

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PER IMMOBILI RESIDENZIALI (Rev.12/2013)

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 598/2022

ABITAZIONE IN SIRMIONE (BS) – via Tintoretto, 32/40

Giudice delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

ANAGRAFICA

Creditore precedente: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**
con sede a Milano (MI)
via Valtellina, 15/17
P.Iva/C.F. 13048380151

Rappresentato dall'Avvocato: **AVV. FABRIZIO BORCHI**
con studio a Genova
via C.R. Ceccardi, 3/6
pec avv.fabrizio.borchi@certmail-cnf.it

Esecutati: **OMISSIS**
residente a Omissis
via Omissis
P.Iva/C.F. Omissis

Rappresentato dall'Avvocato: -----

Esperto incaricato **ARCH. VERONICA BOLLATI**
con studio a Brescia
via Cairoli, 20
C.F. BLL VNC 71M66 B1571
tel. 335 6650112
e-mail veronica.bollati@gmail.com
pec veronica.bollati@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1893

Timbro e firma



DATE

Nomina dell'esperto:	15/03/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	24/03/2023
Data del rapporto di valutazione:	04/06/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	04/07/2023



IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Lotto	UNICO
Descrizione sintetica	Bilocale posto al piano primo del complesso immobiliare denominato "Complesso Residenziale Aceri" con ampia terrazza e autorimessa di pertinenza.
Ubicazione	Comune di Sirmione (Bs) – Via Tintoretto, 32/40
Identificativi catastali	Comune di SIRMIONE Sez. NCT - Fg. 16 – Part. 539 – Sub. 131 - Cat. A/2 Sez. NCT - Fg. 16 – Part. 539 – Sub. 35 - Cat. C/6
Quota di proprietà	Piena Proprietà 1/2
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	€ 86.500,00 (ottantaseimilacinquecento/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 78.000,00 (settantottomila/00)
"Giudizio" sintetico sulla	Unità commerciabile essendo ubicata in zona semi-centrale con terrazza e box

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	verificata
Conformità catastale	verificata
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.



6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Al fine di esaudire l'incarico affidatomi, si è proceduto all'esame degli atti di causa e a espletare le ricerche presso gli Uffici Catastali della Provincia di Brescia in data 04/04/2023 e presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Sirmione in data 26/04/2023.

A seguito del sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare effettuato il giorno 10/05/2023, per quantificare il valore della piena proprietà per la quota di 1/2 del bene in oggetto, è stato applicato il criterio della stima sintetica a valore di mercato, consultando la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente agli immobili ad uso residenziale situati nel Comune di Sirmione venduti nel secondo semestre del 2022, verificato poi tramite la comparazione con immobili attualmente in vendita nella stessa zona.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia BRESCIA
Comune SIRMIONE
Via TINTORETTO, 32 - Scala 2B
Zona URBANA SEMI-CENTRALE

Mappa geografica



Fonte: Google Maps



Destinazione urbanistica dell'immobile RESIDENZIALE
Tipologia edilizia COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Caratteristiche generali dell'immobile

- **Struttura in elevazione** murature in elevazione in muratura e cemento armato, copertura a falde in laterocemento e coppi.
- **Coibentazioni/Isolamenti** assenti
- **Infissi esterni** serramenti in legno
- **Infissi interni** serramenti in legno tamburato
- **Finiture facciate** intonaco civile
- **Pavimenti** piastrelle
- **Rivestimenti** piastrelle
- **Impianto riscaldamento** autonomo (caldaia)
- **Impianto sanitario** esistente
- **Impianto a gas** esistente
- **Impianto elettrico** esistente
- **Impianto climatizzazione** assente
- **Fonti rinnovabili** assenti
- **Finiture esterne** discrete
- **Piani fuori terra** 3
- **Piani interrati** 1

Dimensione PICCOLA

Caratteri domanda e offerta Lato ipotetico acquirente: PRIVATO
Lato venditore: PRIVATO

Fase del mercato immobiliare RIPRESA

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale con ampio spazio



verde comune denominato "Complesso Residenziale Aceri " costruito nel 2003.

