



Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

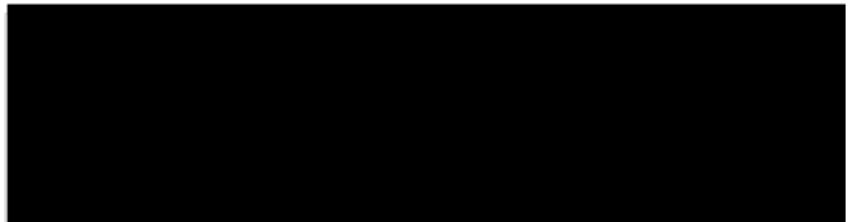
Esecuzione Immobiliare n. 1271/2014

G.O.T. : **Dr.ssa Liana Zaccara**

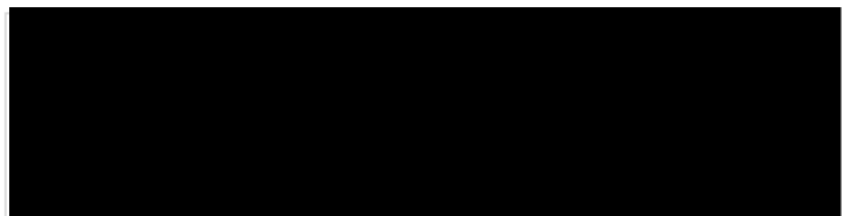
Giudice dell'Esecuzione : **Dr.ssa Agnese Vincenza**

Anagrafica

Creditore Procedente:



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutati:



Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma



Esperto Incaricato :

Bellini Geom. Ivano

Via Venzaga, 52 – 25018 Montichiari (Bs)

CF : BLL VNI 65E05 F471 X

Tel. 030-9651657

Fax 030-9659849

Mail : studiotecnicobellini@virgilio.it

Pec : ivano.bellini@geopec.it

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

Timbro e firma



2

Date

Nomina dell'esperto	: 07/03/2015
Conferimento d'incarico di Stima e di Giuramento	: 12/03/2015
Data di Invio Telematico del Rapporto di Valutazione	: 29/05/2015
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 12/06/2015
Concessione Proroga invio Rapporto di Valutazione sino al	: 30/05/2015

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Identificazione dei Lotti

LOTTO N. 1 di 3 (Bifamigliare in Via Rive)

- a) Premessa
- b) Descrizione sintetica
- c) Ubicazione
- d) Identificativi catastali
- e) Quota di proprietà
- f) Diritto di proprietà
- g) Divisibilità degli Immobili
- h) Più probabile Valore in Libero Mercato
- i) “Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile

a) Premessa

Il Lotto 1 risulta essere composto da una porzione di Bifamigliare (Mapp. 2636 Sub. 4) che comprende due appartamenti con rispettivi box e locali accessori.

Dall’atto di Pignoramento si rileva che gli Immobili citati di cui al **Lotto 1**, sono riferiti alle Unità Immobiliari espressamente riconducibili ai **seguenti mappali e subalterni e con le seguenti intestazioni :**



- Sez. CAS, Fg. n. 4, Particella n. 2636, Subalterno 4, Piano T-1-INT., In Corso di Costruzione

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Tale unità immobiliare catastalmente sopra riportata è riferita agli immobili originariamente in corso di costruzione che viceversa, come verrà descritto nei successivi paragrafi, ad oggi risultano essere pressoché ultimati.

In ogni caso, in merito alle specifiche di cui sopra, il sottoscritto Esperto procederà di seguito alla stesura del Rapporto di Valutazione degli immobili di cui al Lotto N. 1 comprese le parti comuni in essi contenute.

b) Descrizione Sintetica.

L'Immobile oggetto della presente relazione e riferita al **Lotto 1** costituisce parte di un nuovo complesso edilizio di natura residenziale (Villa Bifamigliare) ubicato nella zona semicentrale del Comune di Casto ed in particolare lungo la Via Rive.

Tale zona risulta appartenere ad un comparto a bassa edificazione con modesta densità demografica ed in particolare gli immobili risultano posizionati a breve distanza dalle più importanti infrastrutture e servizi presenti nella zona.

Il Fabbricato cui appartengono gli immobili oggetto della presente è stato edificato ex novo a partire dall'anno 2008, pensato con struttura architettonica di tipo tradizionale, e malgrado si presenti con una forma planimetrica di tipo semplice, alcuni particolari costruttivi lo rendono di piacevole vista sia in ambito prospettico che di impatto ambientale.

Lo stabile si sviluppa su due piani abitabili fuori terra ove risultano dislocate n. 2 Unità Abitative (una per piano con ingressi indipendenti) compreso il seminterrato all'interno del quale risultano ubicate le autorimesse a disposizione dei due appartamenti ed i locali accessori.

Le abitazioni risultano servite da un unico ingresso pedonale direttamente dalla pubblica Via Rive, così come l'accesso alle autorimesse avviene mediante scivolo carraio con cancello dotato di apertura elettrica anch'esso comune.

Il fabbricato cui fanno parte gli immobili oggetto della presente è articolato come detto da un disegno dai semplici profili architettonici e le facciate sono caratterizzate con piccole porzioni di rivestimento in pietra, tipico della zona.

Le finestre e porte finestre risultano in legno colore tinto noce chiaro sia all'esterno che all'interno.

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

L'Immobile di cui al Lotto n. 1 individuato con la Particella n. 2363 Sub. 4, oggetto della presente, è in realtà rappresentato da una porzione di Bifamigliare ove però sono state ricavate due Unità immobiliari abitative (**Quadrilocale al piano Terra e Bilocale al Piano Primo**) completamente indipendenti, distribuite su due piani abitabili fuori terra e accessibili come detto, direttamente dalla prospiciente Via Rive.

