☒ Elaborato grafico (generico)

Data del 1° sopralluogo:

28/05/2024

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

**Criterio di misurazione**

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

Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale circa****m² 556,00****Superfici secondarie****Indice mercantile**

☐ Balcone	m ²	____,____	____ %
☐ Terrazza	m ²	____,____	____ %
☐ Veranda	m ²	____,____	____ %
☐ Soffitta	m ²	____,____	____ %
☐ Mansarda	m ²	____,____	____ %
☐ Soppalco	m ²	____,____	____ %
☐ Loggiato Piano 1°	m ²	____,____	____ %
☐ Taverna	m ²	____,____	____ %
☐ Cantina	m ²	____,____	____ %
☐ Sgombero	m ²	____,____	____ %
☐ Portico	m ²	____,____	____ %
☐ Autorimessa (box)	m ²	____,____	____ %
☐ Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	____ %
☐ Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	____ %
☐ Posto auto scoperto	m ²	____,____	____ %
☐ Area esclusiva (Verde Privato)	m ²	____,____	____ %
☐ Area condominiale scoperta	m ²	____,____	____ %
☐ Area condominiale coperta	m ²	____,____	____ %
☐ Altro (Verde Privato extra SLP)	m ²	____,____	____ %
☐ Altro (scala esclusiva)	m ²	____,____	____ %

28**Superficie commerciale****m² 556,00****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.itivano.bellini@geopec.it



Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di stima è una **Porzione di TERRENO EDIFICABILE URBANIZZATO.**

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:

PIANO TERRA

Ascensore

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

N. servizi:

servizio n. 1

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

servizio n. 2

- ☐ 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

Condizionamento **NON VERIFICATO**

☐ Assente

Se presente indicare se

☐ Totale

☐ Parziale:

☐ Presente:

Vetustà (anni):

Solare termico (produzione acqua calda)

☐ Presente:

Vetustà (anni):

☐ Assente

Elettrico

☐ Presente:

Vetustà (anni):

☐ Assente

Idraulico

☐ 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

Antifurto **NON VERIFICATO**

☐ Presente:

Vetustà (anni):

☐ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) **NON VERIFICATO**

☐ Presente:

Vetustà (anni)

☐ Assente

Impianto geotermico **NON VERIFICATO**

☐ Presente:

Vetustà (anni)

☐ Assente

Domotica **NON VERIFICATO**

☐ 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

Finiture dell'immobile

☐ Minimo

Medio

☐ Massimo



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

3. Audit Documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO NR. 1

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967:

OMISSIS

☐ 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 Abitabilità

☒ Presente: **OMISSIS**

OMISSIS

☐ Assente:

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata:

OMISSIS

Fonte documentazione visionata: Comune di **OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 04/06/2024

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 RISPONDENZA 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 e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati.

☐ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

35

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:

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

LOTTO NR. 2

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)
- ☐ Altro
- ☐ Pratiche in sanatoria
- ☐ Condonò edilizio
- ☐ Certificato Abitabilità

☐ Presente:

☐ Assente:

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata:

Fonte documentazione visionata: **Comune di OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **04/06/2024**

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®

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT

☒ **TERRENO INDIVIDUATO NEL PGT VIGENTE
COME BD – AMBITI RESIDENZIALI A BASSA
DENSITA'. (VEDI CDU ALLEGATO)**

☐ Adottato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Convenzione Urbanistica

☒ **No**

☐ Si

Cessioni diritti edificatori

☒ **No**

☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

37

Limitazioni urbanistiche

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vincoli urbanistici

☒ **No**

☐ Si se Si quali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vincoli ambientali

☒ **No**

☐ Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

☒ **No**

☐ Si se Si quali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Altro

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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

DICHIARA

☐ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati.

38

☐ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

☐ No, perché

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

Note

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®



3.2 Rispondenza catastale

LOTTO NR. 1

Immobile identificato in mappa al Foglio **OMISSIS**

Identificativi catastali:

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

39

Data verifica catastale

02/05/2024

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 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

ASTE
GIUDIZIARIE® **DICHIARA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

40

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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. 2

Immobile identificato in mappa al Foglio **OMISSIS**

Identificativi catastali:

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

41

Data verifica catastale

ASTE
GIUDIZIARIE® 02/05/2024

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®



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 degli immobili di cui al Lotto 2 rispetto alla stato attuale dell'immobile

42

☐ 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



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

3.3 Verifica della titolarità

LOTTO NR. 1

Fasi di Inquadramento della titolarità :

OMISSIS

Titolo di provenienza

OMISSIS

Quota di proprietà

☒ **Intera: (1/1)**

☐ Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

- **OMISSIS**

Usufrutto

☒ **No**

☐ Si: se Si indicare nominativo:

43

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

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



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 anni

☐ Scadenza contratto:

☐ Estremi registrazione: registrato all'Agenzia delle Entrate

Ufficio Territoriale 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



LOTTO NR. 2

Inquadramento della titolarità

OMISSIS

Titolo di provenienza

OMISSIS

Quota di proprietà

☒ **Intera: (1/1)**

☐ Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

- OMISSIS

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**

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



Oneri ☐ Si se Si quali ☒ No

Pesi ☐ Si se Si quali ☒ No

Gravami ☐ Si se Si quali ☒ No

☐ 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 anni

☐ Scadenza contratto:

☐ Estremi registrazione: registrato all'Agenzia delle Entrate

Ufficio Territoriale 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



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

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

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

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. LOTTI 1 E 2

Alla data del 11 Luglio 2024 sugli immobili in oggetto sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli :

OMISSIS

47

LOTTO 2:

Alla data del 11 Luglio 2024 sugli immobili in oggetto sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli :

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



6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 23/04/2024 – Giuramento presso il Tribunale di Brescia
- 02/05/2024 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali Visure Catastali e Richiesta Planimetrica.
- 28/05/2024 – Primo Sopraluogo presso il sito oggetto di perizia.

20/06/2017 – OMISSIS

-
- 11/07/2024 – Visure Ipotecarie Agenzia Entrate di Brescia
- 11/07/2024 – Invio Telematico Perizia di Stima al Tribunale di Brescia

7. Analisi estimativa

48

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:

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



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

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di

marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

49

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.

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



☒ 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

50

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

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1

Immobile identificato in mappa al OMISSIS

Identificativi catastali:

OMISSIS

LOTTO NR. 2

51

Immobile identificato in mappa al

OMISSIS

Identificativi catastali:

OMISSIS

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili

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

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.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

52

Timbro e firma



Data rapporto di valutazione: **11/07/2024**

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. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I) ;
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II) ;
3. Elaborati fotografici degli esterni e interni ;
4. Visure Catastali e Planimetrie ;
5. Visure Ipotecarie ;
6. Atti di Compravendita ;

Mail OMISSIS

7. Verbale di Sopralluogo ;
8. Documenti Legittimità Urbanistica e CDU ;
9. OMISSIS

11. Bibliografia

- IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M.: 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

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