



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.), 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

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Via Lattanzio Gambara n. 40, 25121 – Brescia (BS)



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 269/2025



Giudice delegato:

Dott. Davide Foppa Vincenzini



Creditore procedente:

Rappresentato da:



Esecutati:





Intervenuti alla data di stima:



Esperto incaricato:

Ing. Enrico Longhi

con Studio in Calvisano (BS)

Via Dei Longobardi n. 5

tel. 3393578886

e-mail longhi.enrico@inwind.it

pec longhi.enrico@ingpec.eu

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A5415



Timbro e firma



Nomina dell'esperto:

18 agosto 2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

2 settembre 2025

Data della consegna del rapporto di valutazione:

06/02/2026



**Lotto.****Descrizione sintetica.****Nr. 1 di 1**

Immobile a destinazione residenziale costituito da abitazione al Piano Secondo in edificio condominiale e n. 1 autorimessa di proprietà esclusiva al Piano Interrato, con accesso pedonale da scala interna comune e accesso carraio da rampa esterna.

Ubicazione.

Limiti Zona Sud-Est del Centro urbano nel Comune di Sirmione (BS), Via Tintoretto n. 11A

Identificativi catastali.**Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS):****Sezione: NCT****Foglio: 16****Particella: 374****Subalterno: 331****Categoria: A/2****Classe: 4****Consistenza: 3,5 vani****Rendita: Euro 515,17****Sezione: NCT****Foglio: 16****Particella: 374****Subalterno: 111****Categoria: C/6****Classe: 5****Consistenza: 14 mq****Rendita: Euro 64,35****Quota di proprietà.****Diritto di proprietà.****Piena proprietà****Divisibilità dell'immobile.****Non divisibile****Più probabile valore in libero mercato.****Euro 225.000,00**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

La zona urbanistica, l'ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, le condizioni e la qualità dell'immobile, l'attuale fase del mercato immobiliare dispongono il giudizio sulla commerciabilità a un livello medio.

Audit documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia.

Si vedere pagina 16

Conformità catastale.

Si vedere pagina 18

Conformità titolarità

Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato.

No

Spese condominiali arretrate.

Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami.

Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici.

Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative.

Si

Condizioni limitative.

Si



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni.



› seguenti formalità.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/09/2002 - Registro Particolare 26230 Registro Generale 40553
Pubblico ufficiale MURARO GIANCARLO Repertorio 96204 del 30/08/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SIRMIONE(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2214 Registro Generale 13868
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1292/2012 del 31/03/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SIRMIONE(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/04/2012 - Registro Particolare 10058 Registro Generale 14777
Pubblico ufficiale PALLINO FRANCESCO Repertorio 7434/5117 del 24/04/2012
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in SIRMIONE(BS)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 10636 del 23/12/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Registro Particolare 2833 Registro Generale 17324
Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio 1995/2012 del 10/05/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SIRMIONE(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/11/2016 - Registro Particolare 29033 Registro Generale 47323
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 12879 del 09/11/2016



DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in SIRMIONE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/2020 - Registro Particolare 11755 Registro Generale 18614

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE

D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 3096/2020 del 26/05/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SIRMIONE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2025 - Registro Particolare 22782 Registro Generale 33089

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5119/2025 del 04/07/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SIRMIONE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/09/2002 - Registro Particolare 26230 Registro Generale 40553

Pubblico ufficiale MURARO GIANCARLO Repertorio 96204 del 30/08/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SIRMIONE(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/2002 - Registro Particolare 8879 Registro Generale 40554

Pubblico ufficiale MURARO GIANCARLO Repertorio 96205 del 30/08/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SIRMIONE(BS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 2214 Registro Generale 13868

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1292/2012 del 31/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SIRMIONE(BS)

SOGGETTO DEBITORE



Nota disponibile in formato elettronico



4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/04/2012 - Registro Particolare 10058 Registro Generale 14777

Pubblico ufficiale PALLINO FRANCESCO Repertorio 7434/5117 del 24/04/2012

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in SIRMIONE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10636 del 23/12/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)



5. ISCRIZIONE CONTRO del 14/05/2012 - Registro Particolare 2730 Registro Generale 16803

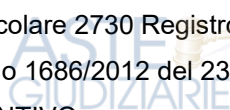
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1686/2012 del 23/04/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SIRMIONE(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico



6. ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Registro Particolare 2833 Registro Generale 17324

Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio 1995/2012 del 10/05/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SIRMIONE(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico



7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/11/2016 - Registro Particolare 29033 Registro Generale 47323

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 12879 del 09/11/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in SIRMIONE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico



8. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/2020 - Registro Particolare 11755 Registro Generale 18614

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 3096/2020 del 26/05/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SIRMIONE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico



9. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2025 - Registro Particolare 22782 Registro Generale 33089





Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5119/2025 del 04/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SIRMIONE(BS)
Nota disponibile in formato elettronico





01. Inquadramento degli immobili.	Pagina 10
02. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.	Pagina 12
03. Audit documentale e Due Diligence.	Pagina 15
03.01. Legittimità edilizia-urbanistica.	Pagina 15
03.02. Rispondenza catastale.	Pagina 17
03.03. Verifica della titolarità.	Pagina 19
04. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.	Pagina 20
05. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	Pagina 20
06. Fasi – accertamenti e date delle indagini.	Pagina 21
07. Analisi estimativa.	Pagina 22
08. Riepilogo dei valori di stima.	Pagina 23
09. Dichiarazione di rispondenza.	Pagina 24
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.	Pagina 25
11. Bibliografia.	Pagina 26



01. Inquadramento degli immobili.**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.****LOTTO 1.**

Il segmento di mercato è formato da unità immobiliari a prevalente destinazione residenziale di realizzazione datata.

Localizzazione. L'immobile è situato a Sud-Est della zona urbana collocata all'esterno del perimetro del centro urbano del Comune di Sirmione.

- Provincia **BS**
- Comune **Sirmione**
- Via **Via Tintoretto**
- Civico **n. 11A**

Zona. L'edificio è posizionato in Tintoretto n. 11A, che realizza funzioni di carattere locale e ad orientamento Est-Ovest.

- Zona **Residenziale periferica**



Immagine 01: estratto aerofotogrammetrico Lotto 1, fonte <https://maps.google.it/>

Destinazione urbanistica dell'immobile. C3 Residenziale ad alta densità art. 30 NTA.

- Destinazione **Residenziale**

Tipologia. Fabbricato urbano, con ingresso pedonale attraverso scala interna comune.

- Tipologia Immobiliare **Fabbricato usato**
- Tipologia edilizia dei fabbricati **Fabbricato tipico plurifamiliare**
- Tipologia edilizia unità immobiliari **Edificio residenziale condominiale**

Caratteristiche generali dell'immobile. L'immobile, ubicato al quinto piano, è parte di un complesso di edifici a torre con struttura intelaiata, murature di tamponamento e copertura piana in cemento; è caratterizzato da tipologia architettonica ordinaria, con finiture esterne ed interne normali, e dotato di impianti funzionanti.

- Struttura in elevazione	intelaiata in calcestruzzo armato
- Solaio	in latero-cemento
- Copertura	a falde in legno
- Murature perimetrali	in laterizi forati
- Coibentazione/Isolamenti	non presenti
- Divisori tra unità	in laterizi forati
- Infissi esterni	in legno con vetro doppio
- Infissi interni	in legno
- Pavimenti e rivestimenti	in piastrelle di gres porcellanato e graniglia
- Impianto di riscaldamento	autonomi
- Impianto sanitario	risalente all'anno di realizzazione
- Impianto elettrico	risalente all'anno di realizzazione
- Impianto climatizzazione	risalente all'anno di realizzazione assente
- Allaccio fognatura	fognatura comunale
- Fonti rinnovabili	no
- Finiture esterne	intonaco al civile
- N. servizi igienici	1
- N. totale di piani	3 (P. Secondo)

Dimensione.

Media

Caratteri domanda e offerta.

Lato acquirente: Privato

Lato venditore: Privato

Forma di mercato.

Concorrenza monopolistica

Filtering.

Assente

Fase del mercato immobiliare.

Lieve Recupero

02. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.**DATO IMMOBILIARE.****LOTTO 1.**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito. L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un'abitazione collocata al piano secondo di un corpo di fabbrica plurifamigliare in regime condominiale sito nel Comune di Sirmione (BS), in via Tintoretto n. 11A, al quale si accede con l'ingresso pedonale attraverso scala comune. La costruzione è composta da tre piani fuori terra, e uno interrato.

