



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

Tribunale di Brescia

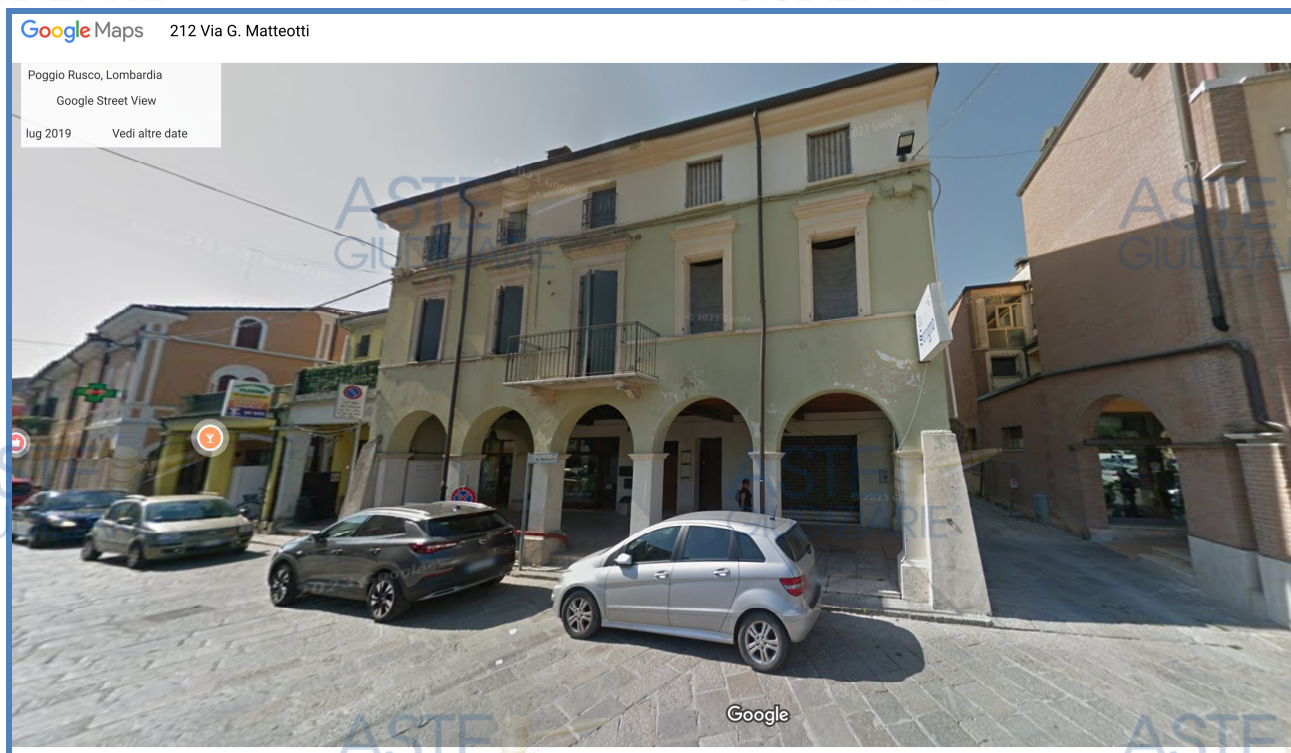
Liquidazione del Patrimonio R.G. 101-2021

Liquidatore Dott. Cesare Frati

immobili :

Via Giacomo Matteotti, 214

Poggio Rusco (Mn)



Relazione Peritale di Stima

Tecnico Incaricato
Geom. Ivano Bellini

...

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



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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



COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

2

Perizia Tecnico – Estimativa

inerente la stima degli immobili siti nel comune di Poggio Rusco (Mn), in Via Giacomo Matteotti, 214.

Il sottoscritto Geom. Bellini Ivano, con studio in Padenghe sul Garda Via Verdi 13, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Brescia al n°3934 e a quello di Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n°126, **è stato incaricato dal Dott. Cesare Frati (C.F. FRT CSR 72H29 B157 B) quale Liquidatore della Procedura in oggetto**, con Studio in Nave (Bs) Via Don Filippo Bassi 19/a, **di redigere la Perizia di Stima degli Immobili citati in premessa di proprietà** [REDACTED] **ale titolare della Procedura di Liquidazione del Patrimonio n. 101-2021 Tribunale di Brescia.**

I beni oggetto della presente individuazione, descrizione e valutazione sono costituiti da immobili di natura in origine residenziale e ad oggi in parte Commerciale ubicati nel Comune di Poggio Rusco (Mn).

