

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n. 138/2023

Giudice delegato: **Dott.ssa Marco Marullo**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Esperto incaricato



Marco Frusca
Viale Venezia 218 Brescia 25123
Cod Fisc. FRSMRC56H18B157N
Tel 030360880
Mail marcofrusca1@gmail.com
Pec marco.frusca@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 782



Date

Nomina dell'esperto	11/05/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	20/05/2023
Sopralluogo	04/08/2023
Accesso agli atti	06/09/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	20/08/2023
Prorogata	07/09/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	21/09/2023

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica Appartamento in condominio

Ubicazione	Via San Rocco 9/a	Ospitaletto (Bs)
Identificativi catastali	NCT Foglio 7 sez Urbana	mapp 270 sub 520
Quota di proprietà	100%	
Diritto di proprietà	100%	
Divisibilità dell'immobile	no	
Più probabile valore in libero mercato	€ 37 300.00	
Dedotti oneri	€ 29 756.00	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 23 800.00	

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Modesta

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	Si	XNo	se No vedi pagina 5
Conformità catastale	XSi	No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	XNo
Spese condominiali arretrate	XNo
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No xSi se Si vedi pagina 4



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Nox Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative xNo Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative xNo Si se Si vedi pagina _____

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Sopralluogo congiunto con il Sig Andrea Pellegrini, rappresentante del custode giudiziario Dott.ssa Tania Stefanutto in data 04 agosto.
Accesso agli Atti presso l'UT del Comune di Ospitaletto in data 08/08/2023 e 06/09/2023

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Ospitaletto
- Via San Rocco
- Civico n. 9/a

Zona centrale

- Destinazione urbanistica dell'immobile** residenziale e terziaria
- Tipologia immobiliare** usato
- Tipologia edilizia dei fabbricati** complesso condominiale
- Tipologia edilizia unità immobiliari** negozio
- Caratteristiche generali dell'immobile**
- Dimensione** piccola
- Caratteri domanda e offerta** Lato acquirente società
 Lato venditore società
- Forma di mercato** concorrenza monopolistica
- Filtering** Assente
- Fase del mercato immobiliare** Ripresa



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Si tratta di un'unità immobiliare adibita a negozio con vetrina fronte strada, inserita in un fabbricato residenziale, commerciale e oratorio con cui non condivide accessi né altre parti comuni. Il complesso è costituito da un fabbricato di 4 piani fuori terra e uno interrato, comprendente 7 unità residenziali e 4 unità non residenziali (ufficio staggito, negozio, bar, oratorio). L'unità consta di un locale e un piccolo bagno con antibagno e ripostiglio. Finiture mediocri, piastrelle ceramiche tinta unita a terra e nel bagno. Serramenti alluminio anodizzato e vetro semplice (da sostituire). Caldaia autonoma per riscaldamento (a aerotermi) e produzione di acqua calda (da sostituire). Impianto elettrico da rifare. L'altezza interna (m.3.85) non consente la formazione di un soppalco a norma. Il tetto del fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito deve essere rifatto, la spesa di competenza è pari a € 5544.00, come da allegata nota dell'amministratore.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord affaccio su esterno (part 524 altra proprietà)
- Sud part 524 altra proprietà (oratorio)
- Est part 510 altra proprietà (vano scala)
- Ovest part 521 altra proprietà (negozio)

Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco

- Data del sopralluogo 04/08/2023

- SEL
- X Desunto graficamente da:
- X Planimetria catastale

Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

Superficie commerciale

arrotondato m² 39.00



Superficie utile



Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare è in un contesto urbano centrale nel comune di Ospitaletto, a 14 km da Brescia

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Anteriore al 1967

Titoli autorizzativi esaminati

DIA n.13872 prot 31/07/2003 prot.ed 7338 “Per modifiche interne “

(Il progetto prevedeva il frazionamento di un'unica unità a p.t., adibita a negozio, in diverse unità commerciali, tra cui il bene in oggetto)

Presso l'UT non è stato possibile reperire nessun altro titolo edilizio.

Situazione urbanistica

L'edificio è classificato nel vigente PGT del Comune di Ospitaletto in Zona B2 “Ambito residenziale di consolidamento ad alta densità”

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Frusca, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al nr. 782, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ospitaletto ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizia - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

In particolare dalla unica documentazione disponibile presso l'UT (DIA n.13872 del 31/07/2003) esaminata in data 06/09/2023, si riscontra la difformità della disposizione interna attuale da quanto autorizzato.

