



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee Guida ABI per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. OMISSIS

Anagrafica

Giudice Delegato:

Dr.ssa Liana Zaccara

1

Creditore procedente

OMISSIS

Rappresentato dagli Avvocati

OMISSIS

Ed elettivamente domiciliata

OMISSIS

Creditore Intervenuto

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Creditore Intervenuto

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

Esperto Incaricato

Bellini Geom. Ivano

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

CF : BLL VNI 65E05 F471 X

Tel. e Fax 030-9907819

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

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

L'esperto :

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2

Date

Nomina dell'esperto:

02/03/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

13/03/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione:

28/06/2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

05/09/2023

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®



Identificazione dei Lotti

LOTTO NR. 01 : Immobili in **OMISSIS**: **BLOCCHI A) B)**

Descrizione sintetica: **Trattasi di Numero DUE Unità Immobiliari (Blocchi A) B) di natura Commerciale costituite da un Negozio al Piano Terra con accessori OMISSIS e da un Laboratorio Magazzino al Piano Interrato OMISSIS facenti parte di un fabbricato ad uso Commerciale-Residenziale.**

Ubicazione: Comune di **OMISSIS**

Identificativi Catastali:

BLOCCO A) Negozio Piano Terra

SEZ. URB NCT Fg. OMISSIS

BLOCCO B) Laboratorio Piano Interrato

SEZ. URB NCT OMISSIS

3

Quota di proprietà: - **OMISSIS**

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

BLOCCO A) SUB. 8 Valore € OMISSIS

BLOCCO B) SUB. 9 Valore € OMISSIS

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

OMISSIS

BLOCCO A) SUB. 8 Valore OMISSIS

BLOCCO B) SUB. 9 Valore 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



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

Gli immobili di cui alla presente risultano costituiti da un **Negoziò con Accessori (BLOCCO A) Sub. 8) ubicato al Piano Terra con Portico esclusivo, Corte e Accessori sempre al Piano Terra ; un Laboratorio Magazzino (BLOCCO B) Sub. 9) ubicato al Piano Interrato e dotato di locali accessori.**

Gli immobili in oggetto risultano far parte di un'unica struttura risalente ad alcune decine di anni fa e che nel tempo è risultata interessata da un intervento di sovrizzo nonch  alla richiesta per la regolarizzazione in Sanatoria di un Portico esterno ; Il fabbricato contenente le Unit  Immobiliari oggetto della presente   ubicato nella zona centrale di **OMISSIS** ed in particolare nelle immediate vicinanze delle principali infrastrutture e servizi presenti nella zona. In relazione a quanto sopra esposto si ritiene che i beni in oggetto, vista la loro conformazione tecnico strutturale e la discreta appetibilit  in relazione alla tipologia e all'ubicazione, **godano di un buon indice in merito alla commerciabilit  sull'attuale mercato immobiliare della zona, considerando anche la dimensione dell'offerta sul mercato di beni simili in vendita forzata.**

Adit documentale e Due Diligence

- Conformit  edilizia Si per No
- Conformit  catastale Si per **BLOCCO B)** e No per **BLOCCO A)**
- Conformit  titolarit  Si No se No vedi pagina

Formalit  e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato dal proprietario No Si
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
- Servit , 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



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del **27 Giugno 2023**, oltre quelle già elencate nella Relazione Notarile di cui alla presente procedura a firma Dott. **OMISSIS** e di seguito riportate, sugli immobili in oggetto sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli :

OMISSIS



Indice

1. Inquadramento dell'Immobile

2a Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (BLOCCO A).....

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

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

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

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

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

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

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

3.2c Definizione Costi Generali per Ottenimento Legittimità Urbanistica e Catastali.....

