

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## LOTTO UNICO

Abitazione con deposito - Comune di Roncadelle (BS)

### TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 94/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto Incaricato:

**ING. BRUNO TONELLI**

**Via San Francesco n°32 -25040- Monticelli B.ti (BS)**

**Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116**

**Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.3443**



## **SOMMARIO**

Esecuzione Immobiliare n° 1043/2018.....	1
PREMESSA.....	3
1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI.....	3
2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI.....	4
3 – DESCRIZIONE GENERALE.....	7
4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO.....	9
5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	10
6 - CONFORMITA' CATASTALE.....	14
7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	15
8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	17
9 – VALORE DEL BENE.....	18



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Bruno Tonelli con studio in Monticelli Brusati (BS), Via San Francesco n°32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3443, a seguito di ordinanza di nomina del 30/04/2020 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 17/06/2020 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°94/2020. Il sottoscritto perito ha effettuato un sopralluogo dell'immobile in data 02/07/2020 visionando tutti i locali e gli spazi esterni dell'immobile (**Allegato 7**).

## **1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI**

Il sottoscritto Ing. Bruno Tonelli ha provveduto all'analisi del bene immobile staggito, individuando un unico lotto, le cui caratteristiche principali sono di seguito sintetizzate:

<b>LOTTO</b>	<b>UNICO</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Residenza con deposito</b>
<b>DATI CATASTALI</b>	<b>Catasto Fabbricati Comune di Roncadelle Sez. NCT Fg.16 mapp.158 Su. 502 Categoria A/3, Classe 3, p. T-1, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 57 mq Rendita € 126,53  Sez. NCT Fg.16 mapp.158 Su. 501 Categoria C/2, Classe 1, p. T, Consistenza 2 mq, Superficie Catastale 4 mq Rendita € 4,44</b>
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Vicolo Chiuso 4/10 - 25030 Roncadelle (BS)</b>
<b>QUOTA di PROPRIETA'</b>	<b>QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'</b>
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 67.000,00</b>



## **2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI**

L'immobile staggito è ubicato a Roncadelle (BS) in Vicolo Chiuso, con accesso diretto all'appartamento dal civico al n. 10 del vicolo e con accesso al deposito tramite la corte comune, sia dal civico n.4, che costituisce l'ingresso comune alla corte, sia dall'appartamento stesso tramite una porta affacciantesi sulla corte comune stessa.

L'appartamento è disposto su due piani fuori terra, con la zona giorno al piano terra e la zona notte al primo piano.

L'immobile è censito nel N.C.T. del Comune di Roncadelle (BS) come segue:

### **Identificazione catastale:**

Comune Censuario: Roncadelle

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. NCT Fg.16 mapp.158 Su. 502**

**Categoria A/3, Classe 3, p. T-1, Consistenza 2,5 vani,**

**Superficie Catastale 57 mq Rendita € 126,53**

**Sez. NCT Fg.16 mapp.158 Su. 501**

**Categoria C/2, Classe 1, p. T, Consistenza 2 mq,**

**Superficie Catastale 4 mq Rendita € 4,44**

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, con particolare riferimento alla corte comune del complesso immobiliare storico di cui l'immobile staggito fa parte (Mappale 158).

Detti immobili hanno così assunto i predetti identificativi catastali:

Le unità immobiliari sono facenti parte del fabbricato rilevato nella mappa NCTR al Fg. 16 Mappale 158 E.U. di mq. 440 (Tipo Mappale del 16 settembre 1987 n.



7492), così censite in forza di variazione d'ufficio del 9 novembre 2015 (inserimento dei dati della superficie in visura), preceduta da variazione per modifica di identificativo del 12 febbraio 2007 n. 22856.9/2007 Protocollo n. BS0052987 (relativa al sub. 502) e n. 22855.8/2007 Protocollo n. BS0052987 (relativa al sub. 501), in variazione di quanto già censito al NCEU Fg. 1 Mappali 400/502 e 400/501, a loro volta derivati da denuncia presentata in data 11 febbraio 2005 n. 14358.1/2005 Protocollo n. BS0050479 – Divisione e diversa distruzione degli spazi interni, presentata in variazione di quanto censito a NCEU Fg. 1 Mappale 400/5 Cat. A/4 v. 6,5, a loro volta derivate in forza di variazione presentata in data 22 dicembre 2003 n. 46206.1/2003 Protocollo n. BS0368809 – Diversa distribuzione degli spazi interni, presentata in variazione di quanto originariamente censito a NCEU Fg. 1 Mappale 400/5 Cat. A/4 v. 3,5.

