

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n. 421/2022

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

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS

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	13/10/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21/10/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	21/02/2023
Prorogato	21/03/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	15/02/2023

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica

Ubicazione	Via Restellaro di Sotto n. 3 p.t, 1° e 2° Rudiano (Bs)		
Identificativi catastali	NCT Foglio 12 sez Urbana	mapp 154 sub 21	cat A/2
	NCT Foglio 12 sez Urbana	mapp 169 sub 1	cat A/2
	NCT Foglio 12 sez Urbana	mapp 170 sub 1	cat A/2
	NCT Foglio 12 sez Urbana	mapp 176 sub 1	cat A/2
	NCT Foglio 12 sez Urbana	mapp 154 sub 22	cat C/6
Quota di proprietà	100%		
Diritto di proprietà	100%		
Divisibilità dell'immobile	no		
Più probabile valore in libero mercato	€		
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€		
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Modesta		

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	Si	





- Dimensione** grande
- Caratteri domanda e offerta** Lato acquirente società
Lato venditore privato
- 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

L'unità immobiliare è in un contesto a bassa tensione abitativa in una zona agricola all'interno del Parco dell'Oglio.

Si tratta di un'unità immobiliare autonoma, da cielo a terra, inserita in un complesso a corte ristrutturato con cui condivide la via d'accesso e parte della corte.

Il complesso è costituito da 2 unità dello stesso genere e si trova in zona agricola sulla riva dell'Oglio, a sud dell'abitato di Rudiano, raggiungibile attraverso una cappezzagna non asfaltata che si diparte dalla SP2 per Roccafranca.

L'unità, accessibile dalla corte comune, si sviluppa su tre piani:

P.terra, composto da portico, soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia, bagno e un ripostiglio con accesso dal portico;

una porzione di corte esclusiva recintata;

4 locali di deposito nell'ala laterale accessibili dalla corte

una autorimessa accessibile da un secondo portico, di dimensioni minori, a nord.

Piano 1° articolato in tre zone: ad est una parte comprendente 2 camere e un bagno distribuite da un disimpegno, quindi una camera con bagno esclusivo locale spogliatoio(accatastato come ripostiglio) ad ovest un corpo su un livello più basso costituito da due locali adibiti a soggiorno un bagno e una camera;

un loggiato

Piano 2° raggiungibile dalla scala esterna che parte dal loggiato al 1° piano, giunge ad un ballatoio che distribuisce due locali al rustico (h media 2 m).

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord mapp.169 corte esclusiva porzione gravata da diritto di passaggio
- Sud mapp. 234 mapp 181 corte comune con altre u.i.
- Est altra proprietà mapp.154/10
- Ovest mapp.234

Consistenza

Rilievo

Diretto in loco

Data del sopralluogo 22 02 2023

SEL

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale



Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

**CALCOLO SUPERFICI
LORDE**

	MQ	coeff.	
P.TERRA			
abitazione	70	1	70
magazzino	11	0,5	5,5
autorimesse e depositi	82	0,5	41
porticato	62	0,3	18,6
portico 1	14	0,3	4,2
corte esclusiva	126	0,1	12,6
			151,9
P.PRIMO			
abitazione	182	1	182
loggia	65	0,3	19,5
			201,5
P.SECONDO			
sottotetto chiuso	88	0,5	44
ballatoio	16,66	0,1	1,67
			45,67
			399,07

Superficie commerciale

m² 399



Caratteristiche qualitative

Finiture correnti piastrelle ceramiche e in tutti i bagni di qualità corrente.
 Serramenti in legno con vetrocamera.
 Impianto elettrico di livello medio
 Riscaldamento con stufe a pellet.
 Il piano sottotetto è al rustico .



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

2005

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

Concessione edilizia con vincolo n.43/2001 rilasciata in data 21/12/2001

DIA n. 421 PE n.3017 del 23/06/2004

Agibilità rilasciata in data 16/12/2008 comunicazione 133/2008

Situazione urbanistica

L'edificio è classificato nel vigente PGT del Comune di Rudiano come:

Edificio rurale di interesse storico-ambientale, in 'Zona agricola di prima fascia di tutela' disciplinato dall'art 33 delle NTA del Piano delle regole del PGT

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA EDILIZIA

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 Rudiano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la NON conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto le opere previste nella DIA 421/2004 non sono state ultimate (Mancano le tramezze che definiscono il disbrigo all'ingresso)

La pratica per la regolarizzazione comporta un onere complessivo presunto di €1500.00 circa

Marco Frusca
architetto

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 12 Sezione NCT urbana particella 154 sub 21
Foglio 12 Sezione NCT urbana particella 169 sub 1
Foglio 12 Sezione NCT urbana particella 170 sub 1
Foglio 12 Sezione NCT urbana particella 176 sub 1
categoria A/2 classe 3 consistenza 15 vani Sup catastale mq.372 escluse aree scoperte mq 325 mq
Rendita € 650.74

Foglio 12 Sezione NCT urbana particella 154 sub 22
categoria C/6 classe 2 consistenza 34 mq totale 44 mq Rendita € 40.39

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 14 / 11/ 2022



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le difformità più sopra rilevate (non ultimazione delle opere di cui alla DIA421/2004

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita, rogito Notaio *OMISSIS*

Quota di proprietà 100%

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Occupato dall'esecutat



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

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta presso Agenzia del Territorio di Brescia n. 9011/1443 del 04/03/2016 per € 380.000 di cui € 190.000 a garanzia del mutuo di € 189.517,57

A favore di
OMISSIS

2) Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 08/11/2016 ai nn. 43897/7839 per €69.663,61 a garanzia di capitale € 69.663,61

A favore di
OMISSIS

3) Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 05/09/2022 ai nn. 41413/27848

A favore
BPER Banca s.p.a. con sede in Modena
OMISSIS

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 criterio di valutazione MCA

La ricerca di immobili comparabili è stata difficoltosa pur prendendo in considerazione un bacino territoriale più ampio ed esteso anche alla finitima provincia bergamasca. Sono stati individuati 6 casi poi ridotti a 4 comparabili dopo un più attento esame.

Metodo del confronto

X MCA con nr. 4 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

7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO unico

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa

Foglio 12 Sezione NCT urbana particella 154 sub 21

Foglio 12 Sezione NCT urbana particella 169 sub 1

Foglio 12 Sezione NCT urbana particella 170 sub 1

Foglio 12 Sezione NCT urbana particella 176 sub 1

categoria A/2 classe 3 consistenza 15 vani Sup catastale mq.372 escluse aree scoperte mq 325 mq

Rendita € 650.74



Foglio 12 Sezione NCT urbana particella 154 sub 22
categoria C/6 classe 2 consistenza 34 mq totale 44 mq Rendita € 40.39

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€276 000.00** diconsi Euro duecentosettantaseimila

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 207 000.00** diconsi Euro duecentosettemila (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili

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



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 06/03/2023

9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

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

2. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
3. Frontespizio Concessione edilizia n.43/2001 rilasciata in data 21/12/2001
4. Frontespizio DIA n. 421 PE n.3017 del 23/06/2004
5. Frontespizio certificato di Agibilità rilasciato in data 16/12/2008 comunicazione 133/2008
6. Estratto PGT e NTA
7. Visura catastale
8. Elaborato DOCFA
9. Elenco sub DOCFA
10. Estratto mappa
11. Scheda catastale mapp 154 sub 21
12. Scheda catastale mapp 154 sub 22
13. Elaborato grafico di rilievo

