

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

Franchioni dott. Stefano

1 – PREMESSA

Con **ordinanza di nomina del 27/02/2019** la S.V., per delega al G.O.T. Zaccara dott.ssa Liana, 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° 770/2018 promossa da Cerved Credit Management S.p.A.**, rappresentata e difesa dall'avv. Alessandro Bosio con studio nel comune di Mantova in Via Carlo Poma n° 15, **contro OMISSIS**.

In sede di udienza del 13/03/2019 la S.V. mi invitava al giuramento di rito e mi formulava il quesito riportato nell'ordinanza di nomina del 27/02/2019.

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale scritta è di 30 giorni prima della data dell'udienza di comparizione delle parti fissata il 05/06/2019 per la determinazione delle modalità di vendita, quindi entro il 05/05/2019. Ritiravo dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari copia della documentazione relativa alla procedura e, contestualmente, iniziavo le operazioni peritali procedendo alla disamina della documentazione stessa.

In data 03/05/2019 chiedevo motivata proroga per il deposito della relazione peritale scritta fino al 15/07/2019.

In data 24/05/2019 ricevevo dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il rinvio dell'udienza del 05/06/2019 al giorno 04/10/2019, per cui il nuovo termine per il deposito della relazione peritale scritta è variato a 30 giorni prima della nuova data dell'udienza di comparizione delle parti, quindi entro il 04/09/2019.

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 28/05/2019:

- alle ore 8.30 presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di Brescia in Via Repubblica Argentina n° 9 ed in Via Divisione Tridentina n° 6 e 14
- alle ore 9.30 presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di Brescia in Via Alessandro Lamarmora n° 138 e 140/d
- alle ore 11.00 presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di Brescia in Via Angela Contini n° 26, 28 e 34.

Ai sopralluoghi si è presentato, oltre al sottoscritto ed al signor Belleri geom. Enrico (collaboratore A.P.E.), il signor OMISSIS nella qualità di amministratore delle proprietà delle esegutate, il quale mi ha consentito l'accesso ai luoghi oltre a consegnarmi copia di documentazione utile allo svolgimento dell'incarico; ho quindi effettuato tutti gli opportuni rilievi metrici e fotografici sia interni che esterni, al termine dei sopralluoghi ho redatto apposito processo verbale.

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 – VIA REPUBBLICA ARGENTINA / VIA DIVISIONE TRIDENTINA

- ❑ Comune di Brescia (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 172 – Particella 240 - Subalterno 46 – C/2 (magazzino/locale di deposito)
- ❑ Comune di Brescia (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 172 – Particella 240 - Subalterno 47 – C/2 (magazzino/locale di deposito)
- ❑ Comune di Brescia (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana SAL - Foglio 13 – Particella 5706 - Subalterno 7 – C/6 (autorimessa)
- ❑ Comune di Brescia (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana SAL - Foglio 13 – Particella 5706 - Subalterno 8 – C/6 (autorimessa)

Le coerenze delle u.i. ed i confini sono ben identificabili sugli elaborati tecnici, sull'estratto mappa e sulle planimetrie catastali.

LOTTO 2 – VIA ALESSANDRO LAMARMORA

- ❑ Comune di Brescia (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 203 – Particella 102 - Subalterno 21 – A/2 (abitazione di tipo civile)
- ❑ Comune di Brescia (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 203 – Particella 102 - Subalterno 2 – C/1 (negozi)

Le coerenze delle u.i. ed i confini sono ben identificabili sugli elaborati tecnici, sull'estratto mappa e sulle planimetrie catastali.

LOTTO 3 – VIA ANGELA CONTINI

- ❑ Comune di Brescia (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 82 – Particella 322 - Subalterno 3 – C/1 (negozi)

□ Comune di Brescia (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 82 – Particella 322 - Subalterno 28 – C/6 (autorimessa)

Le coerenze delle u.i. ed i confini sono ben identificabili sugli elaborati tecnici, sull'estratto mappa e sulle planimetrie catastali, eccezion fatta per l'autorimessa identificata con il sub. 28 la cui planimetria catastale rappresenta invece l'autorimessa in posizione speculare; presumo che tale planimetria sia stata acquisita (rasterizzata) in banca dati dell'Agenzia delle Entrate Territorio Servizi Catastali in maniera errata.

L'autorimessa oggetto di esecuzione, destinata ed utilizzata effettivamente come autorimessa, nella pratica edilizia originaria del 1968 è identificata come "locale biciclette e moto", quindi locale comune al servizio del condominio, successivamente a tale data non risulta alcuna pratica edilizia di variazione.

