

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 907/2018

Giudice delegato:

Creditore procedente:

Rappresentato dall' Avvocato:

Esecutati:

Esperto incaricato:



Nomina dell'esperto

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 30/01/2019

Data della consegna del rapporto di valutazione 08/04/2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 07/06/2019



Identificazione dei lotti

LOTTO N. 1

Descrizione sintetica

Trattasi di un appartamento di medie dimensioni inserito al Piano Primo di un condominio sito nelle vicinanze del porto di Sirmione, con parziale vista lago, con annesso garage al Piano Interrato. L'appartamento è composto da n. 3 vani con servizi igienici.

Ubicazione

Comune di Sirmione (Brescia) Via Como sn (appartamento)
Comune di Sirmione (Brescia) Via Salvo D'Acquisto sn (garage)

Identificativi catastali

Foglio n. 6 Mapp. 615 Sub/15 Via Como Piano 1 Cat. A/2 Classe 5
Vani 4 R.C. Euro 960,61 (appartamento)
Foglio n. 6 Mapp. 615 Sub/23 Via Salvo d'Acquisto Piano S1 Cat. C/6 Classe 5
Mq. 17 R.C. Euro 107,11 (garage)

Quota di proprietà

50%
50%

Divisibilità dell'immobile

Indivisibile

Più probabile valore in libero mercato

Euro 181.250,00 (centoottantunmiladuecentocinquanta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta)

Euro 163.125,00 (centosessantatremilacentoventicinque/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile ha caratteristiche e dimensioni di buona commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

NO

Conformità catastale

NO per quanto visibile

Conformità titolarità

Appartamento di proprietà dell' esecutato



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	NO
Spese condominiali arretrate	Da una ricerca risulta non essere presente un' Amministratore condominiale
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami condominiali	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	tutto quanto previsto dal PGT

Limitazioni

Assunzioni limitative	NO
Condizioni limitative	NO



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 Analisi estimativa
- 6 Riepilogo dei valori di stima
- 7 Dichiarazione di rispondenza
- 8 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione



1 FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Il sottoscritto in una prima fase reperiva i documenti catastali presso l'Ufficio del Polo Catastale in data 06/02/2019 e copia della C.E. con relativi elaborati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sirmione in data 07/03/2019.

In data 08/03/2019, il sottoscritto perito, dopo averne dato comunicazione alle parti mediante lettera raccomandata, espletava il sopralluogo che è stato solo esterno in quanto sul posto non erano presenti i Sigg.

Il sottoscritto visionava il complesso in cui è situato l'immobile e ne constatava le condizioni; verificava la situazione dei servizi presenti in zona e la viabilità.

Il sottoscritto verificava quindi la situazione di mercato esistente in zona per fabbricati aventi pari caratteristiche a quello oggetto di stima; verificava pure i prezzi pubblicati dagli enti preposti e quindi formulava la valutazione determinando il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita normale ed in condizioni di vendita forzata.



2 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- x Provincia Brescia
- x Comune Sirmione
- Località
- Quartiere
- x Via Como (appartamento) Via Salvo d'Acquisto (garage)
- x Civico senza numero
- x Zona vicinanze porto
- x Destinazione urbanistica dell'immobile
 Abitativa
- x Tipologia immobiliare Costruzione in condominio di tipo civile

- x Tipologia edilizia dei fabbricati
 Condominio di tipo civile realizzato con
 murature e cemento armato
- x Tipologia edilizia unità immobiliari
 Condominio in buono stato con parti commerciali a Piano Terra
 e abitazioni al Piano primo.
- x Caratteristiche generali dell'immobile
 Appartamento bilocale di medie dimensioni situato al Piano
 Primo di una Condominio con caratteristiche popolari, compo-
 sto da n. 3 vani con servizi igienici.
- x Dimensione Superficie commerciale mq. 72,50

- x Caratteri domanda e offerta
 L'offerta è superiore alla domanda, pertanto i mercati ne ri-
 sentono negativamente.
- x Forma di mercato Privato

- x Fase del mercato immobiliare
 Stagnante



3 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appartamento di medie dimensioni sito al Piano Primo di un Condominio di tipo civile, privo di ascensore, costruito nel 1990.