L'intero complesso si sviluppa per tre piani fuori terra e un piano interrato; l'accesso pedonale all'unità immobiliare in oggetto alla presente valutazione si trova al numero civico 32 di via Tintoretto mentre l'accesso carraio si trova al civico 40.

La zona è semi-centrale, in zona Lugana e vicino al lago.

L'abitazione è posta al piano primo ed è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera matrimoniale e un bagno.

Un garage posto al piano interrato e una ampia terrazza costituiscono le pertinenze esclusive dell'unità immobiliare.

Lo stato manutentivo dell'intero fabbricato e dell'abitazione è buono.

Confini

Mapp. 539 sub. 131

a Nord	mapp. 539 sub. 130
a Est	parti comuni
a Sud	parti comuni
a Ovest	mapp. 539 sub. 129

Mapp. 539 sub. 35

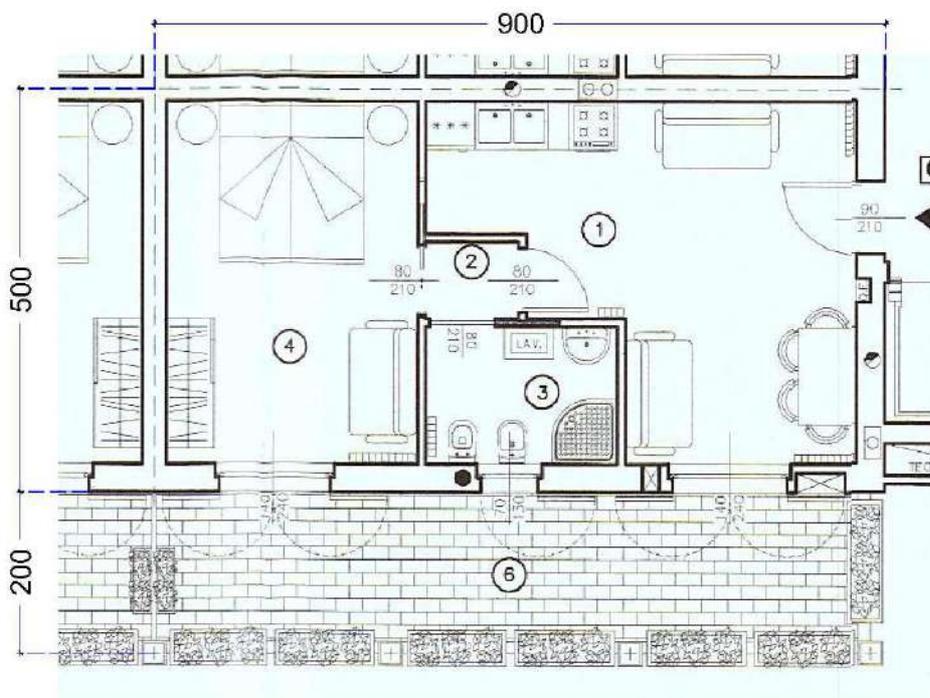
a Nord	corsello comune
a Est	mapp. 539 sub. 36
a Sud	mapp. 539 sub. 22
a Ovest	mapp. 539 sub. 34

Consistenza desunta da

Elaborati grafici comunali

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda



PIANO PRIMO
Subalterno 131



Calcolo superfici lorde di proprietà

	Superficie (mq)	Indice mercantile	Sup. Commerciale (mq)
Abitazione	45,00	1,00	45,00
Terrazza	18,00	0,30	5,40
Autorimessa	14,40	0,50	7,20
Superficie commerciale		totale	57,60
		Totale per arrotondamento	58,00

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione	2003
Titoli autorizzativi esaminati	C.E. 45/02 del 24.05.2002 (PE 270/01) e successive varianti: DIA PE 266/02 del 13.12.02 DIA PE 108/03 del 15.04.03 DIA PE 127/03 del 23.05.03 DIA PE 157/03 del 24.06.03 DIA PE 235/03 del 24.08.03 AGIBILITA' Prot. 18562 del 04.11.03
Situazione urbanistica	Tessuto a prevalente destinazione residenziale
Limitazioni urbanistiche	Nessuna

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Veronica Bollati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1893, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sirmione e verificata in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** della costruzione come da C.E. 45/02 del 24.05.2002 (PE 270/01) e successiva variante DIA PE 108/03 del 15.04.03.