L'immobile confina:

- lungo il lato Nord con altra proprietà;
- lungo il lato Est con vuoto su giardini pertinenziali unità al P. Terra;
- lungo il lato Sud con terrazze altre proprietà;
- lungo il lato Ovest con subalterno di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è formata da un appartamento al Secondo Piano di edificio condominiale con ingresso pedonale da scala interna comune. All'ingresso da vano scale comune si accede al passaggio pedonale comune che conduce ad una terrazza esterna esclusiva. Attraverso la porta di ingresso, entrando si trovano un soggiorno con angolo cottura, percorrendo un disimpegno si trovano poi un locale pluriuso, un bagno, una camera, oltre alla terrazza esclusiva esterna vi sono poi due balconi privati con accesso dalla stanza pluriuso e dal soggiorno il primo, dalla camera il secondo.

Completa la proprietà un'autorimessa ad uso esclusivo ubicata al piano interrato alla quale si accede da rampa e corsello comune in Via Caravaggio n. 39.

L'esposizione prevalente si realizza tramite l'affaccio predominante lungo il lato Sud-Est.

*Identificazione catastale.**Comune censuario.**Tipologia Catasto.**Identificativo.***Sirmione (BS).****Fabbricati.**Sezione **NCT**; Foglio **16**; Particella **374**;Subalterno **331**Categoria **A/2**; Classe **4**;Consistenza: **3,5 vani**; Rendita: Euro **515,17**.*Confini.*

lungo il lato Nord con altra proprietà;

lungo il lato Est con vuoto su giardini pertinenziali unità al P. Terra;

lungo il lato Sud con terrazze altre proprietà;

lungo il lato Ovest con subalterno di altra proprietà.

*Identificazione catastale.**Comune censuario.**Tipologia Catasto.**Identificativo.***Sirmione (BS).****Fabbricati.**Sezione **NCT**; Foglio **16**; Particella **374**;Subalterno **111**Categoria **C/6**; Classe **5**;Consistenza: **14 mq**; Rendita: Euro **64,35**.*Confini.*

lungo il lato Nord terreno;

lungo il lato Est con subalterno di altra proprietà;

lungo il lato Sud con corsello carraio comune;

lungo il lato Ovest con subalterno di altra proprietà;

*Consistenza.*

Desunta da rilievo durante il sopralluogo del 24 settembre 2025 e dai documenti catastali acquisiti.

*Criterio di misurazione.***Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)***Calcolo superfici di proprietà.*

Superficie principale: mq 57,46

Superfici secondarie:

- balconi mq 11,54 indice mercantile: 25%

- terrazza mq 24,29 indice mercantile: 35%

- autorimessa (sub. 111) mq. 16,44 indice mercantile: 45%

*Superficie commerciale.***mq 76,24.***Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.**Livello di piano.***Piano secondo e interrato***Ascensore.***Presente***N. di servizi.*n. **1** composto da: - n. 1 W.c.

- n. 1 Bidet



- n. 1 Lavabo
- n. 1 Doccia

*Impianti in dotazione**Riscaldamento.***Presente**

Vetustà:

20 anni

Tipologia:

Autonomo

Alimentazione:

Gas*Condizionamento.***Presente***Solare termico.***Assente***Elettrico.***Presente**

Vetustà:

20 anni*Idraulico.***Presente**

Vetustà:

20 anni*Antifurto.***Assente***Pannelli solari.***Assente***Geotermico.***Assente***Domotica.***Assente***Manutenzione fabbricato.***Medio***Manutenzione unità immobiliare.***Medio***Classe energetica.***Non desumibile***Inquinamento atmosferico.***Assente***Inquinamento acustico.***Assente***Inquinamento elettromagnetico.***Assente***Inquinamento ambientale.***Assente***Esposizione prevalente dell'immobile.*

L'unità abitativa ha un'esposizione buona, con affacci liberi sui lati Sud, Est, dei locali interni.

Media*Luminosità dell'immobile.*

Tutti gli ambienti principali godono di illuminazione naturale sufficiente.

Media*Panoramicità dell'immobile.*

L'immobile affaccia su terrazza esclusiva e su area comune interna e su strada pubblica.