L'abitazione al Piano Terra (Quadrilocale) da come si evince dagli Elaborati Grafici di progetto, è costituita da una botola d'ingresso con un'ampia zona giorno con cucina, n. 2 balconi uno in lato Est ed uno in lato Sud, disimpegno notte con una camera singola, due camere matrimoniali, una cabina armadio e un comodo bagno.

Le finestre e porte finestre sono in legno con colore esterno tinto noce chiaro ed il portoncino d'ingresso di tipo corazzato con arco a tutto sesto e finitura profilare in marmo chiaro.

Completano l'appartamento i locali accessori al piano interrato quali l'autorimessa, una cantina e una lavanderia con disbrigo di transito comune.

L'accesso al piano è garantito dalla presenza di una scala comune a servizio delle due unità abitative.

L'abitazione al Piano Primo (Bilocale) viceversa, da come si evince dagli Elaborati Grafici di progetto, è costituita da una botola d'ingresso indipendente al Piano Terra con scala di accesso esclusiva al Piano Primo. L'unità abitativa si dispone con un'ampia zona giorno con cucina, un balcone in lato Sud, una spaziosa camera matrimoniale con accesso diretto al Bagno.

Anche in questo caso le finestre e porte finestre sono in legno con colore esterno tinto noce chiaro ed il portoncino d'ingresso di tipo corazzato con arco a tutto sesto e finitura profilare in marmo chiaro.

Completano l'appartamento i locali accessori al piano interrato quali l'autorimessa, una cantina e una lavanderia con disbrigo di transito comune.

L'accesso al piano è garantito dalla presenza di una scala comune a servizio delle due unità abitative.

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Malgrado al momento del sopralluogo gli immobili non risultavano accessibili, il sottoscritto esperto nel corso delle indagini ha potuto di fatto accertare che gli stessi risultano ad oggi totalmente liberi.

c) Ubicazione

Comune di Casto (Bs) Via Rive 2 ;

d) Identificativi Catastali

Sez. CAS, Fg. n. 4, Particella n. 2636, Subalterno 4, Unità in Corso di Costruzione

e) Quota di Proprietà

Pellegrini Luciano & C. S.n.c. Proprietà 1/1

f) Diritto di Proprietà

Pellegrini Luciano & C. S.n.c. 1/1

g) Divisibilità degli Immobili

Gli Immobili oggetto della presente stima individuati ad oggi con la Particella 2636 Sub. 4 sono costituiti di fatto dalle due abitazioni e dalle rispettive autorimesse con cantine e lavanderie e sia per la loro conformazione strutturale, che per la loro dislocazione e disposizione, risultano completamente indipendenti l'una dall'altra e pertanto possono essere considerate Unità Immobiliari completamente autonome e divisibili.

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

h) Più probabile Valore in Libero Mercato Generale

Valore complessivo dei beni di cui al **Lotto n. 1** = € 326.000,00 così suddivisi :

- | | |
|---|---------------------|
| - Abitazione (Quadrilocale al P.Terra con accessori) | € 196.000,00 |
| - Abitazione (Bilocale al P.Primo con accessori) | € 130.000,00 |

i) “Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile

Come già ampiamente citato nella descrizione sintetica, l’Immobile oggetto della presente relazione e riferita al **Lotto 1** costituisce parte di un nuovo complesso edilizio di natura residenziale (Villa Bifamigliare) ubicato nella zona semicentrale del Comune di Casto ed in particolare lungo la Via Rive.

Tale zona risulta appartenere ad un comparto a bassa edificazione con modesta densità demografica ed in particolare gli immobili risultano posizionati in zona panoramica e a breve distanza dalle più importanti infrastrutture e servizi presenti nella zona.

Il Fabbricato cui appartengono gli immobili oggetto della presente come detto, è stato edificato ex novo a partire dall’anno 2008, pensato con struttura architettonica di tipo tradizionale, e malgrado si presenti con una forma planimetrica di tipo semplice, alcuni particolari costruttivi lo rendono di piacevole vista sia in ambito prospettico che di impatto ambientale.

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

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	● Si	No	Se No vedi pagina
Conformità catastale	Si	● No	Vedi pagina 38
Conformità titolarità	● Si	No	Se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	Si	● No	Se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	Si	● No	Se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Si	● No	Se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Si	● No	Se Si vedi pagina

8

Limitazioni

Assunzioni limitative	Si	● No	Se Si vedi pagina
Condizioni limitative	Si	● No	Se Si vedi pagina

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

LOTTO N. 2 di 3 (Fabbricato Indipendente di Via Cerreto 5)

- a) Premessa
- b) Descrizione sintetica
- c) Ubicazione
- d) Identificativi catastali
- e) Quota di proprietà e Usufrutto
- f) Divisibilità degli Immobili
- g) Più probabile Valore in Libero Mercato
- h) “Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile

a) Premessa

Il Lotto 2 risulta essere composto da due Appartamenti (Mapp. 738 Sub. 4 e 5) un grande Box (Mapp. 738 Sub. 3) ed un Area Urbana (Mapp. 738 Sub. 8).