4.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Sirmione :

Sez. **NCT** – Fg. **16** – Part. **539** – Sub. **131** – Cat. **A/2** – Classe **4** – Sup. cat. **50 mq** ** – Rend. **€ 441,57** – Piano **1**

** TOTALE SCLUSE LE AREE SCOPERTE : 44 mq

Sez. **NCT** – Fg. **16** – Part. **539** - Sub. **35** – Cat. **C/6** – Classe **5** – Sup. cat. **14 mq** – Rend. **€ 59,75** – Piano **S1**

Documentazione visionata	Direttamente presso Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Territorio
Elenco documentazione visionata	Visura storica Catasto Fabbricati Scheda catastale Elenco subalterni ed elaborato planimetrico Estratto mappa
Data verifica catastale	04/04/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Veronica Bollati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1893, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile del mappale 539 - Sub. 131.

4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza	Atto di compravendita del 30/01/2004 Notaio Giovanni Muraro – N. Repertorio 24613 Raccolta 3597 Nota di trascrizione 7967/5303 del 14/02/2004
Quota di proprietà	Piena proprietà pari al 1/2
Condizioni limitanti	Nessuno
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	Bene nella disponibilità della proprietà

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE

Come da Saldo Gestione Ordinaria e Straordinaria in allegato, l'importo relativo alle spese condominiali da saldare riguardanti l'unità immobiliare in oggetto alla presente valutazione corrisponde a:

€ 777,75

OPERE SANABILI

Gli oneri per la presentazione di una nuova denuncia di variazione catastale si stima che possano essere quantificati in circa

€ 400,00

Gli oneri complessivi a carico di un eventuale acquirente corrispondono quindi a € 1.177,75.



6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

1. IPOTECA VOLONTARIA

iscritta a Brescia il **19/04/2012** ai n° **14003/2241** a favore di **CREDITO EMILIANO SPA** con sede a Reggio Emilia, **BANCO POPOLARE – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Verona, **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Modena, **UNIPOL BANCA SPA** con sede a Bologna, **CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA SPA** con sede a Bologna, **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA** con sede a Parma, **UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI** con sede a Roma, **CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA** con sede a Cento (FE) e a carico di **OMISSIS** per la quota di 1/2 relativa alla piena proprietà dell'immobile individuato nel del Comune di Sirmione - Sez. **NCT** – Fg. **16** – Part. **539** – Sub. **131** – Cat. **A/2** e Part. **539** – Sub. **35** – Cat. **C/6**.

2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

iscritta a Brescia il **12/01/2023** ai n° **881/594** emesso dalla Corte di Appello di Brescia a favore di **SPRING SPV SRL** con sede a Conegliano (TV) e a carico di **OMISSIS** per la quota di 1/2 relativa alla piena proprietà dell'immobile individuato nel del Comune di Sirmione - Sez. **NCT** – Fg. **16** – Part. **539** – Sub. **131** – Cat. **A/2** e Part. **539** – Sub. **35** – Cat. **C/6**.

7. ANALISI ESTIMATIVA

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE DEL BENE

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

L'immobile in oggetto, a seguito del sopralluogo effettuato, viene valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato, consultando sia il mercato immobiliare sia i listini immobiliari della Borsa Immobiliare di Brescia e della Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente agli immobili ad uso residenziale situati nel Comune di Sirmione e venduti nel secondo semestre del 2022.

Il valore di riferimento per il **Listino della Borsa Immobiliare di Brescia** relativamente a immobili Recenti (realizzati negli anni 2002-2012) si pone da un minimo di € 2.520,00 ad un massimo di € 3.010,00 con una media di € 2.765,00 al mq.