L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, una camera, un bagno e uno spogliatoio.

Al Piano Interrato si trova il garage.

Il complesso in cui si trova il fabbricato, come detto di tipo civile, è tenuto in condizioni dignitose, è ubicato vicino al porto di Sirmione, non è dotato di ascensore e l'accesso è garantito da scala comune.

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | Condominio |
| <input type="checkbox"/> Sud | Fg. n. 6 Mapp. n. 655 |
| <input type="checkbox"/> Est | Condominio |
| <input type="checkbox"/> Ovest | Fg. n. 6 Mapp. n. 176 |

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno
<input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 08/03/2019 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale
<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL – Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL – Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN – Superficie Interna Netta |



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq. 51,56

Superficie secondarie

Destinazione:

- Terrazza	mq. 31,20	indice di mercato	30%	mq. 9,36
- Garage	mq. 23,18	indice di mercato	50%	mq. 11,59

Superficie commerciale mq. 72,50

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

- Il fabbricato è di tipo popolare con caratteristiche economiche, inserito in un Condominio con locali commerciali al Piano Terra e appartamenti al Piano Primo.
- E' stato realizzato nel 1990.
- L'appartamento è posto nelle vicinanze del porto di Sirmione.



4 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

Indicare la documentazione visionata C.E. n. 16/93 del 05/04/1993 e agibilità prot. n. 26 del 17/09/1997

Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico Comune di Sirmione (Bs)

Data verifica urbanistica Comune di Sirmione in data 07/03/2019 e ottenimento copia C.E. n. 16/93 con relativi elaborati grafici

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico P.G.T.

Convenzione urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Pezzaioli Lino, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Brescia al n. 1860, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sirmione ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Tettoia di copertura alla terrazza non autorizzata e modifica di un'apertura. E' impossibile prevedere la decisione delle Belle Arti essendo il fabbricato soggetto al loro parere.



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio n. 6 Sezione Particella n. 615

Sub 15 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza Vani 4 Rendita Euro 960,61

Foglio n. 6 Sezione Particella n. 615

Sub 23 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza mq. 17,00 Rendita Euro 107,11

Elenco documentazione visionata:

- Visura catastale storica
- Planimetrie catastali
- Estratto mappa NCTR

Data verifica catastale 06/02/2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Pezzaioli Lino, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Brescia al n. 1860, 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 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

Tettoia di copertura alla terrazza e modifica apertura.

I costi per la variazione della pratica catastale. Euro 1.500,00



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

Atto Dott. Antonio Ronchi Notaio in Lonato in data 07/01/1994 n. 32.041 di Rep. Raccolta n. 11.796, trascritto a Brescia il 14/01/1994 n. 1182 RG e n. 892 RP.

x Quota di proprietà 50% 50%

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

x Libero

Occupato dall'esecutato



5 FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

RISPETTO DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE ESISTENTE



6 ANALISI ESTIMATIVA

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione:

Vendita in asta Giudiziaria

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti dell'incarico

Non vi sono condizioni limitative all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto Sistema di Stima

Finanziario

Dei costi



7 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

Foglio n. 6 Sezione Particella n. 615
Sub 15 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza Vani 4 Rendita Euro 960,61

Foglio n. 6 Sezione Particella n. 615
Sub 23 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza mq. 17,00 Rendita Euro 107,11

il più probabile **valore di libero mercato** viene di fatto quantificato in

Euro 181.250,00 diconsì (Euro centoottantunmiladuecentocinquanta/00) ;

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in

Euro 163.125,00 diconsì (Euro centosessantatremilacentoventicinque/00).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali: scala.



8 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato del Tribunale: PEZZAIOLI LINO

Iscritto all'Albo: Geometri

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 esternamente.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Geom. Lino Pezzaioli

Montichiari, li 08/04/2019