Dall’atto di Pignoramento si rileva che gli Immobili citati di cui al **Lotto 2** sono riferiti alle Unità Immobiliari espressamente riconducibili ai **seguenti mappali e subalterni e con le seguenti intestazioni** :



- Sez. CAS, Fg. n. 2, Particella n. 738, Subalterno 4, A/2 Classe 2 Vani 5 Rendita € 258,23
- Sez. CAS, Fg. n. 2, Particella n. 738, Subalterno 8, Area Urbana 2 Mq. 180

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





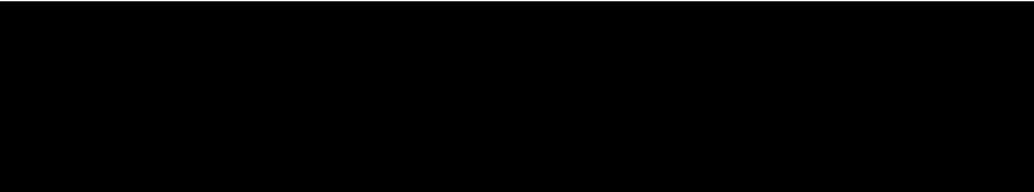
Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma



- Sez. CAS, Fg. n. 2, Particella n. 738, Subalterno 5, A/2 Classe 2 Vani 4,5 Rendita € 232,41



- Sez. CAS, Fg. n. 2, Particella n. 738, Subalterno 3, C/6 Classe 3 Mq. 48 Rendita € 52,06

10

In merito alle specifiche di cui sopra, il sottoscritto Esperto procederà di seguito alla stesura del Rapporto di Valutazione degli immobili di cui al Lotto N. 2 comprese le parti comuni in essi contenute, così come dalle attuali risultanze Catastali e Notarili.

b) Descrizione Sintetica.

L'Immobile oggetto della presente relazione e riferita al **Lotto 2** è un Fabbricato Indipendente la cui edificazione risale agli anni '80 e risulta ubicato nella zona centrale del Comune di Casto ed in particolare lungo la Via Cerreto al civico 5.

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

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

Il Fabbricato cui appartengono gli immobili oggetto della presente è stato edificato ex novo a partire dall'anno 1979, pensato inizialmente come villetta singola è stato realizzato con struttura architettonica di tipo tradizionale, e si presenta con una forma planimetrica di tipo semplice e in linea con le costruzioni tipiche degli anni '70/'80.

Dal confronto tra le planimetrie catastali è emerso che lo stabile si sviluppa su di un piano abitabile fuori terra ove risultano dislocate n. 2 Unità Abitative (una per piano con ingresso e scala comune) compreso il seminterrato all'interno del quale risultano ubicati i locali accessori agli appartamenti e un grande box. Le abitazioni risultano servite da un unico ingresso pedonale direttamente dalla pubblica Via Cerreto, così come l'accesso all'autorimessa avviene mediante scivolo carraio e corte anch'essi comuni.

Il fabbricato cui fanno parte gli immobili oggetto della presente che è completato da un Area Urbana esterna, è articolato come detto da un disegno dai semplici profili architettonici ma di piacevole impatto visivo.

L'Immobile di cui al Lotto n. 2 individuato con la Particella n. 738 Sub. 4, oggetto della presente, da come si evince dalle planimetrie catastali, è costituito da un ingresso e scala comuni al piano seminterrato che comprende anche un locale di sgombero ed un ripostiglio, l'appartamento al piano rialzato invece risulta costituito da una zona giorno con cucina, un balcone in lato Sud/Est, disimpegno notte con una camera, una lavanderia, un bagno, portico e veranda.

Completa l'unità abitativa una porzione di sottotetto al piano superiore.

Le finestre e porte finestre sono in legno con colore esterno tinto noce chiaro ed il portoncino d'ingresso di tipo corazzato.

L'accesso al piano è garantito dalla presenza di una scala comune a servizio delle due unità abitative.

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

L'Immobile di cui al Lotto n. 2 individuato con la Particella n. 738 Sub. 5 viceversa, da come si evince dalle planimetrie catastali, è costituito da un appartamento posto anch'esso al piano rialzato con ingresso indipendente e con scala di accesso comune al piano superiore. L'unità abitativa si dispone con soggiorno e cucina abitabile, un balcone in lato Nord/Est, una spaziosa camera matrimoniale, una lavanderia ed un bagno.

Anche in questo caso le finestre e porte finestre sono in legno con colore esterno tinto noce chiaro ed il portoncino d'ingresso di tipo corazzato.

Completano l'appartamento i locali accessori al piano interrato, una cantina e un ripostiglio con passaggio comune ed una porzione di sottotetto al piano superiore.

L'accesso al piano è garantito come detto dalla presenza di una scala comune a servizio delle due unità abitative.

12

L'Immobile di cui al Lotto n. 2 individuato con la Particella n. 738 Sub. 8

La particella di cui al Sub. 8 è un Area Urbana e risulta costituita da una porzione di terreno posta a Nord del fabbricato principale contenente le due abitazioni e l'autorimessa.

La superficie in oggetto di fatto, è da considerarsi come area di pertinenza del fabbricato adiacente, infatti la stessa si presenta in parte con destinazione a giardino semipianeggiante ed in parte a corte esterna privata.

L'Immobile di cui al Lotto n. 2 individuato con la Particella n. 738 Sub. 3

Come si evince dalle planimetrie catastali, la particella di cui al Sub. 3 è un'ampia Autorimessa ubicata in lato Sud/Est del fabbricato principale.

Il Box in oggetto per la sua conformazione e struttura appare consona a ricevere almeno due autoveicoli di media dimensione con ampia superficie disponibile.