Si procede di seguito nell'esposizione dei seguenti punti :

1. Individuazione Geografica degli Immobili;
2. Identificazione Catastale ;
3. Descrizione degli Immobili ;
4. Accertamento della Titolarità ;
5. Accertamento di Conformità Catastale ;
6. Accertamento di Legittimità Urbanistica ;
7. Accertamento Ipotecario ;
8. Stato di Occupazione degli Immobili ;
9. Giudizio Sintetico di Commerciabilità degli Immobili ;
10. Criteri di Stima ;
11. Determinazione della Consistenza ;
12. Valutazione ;
13. Conclusioni ;

*Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Ambientale
Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia n° 3934
Via G. 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) Individuazione Geografica degli Immobili ;

I luoghi oggetto della presente Stima risultano ubicati nel Comune di **Poggio Rusco (Mn)** e precisamente nel centro urbano della nota località della bassa pianura Mantovana. **(Vedi Fig. 1)**

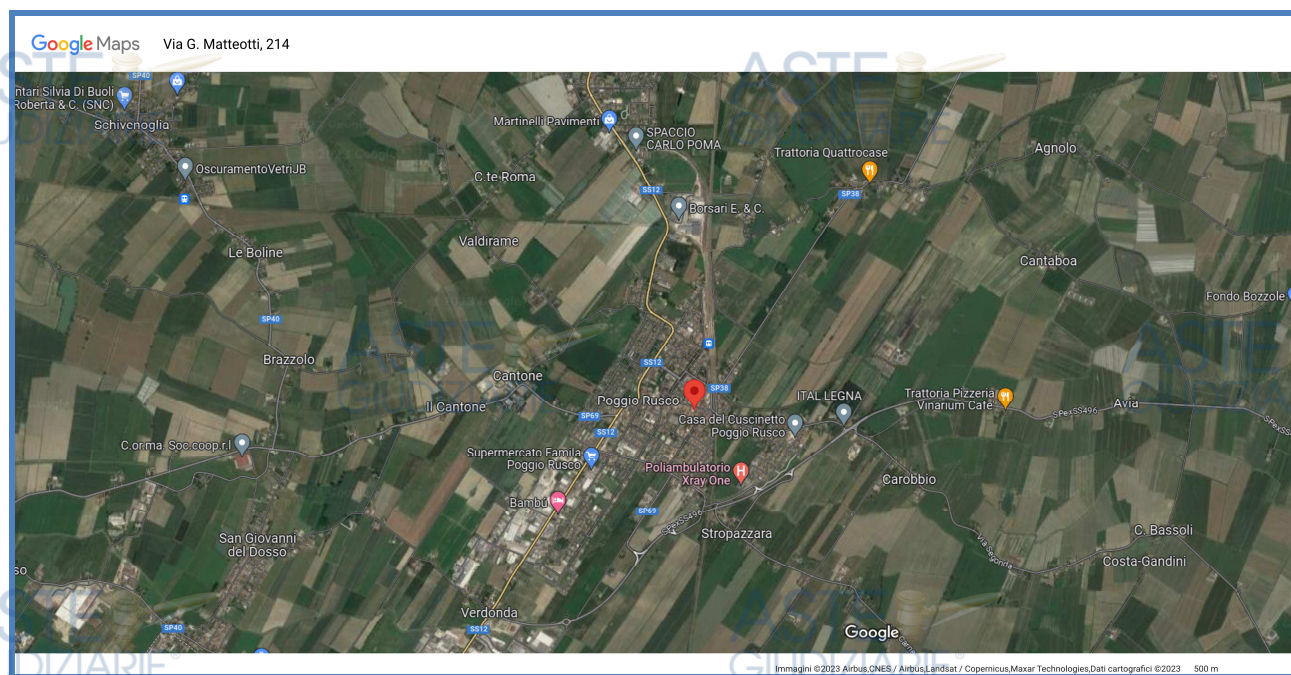


Figura 1

La collocazione degli immobili in questione è appunto da individuarsi nel centro del paese e pertanto in prossimità delle più importanti infrastrutture e servizi presenti sul territorio. Gli immobili di cui alla presente ubicati infatti alla **Via Giacomo Matteotti 214**, risultano far parte di un compendio immobiliare di natura prettamente residenziale e nello specifico trattasi di palazzo appartenente al vecchio tessuto storico del paese.

(Vedi Fig. 2 con cerchiatura di colore Rosso)

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



Figura 2

Trattasi nel dettaglio appunto di un Immobile in origine con destinazione Residenziale ma ad oggi adibito a **UFFICIO per Studio Medico Dentistico ubicato al Piano Primo comprensivo di Box al Piano Terra e Posto Auto Scoperto sempre al Piano Terra** con accesso diretto sia Carraio che Pedonale dalla prospiciente Via Giacomo Matteotti.

