



Bellini Geom. Ivano

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. OMISSIS

Anagrafica

1

Giudice Delegato:

Dr.ssa Giulia La Malfa

Creditore procedente

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

Dott. Stefano Cremaschi

C.F. : CRM SFN 57D05 G264 U

Pec : avvstefanocremaschi@bergamo.pecavvocati.it

e

Ed elettivamente domiciliato

Dott. Stefano Cremaschi

C.F. : CRM SFN 57D05 G264 U

Pec : avvstefanocremaschi@bergamo.pecavvocati.it

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Esecutato :

OMISSIS

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 :



2

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Date

Nomina dell'esperto:	06/08/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	14/09/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione:	22/11/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	09/03/2022

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotenicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Identificazione dei Lotti

LOTTO NR. 01 : Immobili in **OMISSIS**

Descrizione sintetica: **Trattasi di Immobili costituenti un Agriturismo composto da un'Abitazione (BLOCCO A), la struttura prettamente ricettiva composta da Ristorante con Camere (BLOCCO B) ; le strutture produttive adibite quasi interamente a Maneggio (BLOCCO C) e i Terreni Agricoli circostanti (BLOCCO D).**

Ubicazione: Comune di **OMISSIS**

Identificativi Catastali:

BLOCCO A) Abitazione di Tipo Popolare Piano Terra ; Primo e Secondo

SEZ. NCTFg. 01 – Particella 27 – Sub. 1 Sez. NCT – Categoria A/4 Classe 3 Vani 6 – Rendita € 216,91

BLOCCO B) Agriturismo (Ristorante e Camere)

SEZ. NCTFg. 01 – Particella 27 – Sub. 2 Sez. NCT – Categoria D10– Rendita € 12.654,00

BLOCCO C) Agriturismo (Fabbricati Produttivi)

SEZ. NCTFg. 01 – Particella 27 – Sub. 2 Sez. NCT – Categoria D10– Rendita € 12.654,00

BLOCCO D) Terreni Agricoli

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 23 Mq. 810 Bosco Ceduo Classe 1 R.D.E. 2,93 ; R.A.E. 0,25

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 25 Mq. 15.330 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 118,76 ; R.A.E. 134,59

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 74 Mq. 7.200 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 55,78 ; R.A.E. 63,21

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 142 Mq. 180 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 1,39 ; R.A.E. 1,58

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 140 Mq. 4.300 Seminativo Classe 3 R.D.E. 23,32 ; R.A.E. 25,54

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 141 Mq. 2.580 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 19,99 ; R.A.E. 22,65

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 332 Mq. 3.860 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 29,90 ; R.A.E. 33,89

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 330 Mq. 7.940 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 61,51 ; R.A.E. 69,71

Mq. 535 Prato Irriguo Classe 2 R.D.E. 3,73 ; R.A.E. 3,32

Quota di proprietà: - **OMISSIS PIENA PROPRIETA' DELL' INTERO**

REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Quota di proprietà: - **PER LA SOLA PARTICELLA N. 141 IL OMISSIS (ESECUTATO)**

RISULTA TITOLARE DEL DIRITTO DI ENFITEUSI.

Più probabile Valore in Libero Mercato TOTALE € 1873.368,00 (diconsi euro Unmilioneottocentostantremilatrecentosessantotto/00) così suddivisi :

BLOCCO A) Valore Totale € 134.400,00

BLOCCO B) Valore Totale € 1.092.884,00

BLOCCO C) Valore Totale € 357.084,00

BLOCCO D) Valore Totale € 289.000,00

Più probabile Valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta) TOTALE € 1.405.000,00 (diconsi euro Unmilionequattrocentocinquemila/00)

BLOCCO A) Valore Totale € 100.000,00

BLOCCO B) Valore Totale € 820.000,00

BLOCCO C) Valore Totale € 268.000,00

BLOCCO D) Valore Totale € 217.000,00

5

LOTTO NR. 02 : Immobili in OMISSIS UNICO

Descrizione sintetica: **Trattasi di Porzione di Strada di Mq. 50 OMISSIS**

Ubicazione: Comune di **OMISSIS**

Identificativi Catastali:

BLOCCO UNICO) Porzione di Strada

SEZ. NCT Fg. 04 – Particella N. 757 – Categoria Vigneto Classe 1 ; R.D.E. € 1,39 ; R.A.E. € 1,58.

Quota di proprietà: - **OMISSIS: PIENA PROPRIETA' DELL' INTERO**

REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Più probabile Valore in Libero Mercato TOTALE € 1500, (diconsi euro Millecinquecento/00).

Più probabile Valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta) TOTALE € 1.000,00 (diconsi euro Mille/00)

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

Descrizione sintetica: **Trattasi di Terreni di natura Agricola u Trattasi di Terreni di natura Agricola ubicati nelle vicinanze dell'Agriturismo di proprietà dell'Esecutato OMISSIS**

Ubicazione: Comune di **OMISSIS**

Identificativi Catastali:

BLOCCO UNICO) Terreni Agricoli

Fg. 20 – Particella N. 943 Mq. 295 Bosco Ceduo Classe 2 R.D.E. 0,84 ; R.A.E. 0,03

Fg. 20 – Particella N. 774 Mq. 5.774 Sem. Irriguo Arboreo Classe 3 R.D.E. 45,62 ; R.A.E. 50,69

Fg. 20 – Particella N. 945 Mq. 11.720 Sem. Irriguo Arboreo Classe 3 R.D.E. 92,61 ; R.A.E. 102,90

Fg. 20 – Particella N. 944 Mq. 6.317 Sem. Irriguo Arboreo Classe 2 R.D.E. 53,18 ; R.A.E. 58,72

Fg. 20 – Particella N. 956 Mq. 175 Bosco Ceduo Classe 2 R.D.E. 0,50 ; R.A.E. 0,02

Fg. 20 – Particella N. 3305 Mq. 3.698 Sem. Irriguo Arboreo Classe 3 R.D.E. 29,22 ; R.A.E. 32,47

Quota di proprietà: - **OMISSIS: PIENA PROPRIETA' DELL' INTERO**

REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Più probabile Valore in Libero Mercato TOTALE € 205.000,00 (diconsi euro Duecentocinquemila/00).

Più probabile Valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta) TOTALE € 154.000,00 (diconsi euro Centocinquantaquattromila/00)

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

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

Il Lotto 1 di cui alla presente risulta essere costituito da una serie di Immobili che di fatto rappresentano un

OMISSIS Tali beni immobili risultano così distribuiti : **(BLOCCO A) Sub. 1) Abitazione di Tipo Popolare disposta su tre Piani con il Piano Terra dotato di Portico esclusivo e sempre al Piano Terra lavanderia e vani accessori, Piano Primo con ubicate la zona giorno e notte dotate di Loggia esterna e Piano Secondo con soffitta ; (BLOCCO B) Sub. 2) costituito dal fabbricato destinato ad attività ricettiva (Ristorante con Camere) con Ristorante al Piano Terra e Camere ai Piani Primo e Secondo ; (BLOCCO C) Sub. 2) costituito dai fabbricati ad uso produttivo con specifico riferimento al Maneggio a disposizione dell'Agriturismo ; (BLOCCO D) infine racchiude i soli Terreni di Natura Agricola tutti ubicati nella zona che circoscrive i fabbricati sopra descritti. Gli immobili riferiti ai BLOCCHI A e C risultano essere immobili risalenti a diverse decine di anni fa che successivamente non sono stati oggetto di particolari interventi di ristrutturazione ma di sola manutenzione ordinaria minima. Viceversa il fabbricato di cui al BLOCCO B costituente la struttura ricettiva risulta essere stato oggetto di un generale intervento di ristrutturazione alcuni anni fa. Gli immobili oggetto della presente valutazione risultano posizionati nella campagna del comune **OMISSIS**. In relazione a quanto sopra esposto si ritiene che i beni in oggetto, vista la loro conformazione e la discreta appetibilità in relazione alla tipologia di destinazione malgrado il loro parziale stato di manutenzione non ottimale (escluso l'immobile ricettivo), **godano comunque di un buon indice in merito alla commerciabilità sull'attuale mercato immobiliare della zona, considerando anche la dimensione dell'offerta sul mercato di beni simili in vendita forzata.****

