

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n° 46 / 2021 – Integrazione Novembre 2023

Giudice delegato: *Dott. MAURIZIO DI ROCCO*

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dagli Avvocati:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Geom. Rolando Cozzoli  
Studio in Provaglio d'Iseo (BS) via Sebina, 89  
C.F. GZZ RND 65M21 E333Y  
Tel e Fax 030-9823513  
Mail [rolando.cozzoli@tin.it](mailto:rolando.cozzoli@tin.it)  
Pec [rolando.cozzoli@geopec.it](mailto:rolando.cozzoli@geopec.it)  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3637

|   |                   |
|---|-------------------|
| Nomina dell'esperto                                     | 09 Aprile 2021    |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento           | 23 Aprile 2021    |
| Data di consegna del rapporto di valutazione            | 03 Novembre 2021  |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 03 Dicembre 2021  |
| Udienza per integrazione perizia                        | 12 Settembre 2023 |
| Data di consegna integrazione perizia                   | 12 Novembre 2023  |



## Integrazione Perizia di Stima

Nell'udienza del 12 Settembre 2023, il GE disponeva un'integrazione della Perizia che determini il canone locatizio del lotto n. 1 alla data del 13/06/2016 e verifichi la sussistenza dell'atto 16/01/2017 trascritto il 20/01/2017 ai nn 2437/1499.

### **Lotto 1 – Determinazione del canone di locazione alla data del 13/06/2016**

Ufficio al piano terra con cortile esclusivo, sito in Rodengo Saiano in via Marrocco n° 34, identificato catastalmente all'NCEU del Comune di Rodengo Saiano al foglio 8/NCT, mappale 490 sub 4.

Unità affittata con regolare contratto di locazione.

- Contratto di locazione n° 782, serie 3T, stipulato il 29/01/2016, registrato il 03/02/2016, con durata dal 01/02/2016 al 31/01/2022;
- Contratto di locazione n° 3467, serie 3T, stipulato il 13/06/2016, registrato il 16/06/2016, con durata dal 01/02/2022 al 31/01/2028;

Canone di locazione annuo di 6.000,00 Euro corrispondenti ad una quota mensile di 500,00 Euro.

Per la determinazione del canone di locazione dell'immobile sopra citato al 13/06/2016 si prospettano le seguenti metodologie di calcolo, che come si può verificare portano a risultati molto analoghi:

A) Partendo dal canone di locazione stimato nell'integrazione del giugno 2023, che dai dati dall'osservatorio del mercato immobiliare di Aprile 2023, per immobili analoghi quantificava la richiesta del canone di locazione mensile variabile tra i 4,62 €/mq e i 5,61€/mq.

Applicando l'importo medio di 5,11 €/mq moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità di 164,24 mq, l'affitto mensile ricavabile potrebbe essere di 839,00 €, corrispondente ad un canone annuo di 10.068,00 Euro, a tale importo applichiamo un



coefficiente di deprezzamento ricavato dalla variazione Istat tra Aprile 2023 e Giugno 2016.

Dalla tabella istat (allegato 17), risulta che il coefficiente ad Aprile 2023 è di 118,4, il coefficiente a Giugno del 2016 è di 99,9, quindi il coefficiente di deprezzamento che andiamo ad applicare è dato dalla differenza tra i due valori  $(118,4 - 99,9) = 18,5$  su base 100.

Il canone di locazione al giugno 2016 risulterebbe quindi di 839,00 Euro/mensili deprezzato del 18,5%, quindi 683,79 euro/mensili, corrispondenti ad un canone annuo arrotondato di 8.200 Euro.

B) Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di cui si allega estratto (allegato 18) relativo al primo semestre del 2016, risulta che per la zona dove si trova l'immobile, con destinazione uffici, la richiesta del canone di locazione mensile era variabile tra i 5,10 €/mq e i 6,60 €/mq, tale importo è da applicare alla superficie netta dell'immobile stesso. La superficie netta dell'unità, (ricavata dalle tavole grafiche acquisite presso il comune di Rodengo Saiano ed allegate alla perizia depositata a Novembre 2021) risulta essere di 137,25 mq.

Applicando l'importo minimo di 5,10 €/mq moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare di 137,25 mq, l'affitto mensile che si poteva ricavare a giugno 2016 ammonta a di 700,00 €, corrispondente ad un canone annuo di 8.400,00 Euro.

Da quanto esposto sopra, risulterebbe che il canone di locazione, per l'unità immobiliare del Lotto 1 (sub 4, mappale 490, foglio 8/Nct), applicabile a Giugno 2016 poteva essere la media tra i due importi sopra riportati, quindi un canone di locazione annuo di 8.300,00 Euro  $(8.200,00 + 8.400,00) / 2$ .

**Verifica della sussistenza dell'atto 16/01/2017 trascritto il 20/01/2017 ai nn 2437/1499**

**Riepilogo iscrizioni e trascrizioni su tutte le unità oggetto di valutazione**



Dalle ricerche e verifiche effettuate presso l’Agenzia delle entrate, risulta in essere la nota di trascrizione sopra indicata.

La nota di trascrizione trascritta il 20/01/2017 ai nn 2437/1499, si riferisce all’atto stipulato in data 16/01/2017 dal Notaio [REDACTED], di cui al repertorio n. 61254, raccolta n. 34034, avente per oggetto:

*“ATTO RICOGNITIVO DI LIBERAZIONE DEL CORRISPETTIVO DEI CANONI DELLA LOCAZIONE EX ART. 1605 C.C. NON ANCORA SCADUTI”.*

Tale atto riguarda un notevole numero di unità immobiliari, entro le quali sono ricomprese tutte le unità immobiliari oggetto dell’esecuzione immobiliare 46/2021 che qui si riportano:

Lotto 1 - Subalterno 4, mappale 490, foglio 8/Nct

Lotti 2 e 3 - Subalterni 5 e 6, mappale 490, foglio 8/Nct

Lotto 4 - Subalterno 7, mappale 490, foglio 8/Nct



## Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Geom. Rolando Cozzoli esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3637

### Dichiaro

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto d'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 i beni 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 (limitatamente alla parte esterna del fabbricato)
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Provaglio d'Iseo 3 Novembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



## Elenco degli allegati

17 Tabella Coefficienti Istat

18 Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari

19 Nota di trascrizione trascritta il 20/01/2017 ai nn 2437/1499

20 Atto Notaio [REDACTED] del 16/01/2017