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Malgrado al momento del sopralluogo gli immobili non risultavano accessibili, il sottoscritto esperto nel corso delle indagini ha potuto di fatto accertare che gli stessi risultano interamente occupati dal Sig. Pellegrini Luciano (stato civile Vedovo) e dal proprio nucleo familiare costituito dai figli Sigg. Pellegrini Cristian nato a Casto il 20/10/1977 e Pellegrini Mauro nato a Casto il 07/06/1985.

c) Ubicazione

Comune di Casto (Bs) Via Cerreto 5 ;

d) Identificativi Catastali

- Sez. CAS, Fg. n. 2, Particella n. 738, Subalterno 4, A/2 Classe 2 Vani 5 Rendita € 258,23
- Sez. CAS, Fg. n. 2, Particella n. 738, Subalterno 8, Area Urbana 2 Mq. 180
- Sez. CAS, Fg. n. 2, Particella n. 738, Subalterno 5, A/2 Classe 2 Vani 4,5 Rendita € 232,41
- Sez. CAS, Fg. n. 2, Particella n. 738, Subalterno 3, C/6 Classe 3 Mq. 48 Rendita € 52,06

e) Quota di Proprietà e Usufrutto

Immobili :

- Sez. CAS, Fg. n. 2, Particella n. 738, Subalterno 4, A/2 Classe 2 Vani 5 Rendita € 258,23
- Sez. CAS, Fg. n. 2, Particella n. 738, Subalterno 8, Area Urbana 2 Mq. 180

Diritti e quote:



Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Immobili :

- Sez. CAS, Fg. n. 2, Particella n. 738, Subalterno 5, A/2 Classe 2 Vani 4,5 Rendita € 232,41

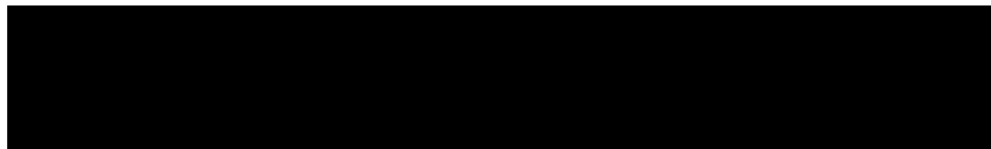
Diritti e quote:



Immobili :

- Sez. CAS, Fg. n. 2, Particella n. 738, Subalterno 3, C/6 Classe 3 Mq. 48 Rendita € 52,06

Diritti e quote:



f) Divisibilità degli Immobili

14

Gli Immobili oggetto della presente stima individuati ad oggi con la Particella 2636 Sub. 4 sono costituiti di fatto dalle due abitazioni e dalle rispettive autorimesse con cantine e lavanderie e sia per la loro conformazione strutturale, che per la loro dislocazione e disposizione, risultano completamente indipendenti l'una dall'altra e pertanto possono essere considerate Unità Immobiliari completamente autonome e divisibili.

g) Più probabile Valore in Libero Mercato Generale

Valore complessivo dei beni di cui al Lotto n. 2 = € 255.000,00 così suddivisi :

- Abitazione (Su. 4)	€ 104.000,00
- Abitazione (Su. 5)	€ 114.000,00
- Area Urbana (Su. 8)	€ 22.000,00
- Autorimessa (Su. 3)	€ 15.000,00

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

h) “Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile

Come già ampiamente citato nella descrizione sintetica, l’Immobile oggetto della presente relazione e riferita al **Lotto 2** è un Fabbricato Indipendente la cui edificazione risale agli anni '80 e risulta ubicato nella zona centrale del Comune di Casto ed in particolare lungo la Via Cerreto al civico 5.

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

Il Fabbricato cui appartengono gli immobili oggetto della presente è stato edificato ex novo a partire dall’anno 1979, pensato inizialmente come villetta singola è stato realizzato con struttura architettonica di tipo tradizionale, e si presenta con una forma planimetrica di tipo semplice e in linea con le costruzioni tipiche degli anni '70/'80.

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

15

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Vedi pagina 61
Conformità catastale	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Vedi pagina 65
Conformità titolarità	<input checked="" type="radio"/> Si	No	Se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="radio"/> Si	No	Se Si vedi pagina 69
Spese condominiali arretrate	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Se Si vedi pagina

16

Limitazioni

Assunzioni limitative	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Se Si vedi pagina
Condizioni limitative	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Se Si vedi pagina

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

LOTTO N. 3 di 3 (Tettoia Mgazzino in Località Pasquagno)

- a) Premessa
- b) Descrizione sintetica
- c) Ubicazione
- d) Identificativi catastali
- e) Quota di proprietà
- f) Diritto di proprietà
- g) Divisibilità degli Immobili
- h) Più probabile Valore in Libero Mercato
- i) “Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile

a) Premessa

17

Il Lotto 3 risulta essere costituito da un appezzamento di terreno a destinazione rurale con sovrastante Tettoia/Magazzino.

Dall’atto di Pignoramento si rileva che gli Immobili citati di cui al **Lotto 3**, sono riferiti alle Unità Immobiliari espressamente riconducibili ai **seguenti mappali e con le seguenti intestazioni :**



- Sez. CAS, Fg. n. 4, Particella n. 1876, Strada Provinciale 54 ;
- Sez. CAS, Fg. n. 9, Particella n. 1874, c.a. 60
- Sez. CAS, Fg. n. 9, Particella n. 1875, a. 3.40 c.a.
- Sez. CAS, Fg. n. 9, Particella n. 1876, a. 17.40 c.a.

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

In merito alle specifiche di cui sopra, il sottoscritto Esperto procederà di seguito alla stesura del Rapporto di Valutazione degli immobili di cui al Lotto N. 3.

b) Descrizione Sintetica.

L'Immobile oggetto della presente relazione e riferita al **Lotto 3** è costituito da un appezzamento di terreno di natura agricola con sovrastante struttura rustica adibita a tettoia magazzino a disposizione della società esecutata che svolge l'attività di impresa edile e denominata "Pellegrini Luciano & C. S.n.c.". Tali immobili risultano ubicati nella periferia del Comune di Casto ed in particolare il località Pasquagno.