8

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si per e No per **BLOCCHI A) B) C)**
Conformità catastale Si per e No per **BLOCCHI A) B) C)**
Conformità titolarità **Si** No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No **Si**
Spese condominiali arretrate **No** Si se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No **Si**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del **22 Novembre 2021**, sugli immobili in oggetto sono state rilevate in allegato le formalità pregiudizievoli comprese quelle già elencate nella Relazione Notarile di cui alla presente procedura a firma Dott. Simone Frediani Notaio in Gavardo datata 15 Giugno 2021:

OMISSIS

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

Gli immobili di cui alla presente risultano costituiti da una piccola porzione di Area di Mq. 50 adibita a Strada (**BLOCCO UNICO**) **Sub. 8**) denominata OMISSIS Gli immobili risultano posizionati nelle vicinanze delle più importanti infrastrutture e servizi presenti nell'area. In relazione alla tipologia del bene in questione si ritiene che lo stesso, vista la sua consistenza e conformazione goda di una pressoché nulla appetibilità e quindi anche **di un indice di merito inesistente in merito alla commerciabilità sul mercato immobiliare.**

9

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si NO

Conformità catastale Si NO

Conformità titolarità Si NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del **22 Novembre 2021**, sugli immobili in oggetto sono state rilevate in allegato le formalità pregiudizievoli comprese quelle già elencate nella Relazione Notarile di cui alla presente procedura a firma Dott. Simone Frediani Notaio in Gavardo datata 15 Giugno 2021:

OMISSIS

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

Gli immobili di cui alla presente risultano costituiti da una serie di **Terreni di Natura Agricola** che di fatto sono parte integrante **OMISSIS** già indicato al Lotto 1.. Gli immobili oggetto della presente valutazione risultano posizionati nella campagna del comune di **OMISSIS** ed in particolare a Nord-Est e nelle immediate vicinanze appunto dell'Agriturismo Parco del Chiese. In relazione a quanto sopra esposto si ritiene che i beni in oggetto, vista la loro conformazione e la discreta appetibilità in relazione alla tipologia di destinazione **godano comunque di un buon indice in merito alla commerciabilità sull'attuale mercato immobiliare della zona, considerando anche la dimensione dell'offerta sul mercato di beni simili in vendita forzata.**

10

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si NO

Conformità catastale Si NO

Conformità titolarità Si NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del **22 Novembre 2021**, sugli immobili in oggetto sono state rilevate in allegato le formalità pregiudizievoli comprese quelle già elencate nella Relazione Notarile di cui alla presente procedura a firma Dott. Simone Frediani Notaio in Gavardo datata 15 Giugno 2021:

OMISSIS



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

Indice

1	Inquadramento dell'Immobile LOTTO 1 BLOCCHI A-B-C-D-.....	
2a	Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (LOTTO 1 BLOCCO A)	
3a	Audit Documentale e Due Diligence (LOTTO 1 BLOCCO A).....	
3.1a	Legittimità Edilizia – Urbanistica (LOTTO 1 BLOCCO A).....	
3.2a	Rispondenza Catastale (LOTTO 1 BLOCCO A).....	
2b	Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (LOTTO 1 BLOCCO B).....	
3b	Audit Documentale e Due Diligence (LOTTO 1 BLOCCO B).....	
3.1b	Legittimità Edilizia – Urbanistica (LOTTO 1 BLOCCO B).....	
3.2b	Rispondenza Catastale (LOTTO 1 BLOCCO B).....	
2c	Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (LOTTO 1 BLOCCO C).....	
3c	Audit Documentale e Due Diligence (LOTTO 1 BLOCCO C).....	
3.1c	Legittimità Edilizia – Urbanistica (LOTTO 1 BLOCCO C).....	
3.2c	Rispondenza Catastale (LOTTO 1 BLOCCO C).....	
2d	Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (LOTTO 1 BLOCCO D).....	
3d	Audit Documentale e Due Diligence (LOTTO 1 BLOCCO D).....	
3.1d	Legittimità Edilizia – Urbanistica (LOTTO 1 BLOCCO D).....	
3.2d	Rispondenza Catastale (LOTTO 1 BLOCCO D).....	
3.2e	Definizione Costi Ottenimento Legittimità Urbanistica e Catastale (LOTTO 1 BLOCCHI A-B-C-D)	
3.3	Verifica Titolarità (LOTTO 1 BLOCCHI A-B-C-D)	
4	Formalità, Vincoli, Oneri a Carico dell'Acquirente (LOTTO 1 BLOCCHI A-B-C-D)	
5	Formalità, Vincoli, Oneri Non Opponibili all'Acquirente (LOTTO 1 BLOCCHI A-B-C-D)	
6	Fasi – Accertamenti e Date delle Indagini (LOTTO 1 BLOCCHI A-B-C-D)	
7	Analisi Estimativa (LOTTO 1 BLOCCHI A-B-C-D).....	
8	Riepilogo dei Valori di Stima (LOTTO 1 BLOCCHI A-B-C-D)	
9	Dichiarazione di Rispondenza (LOTTO 1 BLOCCHI A-B-C-D).....	



Bellini Geom. Ivano

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

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

1.2	Inquadramento dell'Immobile (LOTTO 2 BLOCCO UNICO).....	
2.2	Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (LOTTO 2 BLOCCO UNICO).....	
3.2	Audit Documentale e Due Diligence (LOTTO 2 BLOCCO UNICO).....	
3.2.1	Legittimità Edilizia – Urbanistica (LOTTO 2 BLOCCO UNICO).....	
3.2.2	Rispondenza Catastale (LOTTO 2 BLOCCO UNICO).....	
3.3.2	Verifica Titolarità (LOTTO 2 BLOCCO UNICO).....	
4.2	Formalità, Vincoli, Oneri a Carico dell'Acquirente (LOTTO 2 BLOCCO UNICO).....	
5.2	Formalità, Vincoli, Oneri Non Opponibili all'Acquirente (LOTTO 2 BLOCCO UNICO).....	
6.2	Fasi – Accertamenti e Date delle Indagini (LOTTO 2 BLOCCO UNICO)	
7.2	Analisi Estimativa (LOTTO 2 BLOCCO UNICO).....	
8.2	Riepilogo dei Valori di Stima (LOTTO 2 BLOCCO UNICO).....	
9.2	Dichiarazione di Rispondenza (LOTTO 2 BLOCCO UNICO).....	
1.3	Inquadramento dell'Immobile (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....	
2.3	Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....	
3.3	Audit Documentale e Due Diligence (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....	
3.3.1	Legittimità Edilizia – Urbanistica (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....	
3.3.2	Rispondenza Catastale (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....	
3.3.3	Verifica Titolarità (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....	
4.3	Formalità, Vincoli, Oneri a Carico dell'Acquirente (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....	
5.3	Formalità, Vincoli, Oneri Non Opponibili all'Acquirente (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....	
6.3	Fasi – Accertamenti e Date delle Indagini (LOTTO 3 BLOCCO UNICO)	
7.3	Analisi Estimativa (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....	
8.3	Riepilogo dei Valori di Stima (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....	
9.3	Dichiarazione di Rispondenza (LOTTO 3 BLOCCO UNICO).....	
10.3	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (LOTTO 3 BLOCCO UNICO)	
11	Bibliografia	