(Vedi Fig. 3 e 4)

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



Figura 3



Figura 4

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



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

2) Identificazione Catastale ;

Gli Immobili di cui alla presente Stima sono quindi costituiti da un' **Unità Commerciale adibita a UFFICIO per Studio Medico Dentistico** (ubicata alla Via Giacomo Matteotti 214, da un **Box Auto** (ubicato sempre alla Via G. Matteotti) nonchè da un **Posto Auto Esterno** e gli stessi risultano censiti al Comune Censuario di Poggio Rusco (Mn) con i seguenti riferimenti catastali :

UFFICIO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 333 SUBALTERNO 316

Piano T/1 Categoria A/10 Classe U Vani 6 R.C. € 1.363,45;

BOX AUTO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 336 SUBALTERNO 301

Piano T Categoria C/6 Classe 4 Consistenza Mq. 17 R.C. € 61,46;

POSTO AUTO SCOPERTO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 881

Piano T Categoria C/6 Classe 1 Consistenza Mq. 15 R.C. € 33,31;

Vedi Allegato a) Visure e Planimetrie Catastali.

3) Descrizione degli Immobili ;

Gli immobili oggetto della presente risultano come detto appartenere ad un Comparto Edilizio Condominiale di Natura prettamente Residenziale comprensivo di accessori e pertinenze che ne completano la consistenza. Si procede di seguito nella descrizione generale distinta appunto per Unità Immobiliari Catastalmente censite.

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



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

UFFICIO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 333 SUBALTERNO 316

Piano T/1 Categoria A/10 Classe U Vani 6 R.C. € 1.363,45;

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Immobile riferito al **Mappale 333 Subalterno 316** risulta essere l'**UFFICIO di Studio Medico Dentistico** che costituisce l'Unità Immobiliare principale della presente relazione di Stima. L'unità in oggetto è ubicata al Piano Primo ed ha accesso attraverso un porticato esterno direttamente dalla prospiciente centralissima Via Giacomo Matteotti mediante un Portoncino Pedonale di ingresso, alla zona comune Condominiale dotata di scala di servizio per i piani superiori nonché di ascensore. In fase di sopralluogo si è potuto constatare che l'edificio cui fanno parte gli immobili nel suo complesso è costituito da un corpo di fabbrica caratterizzato da semplici linee architettoniche ma con specifiche peculiarità che ne rappresentano la sua origine appartenente al tessuto storico del Comune di Poggio Rusco. La struttura del fabbricato che comprende l'immobile in oggetto si presenta per una parte in un discreto stato di conservazione mentre la rimanente e predominante parte dello stesso necessita di un generale e sostanziale intervento di risanamento e ripristino. Il civico 214 consente come detto l'ingresso diretto alla zona comune e mediante vano scala si accede all'unità immobiliare ed in particolare alla zona d'ingresso e area di attesa della porzione immobiliare che risulta poi costituita da numero tre spaziosi Studi, un corridoio di disbrigo, un bagno spogliatoio ed un ampio servizio igienico. In lato Sud completa la superficie un balcone esclusivo.

I locali si presentano in buone condizioni generali anche se lo stato di abbandono in cui si trovano da tempo ne richiedono un generale intervento di ripristino e messa in funzione per quanto concerne i serramenti interni e gli impianti. L'immobile poi presenta pavimenti in cotto, serramenti interni in legno ed impianto elettrico tradizionale sottotraccia e termoidraulico autonomo dotato di radiatori in ghisa, solai in legno a vista con dotazione di impianto videocitofonico. **(Vedi Fig. 5-6)** L'unità immobiliare di cui al Mappale n. 333 Subalterno 316 è come già anticipato completata da un Box Auto ubicato al Piano Terra e da un Posto Auto Esterno Scoperto privato dei quali se ne rende la descrizione nei paragrafi successivi.

Per una più completa identificazione degli Immobili di cui al Sub. 1 si rimanda alla Documentazione Fotografica di cui all'**Allegato "b"**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 8



Figura 5



Figura 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

BOX AUTO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 336 SUBALTERNO 301

Piano T Categoria C/6 Classe 4 Consistenza Mq. 17 R.C. € 61,46;

ASTE
GIUDIZIARIE®

9

L'Immobile riferito al **Mappale 336 Subalterno 301** risulta essere il **Box Auto** a disposizione dell'Unità Immobiliare principale. Il locale in questione risulta ubicato al Piano Terra ed ha accesso diretto dalla succitata Via Giacomo Matteotti mediante un passaggio che da transito alla corte comune di ingresso alle autorimesse condominiali. Anche per quanto concerne questo secondo edificio atto a contenere i Box Auto, in fase di sopralluogo si è potuto constatare che l'edificio cui fanno parte gli immobili nel suo complesso si presenta in un buon stato di conservazione con profili e finiture esterne che ne determinano un gradevole impatto visivo.