3.3 Verifica Titolarità.....

4 Formalità, Vincoli, Oneri a Carico dell'Acquirente

5 Formalità, Vincoli, Oneri Non Opponibili all'Acquirente

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



1. Inquadramento dell'Immobile

LOTTO NR. 01 : BLOCCHI A) B)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: **BRESCIA**

Comune: **OMISSIS**

Frazione: -----

Località: -----

Quartiere: -----

Via/Piazza: **OMISSIS**

Civico n.: **OMISSIS**

Zona

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

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche : **GOOGLE MAPS**



Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario

Sportiva

Agricolo

Tipologia immobiliare

8

Terreno

Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

rudere

Indicare se l'immobile è

indipendente

in condominio

fabbricato storico

Tipologia edilizia dei fabbricati

fabbricato singolo

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Tipologia edilizia unità immobiliari

- fabbricato in linea
- 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)
- Laboratorio artigianale**
- Negozi**



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

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



Dimensione

- Piccola**
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

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

Forma di mercato

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

Filtering

- Assente
- Up
- Down**

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione**



2a Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

LOTTO NR. 1 BLOCCO A)

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima riferiti al **OMISSIS** sono costituiti da un'Unità Immobiliare **Commerciale** identificata come NEGOZIO con annessi accessori facente appunto parte di un'unica struttura risalente a diverse decine di anni fa. Il negozio in questione con specifiche caratteristiche di Macelleria risulta dotato di tutti gli elementi utili allo svolgimento dell'attività per cui risulta destinato. Il fabbricato contenente le Unità Immobiliari tra cui quella oggetto della presente è ubicato nella zona centrale di **OMISSIS**. Gli immobili risultano posizionati nelle vicinanze delle più importanti infrastrutture e servizi presenti nell'area. Il **Blocco A) OMISSIS**. L'oggetto di stima è come detto un Negozio adibito a Macelleria di modeste dimensioni distribuito su un unico piano (Piano Terra) con annessi relativi accessori costituiti da una zona di completamento nel retro negozio, un'ampia area destinata alla macellazione e cella frigorifera ; completa l'unità immobiliare un grande porticato esterno e una piccola struttura destinata e ripostiglio con servizio. L'unità immobiliare ha accesso diretto dalla corte antistante la **OMISSIS** ed il fabbricato in questione mostra sia dall'esterno che al suo interno un discreto stato di conservazione che ne attesta una regolare manutenzione nel tempo anche se le finiture sono ormai riferite agli interventi di ristrutturazione eseguiti diversi anni fa.

12

Identificazione catastale

Comune Censuario

OMISSIS

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT

Foglio **OMISSIS**

Particella **OMISSIS**

Subalterno **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



Confini

Indicare i confini catastali

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

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: NO

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

13

Data del sopralluogo:

11/04/2023

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:

PIANO TERRA

Ascensore

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

N. servizi:

servizio

Vaso alla turca

N. 1 Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno:

N. servizi: servizio

W.c

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno:

15

Impianti in dotazione

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



Riscaldamento

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente:

Vetustà :

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale:

Vetustà :

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Elettrico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Idraulico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Antifurto

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Manutenzione fabbricato Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare Minimo
 Medio
 Massimo

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

Non desumibile

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

Inquinamento Atmosferico Assente

Presente

Acustico Assente

Presente

Elettromagnetico Assente

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore - Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



- Presente
 Ambientale
 Assente
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Panoramicità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

18

Funzionalità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Finiture dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo



3a Audit Documentale e Due Diligence

3.1a Legittimità Edilizia – Urbanistica

LOTTO NR. 1 : BLOCCO A)

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 Agibilità** **Presente : OMISSIS** Assente :

19

OMISSIS

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

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **14/04/2023**

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT **Vigente**

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



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



20

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali :



Altro



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it





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 di cui al **BLOCCO A)**

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica

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

In parte NON Sanabili, perché a seguito del Sopralluogo interno ed esterno eseguito presso gli Immobili è emerso quanto sotto specificato punto a) :

In parte Sanabili con costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione punto b).