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

Il Fabbricato cui appartengono gli immobili oggetto della presente è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente nell'anno 2001. Infatti come ben risulta dagli elaborati grafici e dai documenti urbanistici, il progetto risulta solo parzialmente conforme all'opera esistente che prevedeva l'effettiva realizzazione di un Rustico con destinazione specifica a Tettoia/Magazzino con struttura architettonica di tipo tradizionale per la tipologia, e di forma rettangolare.

Lo stabile si sviluppa con una struttura portante verticale di pilastri in C.A. e tamponatura in blocchi di conglomerato cementizio con sovrastante struttura di copertura in legno.

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

Malgrado al momento del sopralluogo gli immobili non risultavano direttamente accessibili, il sottoscritto esperto nel corso delle indagini ha potuto di fatto accertare che gli stessi risultano ad oggi essere in possesso come sopra accennato della società esecutata "Pellegrini Luciano & C. S.n.c.".

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

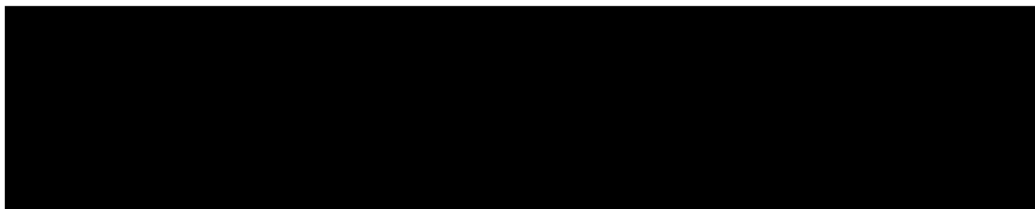
c) Ubicazione

Comune di Casto (Bs) Località Pasquagno ;

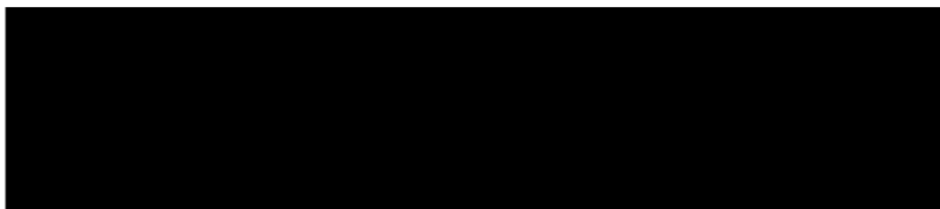
d) Identificativi Catastali

- Sez. CAS, Fg. n. 4, Particella n. 1876, Strada Provinciale 54 ;
- Sez. CAS, Fg. n. 9, Particella n. 1874, c.a. 60
- Sez. CAS, Fg. n. 9, Particella n. 1875, a. 3.40 c.a.
- Sez. CAS, Fg. n. 9, Particella n. 1876, a. 17.40 c.a.

e) Quota di Proprietà



f) Diritto di Proprietà





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

g) Divisibilità degli Immobili

Gli Immobili oggetto della presente stima individuati ad oggi con la Particelle 1874-1875-1876 sono costituiti di fatto da un appezzamento di terreno di natura rurale con sovrastante Rustico con destinazione di Tettoia/Magazzino. In relazione a quanto sopra, per la sua conformazione strutturale, nonché la sua dislocazione e natura, risulta completamente indipendente e pertanto può essere considerato autonomo e indipendente.

h) Più probabile Valore in Libero Mercato Generale

Valore complessivo dei beni di cui al **Lotto n. 3 = € 98.000,00** così suddivisi :

- **Terreno agricolo con sovrastante Rustico (Tettoia/Magazzino) € 98.000,00**

20

i) “Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile

Come già ampiamente citato nella descrizione sintetica, l’Immobile oggetto della presente relazione e riferita al **Lotto 3** è costituito da un appezzamento di terreno di natura agricola con sovrastante struttura rustica adibita a tettoia magazzino a disposizione della società esecutata che svolge l’attività di impresa edile e denominata “Pellegrini Luciano & C. S.n.c.”. Tali immobili risultano ubicati nella periferia del Comune di Casto ed in particolare il località Pasquagno.

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

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Il Fabbricato cui appartengono gli immobili oggetto della presente è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente nell'anno 2001. Infatti come ben risulta dagli elaborati grafici e dai documenti urbanistici, il progetto risulta conforme all'opera esistente e prevedeva l'effettiva realizzazione di un Rustico con destinazione specifica a Tettoia/Magazzino con struttura architettonica di tipo tradizionale per la tipologia, e di forma rettangolare.

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

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

21

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Vedi pagina 93
Conformità catastale	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Vedi pagina 97
Conformità titolarità	<input checked="" type="radio"/> Si	No	Se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="radio"/> Si	No	Se Si vedi pagina 101
Spese condominiali arretrate	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Se Si vedi pagina

22

Limitazioni

Assunzioni limitative	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Se Si vedi pagina
Condizioni limitative	Si	<input checked="" type="radio"/> No	Se Si vedi pagina

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

LOTTO 1 di 3

(Bifamigliare di Via Rive)

Indice

1. Inquadramento dell'Immobilabile	24
2. Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione.....	29
3. Audit Documentale e Due Diligence.....	35
3.1 Legittimità Edilizia - Urbanistica.....	35
3.2 Rispondenza Catastale	38
3.3 Verifica della Titolarità	40
4. Formalità, Vincoli, Oneri a carico dell'Acquirente	42
5. Formalità, Vincoli, Oneri non opponibili all'Acquirente	43
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini	45
7. Analisi estimativa	46
8. Riepilogo Valori di Stima.....	48