Il locale si presenta in discrete condizioni di manutenzione con pavimento in CLS, basculante in alluminio, intonaci al semicivile ed impianto elettrico tradizionale.

(Vedi Fig. 7-8)

Per una più completa identificazione degli Immobili di cui al Sub. 9 anche in questo caso si rimanda alla Documentazione Fotografica di cui all'**Allegato "b"**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 7



Figura 8

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



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

POSTO AUTO SCOPERTO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 881

Piano T Categoria C/6 Classe 1 Consistenza Mq. 15 R.C. € 33,31;

ASTE
GIUDIZIARIE® 11

L'Immobile riferito al **Mappale 881** risulta essere il **Posto Auto Esterno Scoperto** a disposizione anch'esso dell'Unità Immobiliare principale. Lo spazio parcheggio in questione risulta ubicato al Piano terra e posto in prossimità del muro condominiale cui appartengono gli immobili oggetto della presente e nello specifico in lato angolo Sud.

Il posto auto, che al momento del sopralluogo risultava occupato da Automobile di soggetti terzi non identificabili, è delimitato da pavimentazione con profili di autobloccanti anticati e si presenta in un ottimo stato di conservazione.

(Vedi Fig. 9)

Per una più completa identificazione degli Immobili di cui al Sub. 13 si rimanda sempre alla Documentazione Fotografica di cui all'**Allegato "b"**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 9

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



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

4) Accertamento della Titolarità :

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: **Atto di Acquisto COMPRAVENDITA IN SEPARAZIONE DEI BENI**
- Notaio: **Dott. Francesco RIZZO di Eugenio, notaio in Poggio Rusco.**
- Data atto: **22/02/2007**
- Repertorio: **6764**
- Raccolta: **1767**
- Estremi di Registrazione: **Registrato a Mantova al n. 1578/1T in data 02 Marzo 2007**
- Trascrizione : **Trascritto a Mantova il 05 Marzo 2007 ai numeri 3918/2245**

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: **Atto di Acquisto COMPRAVENDITA IN SEPARAZIONE DEI BENI**
- Notaio: **Dott. Francesco RIZZO di Eugenio, notaio in Poggio Rusco.**
- Data atto: **22/02/2007**
- Repertorio: **6764**
- Raccolta: **1767**
- Estremi di Registrazione: **Registrato a Mantova al n. 1578/1T in data 02 Marzo 2007**
- Trascrizione : **Trascritto a Mantova il 05 Marzo 2007 ai numeri 3918/2245**

Vedi all'**Allegato "e" Rogito Notarile.**

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



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

5) Accertamento di Conformità Catastale :

UFFICIO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 333 SUBALTERNO 316

Piano T/1 Categoria A/10 Classe U Vani 6 R.C. € 1.363,45;

BOX AUTO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 336 SUBALTERNO 301

Piano T Categoria C/6 Classe 4 Consistenza Mq. 17 R.C. € 61,46;

POSTO AUTO SCOPERTO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 881

Piano T Categoria C/6 Classe 1 Consistenza Mq. 15 R.C. € 33,31;

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

Vedi all'**Allegato "a" Visure e Planimetrie Catastali**

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



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

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 **Dott. Cesare Frati (C.F. FRT CSR 72H29 B157 B)** quale **Liquidatore della Procedura**, 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 allo stato attuale dell'immobile

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

Il Perito Estimatore



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

6) Accertamento di Legittimità Urbanistica ;

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

☒ **Concessione Edilizia**

☐ Permesso di Costruire

☒ **Denuncia Inizio Attività**

☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

☐ Altro

☐ **Pratiche in Sanatoria**

☐ Condonò edilizio

☒ **Richiesta Certificato di Agibilità : PROT. N. 2540 DEL 13/03/2007 (Studio)**

Richiesta Certificato di Agibilità : PROT. N. 12024 DEL 04/12/2006 (Box uto)

NON RISULTANO RILASCIATI CERTIFICATI DI AGIBILITA'

Studio

- D.I.A. prot. n. 0010482 del 01/10/2005 Pratica n. 115/2005 per Richiesta Sanatoria Opere difformi al Palazzo denominato "Giulio Romano".
- P.C. n. 33/2005 per l'Esecuzione Opere comportanti Trasformazione Urbanistica / Edilizia
- D.I.A. prot. n. 119/2006 Pratica n. 5216/2006 per Cambio di Destinazione d'Uso con opere per la trasformazione di un appartamento residenziale in uno Studio Dentistico nel Palazzo Giulio Romano.