OMISSIS

COSTI NECESSARI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RIPRISTINO DEI LUOGHI

21

OMISSIS

TOTALE COSTI OPERE DI RIPRISTINO (oltre eventuali accessori di Legge) €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



3.2a Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 1 : BLOCCO A)

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

Abitazione Piano Terra :

SEZ. NCT Fg. **OMISSIS**

Documentazione visionata

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

Elenco documentazione visionata

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

Data verifica catastale

ASTE GIUDIZIARIE® **14/03/2023**



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

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

OMISSIS

23

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

- **I costi per tale variazione possono essere quantificati complessivamente in € 900,00 oltre accessori e compresi oneri catastali.**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



2b Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

LOTTO NR. 1 : BLOCCO B)

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima riferiti al **OMISSIS** sono costituiti da un'Unità Immobiliare **Commerciale** identificata come LABORATORIO ed annessi accessori a disposizione dell'attività di Macelleria ubicata al Piano Terra e afferente il Blocco a). Anche in questo caso l'immobile risulta facente parte di un'unica struttura risalente a diverse decine di anni fa. Il Laboratorio in questione risulta dotato di tutti gli elementi utili allo svolgimento di supporto all'attività per cui risulta destinato. Il fabbricato contenente le Unità Immobiliari tra cui quella oggetto della presente è ubicato nella zona centrale di **OMISSIS**. Gli immobili risultano posizionati nelle vicinanze delle più importanti infrastrutture e servizi presenti nell'area. Il **Blocco A) viene identificato con il Mappale n. 205 Sub. 9**. L'oggetto di stima è come detto un LABORATORIO a supporto dell'attività di Macelleria e si dispone su una superficie di modeste dimensioni distribuito su un unico piano (Piano Interrato) con annessi relativi accessori costituiti da alcuni vani ripostiglio. L'unità immobiliare ha accesso diretto dalla corte comune interna antistante la strada laterale **OMISSIS** e l'immobile in questione mostra sia dall'esterno che al suo interno un precario stato di conservazione che ne attesta una scarsa manutenzione nel tempo e pertanto anche le finiture le quali sono ormai riferite agli anni di costruzione necessitano di un generale intervento di risanamento e messa a norma soprattutto per quanto concerne il solaio e le murature laterali interessate da consistenti fenomeni infiltrativi.

Identificazione catastale

Comune Censuario

OMISSIS

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT

Foglio **OMISSIS**

Particella **OMISSIS**

Subalterno **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



Confini

Indicare i confini catastali

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

Consistenza

Rilievo:

- Interno ed esterno**
- Solo esterno
- Diretto in loco**

Collaboratore: NO

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale**
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

25

Data del sopralluogo:

11/04/2023

Criterio di misurazione

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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa m² 109,00

Superfici secondarie

Indice mercantile

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

26

Superficie Commerciale (Sub. 9)

m² 109,00





Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:
Ascensore

PIANO INTERRATO

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

N. servizi:

- servizio
- Vaso alla turca
- N. 1 Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia
- Vasca
- Vasca con doccia

N. servizi: servizio

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

27

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

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

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente:

Vetustà :

28

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale:

Vetustà :

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Elettrico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Idraulico

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Antifurto

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente:

Vetustà (anni)

Assente

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Manutenzione fabbricato Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare Minimo
 Medio
 Massimo

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

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

Inquinamento Atmosferico Assente
 Presente
 Acustico Assente
 Presente
 Elettromagnetico Assente
 Presente
 Ambientale Assente

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



Presente



Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



30

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it





3b Audit Documentale e Due Diligence

3.1b Legittimità Edilizia – Urbanistica

LOTTO NR. 1 : BLOCCO B)

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 Agibilità** **Presente : OMISSIS** **Assente :**

OMISSIS

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

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **14/04/2023**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT **Vigente**
 Adottato

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Convenzione Urbanistica

No

Si

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali :

32

Altro

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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 di cui al **BLOCCO B)**
 la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica BLOCCO b)

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

Per quanto sia stato possibile accertare si ritiene che le difformità possano essere Sanabili con costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione.