Bellini Geom. Ivano

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

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

1. Inquadramento dell'Immobile

LOTTO NR. 01 : BLOCCHI A) B) C) D)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: **BRESCIA**
Comune: **OMISSIS**
Frazione: -----
Località: -----
Quartiere: -----
Via/Piazza: **OMISSIS**
Civico n.: **26**

14

Zona

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

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche : **GOOGLE MAPS**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

OMISSIS

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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Tipologia edilizia dei fabbricati

fabbricato storico

fabbricato singolo

fabbricato in linea

**Fabbricati Rurali : Agriturismo (BLOCCO B),
Stalle (BLOCCO C) e Abitazione (BLOCCO A)**

fabbricato a schiera

fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico

fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

Abitazione

appartamento (attico)

appartamento (loft)

villa

villino

villetta a schiera

autorimessa (garage/box)

posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia)

posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero)

**altro: Agriturismo e Stalle Produttive con
Maneggio**



Bellini Geom. Ivano

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

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

Caratteristiche generali dell'immobile (BLOCCHI A e B)

Descrizione sintetica

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



Bellini Geom. Ivano

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

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

Caratteristiche generali dell'immobile (BLOCCO C)

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione	: muratura
Solai	: copertura reticolare con manto eternit-coppi
Copertura	: a capanna
Murature perimetrali	: muratura
Coibentazioni/Isolamenti	: assenti
Divisori tra unità	: -
Infissi esterni	: -
Infissi interni	: ferro
Pavimenti e rivestimenti	: caldana cls
Impianto riscaldamento	: assente
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: assente
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: assente
Altri impianti	: non visionati
Allaccio fognatura	: esistente
Fonti rinnovabili	: non presenti
Finiture esterne	: nessuna
N. totale piani	: 1 fuori terra



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

- 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**



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

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 **BLOCCO A)** sono costituiti da un'Unità Abitativa identificata come appartamento di grandi dimensioni facente appunto parte di un'unica struttura risalente a diverse decine di anni fa e di fatto annessa all'immobile ricettivo di cui all'Agriturismo in oggetto. Il fabbricato contenente l'Unità Abitativa così come tutto l'Agriturismo stesso è ubicato nella zona Periferica con destinazione Agricola **OMISSIS** ma comunque a breve distanza dal centro urbano. Il **Blocco A) viene identificato con il Mappale n. 27 Sub. 1 della Sez. NCT al Foglio n. 1.** E l'oggetto che fa parte della stima è un appartamento di notevoli dimensioni distribuito su un tre piani ove al Piano Terra risultano ubicati i cosiddetti locali accessori quali lavanderia, cantina un portico esclusivo e scala di accesso ai piani superiori ecc. mentre al Piano Primo si distinguono due ampie camere una cucina un bagno, corridoio di accesso e loggia esterna con scala di accesso al Piano Secondo il quale risulta essere completamente destinato a soffitta. L'unità abitativa ha accesso direttamente dalla corte comune ed il fabbricato in questione mostra sia dall'esterno che al suo interno uno stato di conservazione mediocre che ne attesta palesemente una mancata manutenzione nel tempo.

20

Identificazione catastale

Comune Censuario

OMISSIS

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT

Foglio 01

Particella 27

Subalterno 1

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord – Est NCT Fg. 01 Mappale 379
- Nord-Ovest Fg. 01 Mappale 27
- Sud – Fg. 01 Mappale 351
- Nord – Fg. 01 Mappale 27

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: **SI**

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

23/09/2021

21

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



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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa	m²	87,00	
Superfici secondarie			Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balconi	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta	m ²	43,50	50 %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Loggiato	m ²	24,50	40 %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ²	43,50	50 %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m ²	24,50	40 %
<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 checked="" type="checkbox"/> Rip. Esterno	m ²	2,00	30%

22

Superficie Commerciale (Sub. 8)

m² 223,00



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:

PIANO TERRA ; PRIMO E SECONDO

Ascensore

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi:

servizio 1

- W.c
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio

- Vasca
 Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno:

N. servizi: servizio

- W.c
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio

- Vasca
 Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno:

23

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

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

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente: Vetustà (anni)
- Assente

Impianto geotermico

- Presente: Vetustà (anni)
- Assente



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

- Domotica** Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Inquinamento** Atmosferico Assente
 Acustico Presente
 Assente
 Presente
 Elettromagnetico Assente
 Presente
 Ambientale Assente
 Presente



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

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 :

Assente:

NESSUN TITOLO ABILITATIVO E' STATO RILEVATO A SEGUITO DELLE INDAGINI EFFETTUATE PRESSO GLI UFFICI PREPOSTI.

Fonte documentazione visionata: **OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **25/10/2021**



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

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente
 Adottato

Convenzione Urbanistica No
 Si

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

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali :

Altro



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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione di cui al **BLOCCO A)**

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

- No, perché **NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE GLI ATTI ABILITATIVI ORIGINARI E PERTANTO NON RISULTANO VERIFICABILI EVENTUALI DIFFORMITA'**.

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

Varie :

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

3.2a Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 1 : BLOCCO A)

Immobile di cui al **BLOCCO A)** viene identificato in mappa al **Foglio 01 Sezione NCT :**

BLOCCO A) Abitazione di Tipo Popolare Piano Terra ; Primo e Secondo

SEZ. NCT Fg. 01 – Particella 27 – Sub. 1 Sez. NCT – Categoria A/4 Classe 3 Vani 6 – Rendita € 216,91

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
 Da siti web: [hiip://sister.agenziaentrate.gov.it/](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

30

Data verifica catastale

17/09/2021

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

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:

Dal confronto tra il sopralluogo e la Planimetria Catastale, si è accertata la difformità relativa alla demolizione della lavanderia ubicata sotto il portico al piano terra rappresentata appunto nella scheda catastale, nonché la modifica di alcune aperture al piano primo.

In relazione a quanto sopra pertanto si rende necessario procedere con la regolarizzazione catastale mediante presentazione di nuova Planimetria aggiornata.

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

€ 600,00 per il nuovo Accatastamento compreso di dritti catastali.



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

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 **BLOCCO B)** sono costituiti dalla parte ricettiva riferita all'Agriturismo ed in particolare al fabbricato **destinato ad attività di Ristorazione ed Alloggio con Camere.**

La struttura su cui insistono gli immobili sopradescritti risalente a diverse decine di anni fa è risultata oggetto di una generale trasformazione e ristrutturazione a seguito di PDC dell'anno 2005 . Il fabbricato riferito appunto a **OMISSIS** ma comunque a breve distanza dal centro urbano. Il **Blocco B) viene identificato alla SEZ. NCTFg. 01 – Particella 27 – Sub. 2 (parte) Sez. NCT – Categoria D10– Rendita € 12.654,00**

L'immobile si dispone su tre piani fuori terra ove al piano terra risulta ubicata la zona ristorazione con veranda dalla quale si accede mediante un ampio portico esterno, cucina, bagno, locale caldaia e scala di accesso ai piani superiori ove risultano dislocate le camere di alloggio (N. 11 COMPLESSIVE) ognuna delle quali con bagno privato. Alcune camere del piano secondo poi risultano dotate anche di soffitta e il piano stesso è completato da un'ampia area destinata a disimpegno.