Box uto

- P.C. n. 25/2006 in Sanatoria Giurisprudenziale per Opere di Trasformazione Urbanistica.

Fonte documentazione visionata: UFFICIO EDILIZIA PRIVATA COMUNE DI POGGIO RUSCO.

Vedi all'Allegato "c" Documenti di Accertamento della Legittimità Urbanistica



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

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 **Dott. Cesare Frati (C.F. FRT CSR 72H29 B157 B)** quale **Liquidatore della Procedura**, con la presente

DICHIARA

☒ la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione anche se si ricorda che non risulta rilasciato certificato di Agibilità.**

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio urbanistica

La modesta difformità risulta pertanto sanabile.

Il Perito Estimatore



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



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

7) Accertamento Ipotecario :

Alla data del **11 Luglio 2023**, dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate sugli immobili in oggetto sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli : Vedi all'**Allegato "d" Visure Ipotecarie.**

1. TRASCRIZIONE del 01/12/2006 - Registro Particolare 11054 Registro Generale 20192

Pubblico ufficiale EGIDIO FERRARA Repertorio 8942 del 23/11/2006

ATTO TRA VIVI - ATTO COSTITUTIVO DI VINCOLO DI PERTINENZIALITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1903 del 22/02/2007

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/02/2007 - Registro Particolare 1903 Registro Generale 3302

Pubblico ufficiale EGIDIO FERRARA Repertorio 8942 del 23/11/2006

ATTO TRA VIVI - ATTO COSTITUTIVO DI VINCOLO DI PERTINENZIALITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11054 del 2006

3. TRASCRIZIONE del 05/03/2007 - Registro Particolare 2245 Registro Generale 3918

Pubblico ufficiale RIZZO FRANCESCO Repertorio 6764/1767 del 22/02/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. ANNOTAZIONE del 06/03/2007 - Registro Particolare 798 Registro Generale 3972

Pubblico ufficiale EGIDIO FERRARA Repertorio 9062 del 19/12/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 588 del 2005

5. ISCRIZIONE del 10/04/2007 - Registro Particolare 1415 Registro Generale 5959

Pubblico ufficiale RIZZO FRANCESCO Repertorio 6916/1849 del 04/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 09/10/2017 - Registro Particolare 1752 Registro Generale 11669

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1829/7017 del 06/10/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 29/04/2021 - Registro Particolare 3732 Registro Generale 5141

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 29/2021 del 31/03/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

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



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

8) Stato di Occupazione degli Immobili ;

A seguito del sopralluogo effettuato in data **14 Giugno 2023** è stato possibile accertare che ad oggi gli immobili oggetto della presente risultano in possesso del titolare della Procedur [REDACTED]

9) Giudizio Sintetico di Commerciabilità degli Immobili ;

Gli immobili oggetto della presente Valutazione risultano costituiti da un **Ufficio adibito a Studio Medico Dentistico al Piano Primo ; Box Auto al Piano Terra nonché un Posto Auto Scoperto sempre al Piano Terra** facenti parte di un complesso condominiale. La collocazione degli immobili in questione come già esposto in premessa è da individuarsi nel pieno centro della località di Poggio Rusco e pertanto in adiacenza alle più importanti infrastrutture e servizi presenti sul territorio.

In relazione a quanto sopra esposto si ritiene quindi che gli immobili in oggetto, vista la loro conformazione tecnico strutturale e la buona appetibilità in relazione alla tipologia di fabbricato, **considerando soprattutto l'ubicazione** ed appunto la sua attuale condizione, **godano di un discreto indice in merito alla commerciabilità sull'attuale mercato immobiliare della zona, considerando infatti l'offerta sul mercato di beni simili, e ciò considerando che anche in quest'ultimo anno il mercato immobiliare stia risentendo dell'ormai consolidato sensibile rallentamento.**

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

10) Criteri di Stima Adottati :

Il sottoscritto Tecnico Incaricato Geom. Bellini Ivano elenca di seguito i criteri adottati per la determinazione del valore degli immobili e la stima degli stessi.

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 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.”

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.