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione della zona: tutti gli immobili sono ubicati nel comune di Brescia che conta circa 200.000 abitanti e che si estende su una superficie di circa 90 Km², si trovano all'interno del Comune stesso che è ben servito sia dalla rete di trasporto pubblico che dalla rete stradale, pertanto dagli immobili è possibile raggiungere le principali arterie di comunicazione quali tangenziali ed autostrade nonché fermate di autobus, metropolitana leggera e stazione ferroviaria.

LOTTO 1 – VIA REPUBBLICA ARGENTINA/VIA DIVISIONE TRIDENTINA

Descrizione del fabbricato: si tratta di un fabbricato eretto su n° 7 piani fuori terra (terra/rialzato, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto) e su n° 1 piano interrato/seminterrato.

Nel cortile di tale fabbricato è presente un corpo di fabbrica eretto su un piano fuori terra rispetto alla quota del cortile (che rispetto al piano strada corrisponde al piano interrato) all'interno del quale sono presenti le due autorimesse.

Gli accessi pedonali ai due vani scala avvengono dalla Via Divisione Tridentina n° 10 e dalla Via Repubblica Argentina n° 9, sono entrambi gli accessi sono costituiti da un portoncino di ferro a due battenti con vetro semplice interposto che si aprono verso l'interno, tali ingressi consentono l'accesso ai relativi vani scala quindi anche alle u.i. identificate con i subalterni 46 e 47 (magazzini / locali di deposito).

L'accesso carraio al fabbricato avviene dalla Via Divisione Tridentina n° 14 ed è costituito da un cancello carraio di ferro a disegno semplice dotato di automazione, tale ingresso consente l'accesso al cortile comune quindi anche alle u.i. identificate dai subalterni 7 e 8 (autorimesse).

Il fabbricato è stato edificato nel 1962, è costituito da due corpi di fabbrica, uno il condominio e l'altro le autorimesse, le strutture portanti sono in calcestruzzo armato intelaiato (travi e pilastri), le solette sono in latero-cemento gettate in opera, la copertura è piana, le finiture sono di media qualità con riferimento all'epoca della edificazione, esternamente le pareti perimetrali sono finite in parte con intonaco al civile e tinteggiate ed in parte rivestite in lastre di pietra; allo stato attuale il fabbricato versa in normale stato di manutenzione e di conservazione.

Sub. 46 (cantina): è posto al interrato del condominio, vi si accede dal vano scala di Via Repubblica Argentina n° 9 tramite il corridoio cantine.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

Non è stato possibile accedere a tale u.i. in quanto ne il sig. OMISSIS ne le esegutate sono in possesso delle chiavi.

Sub. 47 (cantina): è posto al interrato del condominio, vi si accede dal vano scala di Via Divisione Tridentina n° 10 tramite il corridoio cantine.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

Non è stato possibile accedere a tale u.i. in quanto ne il sig. OMISSIS ne le esegutate sono in possesso delle chiavi.

Sub. 7 (autorimessa): è posto al interrato del cortile, vi si accede dal cortile comune tramite l'accesso carraio di Via Divisione Tridentina n° 14.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La serranda d'accesso è di ferro, il pavimento è in calcestruzzo gettato in opera, le pareti sono finite con intonaco al semicivile e tinteggiate a tempera.

Sub. 8 (autorimessa): è posto al interrato, vi si accede dal cortile comune tramite l'accesso carraio di Via Divisione Tridentina n° 14.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La serranda d'accesso è di ferro, il pavimento è in calcestruzzo gettato in opera, le pareti sono finite con intonaco al semicivile e tinteggiate a tempera.

Consistenza degli immobili: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenti, 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

Valutation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valutation 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:

Subalterno 46 – Cantina:

□ cantina – piano interrato	mq	5,80 x 0,20 =	mq	1,16
totali sup. sub. 46 (reali e comm.)	mq	5,80	mq	1,16

Subalterno 47 – Cantina:

□ cantina – piano interrato	mq	6,54 x 0,20 =	mq	1,30
□ totali sup. sub. 47 (reali e comm.)	mq	6,54	mq	1,30

Subalterno 7 – Autorimessa:

□ autorimessa – piano interrato	mq	14,50 x 0,50 =	mq	7,25
□ totali sup. sub. 7 (reali e comm.)	mq	14,50	mq	7,25

Subalterno 8 – Autorimessa:

□ autorimessa – piano interrato	mq	13,92 x 0,50 =	mq	6,96
□ totali sup. sub. 8 (reali e comm.)	mq	13,92	mq	6,96

TOTALI UNITA' (reali e comm.) **mq** **40,76** **mq** **16,67**

La consistenza dell'u.i. è verificabile sugli elaborati tecnici reperiti in Comune e sulle planimetrie catastali, per quanto riguarda la descrizione è riscontrabile sul contributo fotografico.