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

Provincia	:	Brescia
Comune	:	Casto
Frazione	:	-----
Località	:	-----
Quartiere	:	-----
Via/Piazza	:	Via Rive
Civico n.	:	2

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica

- Extra Urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Mappa Geografica fonte delle informazioni cartografiche: Google Maps



25

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Destinazione urbanistica dell'immobile

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

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dai fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

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

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

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

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione	: Pilastrini in C.A.
Solai	: Prefabbricato Lastral e Laterocemento
Copertura	: Tetto a padiglione in legno e tegole
Murature perimetrali	: Tamponamenti in Laterizio Porizzato
Coibentazioni/isolamenti	: Esterno a Cappotto
Divisori tra unità	: Muratura in laterizio
Infissi esterni	: Legno con Vetrocamera
Infissi interni	: -----
Pavimenti e rivestimenti	: -----
Impianto di riscaldamento	: -----
Impianto sanitario	: -----
Impianto gas	: Tradizionale
Impianto elettrico	: Tradizionale
Impianto climatizzazione	: -----
Altri impianti	: -----
Allaccio fognatura	: Esistente
Fonti rinnovabili	: -----
Finiture esterne	: Rivestimento lapideo in pietra
N. totale piani	: 2 fuori terra
Altro	: -----

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

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

Altro

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

2. Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'Immobile oggetto della presente relazione e riferita al **Lotto 1** costituisce parte di un nuovo complesso edilizio di natura residenziale (Villa Bifamigliare) ubicato nella zona semicentrale del Comune di Casto ed in particolare lungo la Via Rive.

Lo stabile si sviluppa su due piani abitabili fuori terra ove risultano dislocate n. 2 Unità Abitative (una per piano con ingressi indipendenti) compreso il seminterrato all'interno del quale risultano ubicate le autorimesse a disposizione dei due appartamenti ed i locali accessori.

Identificazione catastale

Comune censuario

Casto

Tipologia Catasto

Terreni

● **Fabbricati**

Identificativo

● **Sezione CAS**

● **Foglio 4**

● **Particella 2636**

● **Subalterno 4 (In Corso di Costruzione)**

Confini

Indicare i confini catastali

● **Nord Via Rive**

● **Sud Mappale 2281-65**

● **Est Mappali 2479**

● **Ovest Mapp. 2636 Sub. 5-6-7.**

Consistenza

Rilievo

Interno ed Esterno

● **Solo esterno**

Diretto in loco

Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria Catastale

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

• **Elaborato grafico (atto autorizzativo)**

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (Esterno)

18/04/2015

Criteri di misurazione

• **SEL - Superficie Esterna Lorda**

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

m² 184,03

Superficie secondaria

			Indice mercantile
• Balcone	m²	13,02	25 %
• Terrazza	m²	3,50	35 %
Veranda	m ²	____,____	__ %
Soffitta	m ²	____,____	__ %
Mansarda	m ²	____,____	__ %
Soppalco	m ²	____,____	__ %
Loggiato	m ²	____,____	__ %
Taverna	m ²	____,____	__ %
• Cantina	m²	33,12	50 %
Sgombero	m ²	____,____	__ %
Portico	m ²	____,____	__ %
• Autorimessa	m²	64,72	50 %
Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	__ %
Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	__ %
Posto auto scoperto	m ²	____,____	__ %
• Area esclusiva	m²	237,25	10 %
Area condominiale scoperta	m ²	____,____	__ %
Area condominiale coperta	m ²	____,____	__ %
Altro	m ²	____,____	__ %

30

Superficie Commerciale

m² 261,17



Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Caratteristiche Qualitative

L'immobile di cui al Lotto 1 oggetto della presente valutazione, si sviluppa su due piani abitabili fuori terra ove risultano dislocate n. 2 Unità Abitative (una per piano con ingressi indipendenti) compreso il seminterrato all'interno del quale risultano ubicate le autorimesse a disposizione dei due appartamenti ed i locali accessori.

Le abitazioni risultano servite da un unico ingresso pedonale direttamente dalla pubblica Via Rive, così come l'accesso alle autorimesse avviene mediante scivolo carraio con cancello dotato di apertura elettrica anch'esso comune.

Caratteristiche dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

Livello di piano : **PIANO RIALZATO E PRIMO**

Ascensore Presente
● **Assente**
Vetustà dell'ascensore

N. servizi **2**

Piano Rialzato n. 1
W.c.
Lavabo
Bidet
Doccia
Doccia con idromassaggio
Vasca
Vasca con doccia
Vasca con idromassaggio
Scaldabagno elettrico
● **Vetustà del bagno (anni) 3**

Piano Primo n. 2

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

- **Vetustà del bagno (anni) 3**

Impianti in Dotazione

Riscaldamento

- **Presente : Vetustà (anni) 3**

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

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

● Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda) ● Presente : Vetustà (anni) 3

Elettrico ● Presente : Vetustà (anni) 3
Assente

Idraulico ● Presente : Vetustà (anni) 3
Assente

Antifurto Presente : Vetustà (anni)
● Assente

Pannelli solari (Fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni)
● Assente

Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni)
● Assente

Domotica Presente : Vetustà (anni)
● Assente

Manutenzione Fabbricato Minimo
Medio
● Massimo

Manutenzione Unità Immobiliare Minimo
Medio
● Massimo

Classe Energetica Classe desunta dall'ACE A +

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Medio

● Massimo

Minimo

● Medio

Massimo

Finiture dell'Immobile

3. Audit Documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- **Fabbricato successivo 01/09/1967 : 2008/2009**

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire

- **Denuncia Inizio Attività (DIA)**

Segnalazione Certificata di Inizio attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condono edilizio

Certificato abitabilità

Presente : N. del

- **Assente**

Motivo assenza : **Nessuna Richiesta di Agibilità presentata e Nessun Rilascio.**

Indicare la documentazione visionata :

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

- D.I.A n. 401 del 14/10/2008 (Nuova Costruzione Villetta Bifamigliare).
- D.I.A n. 408 del 28/01/2009 (Variante alla D.I.A. n. 401 per modifiche interne).

