

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CAUSA CIVILE N° 950/2016

INTEGRAZIONE

Promossa da: MC CREDIT SOLUTION SPA

con Avv. Anna Maria Callisto
 Via Monti 47
 20123 Milano

 Avv. Ludini
 Via Alberico II n.33
 00193 Roma

Contro
omissis

A seguito della richiesta del Giudice in data 10/05/2022 consegno un' integrazione alla mia perizia

Faticosamente son riuscita a contattare il custode I.V.G. incaricato e in data 12 luglio 2022 ci siamo incontrati a Rodengo Saiano Via Colombaia per visionare l'unico appartamento dove non ero riuscita ad entrare per l'opposizione dell'affittuario attuale.

nella precedente perizia questo appartamento è identificato come Lotto 3

1.LA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

A Rodengo Saiano l'alloggio fa parte di un complesso articolato in piccoli blocchi tutti residenziali di due piani . La zona limitrofa è sempre residenziale ma vicino ci sono un parco ,un centro sportivo l'Abbazia Olivetana e il cimitero , il tutto sulla strada verso Iseo, la costruzione risale agli anni 2005 circa

2.PROPRIETA' E DATI CATASTALI

LOTTO 3 - Appartamento Via Colombaia n. 6/f

i dati catastali sono:

fg.9 mapp. 915 sub. 31 fg. 9 mapp. 915 sub. 55

3.DATI AUTORIZZATIVI

In Comune di Rodengo Saiano avevo richiesto i dati autorizzativi e i disegni da visionare .

La zona dove insiste il complesso edilizio è classificata nello strumento urbanistico generale ” C2 *residenziale di espansione nei CIS con un vincolo dato dalla fascia di rispetto cimiteriale*”

Piano Attuativo N. 0002581 del 04/03/2005 corpo A

Piano Attuativo N. 0002790 del 09/03/2005 corpo B

DIA in Variante (alle DIA 2581-2790) N.0002363 del 24/02/2006

DIA opere interne N. 0014008 del 24/11/2006

AGIBILITA' N. 1774 del 18/11/2006

4.LOCAZIONI

In data 01/06/2021 avevo fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione in essere del mappale in oggetto da periziare, mi hanno risposto mantenendo pero' l'anonimato del locatario:

FG.9 mapp.915 sub 31/55 Via Colombaia Rodengo Saiano contratto stipulato il 14/06/2016 registrato il 17/06/2016 con locazione abitativa durata dal 01/12/2017 al 31/03/2026



5 DESCRIZIONE appartam. Via Colombaia 6/f mapp.915 sub.31-55- LOTTO 3

L'appartamento è situato al piano terra, nella parte di fabbricato composto da 6 piccoli blocchi di circa 20 unità sul lato del parcheggio di Via Colombaia ed è occupato. È speculare al limitrofo del Lotto 2, l'ingresso avviene dal giardino di proprietà, un porticato immette in un soggiorno con angolo cottura esposti a ovest. Un disbrigo porta ad un bagno e alla camera entrambe finestrate e con esposizione est. I soffitti sono piani e l'altezza dei locali è 2,70. Tutti i pavimenti sono in gres porcellanato chiaro, i serramenti sono in legno scuro come le porte interne e le ante, portoncino ingresso blindato, il riscaldamento è a caloriferi con caldaia in nicchia nella parete esterna sul porticato.

Esternamente il blocco è intonacato e tinteggiato in color pesca, ante in legno scuro (un po' ammalorate), serramenti in legno scuro, portico con pilastri, copertura in coppi, giardino cintato con cancello pedonale.

L'appartamento è occupato, è tenuto bene, si presenta in ottimo stato (a parte le ante ammalorate) e risulta conforme ai titoli autorizzativi e alla scheda catastale.

I dati dell'unità sono:

superficie dell'unità comprensiva delle murature è :	MQ.	45,00 circa
portico	MQ.	5,50 circa
giardino di proprietà	MQ.	36,00 circa
garage interrato	MQ.	25,00 circa

La volumetria è di circa MC. 125,00

6. STIMA DEI BENI

Alla luce di tutto ciò e per quanto ho potuto desumere dal mio sopralluogo, si ritiene di esprimere la seguente valutazione tenendo a riferimento il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati presso la borsa immobiliare sempre di Brescia:

(Lotto 3) Appartamento	mq	45,00 x	€/mq	1500,00 = €	67.500,00 =
portico mq. 5,50 *35%	mq	1,92 x	€/mq	1500,00 = €	2.880,00 =
giardino fino a mq 25 considerar 10%					
restanti mq considerar 2,5%: su mq 36,00=	mq	2,77 x	€/mq	1500,00 = €	4.155,00 =
25*10%=2,50 11*2,5%=0,27 tot 2,77					
garage a corpo				= €	13.000,00=

VALORE DI STIMA

€ 87.535,00= arrotondato € **87.000,00 ==**

LOTTO 3 = € 87.000,00



Per quanto riguarda i canoni di affitto specifico quanto segue:

Lotto 1 Rodengo Via Vivaldi (fg. 9 mapp.915 sub 68-70) durata del contratto dal 01/02/2020 al 31/03/2026 con corrispettivo annuo € 7200.00=

Lotto 2 Rodengo Via Colombaia 6g (fg. 9 mapp.915 sub 30-54) durata del contratto dal 01/10/2018 al 31/03/2026 con corrispettivo annuo € 4800.00=

Lotto 3 Rodengo Via Colombaia 6f (fg. 9 mapp.915 sub 31-55) durata del contratto dal 01/12/2017 al 31/03/2026 con corrispettivo annuo € 5400.00=

Lotto 4 terreni Passirano (fg. 9 mapp.517- 2465) durata del contratto dal 01/04/2017 al 31/03/2026 con corrispettivo per l'intera durata € 3000.00=

In riferimento alla domanda di congruità delle locazioni dei lotti che ho indicato come 1-2-3-4 ritengo siano consoni ed adeguati

7. CHIUSURA

La presente relazione composta di n° 3 pagine

Si spera di essere riusciti a fornire un contributo utile per la giusta soluzione della vertenza di cui si tratta e si rimane a completa disposizione del Giudice per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato peritale.

Assolto l'incarico porgo distinti saluti

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Brunella Cappa

Via Tagliaferri 6 -Brescia

Tel. 03047260 – cell.3356144143

brunellacappa@virgilio.it

Brescia , 14 luglio 2022