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

Il procedimento adottato è quello appunto per **Confronto Diretto** e le condizioni affinché sia stato possibile applicare il sistema di stima comparativa sono le seguenti :

22

- **Esistenza nello stesso mercato, di beni simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche)**
Vedi ALLEGATO F) COMPARABILI ;
- **Conoscenza dei valori di mercato per l'anno in corso ;**
- **Esistenza di un parametro in comune e, cioè di elementi di confronto tra i beni simili considerati ed il bene oggetto di stima ;**
- **Il bene economico oggetto della stima, è stato considerato e studiato, in funzione alle sue condizioni e a quelle potenziali che, a giudizio obbiettivo, sono oggetto di valutazioni di mercato sempre in riferimento all'anno in corso ;**
- **Indicazione di Valore del bene al Mq di Superficie Commerciale dal Listino del Borsino Immobiliare (Vedi ALLEGATO "f") messo a confronto con i Valori esposti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ; (Vedi ALLEGATO f) VALORI QUOTAZIONI OMI)**

11) Determinazione della Consistenza ;

Si procede di seguito nella Specifica circa la determinazione della Consistenza degli Immobili al fine dell'individuazione della Superficie Commerciale distinta per ogni singola Unità costituente gli immobili oggetto della presente valutazione.



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

23

UFFICIO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 333 SUBALTERNO 316

Piano T/1 Categoria A/10 Classe U Vani 6 R.C. € 1.363,45;

Calcolo Superfici

Superficie principale circa

m²

84,00

Superfici secondarie

☒ Balconi

m²

1,00

Indice mercantile

18%

☐ Terrazza

m²

____,____

____ %

☐ Veranda

m²

____,____

____ %

☐ Soffitta

m²

____,____

____ %

☐ Mansarda

m²

____,____

____ %

☐ Soppalco

m²

____,____

____ %

☐ Loggiato

m²

____,____

____ %

☐ Taverna

m²

____,____

____ %

☐ Cantina

m²

____,____

____ %

☐ Sgombero

m²

____,____

____ %

☐ Portico

m²

____,____

____ %

☐ 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. e Wc Esterni

m²

____,____

____ %

Superficie Commerciale

m²

85,00



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Ambientale

Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia n° 3934

Via G. Verdi n° 13 – 25080 Padenghe del Garda (Bs) Italy – Tel. e Fax 030/9907819

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

BOX AUTO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 336 SUBALTERNO 301

Piano T Categoria C/6 Classe 4 Consistenza Mq. 17 R.C. € 61,46;

ASTE
GIUDIZIARIE® 24

Calcolo Superfici

Superficie principale circa

m²

11,00

Superfici secondarie

Indice mercantile

☐ Balconi	m ²	____,____	____ %
☐ Terrazza	m ²	____,____	____ %
☐ Veranda	m ²	____,____	____ %
☐ Soffitta	m ²	____,____	____ %
☐ Mansarda	m ²	____,____	____ %
☐ Soppalco	m ²	____,____	____ %
☐ Loggiato	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	m ²	____,____	____ %
☐ Area condominiale scoperta	m ²	____,____	____ %
☐ Area condominiale coperta	m ²	____,____	____ %
☐ Rip. e Wc Esterni	m ²	____,____	____ %

Superficie Commerciale

m²

11,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

POSTO AUTO SCOPERTO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 881

Piano T Categoria C/6 Classe 1 Consistenza Mq. 15 R.C. € 33,31;

Calcolo Superfici

Superficie principale circa

m²

4,00 (al 27%)

Superfici secondarie

Indice mercantile

☐ Balconi	m ²	_____	_____ %
☐ Terrazza	m ²	_____	_____ %
☐ Veranda	m ²	_____	_____ %
☐ Soffitta	m ²	_____	_____ %
☐ Mansarda	m ²	_____	_____ %
☐ Soppalco	m ²	_____	_____ %
☐ Loggiato	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	m ²	_____	_____ %
☐ Area condominiale scoperta	m ²	_____	_____ %
☐ Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %
☐ Rip. e Wc Esterni	m ²	_____	_____ %

Superficie Commerciale

m²

4,00



SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI = MQ.100,00

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

12) Valutazione ;

Analisi Estimativa Analitica per la determinazione del più probabile Valore di Mercato degli Immobili oggetto di stima.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato, si prende in esame il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data di valutazione in linea con la definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenuto è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore, e il prezzo più conveniente per l'acquirente.

Tale valore esclude specificatamente stime di prezzi gonfiati o deflazionati per condizioni particolari. Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, **alle condizioni dell'immobile** e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I dati utilizzati per determinare tale valore si basano sui dati raccolti eseguendo verifiche tramite contatto diretto con agenzie immobiliari e tramite la consultazione delle pubblicazioni dell'OMI sulle informazioni di mercato, oltre al listino dei valori degli immobili sulla piazza. È stata svolta un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione. L'operazione si è resa necessaria per poter svolgere la comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili simili di prezzo noto. L'importo valutato riflette le effettive condizioni del mercato alla data della valutazione.