NESSUNA RICHIESTA DI AGIBILITA' PRESENTATA

Fonte della documentazione visionata : **Ufficio Tecnico Comune di Casto**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) **18/04/2015**

Situazione Urbanistica

Strumento Urbanistico ● **Vigente** (L'immobile risulta conforme a quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente)

Adottato

Convenzione Urbanistica ● **NO**

SI

Cessione diritti edificatori ● **NO**

SI e se SI inserire estremi dell'atto

Limitazioni Urbanistiche

Vincoli Urbanistici ● **NO**

Si se Si quali

Vincoli Ambientali ● **NO**

Si se Si quali

Vincoli Paesaggistici ● **No**

Si

Altro :

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al N. 3934, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'**Ufficio Tecnico Comunale di Casto** ed in base a quanto sia stato possibile rilevare in loco, con la presente

DICHIARA

- **La REGOLARITA' edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.**

La NON REGOLARITA' edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

37

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

Note :

A chiusura della pratica Urbanistica si rende necessaria la presentazione di Fine Lavori e Richiesta di Agibilità completa di tutta la documentazione richiesta dagli Uffici preposti del Comune di Casto.

Per l'elaborazione, stesura e presentazione di quanto sopra si ipotizza un ammontare di Spese Tecniche pari a circa € 1.600,00 comprese di Tributi.

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

3.2 Rispondenza Catastale

Dalle indagini effettuate e dagli accertamenti eseguiti è emerso che :

Il Lotto 1 risulta essere composto da una porzione di Bifamigliare (Mapp. 2636 Sub. 4) che però comprende in realtà due appartamenti con rispettivi box e locali accessori.

Infatti dalle Indagini Catastali risulta presentata la sola pratica afferente il Tipo Mappale del fabbricato (oggetto della presente) ancora in fase di Costruzione così come ben visibile negli allegati catastali cui si riferisce.

A prova di ciò le risultanze delle visure indicano appunto quanto segue :

- Sez. CAS, Fg. n. 4, Particella n. 2636, Subalterno 4, Piano T-1-INT., In Corso di Costruzione

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio

● **Da siti web : sister.agenziaentrate.gov.it**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto terreni

● **Visura storica Catasto Fabbricati**

Schede Catastali

● **Elaborato Planimetrico di Subalternazione**

Elenco Immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo frazionamento

Altro

Data Verifica Catastale (gg/mm/aa)

18/03/2015

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

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 **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

• **La NON REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- L'attuale **Elaborato Planimetrico di Subalternazione** da quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo all'esterno, appare non aggiornato in merito ai profili del fabbricato oggetto della presente.

Tutto ciò ne deriva la necessità di aggiornamento e presentazione di un nuovo Tipo Mappale.

- Altresì successivamente si rende necessaria la presentazione delle **Planimetrie Catastali** aggiornate e riferite alle n. 4 Unità Immobiliari (N. 2 Appartamenti con N. 2 Autorimesse).

- La presentazione delle nuove planimetrie catastali descritte al punto precedente, rende quindi d'obbligo anche l'aggiornamento dell'elaborato **Planimetrico di Subalternazione**.

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

€ 2.600,00 per il nuovo Accatastamento completo e compreso dei diritti catastali.

Note :

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

3.3 Verifica della Titolarità

Inquadramento della Titolarità

- Tipo di atto : **Atto di Compravendita**
- Notaio : **Dott. Bossoni F.**
- Data atto : **25 Febbraio 2003**
- Repertorio : **50147**
- Raccolta : **9437**
- Estremi Registrazione : -----
- Estremi Trascrizione : **Trascritto a Salò in data 05/03/2003 ai nn. 1440/849**

Tipo di Provenienza

- Tipo di atto : **Atto di Compravendita**
- Notaio : **Dott. Bossoni F.**
- Data atto : **25 Febbraio 2003**
- Repertorio : **50147**
- Raccolta : **9437**
- Estremi Registrazione : -----
- Estremi Trascrizione : **Trascritto a Salò in data 05/03/2003 ai nn. 1440/849**

Quota di proprietà

- **Intera (1/1)**

Parte : indicare la quota [__/__]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

- **NO**

Si se Si indicare il nominativo

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

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

Condizioni Limitanti

Servitù	<ul style="list-style-type: none"> ● Non sono presenti servitù <p>Sono presenti servitù</p> <p>da titolo :</p> <p>apparenti :</p>
Vincoli	<ul style="list-style-type: none"> ● NO <p>Si se Si quali</p>
Oneri	<ul style="list-style-type: none"> ● NO <p>Si se Si quali</p>
Pesi	<ul style="list-style-type: none"> ● NO <p>Si se Si quali</p>
Gravami	<ul style="list-style-type: none"> ● NO <p>Si se Si quali</p>

Stato di Possesso del bene alla data della Valutazione

- **Libero**

Occupato indicare a che titolo è occupato il bene per i soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo si contratto

€/anno

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

Rata

Durata in anni

Scadenza del contratto

Estremi della registrazione

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

Data verificata presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa)