OMISSIS

**PREVISIONE DEI COSTI NECESSARI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RIPRISTINO
DEI LUOGHI**

OMISSIS

33

TOTALE COSTI OPERE DI RIPRISTINO (oltre eventuali accessori di Legge) €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



3.2b Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 1 : **BLOCCO B)**

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

Abitazione Piano Terra :

SEZ. NCT Fg. **OMISSIS**

Documentazione visionata

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

Elenco documentazione visionata

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

34

Data verifica catastale

ASTE GIUDIZIARIE® **14/03/2023**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

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

35

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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



3.2 c Definizione delle Modalità e dei Costi per l'ottenimento

Legittimità Urbanistica e Catastale

COSTI DI DEMOLIZIONE ABUSI NON SANABILI

- Costi Demolizione e Ripristino Porzione **OMISSIS** (BLOCCO A SUB. 8) = €

OMISSIS

SANZIONI PER DIFFORMITA' URBANISTICA

- Sanatoria per modifica Opere Interne (BLOCCO A SUB. 8) = €

OMISSIS

- Sanatoria per modifica Opere Esterne ed Interne (BLOCCO B SUB. 9) = €

OMISSIS

COSTI PRATICHE EDILIZIE PER DIFFORMITA' URBANISTICA

- Pratica Sanatoria Generale (BLOCCO A SUB. 8) = €

OMISSIS

- Pratica Sanatoria Generale (BLOCCO B SUB. 9) = €

OMISSIS

- Pratica Agibilità (SUB. 8-9) (€ 1.500x2) = €

OMISSIS

(€ 1.500x2)

36

TOTALE COSTI PER DIFFORMITA' URBANISTICA = € **OMISSIS**

COSTI PRATICHE PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' CATASTALI

- Pratica per TM e Aggiornamento Scheda SUB. 8 BLOCCO A compreso Elaborato Planimetrico e Diritti = €

OMISSIS

TOTALE COSTI PER DIFFORMITA' CATASTALE = € **OMISSI**

COSTI GENERALI PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' € **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



3.3 Verifica della Titolarità

LOTTO NR. 1 : BLOCCHI A) B)

Inquadramento della titolarità

OMISSIS

Titolo di provenienza

OMISSIS

Quota di proprietà Intera: (1/1)

Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto

No

Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà

No

Si: se Si indicare nominativo:

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

Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti:

Vincoli

No

Si se Si quali

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:

OMISSIS

Tipo di contratto : **CONVENZIONE TRANSATTIVA**

€ **OMISSIS**

Rata : € OMISSIS

Durata in

Scadenza contratto:

Estremi registrazione: registrato all'Agenzia delle Entrate di

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

Si

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



4 Formalità, Vincoli, Oneri a carico dell'Acquirente BLOCCHI A) B)

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

5 Formalità, Vincoli, Oneri Non opponibili all'Acquirente. BLOCCHI A) B)

Alla data del **27 Giugno 2023**, oltre quelle già elencate nella Relazione Notarile di cui alla presente procedura a firma Dott. **OMISSIS** e di seguito riportate, sugli immobili in oggetto sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli :

OMISSIS



6 Fasi-Accertamenti e Date delle Indagini BLOCCHI A) B)

- 13/03/2023 – Giuramento presso il Tribunale di Brescia
- 14/03/2023 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali Visure Catastali e Richiesta Planimetrica.
- 11/04/2023 – Sopralluogo presso il sito oggetto di perizia.
- 27/06/2023 – Visure Ipotecarie Agenzia Entrate di Brescia
- 28/06/2023 – Invio Telematico Rapporto di Valutazione al Tribunale di Brescia

7 Analisi Estimativa BLOCCHI A) B)

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

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



mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 immobili comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr.comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

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



Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

8 Riepilogo dei Valori di Stima

LOTTO NR. 1 : BLOCCHI A) B)

Immobile identificato in mappa al Foglio **OMISSIS**

BLOCCO A) Negozio Piano Terra

SEZ. URB NCT Fg. OMISSIS

BLOCCO B) Laboratorio Piano Interrato

SEZ. URB NCT Fg. OMISSIS

Quota di proprietà: - **OMISSIS**

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

42

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

OMISSIS

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

N.B.

OMISSIS

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



9. Dichiarazione di Rispondenza BLOCCHI A) B)

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

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto di valutazione: **28/06/2023**

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 BLOCCHI A) B)

- I Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- II Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
- III Elaborati fotografici degli esterni e interni
- IV Visure Catastali e Planimetrie
- V Visure Ipotecarie
- VI Documentazione Legittimità Urbanistica
- VII **OMISSIS**
- VIII Atto di Acquisto
- VII OMISSIS

11. Bibliografia BLOCCHI A) B)

- 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 la 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