32

Identificazione catastale

Comune Censuario

OMISSIS

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT

Foglio 01

Particella 27

Subalterno 2 (parte)

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord – Est NCT Fg. 01 Mappale 74
- Nord-Ovest Fg. 01 Mappale 330
- Sud – Fg. 01 Mappale 351
- Nord – Fg. 01 Mappale 27

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: **SI**

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

33

Data del sopralluogo:

23/09/2021

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



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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa	m²	560,00	
Superfici secondarie			Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balconi	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazza	m ²	5,50	25 %
<input checked="" type="checkbox"/> Veranda	m ²	70,00	90 %
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta	m ²	38,50	50 %
<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 checked="" type="checkbox"/> Portico	m ²	16,00	40 %
<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"/> Altro	m ²	____,____	____ %

34

Superficie commerciale (Sub. 5)

m² 690,00



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: **PIANO PRIMO ; PRIMO E SECONDO**

Ascensore

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

N. servizi: 11 servizio TIPO

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

- Vasca
- Vasca con doccia

- Vasca con idromassaggio

- Scaldabagno elettrico

- Vetustà del bagno: **15 ANNI**

N. servizi:

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

- Vasca
- Vasca con doccia

- Vasca con idromassaggio

- Scaldabagno elettrico

- Vetustà del bagno:

35

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Vetustà (anni):

- Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
- Autonomo**
- Alimentazione:

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

- 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

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

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)



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

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

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |



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

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 N. 39 DEL 26 LUGLIO 2005**
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Agibilità Presente :

Assente:

Motivo assenza : **RICHIESTA AGIBILITA' PROT. 7297 DEL 03 GIUGNO 2008 AL P.C. N. 39/2005.**

Indicare la documentazione visionata:

Dalle indagini eseguite non si sono reperite altre Pratiche Edilizie precedenti inerenti specificatamente gli Immobili di cui al BLOCCO B).

Fonte documentazione visionata: **OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **25/10/2021**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT

- Vigente
 Adottato

Convenzione Urbanistica

- No
 Si

Cessioni diritti edificatori

- No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

- No
 Si se Si quali

40

Vincoli ambientali

- No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

- No
 Si se Si quali :

Altro

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

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
 la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono MEGLIO RIASSUNTI NEL SUCCESSIVO CAPITOLO 3.2e.

- **Necessaria Pratica in Sanatoria per modifica Opere Interne e aperture.**

Varie :

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

3.2b Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 1 : BLOCCO B)

Immobile viene identificato in mappa al **Foglio 01 Sezione NCT :**

BLOCCO B) Ariturismo (Ristorante e Camere)

SEZ. NCTFg. 01 – Particella 27 – Sub. 2 (parte) Sez. NCT – Categoria D10– Rendita € 12.654,00

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

42

Data verifica catastale

17/09/2021

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

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:

43

Dal confronto tra il sopralluogo e la Planimetria Catastale, si è accertata la difformità relativa ad alcune opere interne in merito ad una diversa distribuzione e per quanto concerne alcune aperture.

In relazione a quanto sopra pertanto si rende necessario procedere con la regolarizzazione catastale mediante presentazione di nuova Planimetria aggiornata.

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

€ 600,00 per il nuovo Accatastamento compreso di diritti catastali.

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

2c Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

LOTTO NR. 1 : BLOCCO C)

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima riferiti al **BLOCCO C)** sono costituiti dalla parte di Immobili a destinazione Produttiva riferita all'Agriturismo.

Nel dettaglio sono numero 4 le strutture che costituiscono il comparto produttivo dell'Agriturismo oggetto della presente valutazione. In particolare il complesso si compone di n. 2 Capannoni originariamente di natura avicola e successivamente in parte trasformati ad uso Maneggio, n. 1 Rustico contenente Box Cavalli sempre ad uso del Maneggio e n. 1 Tensostruttura adibita a Paddock esterno anch'essa da riferirsi all'attività di Maneggio. I fabbricati produttivi riferiti appunto all'

OMISSIS ma comunque a breve distanza dal centro urbano. Il **Blocco C)** viene anch'esso identificato alla SEZ. NCT Fg. 01 – Particella 27 – Sub. 2 (parte) Sez. NCT – Categoria D10– Rendita € 12.654,00.

I 2 capannoni avicoli sono costituiti da strutture con murature verticali ed elementi di copertura ormai obsoleti compreso il manto sovrastante realizzato in fibrocemento (eternit). Gran parte dei capannoni risultano ancora ad oggi adibiti a ricovero avicolo mentre la restante superficie è a disposizione dell'attività di maneggio a supporto dell'Agriturismo. Il **Rustico** destinato ai Box ricovero per cavalli risulta composto da murature verticali con struttura di copertura in legno e manto in coppi ; pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione l'immobile si presenta comunque in un sufficiente stato di conservazione. Infine la **Tensostruttura** destinata come detto a paddok esterno a servizio dell'attività di maneggio e di recente installazione si presenta in un buon stato di conservazione.

44

Identificazione catastale

Comune Censuario

OMISSIS

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT

Foglio 01

Particella 27

Subalterno 2 (parte)

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord NCT Fg. 01 Mappale 330
- Ovest Fg. 01 Mappale 25
- Sud – Fg. 01 Mappale 27
- Nord – Fg. 01 Mappale 74

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: **SI**

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

45

Data del sopralluogo:

23/09/2021

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



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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (Capannoni e Rustico) circa m² 2.248,00

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 checked="" type="checkbox"/> <u>TENSOSTRUTTURA</u>	m ²	372,00	40%

46

Superficie commerciale (Sub. 6)

m² 2.620,00



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: **PIANO TERRA**

Ascensore

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

N. servizi:

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

- Vasca
- Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno:

N. servizi:

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

- Vasca
- Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno:

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

Vetustà (anni):



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

- 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

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

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)



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

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

- | | | |
|--|---|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| | <input type="checkbox"/> Presente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| | <input type="checkbox"/> Presente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| | <input type="checkbox"/> Presente | |

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

- Esposizione prevalente dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Luminosità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Funzionalità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Finiture dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo



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

3c Audit Documentale e Due Diligence

3.1c Legittimità Edilizia – Urbanistica

LOTTO NR. 1 : BLOCCO C)

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 DI COSTRUZIONE N. 24 DEL 24/02/1969 (AMPLIAMENTO CAPANNONI AVICOLI)
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 28 DEL 18/04/2008 (RISTRUTTURAZIONE PARTE CAPANNONE AVICOLO CON CAMBIO D'USO A STALLA PER RICOVERO CAVALLI)
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5 DEL 12/04/2011 (NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO AGRICOLO AD USO MANEGGIO COPERTO PER CAVALLI)
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2 10/02/2012 (VARIANTE AL P.C. N. 5/2011 PER COSTRUZIONE FABBRICATO AGRICOLO AD USO MANEGGIO COPERTO PER CAVALLI)
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Agibilità Presente :

Assente:

RICHIESTA DI AGIBILITA' ALLE OPERE
RIFERITE ALLA LICENZA N. 24/'69
RICHIESTA AGIBILITA' PROT. 7297 DEL
03 GIUGNO 2008 AL P.C. N. 28/2008.

Indicare la documentazione visionata:

Dalle indagini eseguite non si sono reperite altre Pratiche Edilizie precedenti inerenti specificatamente gli Immobili di cui al BLOCCO C).

Fonte documentazione visionata: OMISSIS

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **25/10/2021**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT

- Vigente
 Adottato

Convenzione Urbanistica

- No
 Si

Cessioni diritti edificatori

- No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

- No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali

- No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

- No
 Si se Si quali :

Altro

52

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica **PER CAPANNONI AVICOLI E RICOVERO CAVALLI**

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono MEGLIO SPECIFICATI NEL SUCCESSIVO CAPITOLO 3.2e.

53

- **Necessaria Pratica in Sanatoria per modifica Opere Interne**

Varie :

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

3.2C Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 1 : BLOCCO C)

Immobile viene identificato in mappa al **Foglio 13 Sezione NCT** :

EDIFICI PRODUTTIVI (CAPANNONI RUSTICO E TENSOSTRUTTURA) :

SEZ. NCT Fg. 01 – Particella 27 – Sub. 2 (parte) Sez. NCT – Categoria D10– Rendita € 12.654,00.