Le opere sono sanabili con una spesa presunta minima di € 2000.00

Marco Frusca

architetto

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 7 Sezione NCT urbana particella 270



Sub. 520 categoria A/10 classe 3 consistenza 2.5 vani tot. 39 mq
Rendita € 477.72

Precedentemente accatastato
Foglio 19 particella 2635 sub 520

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 06/06/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco Frusca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 782, 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 allo stato attuale dell'immobile

Marco Frusca

architetto

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità di provenienza

L'immobile Ospitaletto Foglio 19 particella 2635, sub 520 (ora Ospitaletto SEz. Urbana NCT Foglio 7 particella 270 sub. 520) è pervenuto alla società esecutata, [redacted]

[redacted] per atto di compravendita, rogito Notaio Durante Francesco di Rovato (BS), del 24/11/2005 trascritto presso Agenzia del Territorio, servizio pubblicità immobiliare di Brescia il 02/12/2005 ai nn. 69878/42877 da [redacted]

All' Immobiliare [redacted] l' immobile era pervenuto in piena proprietà per Atto di compravendita, rogito Notaio Mannarella Francesco, Bergamo del 11/02/2005 rep 39833/24167 trascritto presso Agenzia del Territorio, servizio pubblicità immobiliare di Brescia il 17/02/2005 al n.8295/5201 da [redacted]

Alla [redacted] era pervenuto per Atto di compravendita, rogito Notaio Durante Francesco di Rovato del 15/12/2004 rep 55762/27880 trascritto presso Agenzia del Territorio, il 21/12/2004 ai nn.67260/39234 da [redacted]

Alla [redacted] era pervenuto per atto amministrativo del 18/02/1987 rep.n. 12, emesso dal Ministero dell'Interno sede Roma, trascritto il 10/02/1989 n. 4253/2963 da [redacted]



Quota di proprietà 100%

Condizioni limitanti

L'immobile è gravato dalle spese pregresse per il rifacimento del tetto e dalla spesa per la regolarizzazione edilizia (sanzione + pratica edilizia).

Il tetto del fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato ristrutturato, la spesa di competenza è pari a € 5544.00, come da allegata nota dell'amministratore

Inoltre, come detto, l'immobile deve essere regolarizzato sotto il profilo edilizio con una spesa minima di € 2000.00

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

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

Iscrizione nn. 69879/15852 del 02/12/2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario durata decennale per € 194 000 di cui € 97 000 per capitale (Atto Notaio Durante Francesco in Rovato data 24/11/2005 rep.56538/28485)

A favore di

Trascrizione nn.12745/8719 del 24/03/2023 Pignoramento immobiliare rep. n.2041/2023 del 16/03/2023 richiesto da Avv. Grazia Maria Sciarra SCRGRZ49M49D843Z sede in Brescia Via Vittorio Emanuele II n. 1

A favore di

6. 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**" 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 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.”

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

x MCA con nr. 4 comparabili

Il valore medio unitario per mq ottenuto è stato moltiplicato per la metratura commerciale. Dalla somma ottenuta si sono dedotte le spese pregresse e quelle necessarie presunte per la regolarizzazione edilizia che gravano sull'immobile. valore in libero mercato

Il valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) si è ottenuto applicando al valore in libero mercato una riduzione percentuale del 20 %

7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO unico

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 7 NCT Sezione urbana Mappale 270

Subalterno 520 - cat. A/10 , Classe 3, consistenza vani 2.5 e rendita € 477.72

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 37 300

(vedasi analisi estimativa allegato I)

Dedotte le spese pregresse per il rifacimento del tetto e la regolarizzazione edilizia che assommano a €7 544.00 (€ 5544.00+ € 2000.00)

Il valore in regime di libero mercato è definito in € **29 756.00** diconsi Euro

ventinovemilasettecentocinquantasei/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **23 800.00** diconsi Euro ventitremilaottocento/00 (**vedasi allegato “mca”**)



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Marco Frusca

Iscritto all'Ordine/Albo: Architetti di Brescia n.782

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: 06/09/2023



9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato I)

2. Documentazione fotografica
3. Elaborato grafico di rilievo
4. Estratto PGT
5. Estratto NTA PGT
6. Visura per soggetto
7. Estratto mappa
8. Planimetria catastale mapp 270 sub 520
9. Elaborato DOCFA
10. Elenco sub DOCFA
11. Ripartizione spese tetto
12. Estratto DIA