Campione di dati immobiliari

Il prezzo di mercato di un'immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.). Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazioni OMI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare realizza ogni anno rapporti, studi di settore, prodotti editoriali e banche dati. Per una corretta analisi del mercato immobiliare sono stati presi in considerazione i seguenti documenti:

- i rapporti trimestrali, che contengono i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento, desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia;

- i rapporti immobiliari residenziali che contengono monografiche che riportano un'analisi del mercato immobiliare del settore residenziale. Si compongono di una parte generale, con dati nazionali e approfondimenti per macroaree, e di 14 schede regionali;

- il sondaggio congiunturale del mercato immobiliare che è redatto trimestralmente in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa. È un documento che racchiude informazioni raccolte presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari e offre un quadro completo dell'andamento del mercato delle abitazioni. Le procedure e i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato riflettono le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare. È stato utilizzato il metodo del confronto di mercato. La scelta è ricaduta su tale metodo in quanto è stata valutata la disponibilità dei dati presenti per eseguire il confronto, sono state considerate le circostanze del mercato e le condizioni dell'immobile da valutare. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili che sono attualmente sul libero mercato. Il confronto tra immobili simili porta ad una definizione del valore più probabile di mercato. Per eseguire detto confronto si è effettuata una campionatura di dati immobiliari; il campione di dati immobiliari è costituito da 3 immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti tutti ad un segmento di mercato simile a quello dove ricade l'immobile oggetto di stima. Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il **metodo del confronto di mercato** è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. **E' stata presa in considerazione la rilevazione dei prezzi fatta nel Comune di Poggio Rusco dal portale Immobiliare.it per gli Appartamenti in quanto come da comparabili pressoché equivalenti ad Uffici, del quale si riporta il grafico pubblicato sul portale stesso e riferito al mese di Giugno 2023.**

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

Quotazioni immobiliari nel comune di Poggio Rusco

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Poggio Rusco. Il periodo di riferimento è Giugno 2023.



Vendita

730 €/m²

da € 312 €/m² a € 1.773 €/m²



Affitto

5,56 €/m²

da € 4,39 €/m² a € 14,89 €/m²

VALUTA LA TUA CASA

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare
Cerca Agenzia

Andamento dei prezzi degli immobili a Poggio Rusco

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Poggio Rusco, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 730 al metro quadro**, con una **diminuzione del 6,05% rispetto a Giugno 2022** (777 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Poggio Rusco ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2022, con un valore di **€ 895 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 622 al metro quadro.

€ Prezzo medio affitto (€/m²)

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



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

29

Verranno altresì riportate tre tabelle riassuntive che riepilogheranno le caratteristiche degli immobili simili (come dimensione e consistenza) presi a confronto per determinare il valore degli immobili oggetto di stima. Le informazioni principali sono legate allo stato di conservazione, che incide molto sul prezzo indicato, le superfici, la descrizione dell'immobile e la destinazione funzionale.

Inoltre viene indicata la data della pubblicazione dell'annuncio di vendita ed il prezzo.

Infine è stata inserita documentazione fotografica che permette di identificare alcune caratteristiche dell'immobile preso in considerazione per il confronto, oltre alla sua posizione in mappa.

Oltre al confronto con gli immobili simili a quello oggetto di stima è stato preso in considerazione il valore medio attribuito dalle quotazioni immobiliari pubblicate sul geoportale dell'agenzia delle entrate con i valori delle fasce OMI.

Le fasce OMI, indicano per la tipologia di immobili in condizioni “normali” e quindi in linea con l'oggetto di stima, un valore minimo di 650,00 €/mq e un valore massimo pari a 950,00 €/mq per Abitazioni Civili in questo caso equiparabili all'Ufficio in uno stato conservativo definito appunto “normale” identificati nella fascia Centrale del comune di Poggio Rusco (Mn) e il listino del Borsino Immobiliare che stabilisce un Valore Medio di 801,00 €/mq.

Infine i dati dei n. 4 Comparabili considerati che oscillano tra i circa 1.100 €/mq e gli 845 €/mq.

Tutti i dati raccolti sono stati confrontati e parametrati con gli immobili da stimare.

Le informazioni raccolte sono servite per determinare il prezzo che il nostro immobile deve avere rispetto a ciò che offre il mercato in considerazione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si riportano di seguito le risultanze di quanto sopra esposto con analisi costituente la presente stima.