5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Piano di Governo del Territorio: nel comune di Brescia attualmente è in vigore la terza variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata

con deliberazione di Consiglio Comunale n° 35/2018 del 16/04/2018.

La zona sulla quale insistono tutti gli immobili è classificata come "Zona Rc – Aree residenziali con rilevante presenza di commercio" regolamentata dall'art. 81 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 ad alcun vincolo.

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 Brescia reperendo i seguenti documenti:

- Licenza edilizia n. 20891/61 – 36934/92 P.G., n. 5797/61 – 7896/62 Prot. Div.
- Denunce opere in conglomerato cementizio semplice o armato Prot. N. 2916, 5096 e 2513 – 1197 U.T.
- elaborati grafici di progetto
- concessione di abitabilità del 21/03/1963

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

02/09/2019, è invariata rispetto alla data della relazione legale ventennale già in atti.

Come risulta dai documenti inviati dall'Amministratore Rinaldi Stefano, con studio nel comune di Brescia in Via San Zeno n° 85, relativi al condominio denominato "Selene", di seguito espongo la situazione degli immobili degli esecutati rispetto alle spese condominiali alla data del 30/08/2019:

Gestione ordinaria esercizio 2018/2019:

<i>Rate (scadenza)</i>	<i>Da versare</i>	<i>Versato</i>
<i>1° rata (31/12/2018)</i>	€ (115,06)	€ 0,00
<i>2° rata (15/04/2019)</i>	€ (243,04)	€ 0,00
	-----	-----
<i>Totale</i>	€ (358,10)	€ 0,00
	-----	-----

Gestione ordinaria esercizio 2019/2020:

<i>Rate (scadenza)</i>	<i>Da versare</i>	<i>Versato</i>
<i>1° rata (15/06/2019)</i>	€ (115,06)	€ 0,00
	-----	-----
<i>Totale</i>	€ (115,06)	€ 0,00
	-----	-----

Totale debito al 30/08/2019: € (358,10) + € (115,06) = € (473,16)

7 – STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia l'eventuale esistenza di rapporti contrattuali in essere, dalla visura è emerso che alla data odierna gli esecutati hanno stipulato ed in corso i seguenti contratti di locazione relativi

alle u.i. oggetto di esecuzione:

- contratto di locazione n° 8920 serie 3T stipulato in data 10/12/2015 e registrato in data 10/12/2015 con il quale viene concessa in locazione l'autorimessa ubicata a Brescia in Via Divisione Tridentina n° 14, individuata al SAL Foglio 13 Particella 5706 Subalterno 7, alla OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e residente a OMISSIS, C.F. OMISSIS.

Il canone di locazione è stato pattuito in € 600,00 ed il contratto scade il 31/12/2019 con possibilità di proroga per ulteriori 4 anni, il contratto è stato risolto in data 31/12/2016 per cui l'u.i. è libera.

- contratto di locazione n° 7143 serie 3T stipulato in data 22/09/2015 e registrato in data 07/10/2015 con il quale viene concessa in locazione l'autorimessa ubicata a Brescia in Via Divisione Tridentina n° 14, individuata al SAL Foglio 13 Particella 5706 Subalterno 8, al OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e residente a OMISSIS, C.F. OMISSIS.

Il canone di locazione è stato pattuito in € 600,00 ed il contratto scade il 21/09/2019 con possibilità di proroga per ulteriori 4 anni, il contratto è stato risolto in data 31/03/2016 per cui l'u.i. è libera.

Il sig. OMISSIS, per conto delle esecutate, mi ha consegnato la seguente documentazione:

- contratto di locazione dell'autorimessa identificata con il subalterno 7 come meglio sopra descritto;

- contratto di locazione stipulato in data 06/01/2018 con il quale viene concessa in locazione l'autorimessa ubicata a Brescia in Via Divisione Tridentina n° 14, individuata al SAL Foglio 13 Particella 5706 Subalterno 8, alla OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e residente a OMISSIS C.F. OMISSIS.

Il canone di locazione è stato pattuito in € 660,00 ed il contratto scade il 05/01/2022 con possibilità di proroga per ulteriori 4 anni.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 1, il presente contratto non risulta registrato.

8 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in uno o più lotti, si rileva che si tratta di diverse u.i. sia a livello strutturale che catastale, dotate di idonee parti comuni, pertanto è possibile la loro vendita separata.

9 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

Il momento storico economico e commerciale generale è difficile, con particolare riferimento alla realtà del mercato immobiliare che versa in uno stato di crisi, stallo e stagnazione, salvo qualche lieve ripresa degli ultimi mesi, allo stato attuale la situazione non genera comunque valori commerciali ottimistici. Il valore medio unitario zonale adottato è generato da un'attenta valutazione economica del mercato immobiliare che si è tradotta in numerose analisi economico/tecnico/estimative tra le quali l'indagine in sito di 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"*, la nota rivista *"Il Consulente*

Immobiliare" e *"l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio"*.

Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto del momento storico del mercato immobiliare, dell'attuale stato di manutenzione e di produttività delle u.i., delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono determinare in più o in meno i valori assunti, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili (comparabili) aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ausiliario perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle u.i. nel valore medio corrente compreso tra € 1.000,00 ed € 800,00, adotto prudenzialmente il valore unitario di €/mq 850,00

Per cui il valore delle u.i. è generato dal seguente calcolo:

$$\square \text{ Sub. 46 - C/2} \quad \text{mq } 1,16 \times \text{€/mq } 850,00 = \quad \text{€} \quad 986,00$$

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

Valore del bene immobile **€ 950,00**

(euro nove cento cinquanta / 00)

$$\square \text{ Sub. 47 - C/2} \quad \text{mq } 1,30 \times \text{€/mq } 850,00 = \quad \text{€} \quad 1.105,00$$

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

Valore del bene immobile **€ 1.050,00**

(euro mille cinquanta / 00)

$$\square \text{ Sub. 7 - C/6} \quad \text{mq } 7,25 \times \text{€/mq } 850,00 = \quad \text{€} \quad 6.162,50$$

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

Valore del bene immobile **€ 6.100,00**

(euro sei mila cento / 00)

□ **Sub. 8 – C/6** mq 6,96 x €/mq 850,00 = € 5.916,00

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

Valore del bene immobile € **5.850,00**

(euro cinque mila otto cento cinquanta / 00)

Valore dell'intero compendio immobiliare LOTTO 1 € **13.950,00**

(euro tredici mila nove cento cinquanta / 00)

10 - TITOLO DI PROVENIENZA

Le u.i. sono pervenute all'esecutato tramite atto notarile di divisione immobiliare stipulato in data 18/01/1982 a firma del Notaio Squintani dott. Ambrogio, avente il n° 6928 di Repertorio ed il n° 805 di Raccolta, registrato Cremona il 01/02/1982 al numero 375 e trascritto sia a Brescia il 09/02/1982 ai numeri 3174/2283 che a Cremona il 05/02/1982 ai numeri 814/600.

LOTTO 2 – VIA ALESSANDRO LAMARMORA

11 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione del fabbricato: si tratta di un fabbricato eretto su n° 5 piani fuori terra (terra/rialzato, primo, secondo, terzo e quarto) e su n° 1 piano interrato/seminterrato.

L'accesso pedonale al vano scala avviene dalla Via Alessandro Lamarmora n° 138 è costituito da un cancellino di ferro a disegno semplice a due battenti che si aprono verso l'interno, tale ingresso consente l'accesso al vialetto esterno che conduce al vano scala, quindi all'u.i. identificata dal subalterno 21 (A/2).

All'u.i. identificata con il subalterno 2 (C/1) si accede direttamente dalla Via Lamarmora n° 140/d.

Il fabbricato è stato edificato nel 1962, è costituito da un unico corpo di fabbrica, le strutture portanti sono in calcestruzzo armato intelaiato (travi e pilastri), le solette sono in latero-cemento gettate in opera, la copertura è piana, le finiture sono di media qualità con riferimento all'epoca della edificazione, esternamente le pareti perimetrali sono finite con intonaco al civile e tinteggiate; allo stato attuale il fabbricato versa in normale stato di manutenzione e di conservazione.

Sub. 21 (civile abitazione): è posta al piano rialzato ed è costituita dai seguenti locali: ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, bagno e due camere da letto; all'u.i. si accede direttamente dal vano scala.

Al piano interrato è presente una cantina di pertinenza.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso all'abitazione è di legno, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile, i serramenti esterni di legno dotati di vetro singolo, le porte interne sono di legno tamburato con vetro stampato a rilievo interposto, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia di marmo di dim. cm 20 x 20 e cm 30 x 30, il bagno è rivestito in piastrelle fino ad un'altezza di cm 160.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, ci sono sufficienti corpi scaldanti in ghisa, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale, l'impianto elettrico non è a norma con riferimento alla recente legislazione in materia (D.M. 22 gennaio 2008, n° 37), è presente l'impianto citofonico e di gas metano uso cottura, il condominio è dotato di impianto comune di ricezione TV, sono presenti

prese telefoniche, l'abitazione versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

Sub. 2 (negoziato): è posto al piano terra ed è costituito dai seguenti locali: due stanze, ripostiglio, disimpegno e bagno; all'u.i. si accede direttamente dal marciapiede della Via Lamarmora tramite apposita porta inserita in idonea vetrina.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso e la vetrina sono di alluminio, le pareti divisorie interne sono alcune di cartongesso finite e tinteggiate, i serramenti esterni di legno dotati di vetro singolo, le porte interne sono di legno tamburato con vetro stampato a rilievo interposto, i pavimenti sono in piastrelle di dim. cm 30 x 30, il bagno è rivestito in piastrelle fino ad un'altezza di cm 180.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con boiler elettrico posizionato nel bagno, ci sono sufficienti corpi scaldanti parte in alluminio e parte in ghisa, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia in apposite canaline passacavi con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale, l'impianto elettrico è a norma con riferimento alla recente legislazione in materia (D.M. 22 gennaio 2008, n° 37), il condominio è dotato di impianto comune di ricezione TV e di gas metano uso cottura, quest'ultimo nel caso specifico è stato chiuso, sono presenti prese telefoniche, il negozio versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

Consistenza degli immobili: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenti, 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:

Subalterno 21 – Civile abitazione:

□ abitazione – piano rialzato	mq	100,91 x 1,00 =	mq	100,91
□ cantina – piano interrato	mq	13,14 x 0,20 =	mq	2,62
totali sup. sub. 21 (reali e comm.)	mq	114,05	mq	103,53

Subalterno 2 – Negozi:

□ negozio – piano terra	mq	55,66 x 1,00 =	mq	55,66
totali sup. sub. 2 (reali e comm.)	mq	55,66	mq	55,66
TOTALI UNITA' (reali e comm.)	mq	169,71	mq	159,19

La consistenza dell'u.i. è verificabile sugli elaborati tecnici reperiti in Archivio di Stato e sulle planimetrie catastali, per quanto riguarda la descrizione è riscontrabile sul contributo fotografico.

12 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Piano di Governo del Territorio: nel comune di Brescia attualmente è in

vigore la terza variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 35/2018 del 16/04/2018.

La zona sulla quale insistono tutti gli immobili è classificata come "Zona R – Tessuto a prevalente destinazione residenziale" regolamentata dall'art. 81 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 ad alcun vincolo.

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici: i dati in mio possesso mi hanno consentito di chiedere l'accesso agli atti presso l'Archivio di Stato di Brescia reperendo i seguenti documenti:

- Licenza edilizia n.15345/62 P.G., n. 8127/62 Prot. Div. V
- Denunce opere in conglomerato cementizio semplice o armato Prot. N. 6019
- elaborati grafici di progetto
- concessione di abitabilità del 10/09/1964

13 – 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 02/09/2019, è invariata rispetto alla data della relazione legale ventennale già in atti.

Come risulta dai documenti consegnati dal sig. OMISSIS relativi al condominio denominato "Century Astron", di seguito espongo la situazione degli immobili degli esecutati rispetto alle spese condominiali alla data del 31/08/2017:

Gestione ordinaria esercizio 2016/2017:

Totale gestione U.I. C42	€ (865,16) (debito)
Saldo esercizio precedente	€ 21,85 (credito)
Rate versate	€ <u>1.030,73</u> (credito)
Totale saldo	€ 187,42 (credito)

Totale gestione U.I. B21	€ (1.332,72) (debito)
Saldo esercizio precedente	€ (604,42) (debito)
Rate versate	€ <u>480,00</u> (credito)
Totale saldo	€ (1.457,14) (debito)

Totale debito al 31/08/2017: € (1.457,14) - € 187,42 = € (1.269,72)

14 – STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia l'eventuale esistenza di rapporti contrattuali in essere, dalla visura è emerso che alla data odierna gli esecutati hanno stipulato ed in corso i seguenti contratti di locazione relativo alle u.i. oggetto di esecuzione:

- contratto di locazione n° 498 serie 3T stipulato in data 17/01/2018 e

registrato in data 19/01/2018 con il quale viene concesso in locazione il negozio ubicato a Brescia in Via Lamarmora n° 140/d, individuato all'NCT Foglio 203 Particella 102 Subalterno 2, OMISSIS con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, legale rappresentante sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e residente a OMISSIS, C.F. OMISSIS.

Il canone di locazione è stato pattuito in € 4.800,00 per il periodo dal 01/02/2018 al 31/01/2019 ed in € 6.000,00 per il periodo dal 01/02/2019 al 31/01/2024, il contratto scade il 31/01/2024 con possibilità di proroga per ulteriori 6 anni.

Fino alla data odierna sono state pagate tutte le relative imposte.

- contratto di locazione n° 1530 serie 3T stipulato in data 24/07/2017 e registrato in data 24/02/2017 con il quale viene concessa in locazione la civile abitazione ubicata a Brescia in Via Lamarmora n° 138, individuata all'NCT Foglio 203 Particella 102 Subalterno 21, al OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e residente a OMISSIS C.F. OMISSIS ed OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e residente a OMISSIS C.F. OMISSIS.

Il contratto è stato stipulato in cedolare secca ed il canone di locazione è stato pattuito in € 6.000,00 ed il contratto scade il 28/02/2021.

Fino alla data odierna sono state pagate tutte le relative imposte.

Copia del presente contratto di locazione non è presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, mi è stato però fornito dal sig. OMISSIS unitamente alla documentazione relativa allo sfratto in corso.

15 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in uno o più lotti, si rileva che si tratta di diverse u.i. sia a livello strutturale che catastale, dotate di

idonee parti comuni, pertanto è possibile la loro vendita separata.

16 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

Il momento storico economico e commerciale generale è difficile, con particolare riferimento alla realtà del mercato immobiliare che versa in uno stato di crisi, stallo e stagnazione, salvo qualche lieve ripresa degli ultimi mesi, allo stato attuale la situazione non genera comunque valori commerciali ottimistici. Il valore medio unitario zonale adottato è generato da un'attenta valutazione economica del mercato immobiliare che si è tradotta in numerose analisi economico/tecnico/estimative tra le quali l'indagine in sito di 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"*, la nota rivista *"Il Consulente Immobiliare"* e *"l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio"*.

Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto del momento storico del mercato immobiliare, dell'attuale stato di manutenzione e di produttività delle u.i., delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono determinare in più o in meno i valori assunti, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili (comparabili)

aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ausiliario perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle u.i. nel seguente modo:

Per cui il valore delle u.i. è generato dal seguente calcolo:

- unità residenziale: valore medio corrente compreso tra € 1.100,00 ed € 900,00, adottato prudenzialmente il valore unitario di €/mq 950,00
- unità commerciale: valore medio corrente compreso tra € 1.400,00 ed € 1.200,00, adottato prudenzialmente il valore unitario di €/mq 1.250,00

Per cui il valore delle u.i. è generato dal seguente calcolo:

$$\square \text{ Sub. 21 - A/2} \quad \text{mq } 103,53 \times \text{€/mq } 950,00 = \quad \text{€} \quad 98.353,50$$

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

Valore del bene immobile **€ 98.000,00**

(euro novanta cinque mila / 00)

$$\square \text{ Sub. 2 - C/1} \quad \text{mq } 55,66 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \quad \text{€} \quad 69.575,00$$

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

Valore del bene immobile **€ 69.000,00**

(euro sessanta nove mila / 00)

Valore dell'intero compendio immobiliare LOTTO 2 **€ 167.000,00**

(euro cento sessanta sette mila / 00)

17 - TITOLO DI PROVENIENZA

Le u.i. sono pervenute all'esecutato tramite atto notarile di compravendita stipulato in data 29/11/1968 a firma del Notaio Zani dott. Tullio, avente il n° 21.730 di Repertorio ed il n° 11.035 di Raccolta, registrato a Verolanuova (BS) il 17/12/1968 al numero 3422 e trascritto a Brescia il 11/01/1969 ai numeri

678/475.

LOTTO 3 – VIA ANGELA CONTINI

18 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione del fabbricato: si tratta di un fabbricato eretto su n° 5 piani fuori terra (terra, primo, secondo, terzo e quarto) e su n° 1 piano interrato.

L'accesso pedonale al vano scala avviene dalla Via Angela Contini n° 30 è costituito da una porta di alluminio e vetro ad un battente che si apre verso l'interno, tale ingresso consente l'accesso al vano scala comune condominiale.

L'accesso carraio al fabbricato avviene dalla Via Angela Contini n° 24 ed è costituito da un cancello carraio di ferro a disegno semplice dotato di automazione, tale ingresso consente l'accesso al cortile comune scoperto quindi all'u.i. identificata dal subalterno 28 (C/6), all'unità identificata con il subalterno 3 (C/1) si accede direttamente dalla Via Angela Contini n° 28/26.

Il fabbricato è stato edificato nel 1968/1970, è costituito da un unico corpo di fabbrica, le strutture portanti sono in calcestruzzo armato intelaiato (travi e pilastri), le solette sono in latero-cemento gettate in opera, la copertura è a padiglione, le finiture sono di media qualità con riferimento all'epoca della edificazione, esternamente le pareti perimetrali sono finite con intonaco al civile e tinteggiate; allo stato attuale il fabbricato versa in normale stato di manutenzione e di conservazione.

Sub. 3 (negozi): è posto al piano terra ed è costituito dai seguenti locali: ingresso/sala d'attesa, studio, disimpegno, camera, ripostiglio, antibagno, bagno e studio; all'u.i. si accede direttamente dal marciapiede della Via

Contini.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso è di alluminio e vetro, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile, i serramenti esterni di legno dotati di vetro singolo, le porte interne sono di legno tamburato con vetro stampato a rilievo interposto, i pavimenti sono, per l'ingresso/sala d'attesa e lo studio in lastre di marmette, mentre per il resto dell'unità in graniglia di marmo di dim. 30x30, il bagno è rivestito in piastrelle fino ad un'altezza di cm 200.

L'impianto di riscaldamento è per metà u.i. centralizzato e per u.i. autonomo dotato di apposita pompa di calore, ci sono sufficienti corpi scaldanti in ghisa dotati di valvole termostatiche e ripartitori di calore, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale, l'impianto elettrico pare essere a norma con riferimento alla recente legislazione in materia (D.M. 22 gennaio 2008, n° 37), è presente l'impianto d'allarme e di gas metano uso cottura, il condominio è dotato di impianto comune di ricezione TV, sono presenti prese telefoniche, il negozio versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

Sub. 28 (autorimessa): è posta al piano interrato; all'u.i. si accede direttamente dal cortile condominiale.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'accesso è di ferro a due battenti che si aprono verso l'esterno, il pavimento è in calcestruzzo gettato in opera, le pareti sono finite con

intonaco al civile.

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:

Subalterno 3 – Negozi:

□ negozio – piano terra	mq	$150,25 \times 1,00 =$	mq	150,25
totali sup. sub. 3 (reali e comm.)	mq	150,25	mq	150,25

Subalterno 28 – Autorimessa:

□ autorimessa – piano interrato	mq	$13,72 \times 0,50 =$	mq	6,86
□ totali sup. sub. 28 (reali e comm.)	mq	13,72	mq	6,86
TOTALI UNITA' (reali e comm.)	mq	163,97	mq	157,11

La consistenza dell'u.i. è verificabile sugli elaborati tecnici reperiti in Comune e sulle planimetrie catastali, per quanto riguarda la descrizione è riscontrabile sul contributo fotografico.

Per l'autorimessa sub. 28 si rimanda a quanto scritto a pagina 4.

19 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Piano di Governo del Territorio: nel comune di Brescia attualmente è in vigore la terza variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 35/2018 del 16/04/2018.

La zona sulla quale insistono tutti gli immobili è classificata come “Zona R – Tessuto a prevalente destinazione residenziale” regolamentata dall'art. 81 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 ad alcun vincolo.

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

- Licenza edilizia n. 2233/68 P.G., n. 474/68 U.T.
- elaborati grafici di progetto
- Certificato di abitabilità del 06/04/1970

20 – 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

02/09/2019, è invariata rispetto alla data della relazione legale ventennale già in atti.

Come risulta dai documenti inviati dall'Amministratore Studio Bambini, con studio nel comune di Brescia in Via Cipro n° 1, relativi al condominio denominato "Surveyor", di seguito espongo la situazione degli immobili degli esecutati rispetto alle spese condominiali alla data del 20/03/2019:

Gestione ordinaria esercizio 2018/2019:

<i>Rate (scadenza)</i>	<i>Da versare</i>	<i>Versato</i>
<i>1° rata (28/02/2019)</i>	€ (948,30)	€ 948,30
<i>2° rata (31/03/2019)</i>	€ (356,60)	€ 0,00
<i>3° rata (30/04/2019)</i>	€ (356,60)	€ 0,00
<i>4° rata (31/05/2019)</i>	€ (356,60)	€ 0,00
	-----	-----
<i>Totale</i>	€ (2.018,10)	€ 948,30
	-----	-----

Totale debito al 20/03/2019: € (2.018,10) - € 948,30 = € **(1.069,80)**

21 – STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 1 l'eventuale esistenza di rapporti contrattuali in essere, dalla visura è emerso che alla data odierna gli esecutati hanno stipulato ed in corso i seguenti contratti di locazione relativo alle u.i. oggetto di esecuzione:

- contratto di locazione n. 2763 serie 3T stipulato in data 15/03/2017 e registrato in data 06/04/2017 con il quale viene concesso in locazione il negozio ubicato a Brescia in Via Contini n° 26 - 28, individuato all'NCT Foglio

82 Particella 322 Subalterno 3, alla OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e residente a OMISSIS, C.F. OMISSIS.

Il canone di locazione è stato pattuito in € 7.200,00, il contratto scade il 14/05/2023 con possibilità di proroga per ulteriori 6 anni.

Fino alla data odierna sono state pagate tutte le relative imposte.

Il sig. OMISSIS mi ha consegnato inoltre il contratto di locazione stipulato in data 07/09/2013 con il quale viene concesso in locazione l'autorimessa ubicata a Brescia in Via Contini n° 24, individuato all'NCT Foglio 82 Particella 322 Subalterno 28, al OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e residente a OMISSIS, C.F. OMISSIS.

Il canone di locazione è stato pattuito in € 600,00 ed il contratto, scaduto il 14/09/2017, pare essere stato rinnovato per ulteriori 4 anni poiché al momento del sopralluogo era presente un'autovettura, ma **dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 1, il presente contratto non risulta.**

22 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in uno o più lotti, si rileva che si tratta di diverse u.i. sia a livello strutturale che catastale, dotate di idonee parti comuni, pertanto è possibile la loro vendita separata.

23 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

Il momento storico economico e commerciale generale è difficile, con particolare riferimento alla realtà del mercato immobiliare che versa in uno

stato di crisi, stallo e stagnazione, salvo qualche lieve ripresa degli ultimi mesi, allo stato attuale la situazione non genera comunque valori commerciali ottimistici. Il valore medio unitario zonale adottato è generato da un'attenta valutazione economica del mercato immobiliare che si è tradotta in numerose analisi economico/tecnico/estimative tra le quali l'indagine in sito di 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"*, la nota rivista *"Il Consulente Immobiliare"* e *"l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio"*.

Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto del momento storico del mercato immobiliare, dell'attuale stato di manutenzione e di produttività delle u.i., delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono determinare in più o in meno i valori assunti, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili (comparabili) aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ausiliario perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle u.i. nel seguente modo:

Per cui il valore delle u.i. è generato dal seguente calcolo:

- unità residenziale: valore medio corrente compreso tra € 1.200,00 ed € 1.000,00, adotto prudenzialmente il valore unitario di €/mq 1.050,00

- unità commerciale: valore medio corrente compreso tra € 1.200,00 ed € 1.050,00, adottato prudenzialmente il valore unitario di €/mq 1.100,00

Per cui il valore delle u.i. è generato dal seguente calcolo:

□ **Sub. 3 – C/1** mq 150,25 x €/mq 1.100,00 = € 165.275,00

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

Valore del bene immobile € **165.000,00**

(euro cento sessanta cinque mila / 00)

□ **Sub. 28 – C/6** mq 6,86 x €/mq 1.050,00 = € 7.203,00

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

Valore del bene immobile € **7.000,00**

(euro sette mila / 00)

Valore dell'intero compendio immobiliare LOTTO 3 € **172.000,00**

(euro cento settanta due mila / 00)

24 - TITOLO DI PROVENIENZA

Le u.i. sono pervenute all'esecutato tramite atto notarile di compravendita stipulato in data 21/06/1972 a firma del Notaio Zani dott. Tullio, avente il n° 25.014 di Repertorio ed il n° 12.909 di Raccolta, registrato a Verolanuova (BS) il 04/07/1972 al numero 1941 e trascritto a Brescia il 12/07/1972 ai numeri 11738/8853.

25 – STIMA DEL VALORE LOCATIVO

Di seguito riporto i valori stimati nella perizia relativi agli immobili non locati di cui procedo a stimare il valore locativo:

□ Sub. 46 – C/2 Valore del bene immobile € 950,00

(euro due cento cinque mila / 00)

□ Sub. 47 – C/2 Valore del bene immobile € 1.050,00

(euro cento ottanta cinque mila / 00)

I volari 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 $V_m = R / r$ si ricava $R = V_m \times r$ 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 del comune di Brescia, 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 7,50 % per le unità residenziali.

Calcolo del valore locativo "R"

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

Sub. 46 – C/2 *Valore del bene immobile* € 950,00

$R = V_m \times r = € 950,00 \times 7,50 \% =$ **€ 71,25 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 71,25 / 12 = € 5,93

Sub. 47 – C/2 *Valore del bene immobile* € 1.050,00

$R = V_m \times r = € 1.050,00 \times 7,50 \% =$ **€ 78,75 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 78,75 / 12 = € 6,56

Totale valori locativi **€ 150,00**

Totale canoni di locazione mensili **€ 12,49**

26 – CONCLUSIONI PERITALI

Di seguito riporto in sintesi le risposte al quesito, formulato dall'Ill.mo G.E. nell'ordinanza di nomina del 27/02/2019, riportando l'ordine dei punti in esso richiamati:

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;

si rimanda ai capitoli 10, 17 e 24.

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

si rimanda ai capitoli 3, 4, 5, 11, 12, 18 e 19.

C) Stato di possesso

si rimanda ai capitoli 7, 14 e 21.

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

si rimanda ai capitoli 5, 6, 12, 13, 19 e 20.

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

si rimanda ai capitoli 5, 12 e 19

F) Formazione dei lotti

si rimanda al capitolo 8, 15 e 22.

G) Valore del bene e costi

Si rimanda ai capitoli 9, 16 e 23 con i quali si stima il valore totale dei beni immobili (LOTTI 1, 2 e 3) in € 352.950,00 (euro tre cento cinquanta due mila nove cento cinquanta / 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 04/09/2019

L'ausiliario

Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo Ferdinando