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
 Da siti web: [hiip://sister.agenziaentrate.gov.it/](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

17/09/2021

54

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

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:

1) CAPANNONE AVICOLO CON CAMBIO D'USO A STALLA PER CAVALLI CON DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA.

2) RUSTICO (STALLA) CON DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA.

3) TOTALE ASSENZA DI ACCATASTAMENTO PER LA TENSOSTRUTTURA ADIBITA A PADDOK ESTERNO.

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

- Si ed i costi sono di seguito indicati :**

- 1) e 2) **VARIAZIONE DELLE SCHEDE CATASTALI, ELABORATO PLANIM. COMPRESI ONERI CATASTALI** € **900,00**
- 3) **NUOVO TIPO MAPPALE E SCHEDA CATASTALE COMPRESI ONERI CATASTALI** € **2.000,00**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

2d Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

LOTTO NR. 1 : BLOCCO D)

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima riferiti al **BLOCCO D)** sono costituiti dai **Terreni Agricoli** espressamente connessi all'attività prettamente di natura rurale **OMISSIS**

La porzione di terreni agricoli in oggetto, ubicati a Nord-Ovest e in aderenza ai fabbricati costituenti l'agriturismo, risultano definiti con un andamento interamente pianeggiante, di forma più o meno quadrilatera e gli stressi raggiungono una superficie complessiva di circa mq. 42.735,00 pari a più bresciani 13,13. **OMISSIS**

I terreni in questione oggetto della presente appaiono in possesso dei requisiti specifici per la coltivazione anche se ad oggi risultano essere utilizzati esclusivamente a supporto dell'agriturismo ed all'attività di maneggio allo stesso connessa.

Gli immobili di cui al **BLOCCO D)** risultano come detto ubicati nella zona **OMISSIS** ma comunque a breve distanza dal centro urbano. Il **Blocco D)** viene identificato con i seguenti riferimenti Catastali :

56

Identificazione catastale

Comune Censuario **Bedizzole (Bs)**

Tipologia Catasto **Terreni**

Fabbricati

Identificativo Sezione

Foglio 01

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 23 Mq. 810 Bosco Ceduo Classe 1 R.D.E. 2,93 ; R.A.E. 0,25

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 25 Mq. 15.330 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 118,76 ; R.A.E. 134,59

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 74 Mq. 7.200 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 55,78 ; R.A.E. 63,21

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 142 Mq. 180 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 1,39 ; R.A.E. 1,58

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 140 Mq. 4.300 Seminativo Classe 3 R.D.E. 23,32 ; R.A.E. 25,54

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 141 Mq. 2.580 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 19,99 ; R.A.E. 22,65

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 332 Mq. 3.860 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 29,90 ; R.A.E. 33,89

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 330 Mq. 7.940 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 61,51 ; R.A.E. 69,71

Mq. 535 Prato Irriguo Classe 2 R.D.E. 3,73 ; R.A.E. 3,32

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord – NCT altro foglio
- Est – NCT altro foglio
- Sud – NCT Fg. 1 Mappali 27 e 379
- Ovest – NCT Fg. 1 Mappali 138-139

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: SI

Desunto graficamente da:

Mappa Catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

57

Data del sopralluogo:

23/09/2021

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



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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (TERRENI AGIRCOLI) circa m² 42.735,00 PARI A 13,13 PIO' BRESCIANI

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"/> Altro	m ²	_____	_____ %

Superficie commerciale BLOCCO D) m² 42.735,00

PARI A PIO' BRESCIANI 13,13



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:

PIANO TERRA

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

N. servizi:

servizio n.

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

- Vasca
- Vasca con doccia

- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico

- Vetustà del bagno:

N. servizi: servizio n.

- W.c

- Doccia con idromassaggio

- Vasca
- Vasca con doccia

- Vasca con idromassaggio

- Scaldabagno elettrico

- Vetustà del bagno:

59

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Vetustà (anni):

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

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



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

- Ambientale Presente
 Assente
 Presente

- Esposizione prevalente dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

- Luminosità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

- Panoramicità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

- Funzionalità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

- Finiture dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo



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

3d Audit Documentale e Due Diligence

3.1d Legittimità Edilizia – Urbanistica

LOTTO NR. 1 : BLOCCO D) TERRENI AGRICOLI

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)
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALLEGATI)**
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Agibilità Presente :

Assente:

Motivo assenza :

Fonte documentazione visionata: **OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **25/10/2021**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente
 Adottato

Convenzione Urbanistica No
 Si

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

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

64

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



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

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
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica

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

- No, perché
- Si ed i costi

Varie :



Bellini Geom. Ivano

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

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

3.2d Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 1 : **BLOCCO D) TERRENI AGRICOLI**

Immobile viene identificato in mappa al **Foglio 01 Sezione NCT** :

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 23 Mq. 810 Bosco Ceduo Classe 1 R.D.E. 2,93 ; R.A.E. 0,25

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 25 Mq. 15.330 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 118,76 ; R.A.E. 134,59

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 74 Mq. 7.200 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 55,78 ; R.A.E. 63,21

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 142 Mq. 180 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 1,39 ; R.A.E. 1,58

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 140 Mq. 4.300 Seminativo Classe 3 R.D.E. 23,32 ; R.A.E. 25,54

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 141 Mq. 2.580 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 19,99 ; R.A.E. 22,65

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 332 Mq. 3.860 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 29,90 ; R.A.E. 33,89

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 330 Mq. 7.940 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 61,51 ; R.A.E. 69,71

Mq. 535 Prato Irriguo Classe 2 R.D.E. 3,73 ; R.A.E. 3,32

66

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
 Da siti web: [hiip://sister.agenziaentrate.gov.it/](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

17/09/2021

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

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

67

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

- Si ed i costi

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

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

Legittimità Urbanistica LOTTO 1) BLOCCHI A-B-C-

SANZIONI PER DIFFORMITA' URBANISTICA LOTTO 1 BLOCCO (B)

- Sanzione per modifica Opere Interne ed aperture = € 516,00
- TOTALE SANZIONI PER DIFFORMITA' URBANISTICA = € 516,00

COSTI PRATICHE EDILIZIE PER DIFFORMITA' URBANISTICA BLOCCO (B)

- Pratica Sanatoria Generale = € 3.500,00
- Pratica Agibilità = € 2.500,00

TOTALE COSTI PER DIFFORMITA' URBANISTICA BLOCCO (B) = € 6.516,00

SANZIONI PER DIFFORMITA' URBANISTICA LOTTO 1 BLOCCO (C)

- Sanzione per modifica Opere Interne ed aperture = € 516,00
- TOTALE SANZIONI PER DIFFORMITA' URBANISTICA = € 516,00

COSTI PRATICHE EDILIZIE PER DIFFORMITA' URBANISTICA BLOCCO (C)

- Pratica Sanatoria Generale = € 2.000,00
- Pratica Agibilità = € 2.500,00

TOTALE COSTI PER DIFFORMITA' URBANISTICA BLOCCO (C) = € 5.016,00

COSTI GENERALI PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE LOTTO 1 (BLOCCHI B) e C) € 11.532,00

COSTI GENERALI PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' CATASTALI LOTTO 1 (BLOCCHI A) B) e C) € 4.100,00

COSTI TOTALI REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' LOTTO 1 € 15.632,00

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

3.3 Verifica della Titolarità

LOTTO NR. 1 : BLOCCHI A) B) C) D)
--

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: **ATTO DI DIVISIONE**
- Notaio: **OMISSIS**
- Data atto: **18/11/1995**
- Repertorio: **10887**
- Raccolta: **1567**
- Estremi di Registrazione: **Trascritto a Lonato al n. 640 in data 01 Dicembre 1995**

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: **ATTO DI DIVISIONE**
- Notaio: **OMISSIS**
- Data atto: **18/11/1995**
- Repertorio: **10887**
- Raccolta: **1567**
- Estremi di Registrazione: **Trascritto a Lonato al n. 640 in data 01 Dicembre 1995**