Minima*Funzionalità dell'immobile.*

I vani sono posizionati in modo organico, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze.

Massima*Finiture dell'immobile.*

Le finiture sono realizzate con materiali ordinari di media qualità.

Medio

03. Audit documentale e Due Diligence.**03.01. Legittimità edilizia-urbanistica.****LOTTO 1***Anno di costruzione.***2000***Titoli autorizzativi esaminati.**Concessioni edilizie.***C.E. 110-2000 del 08/11/2000****C.E. n. 50-2001 del 07/06/2001 variante a C.E. 110-2000***Certificato abitabilità.***Licenza di agibilità pratica 12/2000 del 26/06/2002***Situazione urbanistica.*

Si precisa che l'immobile rientra nella zona C3 Residenziale ad alta densità art. 30 NTA. P.G.T. Comune di Sirmione.

*Strumento urbanistico.***Vigente***Convenzione Urbanistica***Si***Cessione diritti edificatori.***No***Limitazioni urbanistiche.*

L'immobile ricade all'interno di zone soggette a vincoli urbanistici, ambientali o paesaggistici.

*Vincoli urbanistici.***Si***Vincoli ambientali.***Si***Vincoli paesaggistici.***Si**



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Enrico Longhi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n. 5415, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sirmione (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

In riferimento al **LOTTO 1** la REGOLARITÀ' edilizia – mediante accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Sirmione in data 23/10/2025.



03.02. Rispondenza catastale.**LOTTO 1***Immobile identificato in mappa***Comune di Brescia (BS)****Sezione NCT****Foglio 16****Particella 374****Subalterno 331 Categoria A/2 Classe 4****Consistenza 3,5 vani****Rendita Euro 515,17****Comune di Brescia (BS)****Sezione NCT****Foglio 16****Particella 374****Subalterno 111 Categoria C/6 Classe 5****Consistenza 14 mq****Rendita Euro 64,35***Documentazione visionata.*

Direttamente presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia.

*Elenco documentazione visionata.***Visura storica per immobile****Estratto mappa****Scheda catastale****Ispesioni ipotecarie***Date verifiche catastali.*

23/09/2025



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE



Il sottoscritto Ing. Enrico Longhi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n. 5415, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



In riferimento al **LOTTO 1** la REGOLARITÀ' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



03.03. Verifica della titolarità.

Inquadramento della titolarità. Il Sig. Seghezzi Sergio e la Sig.ra Domenghini Carla risultano proprietari rispettivamente per la quota di 1/1 di usufrutto (Seghezzi Sergio) e per la quota di 1/1 di nuda proprietà (Domenghini Carla) degli immobili identificati catastalmente nel Comune di Sirmione, Sezione NCT, al Foglio 16, Particella 374, Subalterno 331, Sez NCT, al Foglio 16, Particella 374, Subalterno 111.

Titolo di provenienza.

Lotto 1 di 1. Gli immobili identificati catastalmente nel Comune di Sirmione, Sezione NCT, al Foglio 16, Particella 374, Subalterno 331, Sez NCT, al Foglio 16, Particella 374, Subalterno 111, sono stati acquistati dal proprietario indicato per la quota di competenza con atto di compravendita in data 30 agosto 2002.

Tipo di atto.

Compravendita

Notaio

Not. Giancarlo Muraro

Data Atto.

30/08/2002

Repertorio.

n. 96204

Estremi Trascrizione

Trascritto a Brescia, il 13/09/2002

Registro particolare n. 40553

Registro generale n. 26230

Quote di proprietà.

Usufrutto.

Si

Nuda proprietà.

Si

Condizioni limitanti.

Servitù.

Si

Vincoli.

No

Oneri.

No

Pesi.

No

Gravami.

No

Stato del possesso del bene alla data della valutazione. **Appartamento libero**

04. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.

Lotto 1. E' stata verificata la presenza di formalità, oneri di natura condominiale, gravanti sul bene a carico dell'acquirente. Sentito l'amministratore condominiale Studio Tomasoni & Balboni s.r.l. per il condominio "Il Girasole" risultano, alla data della richiesta, delle spese da saldare per l'anno 2024 pari ad € 3.933,94 e per l'anno 2025 pari ad € 15.339,58 per un totale di € 19.273,52.

05. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



06. Fasi – accertamenti e date delle indagini.



A seguire sono indicate le principali fasi e gli accertamenti peritali effettuati per la stesura del Rapporto di Valutazione.

18/08/2025	Nomina esperto per la stima dei beni pignorati Ing. Enrico Longhi
02/09/2025	Conferimento dell'incarico di stima senza la presenza delle parti
03/09/2025	Trasmissione comunicazione di inizio delle operazioni peritali da parte del custode giudiziario
24/09/2025	Accesso per operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione sito in Sirmione (BS), Via Tintoretto n. 11A.
dal 25/09/2025	
al 30/10/2025	Accertamenti economico-estimativi inerenti il mercato immobiliare della zona e reperimento di dati presso gli operatori di mercato e le banche dati disponibili per la valorizzazione di immobili simili
23/09/2025	Richiesta copia atto di provenienza
20/11/2025	Richiesta documentazione amministratore condominiale Condominio "Il Girasole"
01/10/2025	Acquisizione documentazione atto di compravendita presso Archivio Notarile di Brescia
23/09/2025	Richiesta e acquisizione Visura per soggetto, Estratto mappa, Planimetrie catastali ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali
20/10/2025	Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio del Comune di Sirmione per la verifica dei titoli edificatori abilitativi
23/10/2025	Ricezione della documentazione dal Comune di Sirmione per la verifica dei titoli edificatori abilitativi
01/12/2025	Richiesta proroga termini consegna del rapporto di valutazione immobiliare per mancanza documentazione condominiale richiesta Condominio Il Girasole
01/12/2025	Accoglimento richiesta proroga termini dal Tribunale di Brescia
05/02/2026	Acquisizione documentazione amministratore condominiale Studio Tomasoni Balboni s.r.l. Condominio "Il Girasole"
06/02/2026	Consegna del Rapporto di Valutazione





07. Analisi estimativa.



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"**.

Basi del valore. Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) e dal 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."

Assunzioni limitative.

La presente valutazione è effettuata assumendo la regolarità urbanistica ed edilizia nonché catastale dell'immobile sulla base della documentazione reperita in atti e del sopralluogo effettuato, nonché l'assenza di vizi occulti o passività ambientali non rilevabili con un ordinario sopralluogo.

Condizioni limitative

Dalle informazioni fornite dall'amministratore del condominio risulta la presenza di spese condominiali arretrate non corrisposte dall'esecutato, riferite all'esercizio in corso e al precedente, che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. possono gravare sull'aggiudicatario. Tale circostanza incide sulla commerciabilità del bene. Le spese in oggetto ammontano ad € 3.933,94 per la gestione dell'anno 2024 e ad € 15.339,58 per la gestione dell'anno 2025.



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**



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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il criterio di valutazione:

Metodo del confronto (Market Comparison Approach – MCA)

con n. 3 comparabili



**08. Riepilogo dei valori di stima.****LOTTO n. 1 di 1.**

Per quanto concerne gli immobile identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sirmione (BS), Sezione NCT, Foglio 16, Particella 374, Subalterno 331 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani e Rendita Euro 515,17, Sezione NCT, Foglio 16, Particella 374, Subalterno 111 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq e Rendita Euro 64,35, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in

€ 225.000,00,

diconsi euro duecentoventicinquemila virgola zero (vedasi analisi estimativa – ALLEGATO I);



**09. Dichiarazione di rispondenza.**

Il sottoscritto Ing. Enrico Longhi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n. 5415, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato personalmente la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data della consegna del rapporto di valutazione:



06 febbraio 2026



10. Elenco della documentazione allegata al Rapporto di Valutazione.

ALLEGATO I	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.
ALLEGATO II	Elaborati fotografici.
ALLEGATO III	Copia atto di provenienza.
ALLEGATO IV	Estratto strumento urbanistico.
ALLEGATO V	Estratto di mappa catastale.
ALLEGATO VI	Visura catastale per soggetto.
ALLEGATO VII	Planimetrie catastali.
ALLEGATO VIII	Ispezioni ipotecarie.
ALLEGATO IX	Titoli autorizzativi
ALLEGATO X	Documentazione condominio

11. Bibliografia.

IVSC : International Valutation 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 : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

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

Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio