

Vertua Geom. Paolo Ferdinando

Brescia, lì 31 luglio 2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Estremi: procedura esecutiva immobiliare n° 11/2024

Data prossima udienza: martedì 24/09/2024

Creditore procedente: Omissis Partita I.V.A. Omissis

Con sede legale nel comune di Omissis Via Omissis n° Omissis, C.A.P. Omissis,
con l'avv. Omissis con studio nel Comune di Omissis in Via Omissis n° Omissis

contro

Debitore esecutato: Omissis

Codice fiscale Omissis

Residente nel comune di Omissis C.A.P. Omissis in Via Omissis n° Omissis

**Giudice Esecutore: Pernigotto dott. Alessandro
G.O.T. Zaccara dott.ssa Liana**

Decreto di nomina del 27/03/2024

Determinazione modalità di vendita: udienza del 24/09/2024

Descrizione dei beni e suddivisione in lotti:

n° 2 lotti di seguito elencati:

n° 1 civile abitazione

n° 1 autorimessa

Dati generali del bene e suddivisione in lotti:

Quota di proprietà 100%

Immobili siti nel comune di Omissis in Via Omissis n° Omissis

Unità Immobiliari censite all'Agenzia del Territorio con identificazione destinazione
d'uso A/2 (civile abitazione) e C/6 (autorimessa)

Valore intero € 127.500,00 (euro cento venti sette mila cinque cento / 00)



LA PERIZIA E STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:

<u>Capitoli</u>	<u>pagine</u>
1) PREMESSA	da pag. 01 a pag. 02
2) INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 02
3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE	da pag. 02 a pag. 03
4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA	da pag. 03 a pag. 06
5) INQUADRAMENTO URBANISTICO	da pag. 06 a pag. 08
6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI	da pag. 08 a pag. 09
7) STATO DI POSSESSO	pag. 09
8) OPPORTUNITA' DI VENDITA	da pag. 09 a pag. 10
9) TITOLO DI PROVENIENZA	pag. 10
10) STIMA DEL VALORE DI MERCATO	da pag. 10 a pag. 12
11) STIMA DEL VALORE LOCATIVO	da pag. 12 a pag. 14
12) CONCLUSIONI PERITALI	da pag. 14 a pag. 15

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo Ferdinando



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

Pernigotto dott. Alessandro - Zaccara dott.ssa Liana (G.O.T.)

1 – PREMESSA

Con **decreto di nomina del 26/03/2024** la S.V. nominava il sottoscritto geometra Paolo Ferdinando Vertua, con studio nel comune di Brescia in Via Alberto Mario n° 40, telefono +39-030290385 - telefax +39-03040149 – e-mail pfvertua@libero.it ed e-mail certificata paoloferdinando.vertua@geopec.it, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici nella categoria VII° al n° 119 istituito presso il Tribunale Ordinario di Brescia, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima del valore degli immobili** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 11/2024 promossa da Omissis**, rappresentata e difesa dall' avv. Omissis con studio nel comune di Omissis Via Omissis ° Omissis, **contro il sig. Omissis.**

In data 06/04/2024 depositavo telematicamente l'accettazione di incarico ed il giuramento di rito come da indicazioni contenute nel decreto di nomina del 26/03/2024.

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale scritta era di 30 giorni prima della data dell'udienza di comparizione delle parti fissata per il 24/09/2024 per la determinazione delle modalità di vendita, quindi entro il 25/08/2024.

Accedevo al fascicolo telematico per estrarre copia della documentazione relativa alla procedura e, contestualmente, iniziavo le operazioni peritali procedendo alla disamina della documentazione stessa.



2 – INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte nel periodo immediatamente successivo all'udienza di giuramento presso i vari uffici pubblici per poi recarmi in data 06/05/2024 alle ore 9.30 presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di Roncadelle (BS) in via Alberto Trebeschi n° 7, per poi recarmi nuovamente in data 22/05/2024 alle ore 15.00 ed al secondo sopralluogo si sono presentati, oltre al sottoscritto ed all'arch. Pierluigi Bianchetti (delegato alla Custodia Giudiziaria), il geom. Lara Conti, collaboratrice dell'A.P.E. ed il sig. Omissis (fratello dell'esecutato) il quale ci ha consentito l'accesso sia alle parti comuni del condominio che all'interno delle u.i. consentendomi di effettuare tutti gli opportuni rilievi metrici e fotografici, al termine del sopralluogo ho redatto apposito processo verbale.

In ultimo in data 30/04/2024 ho presentato telematicamente su apposito portale all'ufficio competente del Comune di Roncadelle (BS) la richiesta di accesso agli atti.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari sono individuate ed identificate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali come segue:

Lotto 1 – Comune di Roncadelle (BS), Via Alberto Trebeschi

❑ Comune di Roncadelle (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 12 – Particella 457 - Subalterno 6 – A/2 (abitazione di tipo civile)

Lotto 2 – Comune di Roncadelle (BS), Via Alberto Trebeschi

❑ Comune di Roncadelle (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 12 – Particella 457 - Subalterno 32 – C/6 (autorimessa)

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

<p>Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando 25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 – Italy – Telefono +39-030290385 – Telefax +39-03040149 e-mail: pvertua@libero.it - e-mail certificata: paoloferdinando.vertua@geopec.it</p>
--



Descrizione della zona: le u.i. sono ubicate nel comune di Roncadelle (BS) che conta circa 9.300 abitanti e che si estende su una superficie di circa 9,4 Km², il Comune è servito sia dalla rete di trasporto pubblico che dalla rete stradale, pertanto dall'immobile è agevolmente possibile raggiungere le principali arterie di comunicazione costituite dalla Strada Provinciale 235, che collega in direzione sud/ovest il Comune di Brescia con il Comune di Orzinuovi (BS); l'Autostrada A4, casello Brescia Ovest.

Descrizione del fabbricato: si tratta di un fabbricato eretto su n° 4 piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) di semplice valenza architettonica, a livello strutturale il condominio è stato realizzato con struttura con struttura su pilastri collegati da travi in C.A. (Calcestruzzo Armato), murature di tamponamento in cotto, solai in laterizio armato prefabbricato, scale, balconi e gronde in C.A., le pareti perimetrali sono costituite da muratura in blocchi di conglomerato cementizio sp. 20 cm. rivestite all'interno con intonaco a gesso, all'esterno con coibentazione termica in lastre di polistirolo espanso sp. 4 cm. (cappotto), intonaco e tinteggiatura; la copertura è piana e costituita dal basso verso l'alto con la seguente stratigrafia: intonaco, soletta, barriera al vapore, coibente termico in lastre di polistirolo espanso dello sp. 5 cm., guaina impermeabilizzante in PVC.

Il piano terra è destinato in parte ad autorimesse ed in parte a portico.

Sono presenti diversi accessi pedonali all'area comune esterna, sono presenti quattro vani scala e da uno di questi si accede alla civile abitazione mentre l'accesso all'autorimessa avviene direttamente dalla Via Trebeschi.



Allo stato attuale il fabbricato versa in buono stato di manutenzione e conservazione con riferimento all'epoca della sua edificazione oltre che alle opere di manutenzione straordinaria realizzate indicativamente nel 2010 consistenti nella tinteggiatura e nella copertura.

LOTTO 1 – Roncadelle (BS), Via Alberto Trebeschi n° 7 – Sub. 6- Cat. A/2

È una civile abitazione posta al piano secondo ed è costituita dai seguenti locali: ingresso, piccola rampa scala che conduce al soggiorno ed alla cucina con balcone, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto e due bagni ciechi aspirati, l'accesso avviene direttamente dal vano scala comune.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso dell'abitazione è una porta corazzata rivestita di legno ad un battente, i serramenti sono monoblocco in laminato di acciaio zincato presso-piegato e verniciato, dotati di vetro camera, le tapparelle sono formate da stecche mobili in PVC, le porte interne sono di legno tamburato cieco, i pavimenti sono di piastrelle di monocottura, i bagni sono pavimentati e rivestiti fino a mt. 2,20 con piastrelle, il tutto è riferibile al contributo fotografico.

L'u.i. è dotata di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia a gas metano posta in cucina con potenzialità inferiore a 30.000 Kgc/h, la distribuzione dell'aria calda avviene tramite termoconvettori, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sottotraccia e pare essere a norma con riferimento alle disposizioni del D.M. 22 gennaio 2008, n° 37, l'u.i. è dotata di impianto di ricezione TV, sono presenti prese telefoniche.



L'abitazione versa in mediocre stato generale di manutenzione e di conservazione poiché sono presenti alcune esfoliazioni della tinteggiatura e dello sporco in genere, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

LOTTO 2 – Roncadelle (BS), Via Alberto Trebeschi n° 7 – Sub. 32- Cat. C/6

L'autorimessa è a piano terra e vi si accede direttamente dalla Via Trebeschi, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Consistenza degli immobili: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali, alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato i relativi rapporti mercantili da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione, tali rapporti sono stabiliti dalla Norma UNI 10750-2005, revisione della UNI 10750-1998, come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valuation Standard) ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di rapporti sono valutati in base ad una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa.

N.B.: le superfici utilizzate nel calcolo sono quelle rilevate direttamente nel corso del sopralluogo, tali superfici differiscono da quelle indicate sugli elaborati grafici di progetto reperiti in Comune, sia per la civile abitazione che per l'autorimessa; a suffragio delle difformità rilevate allego anche le seguenti tavole grafiche: situazione autorizzata, situazione rilevata e sovrapposizione.

Subalterno 6 – Abitazione di tipo civile

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 – Italy – Telefono +39-030290385 – Telefax +39-03040149
e-mail: pvertua@libero.it - e-mail certificata: paoloferdinando.vertua@geopec.it



□ abitazione - piano secondo	mq	99,85 x 1,00 =	mq	99,85
□ loggia – piano secondo	mq	4,43 x 0,40 =	mq	1,77
□ totali sup. sub. 6 (reali e comm.)	mq	104,28	mq	101,62

Subalterno 32 – Autorimessa

□ autorimessa - piano terra	mq	16,13 x 0,60 =	mq	9,68
□ cantina- piano terra	mq	4,54 x 0,20 =	mq	0,91
□ totali sup. sub. 32 (reali e comm.)	mq	20,67	mq	10,59
□ totali generali (reali e comm.)	mq	124,95	mq	112,21

La consistenza delle u.i. è verificabile sugli elaborati tecnici di rilievo dello stato dei luoghi, per quanto riguarda la descrizione è riscontrabile sul contributo fotografico.

5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Piano di Governo del Territorio: nel comune di Roncadelle (BS) attualmente è in vigore il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 09/02/2010 e successive varianti.

La zona sulla quale insiste l'immobile è classificata come "Zona CR2 Ambito Residenziale Consolidato" regolamentata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.G.T..

Per quanto verificato sulle N.T.A. non è emerso nulla di particolare se non i riferimenti agli indici di zona, alle modalità di realizzazione degli interventi e ad altri aspetti che ritengo esauriti nel caso specifico poiché il compendio immobiliare è già stato realizzato in ogni sua parte e non necessita di ulteriori cambiamenti e/o modifiche, in sostanza è ampiamente consolidato e definito.



Vincoli: dall'indagine esperita sulla documentazione tecnica cartografica comunale è emerso che il compendio immobile non è soggetto a vincoli.

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici: i dati in mio possesso mi hanno consentito di chiedere l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Roncadelle (BS) reperendo i seguenti documenti:

- concessione edilizia n 14/1982 del 16/04/1982
- permesso di abitabilità n° 14/1982 del 05/10/1984

N.B.: in merito alla civile abitazione ed all'autorimessa si segnalano le seguenti difformità.

Durante il rilievo è emerso che lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle tavole di progetto di cui alla pratica edilizia per la quale è stata emanata la Concessione Edilizia n° 14/82, ultimo stato lecito.

Civile abitazione

La difformità più rilevante è rappresentata dal fatto che sono diverse le superfici dell'ingresso e del bagno cieco confinante con l'ingresso stesso, infatti sulla tavola di progetto l'ingresso è graficamente rappresentato più grande rispetto all'esistente ed il bagno cieco confinante con l'ingresso è graficamente rappresentato più piccolo rispetto all'esistente.

Si tratta quindi di una variazione della distribuzione interna rispetto all'ultima situazione lecita per la quale sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Roncadelle (BS).

L'altezza netta interna è di mt. 2,80 così come sulle tavole di progetto mentre sulla planimetria catastale è indicata h 2,70 per cui sarà necessario presentare una variazione catastale.

Autorimessa

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149
e-mail: pvertua@libero.it - e-mail certificata: paoloferdinando.vertua@geopec.it



È di superficie maggiore poiché è stata annessa la parte di sottoscala del vano scala comune, infatti sulla tavola di progetto il sottoscala è graficamente rappresentato come parte comune, mentre in realtà è stato annesso all'autorimessa come ripostiglio, non è quindi utilizzabile come superficie di parcheggio bensì come deposito/cantina.

Dal punto di vista tecnico-urbanistico si tratta di un ampliamento della superficie dell'u.i. per l'annessione di una porzione di superficie delle parti comuni, per cui, oltre che ad essere una variazione della distribuzione interna dell'interno condomino rispetto all'ultima situazione lecita, è anche una modifica delle parti comuni dello stesso.

Infine l'intero fabbricato è più largo di cm 25 rispetto alla tavola di progetto, per quanto sopra sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Roncadelle (BS) a nome del condominio.

6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che la situazione relativa alle u.i. oggetto della presente perizia, alla data del 31/07/2024, è invariata rispetto alla data della certificazione notarile ventennale già in atti, ho comunque reperito la nota di trascrizione R.G. n° 6066 R.P. n° 4439 richiamata alla pagina 2 in alto della certificazione stessa.

Come risulta dai documenti inviati dall'Amministratore Adami Gianluigi, con studio nel comune di Roncadelle (BS) in Via Mazzini n° 2/a, relativi al condominio denominato 'COMPLESSO IL GIARDINO' di cui fanno parte le unità immobiliari, di seguito espongo la situazione delle spese condominiali alla data del 31/07/2024 ancora da saldare:

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando 25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 – Italy – Telefono +39-030290385 – Telefax +39-03040149 e-mail: pfvertua@libero.it - e-mail certificata: paoloferdinando.vertua@geopec.it
--



- saldo a debito al 31/12/2023	€ 3.291,60
Prima rata gestione 2024 scadenza 10/05/2024	€ 171,79
Seconda rata gestione 2024 scadenza 01/07/2024	€ 171,79
In aggiunta spese legali anticipate dal condominio	€ 1.541,19
A dedurre quota esecutato già compresa nel saldo	
a debito al 31/12/2023 (€ 44,27 + € 4,22 + € 48,49)	€ (96,98)
Totale spese condominiali al 31/07/2024	€ 5.079,39
- acconti versati	€ 0,00
- totale spese condominiali da saldare al 31/07/2024	€ 5.079,39

Inoltre nel piano rateale sono programmate altre due rate per la gestione 2024 che di seguito riporto:

Terza rata gestione 2024 scadenza 01/09/2024	€ 171,79
Quarta rata gestione 2024 scadenza 10/12/2024	€ 171,80

7 – STATO DI POSSESSO

A seguito apposita e formale richiesta inviata via mail PEC all'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per la verifica dell'eventuale esistenza di rapporti contrattuali in essere, è emerso che non esistono contratti di locazione, affitto o comodato in essere al nome dell'esecutato e relativamente agli immobili.

8 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in uno o più lotti si rileva che si tratta di u.i. indipendenti sia a livello strutturale che catastale, per cui è possibile la loro vendita separata anche perché in atti non ho rilevato alcun riferimento all'eventuale sussistenza del vincolo di pertinenzialità.

9 - TITOLO DI PROVENIENZA

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando 25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149 e-mail: pfvertua@libero.it - e-mail certificata: paoloferdinando.vertua@geopec.it
--



Le u.i. censite sono pervenute all'esecutato tramite atto notarile di vendita stipulato in data 16/04/2010 a firma del Notaio Cristaldi Giuseppe, avente il n° 47464 di Repertorio ed il n° 11057 di Raccolta.

10 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per giungere ad una valutazione economica dell'unità immobiliare è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Il momento storico generale, economico e commerciale è difficile, con particolare riferimento alla realtà del mercato immobiliare che stava faticosamente uscendo da uno stato di crisi, stallo e stagnazione, e che ha poi subito l'inflessione economica generale del paese causata dal periodo epidemiologico e, di recente, dalla contingenza bellica internazionale, innescando altre problematiche che hanno interessato negativamente numerosi settori dell'economia; a fronte di tali considerazioni generali allo stato attuale la situazione non genera valori commerciali ottimistici.

I valori medi unitari zionali adottati sono generati da un'attenta valutazione economica del mercato immobiliare locale, con specifico riferimento al mercato dei fabbricati di natura industriale e/o artigianale, che si è tradotta in numerose analisi economico/tecnico/estimative, tra le quali l'indagine diretta in sito anche attraverso operatori del settore, la verifica di annunci immobiliari di immobili simili e comparabili, la consultazione di note fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare locale quali il *"Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia – Probrixia agenzia speciale della camera di Commercio"* e *"l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia*



amministrative), per cui:

Valore totale dei beni immobili	€ 132.500,00
A dedurre spese tecniche per sanatoria	€ (5.000,00)
Valore totale dei beni immobili al netto spese sanatoria	€ 127.500,00

Nota importante: nel caso di vendita forzata il valore di mercato sopra stimato potrà subire un ribasso che, allo stato, è quantificabile in circa il 30%.

11 – STIMA DEL VALORE LOCATIVO

I valori sopra stimati rappresentano il valore degli immobili "Vm", valore di mercato degli immobili (valore in comune commercio in regime di libero mercato).

Premessa estimativa sul metodo di calcolo del valore locativo

Premesso che il valore locativo di un bene, detto anche valore di locazione di libero mercato (Open Market Rental Value), è il migliore affitto che è possibile realizzare da un bene immobiliare, tale principio è analiticamente riportato anche nella Legge 27 Luglio 1978, n° 392 (Legge sull'Equo Canone) con parametri fissi, allo stato attuale i criteri di calcolo della Legge sull'Equo Canone sono stati abrogati da Leggi successive, ultima la Legge n° 431 del 1998, per cui la presente valutazione si riferisce al procedimento di stima indiretto (o analitico) utilizzando come dato determinante i valori degli immobili calcolati in regime di libero mercato che ho stimato e sopra riportato.

Adottando il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi, dalla nota equazione $Vm = R / r$ si ricava $R = Vm \times r$ dove "R" è il reddito degli immobili (valore locativo), "Vm" è il valore di mercato degli



immobili (valore in comune commercio in regime di libero mercato) ed "r" è il saggio di capitalizzazione; nel caso delle stime immobiliari il saggio di capitalizzazione è il tasso di remunerazione del capitale "Vm" impiegato nell'acquisto del bene rapportato alla redditività annua "R" che il bene è in grado di produrre nel tempo. Di seguito calcolo il valore locativo "R" analiticamente poiché tale calcolo è altamente preciso e consente di individuare l'esatto valore locativo che assume un riferimento certo ed attendibile.