69

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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali :
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

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

70

A SEGUITO DI RICHIESTA **E' EMERSO ALTRESI' CHE : NON RISULTA REGISTRATO PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALCUN CONTRATTO DI AFFITTO RIFERITO ALL'ESECUTATO SIG. OMISSIS**

- Tipo di contratto :
 €/anno
 Rata:
 Durata in
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione: registrato all'Agenzia delle Entrate di
Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
 Si
 No se No perché
Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

4 Formalità, Vincoli, Oneri a carico dell'Acquirente LOTTO 1 BLOCCHI A) B) C) D)

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

5 Formalità, Vincoli, Oneri Non opponibili all'Acquirente. LOTTO 1 BLOCCHI A) B) C) D)

Alla data del **30 Novembre 2021**, sugli immobili in oggetto sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli comprese quelle già elencate nella Relazione Notarile di cui alla presente procedura a firma Dott. Simone Frediani Notaio in Gavardo datata 15 Giugno 2021:

OMISSIS

71

6 Fasi-Accertamenti e Date delle Indagini LOTTO 1 BLOCCHI A) B) C) D)

- 14/09/2021 – Giuramento presso il Tribunale di Brescia
- 17/09/2021 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali Visure Catastali e Richiesta Planimetrica.
- 23/09/2021 – Sopralluogo presso il sito oggetto di perizia.
- 22/11/2021 – Visure Ipotecarie Agenzia Entrate di Brescia
- 23/11/2021 – Invio Telematico Rapporto di Valutazione al Tribunale di Brescia

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

7 Analisi Estimativa LOTTO 1 BLOCCHI A) B) C) D)

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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

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

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

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

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

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

Assunzioni limitative

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

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

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

Si

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 immobili comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr.comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



Bellini Geom. Ivano

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

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

8 Riepilogo dei Valori di Stima

LOTTO NR. 1 : BLOCCHI A) B) C) D)

Ubicazione: Comune di **OMISSIS**

Identificativi Catastali:

BLOCCO A) Abitazione di Tipo Popolare Piano Terra ; Primo e Secondo

SEZ. NCTFg. 01 – Particella 27 – Sub. 1 Sez. NCT – Categoria A/4 Classe 3 Vani 6 – Rendita € 216,91

BLOCCO B) Ariturismo (Ristorante e Camere)

SEZ. NCTFg. 01 – Particella 27 – Sub. 2 Sez. NCT – Categoria D10– Rendita € 12.654,00

BLOCCO C) Ariturismo (Fabbricati Produttivi)

SEZ. NCTFg. 01 – Particella 27 – Sub. 2 Sez. NCT – Categoria D10– Rendita € 12.654,00

BLOCCO D) Terreni Agricoli

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 23 Mq. 810 Bosco Ceduo Classe 1 R.D.E. 2,93 ; R.A.E. 0,25

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 25 Mq. 15.330 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 118,76 ; R.A.E. 134,59

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 74 Mq. 7.200 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 55,78 ; R.A.E. 63,21

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 142 Mq. 180 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 1,39 ; R.A.E. 1,58

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 140 Mq. 4.300 Seminativo Classe 3 R.D.E. 23,32 ; R.A.E. 25,54

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 141 Mq. 2.580 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 19,99 ; R.A.E. 22,65

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 332 Mq. 3.860 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 29,90 ; R.A.E. 33,89

SEZ. NCTFg. 01 – Particella N. 330 Mq. 7.940 Sem. Irriguo Classe 2 R.D.E. 61,51 ; R.A.E. 69,71

Mq. 535 Prato Irriguo Classe 2 R.D.E. 3,73 ; R.A.E. 3,32

Quota di proprietà: - **OMISSIS**

Quota di proprietà: - **PER LA SOLA PARTICELLA N. 141 OMISSIS (ESECUTATO)**

RISULTA TITOLARE DEL DIRITTO DI ENFITEUSI.

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Più probabile Valore in Libero Mercato TOTALE € 1873.368,00 (diconsi euro Unmilioneottocentoseptantremilatrecentosessantotto/00) così suddivisi :

BLOCCO A) Valore Totale € 134.400,00

BLOCCO B) Valore Totale € 1.092.884,00

BLOCCO C) Valore Totale € 357.084,00

BLOCCO D) Valore Totale € 289.000,00

Più probabile Valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta) TOTALE € 1.405.000,00 (diconsi euro Unmilionequattrocentocinquemila/00)

BLOCCO A) Valore Totale € 100.000,00

BLOCCO B) Valore Totale € 820.000,00

BLOCCO C) Valore Totale € 268.000,00

BLOCCO D) Valore Totale € 217.000,00

75

N.B.

Tutte quattro le Unità Immobiliari oggetto della presente Valutazione possono essere oggetto di vendita anche separatamente una dall'altra ed andrà eventualmente valutata la necessità di predisporre eventuali e migliorative servitù di transito e accesso soprattutto in riferimento alla tensostruttura adibita a Paddock esterno a disposizione del Maneggio.

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

9. Dichiarazione di Rispondenza LOTTO 1 BLOCCHI A) B) C) D)

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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: **22/11/2021**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

1.2 Inquadramento dell'Immobile

LOTTO NR. 02 : BLOCCO UNICO

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

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

Zona

- Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica
 Extra urbana Agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

77

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche : **GOOGLE MAPS**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

OMISSIS

Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo (STRADA)**

Tipologia immobiliare

- Terreno**
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

indipendente

in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

fabbricato storico

fabbricato singolo

fabbricato in linea

fabbricato rurale

fabbricato a schiera

fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico

fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

appartamento

appartamento (attico)

appartamento (loft)

villa

villino

villetta a schiera

autorimessa (garage/box)

posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia)

posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero)

altro: **STRADA**

Dimensione

Piccola

Media

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

- Caratteri domanda e offerta**
- Grande
 - Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato**
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica
 - Concorrenza monopolistica ristretta
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale
- Filtering**
- Assente
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione



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

2.2 Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

LOTTO NR. 2 : BLOCCO UNICO

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima riferiti al **LOTTO 2** sono costituiti da una piccola porzione di Area a destinazione Agricola ma che di fatto costituisce una parte di strada da identificarsi in **OMISSIS**. La porzione di terreno in oggetto, ubicata a **OMISSIS** risulta definita con un andamento interamente pianeggiante, è di forma più o meno triangolare e raggiunge una superficie complessiva di mq. 50,00.

Gli immobili di cui al **BLOCCO D)** risultano come detto ubicati nella zona Periferica a **OMISSIS** a breve distanza dei più importanti servizi ed infrastrutture presenti nella zona. Il **LOTTO 2** viene identificato con i seguenti riferimenti Catastali :

Identificazione catastale

Comune Censuario

OMISSIS

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione

Foglio 04

SEZ. NCT Fg. 04 – Particella N. 757 – Categoria Vigneto Classe 1 ; R.D.E. € 1,39 ; R.A.E. € 1,58.

Confini

Indicare i confini catastali

Nord – NCT Fg. 04 Mappale 794

Est – Via Brombela

Sud – NCT Fg. 04 Mappale 57

Ovest – NCT Fg. 04 Mappale 57

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: SI

Desunto graficamente da:

Mappa Catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

23/09/2021

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (TERRENI AGIRCOLI) m² 50,00

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"/> Altro	m ²	____,____	____ %

83

Superficie commerciale LOTTO 2 m² 50,00



Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:

PIANO TERRA

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

N. servizi:

servizio n.