42

4. Formalità, Vincoli, Oneri a carico dell'Acquirente

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

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

5. Formalità, Vincoli, Oneri non opponibili all'Acquirente

Alla data del **20/05/2015** sugli immobili oggetto della presente Valutazione risultano gravare le seguenti formalità :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/1997 - Registro Particolare 3846 Registro Generale 5137 P
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-
Soggetto Acquirente
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2001 - Registro Particolare 713 Registro Generale 1169
Pubblico Ufficiale Zampaglione Luigi Repertorio 38163 del 22/02/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-
Immobili siti in Casto (Bs)
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2003 - Registro Particolare 849 Registro Generale
1440 Pubblico Ufficiale Zampaglione Luigi Repertorio 50147/9437 del 25/02/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-
Immobili siti in Casto (Bs)
Soggetto Acquirente
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/12/2004 - Registro Particolare 5504 Registro Generale
9007 Pubblico Ufficiale Zampaglione Luigi Repertorio 62684/13670 del 21/12/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-
Immobili siti in Casto (Bs)
Soggetto Acquirente
Nota disponibile in formato elettronico

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

5. ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2009 - Registro Particolare 849 Registro Generale 4633
Pubblico Ufficiale Zampaglione Luigi Repertorio 85149/24648 del 25/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in Casto (Bs)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati :
1. Iscrizione n. 577 del 13/05/2011
2. Comunicazione n. 200 del 28/03/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/03/2012.
Cancellazione Totale eseguita in data 02/04/2012 (Art. 13, Comma 8-decies DL /2007-Art. 40 bis D Lgs 385/1993).
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2010 - Registro Particolare 5270 Registro Generale 8250
Pubblico Ufficiale Zampaglione Luigi Repertorio 89917/27567 del 07/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-
Immobili siti in Casto (Bs)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2011 - Registro Particolare 5266 Registro Generale 7708
Pubblico Ufficiale Zampaglione Luigi Repertorio 93292/29399 del 15/12/2011
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in Casto (Bs)
SOGGETTO CEDENTE
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2014 - Registro Particolare 384 Registro Generale 2688
Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 4094/14 del 30/04/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in Casto (Bs)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

9. ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2014 - Registro Particolare 595 Registro Generale 4085
Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia Sez. Distaccata di Salò Repertorio 321 del 07/06/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in Casto (Bs)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2014 - Registro Particolare 4282 Registro Generale 5707
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO 14017/2014 del 02/10/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Casto (Bs)
Nota disponibile in formato elettronico

6. Fasi -Accertamenti e Date delle Indagini.

45

- **12/03/2015 Tribunale di Brescia per Giuramento Incarico**
- **17/03/2015 Tribunale di Brescia per ritiro Fascicolo e Copia Documenti**
- **18/03/2015 Accesso all’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali per Visure**
- **18/04/2015 Comune di Casto per Sopralluogo agli Immobili oggetto di Valutazione**
- **18/04/2015 Comune di Casto per accesso agli Atti presso Ufficio Tecnico ed. privata**
- **20/05/2015 Accesso all’Agenzia delle Entrate – Servizi per Visure Ipotecarie**
- **29/05/2015 Invio Telematico Rapp. di Valutazione con Allegati, Notula al Tribunale di Brescia.**

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

7. Analisi Estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che 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 movete o ragione pratica che la promuove, in relazione al compenso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionale (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 soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di

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

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

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

“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 usoⁱ (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.

47

• 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

• MCAⁱⁱ con n. 3 Immobili Comparabili

- Sistema di Stimaⁱⁱⁱ
- MCA + Sistema di Stima con nr.comparabili
- Sistema di ripartizione^{iv}
- Analisi di regressione^v semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Finanziario^{vi}

- Capitalizzazione diretta^{vii}
- Capitalizzazione finanziaria^{viii}
- Analisi del flusso di cassa scontato^{ix}

Dei costi^x

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it





Bellini Geom. Ivano

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

Esperto del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile per Rilevamento Danni Post-Sisma

8. Riepilogo dei Valori di Stima

LOTTO 1/3

Per quanto concerne l'immobile identificato in **Mappa al Foglio 4 Sezione CAS Mappale 2636** così costituito :

- **Abitazione al Piano Rialzato (Quadrilocale) compreso di Autorimessa ed Accessori al P. Int.**
- **Abitazione al Piano Primo (Bilocale) compreso di Autorimessa ed Accessori al P. Int.**

Quota di Proprietà 1/1 : Società "Pellegrini Luciano & C. S.n.c. :

Il più probabile **Valore in Libero Mercato** viene di fatto quantificato in € **326.000,00** diconsì Euro **Trecentoventiseimila** (vedasi **Analisi Estimativa Allegato I**) così suddivisi :

- **Abitazione al P. Rialzato con Autorimessa e Accessori** € **196.000,00**
- **Abitazione al P. Primo con Autorimessa e Accessori** € **130.000,00**

Il più probabile **Valore di Mercato in condizioni di Vendita Forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **244.500,00** diconsì Euro **Duecentoquarantaquattromilacinquecento** (vedasi **Analisi Estimativa Allegato II**) così suddivisi :

- **Abitazione al P. Rialzato con Autorimessa e Accessori** € **147.000,00**
- **Abitazione al P. Primo con Autorimessa e Accessori** € **97.500,00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali corpi scala, scivolo carraio, ed ogni quant'altro espressamente riferito alle parti comuni in genere.

Si precisa che le Autorimesse sopra descritte per la loro conformazione e disposizione, non possono essere oggetto di vendita separatamente dalla relativa unità immobiliare Abitativa.

Consulente Tecnico Forense e Perito Estimatore

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

Via Venzaga n° 52 – 25018 Montichiari (Bs) ITALY – Tel. 030/9651657 e Fax 030/9659849

Indirizzi e-mail: info@studiotecnicobellini.it

ivano.bellini@geopec.it