Determinazione del saggio di capitalizzazione "r"

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione "r" è necessario procedere all'analisi delle circostanze che lo influenzano onde determinarlo con logica motivazione.

Considerando la tipologia di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'attuale momento del mercato immobiliare, la tipologia degli immobili per i quali era possibile prevedere un reddito netto futuro (a medio e lungo termine) e continuativo, il ridotto rischio tecnico dei redditi in merito all'investimento immobiliare urbano, l'esame del rapporto tra i valori di locazione medi (€/mq/mese) ed i valori di mercato medi (€/mq), l'analisi in sito tramite operatori del settore, la consultazione di note fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare locale quali il *"Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia"*, la rivista *"Il Consulente Immobiliare"* e *"l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio"* oltre all'indagine esperita presso alcuni primari Istituti di Credito, tutto ciò premesso il saggio di capitalizzazione "r" risulta



individuato sviluppando il seguente ragionamento estimativo.

Il saggio di capitalizzazione medio ufficialmente rilevato è equivalente al:

4,80 % per le unità residenziali

Calcolo del valore locativo "R"

Utilizzando i valori economici sopra individuati di seguito calcolo il valore locativo "R" degli immobili:

LOTTO 1 - Sub. 6 – A/2 Valore del bene immobile € 120.000,00

$R = V_m \times r = € 120.000,00 \times 4,00 \% =$ € **4.800,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 4.800,00 / 12 = € 400,00

LOTTO 2 - Sub. 32 – C/6 Valore del bene immobile € 12.500,00

$R = V_m \times r = € 12.500,00 \times 4,00 \% =$ € **500,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 500,00 / 12 = € 41,66

12 – CONCLUSIONI PERITALI

Di seguito riporto in sintesi le risposte al quesito, formulato dall'Ill.mo G.E. nel decreto di nomina del 26/03/2024, riportando l'ordine dei punti in esso richiamati:

A) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.*

si rimanda al capitolo 9

B) *Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa dei beni*

si rimanda ai capitoli 3, 4 e 5.

C) *Stato di possesso*

si rimanda al capitolo 7

D) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*

si rimanda ai capitoli 5 e 6



E) *Regolarità edilizia ed urbanistica*

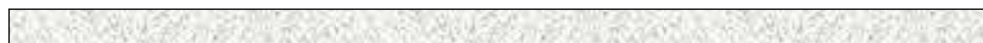
si rimanda al capitolo 5

F) *Formazione dei lotti*

si rimanda al capitolo 8

G) *Valore del bene e costi*

Si rimanda al capitolo 10 con il quale si stima il valore totale dei beni immobili in € 123.500,00 (euro cento trenta due mila cinque cento / 00).



Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Brescia, lì 31/07/2024

L'ausiliario

Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo Ferdinando



ALLA PERIZIA SONO ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) decreto di nomina del 26/03/2024
- 2) verbale di accettazione di incarico di stima del 08/04/2024
- 3) processo verbale di sopralluogo del 22/05/2024
- 4) richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Roncadelle (BS)
- 5) elaborati grafici concessione edilizia, sovrapposizione e rilievo stato dei luoghi
- 6) contributo fotografico
- 7) estratto mappa, visure attuali, visure storiche, planimetrie catastali
- 8) estratti cartografici del Piano di Governo del Territorio
- 9) documenti tecnici reperiti tramite accesso agli atti
- 10) documenti ricevuti dall'amministratore di condominio
- 11) ispezione ipotecaria
- 12) dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate sullo stato di possesso
- 13) titolo di provenienza

L' Ausiliario

Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo Ferdinando