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

- Vasca
- Vasca con doccia

- Vasca con idromassaggio

- Scaldabagno elettrico

- Vetustà del bagno:

N. servizi: servizio n.

- W.c

- Doccia con idromassaggio

- Vasca
- Vasca con doccia

- Vasca con idromassaggio

- Scaldabagno elettrico

- Vetustà del bagno:

84

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare la tipologia

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

- 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

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



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

- 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



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

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Luminosità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Panoramicità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Funzionalità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Finiture dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo



Bellini Geom. Ivano

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

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

3.2 Audit Documentale e Due Diligence

3.2.1 Legittimità Edilizia – Urbanistica

LOTTO NR. 02 : BLOCCO UNICO

Anno di costruzione / Ristrutturazione Totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALLEGATI)**
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Agibilità Presente :

Assente:

Motivo assenza :

Fonte documentazione visionata: **OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **25/10/2021**

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



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

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 :

89

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



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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

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

- No, perché
- Si ed i costi

90

Varie :



Bellini Geom. Ivano

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

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

3.2.2 Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 02 : BLOCCO UNICO

Immobile viene identificato in mappa al **Foglio 04 Sezione NCT :**

SEZ. NCT Fg. 04 – Particella N. 757 – Categoria Vigneto Classe 1 ; R.D.E. € 1,39 ; R.A.E. € 1,58.

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
 Da siti web: [hiip://sister.agenziaentrate.gov.it/](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 **17/09/2021**



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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

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

DICHIARA

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

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

92

- Si ed i costi



Bellini Geom. Ivano

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

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

3.3.2 Verifica della Titolarità

LOTTO NR. 02 BLOCCO UNICO

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: **ATTO DI DIVISIONE**
- Notaio: **OMISSIS**
- Data atto: **18/11/1995**
- Repertorio: **10887**
- Raccolta: **1567**
- Estremi di Registrazione: **OMISSIS**

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: **ATTO DI DIVISIONE**
- Notaio: **OMISSIS**
- Data atto: **18/11/1995**
- Repertorio: **10887**
- Raccolta: **1567**
- Estremi di Registrazione: **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:



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

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali :
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

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

A SEGUITO DI RICHIESTA **E' EMERSO ALTRESI' CHE : NON RISULTA REGISTRATO PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALCUN CONTRATTO DI AFFITTO RIFERITO ALL'ESECUTATO OMISSIS**

- Tipo di contratto :
 €/anno
 Rata:
 Durata in
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione: registrato all'Agenzia delle Entrate di
Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
 Si
 No se No perché

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

4.2 Formalità, Vincoli, Oneri a carico dell'Acquirente LOTTO 02 BLOCCO UNICO

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

5.2 Formalità, Vincoli, Oneri Non opponibili all'Acquirente. LOTTO 02 BLOCCO UNICO

Alla data del **22 Novembre 2021**, sugli immobili in oggetto sono state rilevate in allegato le formalità pregiudizievoli comprese quelle già elencate nella Relazione Notarile di cui alla presente procedura a firma Dott. Simone Frediani Notaio in Gavardo datata 15 Giugno 2021:

OMISSIS

95

6.2 Fasi-Accertamenti e Date delle Indagini LOTTO 02 BLOCCO UNICO

- **14/09/2021 – Giuramento presso il Tribunale di Brescia**
- **17/09/2021 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali Visure Catastali e Richiesta Planimetrica.**
- **23/09/2021 – Sopralluogo presso il sito oggetto di perizia.**
- **22/11/2021 – Visure Ipotecarie Agenzia Entrate di Brescia**
- **23/11/2021 – Invio Telematico Rapporto di Valutazione al Tribunale di Brescia**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

7.2 Analisi Estimativa LOTTO 02 BLOCCO UNICO

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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

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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Il valore di **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

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

8.2 Riepilogo dei Valori di Stima

LOTTO NR. 02 : BLOCCO UNICO

Ubicazione: Comune di **OMISSIS**

Identificativi Catastali:

SEZ. NCT Fg. 04 – Particella N. 757 – Categoria Vigneto Classe 1 ; R.D.E. € 1,39 ; R.A.E. € 1,58.

Quota di proprietà: - **OMISSIS** : **PIENA PROPRIETA' DELL' INTERO**

REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

Più probabile Valore in Libero Mercato TOTALE € 1500, (diconsi euro Millecinquecento/00).

Più probabile Valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta) TOTALE € 1.000,00 (diconsi euro Mille/00)

N.B.

Il valore nominale assegnato è dovuto alla tipologia del bene (porzione di strada) che di fatto risulta essere già aggregato a pubblica via ed alla sua irrilevante consistenza di mq. 50.

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

9.2 Dichiarazione di Rispondenza LOTTO 02 BLOCCO UNICO

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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: **22/11/2021**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

1.3 Inquadramento dell'Immobile

LOTTO NR. 03 : BLOCCO UNICO

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

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

100

Zona

Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica
 Extra urbana Agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche : **GOOGLE MAPS**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

OMISSIS

Destinazione urbanistica dell'immobile

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

Tipologia immobiliare

- Terreno**
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

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

Indicare se l'immobile è

- indipendente**
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- Fabbricati Rurali
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Tipologia edilizia unità immobiliari

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

102

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente
 - Privato**
 - Società**
 - Cooperativa

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

- 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**



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

2.3 Descrizione dell'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione

LOTTO NR. 3 : BLOCCO UNICO

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima riferiti al **LOTTO 3** sono costituiti da **Terreni Agricoli**.

La porzione di terreni agricoli in oggetto, risulta ubicata **OMISSIS** oggetto delle presente valutazione. L'area in questione risulta definita con un andamento interamente pianeggiante, di forma più o meno quadrilatera e la stessa raggiungono una superficie complessiva di circa mq. 27.979,00 pari a più bresciani 8,60.

I terreni in questione oggetto della presente appaiono in possesso dei requisiti specifici per la coltivazione e si presentano in un generale buon stato.

Gli immobili di cui al **LOTTO 3** risultano come detto ubicati nella **OMISSIS** ma comunque a breve distanza dal centro urbano. Il **LOTTO 3** viene identificato con i seguenti riferimenti Catastali :

Identificazione catastale

Comune Censuario	OMISSIS
Tipologia Catasto	<input checked="" type="checkbox"/> Terreni <input type="checkbox"/> Fabbricati
Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 20

104

Ubicazione: Comune di **Prevalle (BS)** ;

Identificativi Catastali:

BLOCCO UNICO) Terreni Agricoli

Fg. 20 – Particella N. 943 Mq. 295 Bosco Ceduo Classe 2 R.D.E. 0,84 ; R.A.E. 0,03

Fg. 20 – Particella N. 774 Mq. 5.774 Sem. Irriguo Arboreo Classe 3 R.D.E. 45,62 ; R.A.E. 50,69

Fg. 20 – Particella N. 945 Mq. 11.720 Sem. Irriguo Arboreo Classe 3 R.D.E. 92,61 ; R.A.E. 102,90

Fg. 20 – Particella N. 944 Mq. 6.317 Sem. Irriguo Arboreo Classe 2 R.D.E. 53,18 ; R.A.E. 58,72

Fg. 20 – Particella N. 956 Mq. 175 Bosco Ceduo Classe 2 R.D.E. 0,50 ; R.A.E. 0,02

Fg. 20 – Particella N. 3305 Mq. 3.698 Sem. Irriguo Arboreo Classe 3 R.D.E. 29,22 ; R.A.E. 32,47

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord – Roggia
- Est – NCT Fg. 20 Mappale 658
- Sud – NCT Fg. 1 Mappali 33 e 947 e 743
- Ovest – confine comune **OMISSIS**

Consistenza

Rilievo:

- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore: SI

Desunto graficamente da:

- Mappa Catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

105

Data del sopralluogo:

23/09/2021

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



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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (TERRENI AGIRCOLI) circa m² 27.979,00 PARI A 8,60 PIO' BRESCIANI

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"/> Altro	m ²	_____,____	____ %

106

Superficie commerciale BLOCCO D)

m² 27.979,00



PARI A PIO' BRESCIANI 8,60

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:

PIANO TERRA

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

N. servizi:

servizio n.