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



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

STIMA GENERALE DEGLI IMMOBILI VALORE IN LIBERO MERCATO

Il **VALORE INIZIALE IN LIBERO MERCATO** attribuito agli Immobili oggetto di stima, considerando i valori ricavati dalle informazioni avute dal mercato stesso, le quotazioni OMI, il listino del Borsino Immobiliare e le caratteristiche dello stesso, si può ragionevolmente considerare complessivamente pari a **€ 105.000,00 (pari ad euro Centocinquemila/00)** valore ottenuto moltiplicando la superficie lorda complessiva parametrata per un valore medio applicabile pari a circa 1.050,00 €/mq. così suddivisi :

UFFICIO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 333 SUBALTERNO 316

Piano T/1 Categoria A/10 Classe U Vani 6 R.C. € 1.363,45;

VALORE INIZIALE IN LIBERO MERCATO € 90.000,00 (Novantamila/00)

BOX AUTO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 336 SUBALTERNO 301

Piano T Categoria C/6 Classe 4 Consistenza Mq. 17 R.C. € 61,46;

VALORE INIZIALE IN LIBERO MERCATO € 11.500,00 (Undicimilacinqueto/00)

POSTO AUTO SCOPERTO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 881

Piano T Categoria C/6 Classe 1 Consistenza Mq. 15 R.C. € 33,31;

VALORE INIZIALE IN LIBERO MERCATO € 3.500,00 (Tremilacinquecento/00)

Si specifica di ritenere che gli Immobili di cui ai Mappali : 333 sub. 316 e 336 Sub. 301 (Ufficio e Box Auto) non debbano essere venduti separatamente mentre il restante Sub. 13 (Posto Auto Esterno) possa essere venduto singolarmente.

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

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata degli immobili oggetto di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prende in esame il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie.

Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta.

Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato e fa riferimento a specifiche assunzioni, che possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari.

Partendo dal più probabile valore di mercato attribuito agli immobili oggetto di stima si è calcolato il deprezzamento dell'immobile in condizione di vendita forzata.

Il deprezzamento è dovuto in primo luogo al fatto che il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza per ottenere il valore di mercato reale, ed in secondo luogo per le caratteristiche di localizzazione nel territorio, dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche del bene.

Date le fasce di prezzo attribuite dall'osservatorio del mercato immobiliare e dal listino immobiliare alla zona centrale del **Comune di Poggio Rusco** per quanto riguarda la categoria riferita agli immobili rientranti nella classe "residenziale", i prezzi degli immobili simili verificati attraverso i portali di vendita immobiliare, e le caratteristiche dell'immobile sopra descritte, il valore di mercato attribuito all'immobile oggetto di stima per quanto riguarda la vendita forzata viene a diminuire di **circa il 14%**.

Si specifica quindi di seguito quanto attribuito come Valore finale per la Vendita Forzata, relativamente ai beni oggetto di Valutazione.



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA GENERALE DEGLI IMMOBILI VALORE IN VENDITA FORZATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 32

Il valore finale attribuito agli immobili oggetto di stima, per quanto riguarda la Vendita Forzata, risulta quindi pari ad € 90.000,00 (pari ad euro Novantamila/00) così suddivisi :

ASTE
GIUDIZIARIE®

UFFICIO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 333 SUBALTERNO 316

Piano T/1 Categoria A/10 Classe U Vani 6 R.C. € 1.363,45;

VALORE IN VENDITA FORZATA € 77.000,00 (Settantasettemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

BOX AUTO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 336 SUBALTERNO 301

Piano T Categoria C/6 Classe 4 Consistenza Mq. 17 R.C. € 61,46;

VALORE IN VENDITA FORZATA € 10.000,00 (Diecimila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

POSTO AUTO SCOPERTO :

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 881

Piano T Categoria C/6 Classe 1 Consistenza Mq. 15 R.C. € 33,31;

VALORE IN VENDITA FORZATA € 3.000,00 (Tremila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bellini Geom. Ivano

Progettazione – Catasto – Sicurezza Cantieri

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

13) Conclusioni.

In considerazione della posizione degli immobili, sulla scorta di quanto dato in visione, da valutazioni tecniche e da un'accurata ricerca di mercato, il sottoscritto Geom. Bellini Ivano ritiene che ad oggi il Valore Complessivo dei beni in oggetto in LIBERO MERCATO possa essere fissato in € 105.000,00 (Centocinquemila/00) mentre il Valore Complessivo dei beni in VENDITA FORZATA possa essere indicato in € 90.000,00 (Novantamila/00).

Dopo aver esposto la suddetta valutazione, si ritiene di aver soddisfatto l'incarico avuto.

Padenghe sul Garda, lì 27 Luglio 2023

Il Tecnico:



Allegati:

- a) *Visure e Planimetrie Catastali ;*
- b) *Documentazione Fotografica ;*
- c) *Documenti di Accertamento della Legittimità Urbanistica ;*
- d) *Visure Ipotecarie ;*
- e) *Atto di Proprietà ;*
- f) *Valori Borsino Immobiliare, OMI e Comparabili ;*

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