I dati **OMI** di riferimento, invece, presentano il difetto di tener conto solo parzialmente della vetustà degli immobili. Per ovviare a questa lacuna è necessario applicare un coefficiente correttivo dell' 1% per ogni anno di scostamento della vetustà effettiva rispetto allo stato conservativo considerato "ottimo", che nel caso di specie corrisponde a 20 anni (2003 – 2023).

Di conseguenza il valore immobiliare per un immobile costruito nel 2003 (anno di rilascio dell'agibilità) si ottiene moltiplicando i valori relativi al "nuovo/ristrutturato" per il coefficiente di 0,80 (1 – 0,20).

L'intervallo di riferimento risulta quindi essere da un minimo di € 3.040,00 (€ 3.800,00 x 0,80) ad un massimo di € 3.760,00 (€ 4.700,00 x 0,80), con una media di circa € 3.400,00 al mq.

Da questi due valori medi, si può considerare come equo il valore medio di **€ 3.082,50 al mq.**

Inoltre, in questo momento, sono presenti sul mercato di Sirmione un paio di immobili dalle caratteristiche simili (zona, finiture, anno di costruzione, metratura, terrazza) che hanno un valore che si aggira intorno ai **€ 2.650,00 / 3.300,00 al mq.**

A fronte di queste comparazioni fatte sui valori, e considerando lo stato di conservazione dell'immobile, del grado di

finitura sia interna che esterna, dell'ubicazione dello stesso, della consistenza e delle pertinenze esclusive utilizzabili, il valore che si ritiene congruo considerare è di **€ 3.000,00 al mq.**

Il valore che quindi si ritiene equo attribuire all'immobile risulta essere di **58 mq x 3.000,00 €/mq = € 174.000,00** a cui però devono essere decurtati **€ 1.177,75** (vedi punto 5).

Per questi motivi, il valore in libero mercato viene ad essere stimato per arrotondamento in **€ 173.000,00 (centosettantatremila/00).**

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Lotto UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Sirmione :

Sez. **NCT** – Fg. **16** – Part. **539** – Sub. **131** – Cat. **A/2** – Classe **4** – Sup. cat. **50 mq** ** – Rend. **€ 441,57** – Piano **1**

** **TOTALE SCLUSE LE AREE SCOPERTE : 44 mq**

Sez. **NCT** – Fg. **16** – Part. **539** - Sub. **35** – Cat. **C/6** – Classe **5** – Sup. cat. **14 mq** – Rend. **€ 59,75** – Piano **S1**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 173.000,00 (centosettantatremila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, applicando al valore venale lo sconto per "pronto realizzo" che per gli immobili residenziali è valutabile tra il 10 % e il 15 %, viene quantificato in **€ 156.000,00 (centocinquantaseimila/00).**

Il **valore in libero mercato** quindi relativo alla quota della piena proprietà pari al ½ del Sig. **OMISSIS**, risulta essere quantificato in **€ 86.500,00 (ottantaseimilacinquecento/00)**, mentre il **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** risulta essere pari ad **€ 78.000,00 (settantottomila/00).**

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale

ARCH. VERONICA BOLLATI

Iscritta all'Ordine degli

ARCHITETTI PROVINCIA DI BRESCIA – n° 1893

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.



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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 04/06/2023

10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- 1. Atto di provenienza
- 3. Certificati stato di famiglia e matrimonio
- 4. Estratto mappa
- 5. Elenco subalterni
- 6. Elaborato planimetrico
- 7. Planimetrie catastali
- 8. Rilievo fotografico
- 9. Visure storiche catastali
- 10. Formalità
- 11. Titoli abilitativi con elaborati grafici
- 12. Richieste certificati di agibilità
- 13. Spese Condominiali Ordinarie e Straordinarie
- 14. Visura Probrixia
- 15. Visura Omi
- 16. Annunci Immobiliari