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

- Vasca
- Vasca con doccia

- Vasca con idromassaggio

- Scaldabagno elettrico

- Vetustà del bagno:

N. servizi: servizio n.

- W.c

- Doccia con idromassaggio

- Vasca
- Vasca con doccia

- Vasca con idromassaggio

- Scaldabagno elettrico

- Vetustà del bagno:

107

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



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

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 :

108

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)

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

- Impianto geotermico Assente
 Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Domotica Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Inquinamento Atmosferico Assente
 Presente
 Acustico Assente
 Presente
 Elettromagnetico Assente
 Presente



Bellini Geom. Ivano

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

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

3.3 Audit Documentale e Due Diligence

3.3.1 Legittimità Edilizia – Urbanistica

LOTTO NR. 03 : BLOCCO UNICO

Anno di costruzione / Ristrutturazione Totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALLEGATI)**
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Agibilità Presente :

Assente:

Motivo assenza :

111

Fonte documentazione visionata: **OMISSIS** Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): **25/10/2021**

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



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

- 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 :

112

Altro



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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

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

- No, perché
- Si ed i costi

113

Varie :



Bellini Geom. Ivano

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

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

3.3.2 Rispondenza Catastale

LOTTO NR. 03 : BLOCCO UNICO

BLOCCO UNICO) Terreni Agricoli Comune OMISSIS

Fg. 20 – Particella N. 943 Mq. 295 Bosco Ceduo Classe 2 R.D.E. 0,84 ; R.A.E. 0,03

Fg. 20 – Particella N. 774 Mq. 5.774 Sem. Irriguo Arboreo Classe 3 R.D.E. 45,62 ; R.A.E. 50,69

Fg. 20 – Particella N. 945 Mq. 11.720 Sem. Irriguo Arboreo Classe 3 R.D.E. 92,61 ; R.A.E. 102,90

Fg. 20 – Particella N. 944 Mq. 6.317 Sem. Irriguo Arboreo Classe 2 R.D.E. 53,18 ; R.A.E. 58,72

Fg. 20 – Particella N. 956 Mq. 175 Bosco Ceduo Classe 2 R.D.E. 0,50 ; R.A.E. 0,02

Fg. 20 – Particella N. 3305 Mq. 3.698 Sem. Irriguo Arboreo Classe 3 R.D.E. 29,22 ; R.A.E. 32,47

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Da siti web: [hiip://sister.agenziaentrate.gov.it/](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

17/09/2021

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

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

115

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

- Si ed i costi

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

3.3.3 Verifica della Titolarità

LOTTO NR. 03 BLOCCO UNICO

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: **ATTO DI DIVISIONE**
- Notaio: **OMISSIS**
- Data atto: **18/11/1995**
- Repertorio: **10887**
- Raccolta: **1567**
- Estremi di Registrazione: **OMISSIS**

Titolo di provenienza

- Tipo di atto:
- Notaio: **OMISSIS**
- Data atto: **18/11/1995**
- Repertorio: **10887**
- Raccolta: **1567**
- Estremi di Registrazione: **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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali :
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

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

117

A SEGUITO DI RICHIESTA **E' EMERSO ALTRESI' CHE : NON RISULTA REGISTRATO PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALCUN CONTRATTO DI AFFITTO RIFERITO ALL'ESECUTATO OMISSIS**

- Tipo di contratto :
 €/anno
 Rata:
 Durata in
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione: registrato all'Agenzia delle Entrate di
Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
 Si
 No se No perché
Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

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

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

Alla data del **22 Novembre 2021**, sugli immobili in oggetto sono state rilevate in allegato le formalità pregiudizievoli comprese quelle già elencate nella Relazione Notarile di cui alla presente procedura a firma Dott. Simone Frediani Notaio in Gavardo datata 15 Giugno 2021:

OMISSIS



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

6.3 Fasi-Accertamenti e Date delle Indagini LOTTO 03 BLOCCO UNICO

- 14/09/2021 – Giuramento presso il Tribunale di Brescia
- 17/09/2021 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali Visure Catastali e Richiesta Planimetrica.
- 23/09/2021 – Sopralluogo presso il sito oggetto di perizia.
- 22/11/2021 – Visure Ipotecarie Agenzia Entrate di Brescia
- 23/11/2021 – Invio Telematico Rapporto di Valutazione al Tribunale di Brescia

119

7.3 Analisi Estimativa LOTTO 03 BLOCCO UNICO

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

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

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

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



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

Si

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 immobili comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr.comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



Bellini Geom. Ivano

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

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

8.3 Riepilogo dei Valori di Stima

LOTTO NR. 03 : BLOCCO UNICO

Ubicazione: Comune di **OMISSIS**

Identificativi Catastali:

BLOCCO UNICO) Terreni Agricoli OMISSIS

Fg. 20 – Particella N. 943 Mq. 295 Bosco Ceduo Classe 2 R.D.E. 0,84 ; R.A.E. 0,03

Fg. 20 – Particella N. 774 Mq. 5.774 Sem. Irriguo Arboreo Classe 3 R.D.E. 45,62 ; R.A.E. 50,69

Fg. 20 – Particella N. 945 Mq. 11.720 Sem. Irriguo Arboreo Classe 3 R.D.E. 92,61 ; R.A.E. 102,90

Fg. 20 – Particella N. 944 Mq. 6.317 Sem. Irriguo Arboreo Classe 2 R.D.E. 53,18 ; R.A.E. 58,72

Fg. 20 – Particella N. 956 Mq. 175 Bosco Ceduo Classe 2 R.D.E. 0,50 ; R.A.E. 0,02

Fg. 20 – Particella N. 3305 Mq. 3.698 Sem. Irriguo Arboreo Classe 3 R.D.E. 29,22 ; R.A.E. 32,47

Quota di proprietà: - **OMISSIS: PIENA PROPRIETA' DELL' INTERO**

REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

122

Più probabile Valore in Libero Mercato TOTALE € 205.000,00 (diconsi euro Duecentocinquemila/00).

Più probabile Valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta) TOTALE € 154.000,00 (diconsi euro Centocinquantaquattromila/00)

N.B.

Tutti i terreni possono essere teoricamente venduti per singola particella anche se Si consiglia comunque la vendita per intero Lotto al fine di evitare un ulteriore deprezzamento di valore.

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

9.3 Dichiarazione di Rispondenza LOTTO 03 BLOCCO UNICO

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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.

123

Timbro e firma



Data rapporto di valutazione: **22/11/2021**

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it



Bellini Geom. Ivano

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

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

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

- I** Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- II** Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata(allegato2)
- III** Visure Catastali e Planimetrie con Estratti
- IV** Visure Ipotecarie
- V** Documentazione Legittimità Urbanistica BLOCCO B
- V bis** Documentazione Legittimità Urbanistica BLOCCO C
- VI** CDU Lotto 1 Blocco D) e LOTTO “
- VII** CDU Lotto 3
- VIII** Documentazione Fotografica
- IX** Atto di Divisione
- X** Estratto Riassunto Matrimonio e Stato di Famiglia **OMISSIS**
- XI** Documento Agenzia Entrate per Contratti Affitto
- XII** Verbale Sopralluogo del 23/09/2021
- XIII** OMISSIS



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

11 Bibliografia LOTTI 1-2-3.

- IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Pubblicazioni OMI

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

125

Consulente Tecnico Forense - Perito Estimatore – Consulente Tecnico Ambientale

Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 3934

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

Indirizzi e-mail: studiotecnicobellini@virgilio.it

ivano.bellini@geopec.it