#### **Intestazione catastale:**

Alla data del 08/04/2019 i beni sopra elencati risultano catastalmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà,

Si specifica che circa lo stato civile dell'esecutato è stata fatta richiesta di certificazione al comune di residenza (**Allegato 11**), senza però ottenere risposta dallo stesso. Si fa comunque notare che lo stesso esecutato era di stato civile celibe al momento dell'acquisto dell'immobile, come da atto di provenienza (**Allegato 7**).

#### **Confini:**

L'immobile residenziale confina:

- a Nord con Vicolo Chiuso;



- a Est con altra proprietà (Mapp 159);
- a Sud con altra proprietà (Mapp 158) e corte comune;
- a Ovest con altra proprietà (Mapp 158).

L'immobile adibito a deposito confina:

- a Nord con la corte comune;
- a Est con altra proprietà (Mapp 159);
- a Sud con Vicolo del Volto;
- a Ovest con altra proprietà (Mapp 158).

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale così come presente in catasto e le visure storiche catastali. (**Allegato 2**).



### **3 – DESCRIZIONE GENERALE**

L'immobile staggito è ubicato a Roncadelle (BS) in Vicolo Chiuso, con accesso diretto all'appartamento dal civico al n. 10 del vicolo e con accesso al deposito tramite la corte comune, sia dal civico n.4, che costituisce l'ingresso comune alla corte, sia dall'appartamento stesso tramite una porta affacciantesi sulla corte comune stessa.

L'appartamento è quindi parte di una serie di immobili disposti appunto a corte, posti tra i vicoli 'Chiuso' e 'Del Volto', nel centro storico di Roncadelle (BS). L'appartamento è stato ristrutturato nella metà degli anni 2000, mentre il deposito si presenta al rustico.

L'appartamento è disposto su due piani fuori terra, con la zona giorno al piano terra e la zona notte al primo piano.

Più in dettaglio, dal civico n. 10 di Vicolo Chiuso si accede direttamente alla zona giorno, un ambiente unico che ospita cucina e soggiorno, di circa 18 mq, al quale è adiacente un piccolo ripostiglio, non separato da un serramento, che ospita un lavello e la caldaia autonoma dell'unità immobiliare.

Attraverso una ripida scala a chiocciola presente nella stessa zona giorno si giunge al piano superiore, all'interno di un vano che ospita la scala stessa e dal quale si accede poi all'unica camera e all'unico bagno dell'appartamento. Si fa presente che la scala non presenta, diversamente da quanto indicato catastalmente e nella pratica autorizzativa, un vero pianerottolo di adeguate dimensioni al piano di arrivo, ma uno spazio risicatissimo sia verso la camera che verso il bagno, con il rischio di rendere moderatamente pericolosa la discesa al piano terra da queste stanze.

La camera, di circa 14 mq, si affaccia su vicolo chiuso mediante una portafinestra, mentre il bagno, di quasi 5 mq, è aerato e illuminato naturalmente da una velux a tetto.



Le finiture dell'appartamento sono discrete, con pavimenti in ceramica, travetti a vista sia al piano terra che al piano primo, che è mansardato, infissi con doppi vetri. L'appartamento è dotato oltre che di riscaldamento, a radiatori, di impianto di allarme. Dal piano terra si accede direttamente alla corte comune mediante un serramento, la cui serratura è al momento rotta.

Dalla corte comune si accede al deposito, di finiture e stato di conservazione modesti, con tracce di umidità/muffa nelle vicinanze del pavimento, e di dimensioni molto modeste (circa 2 mq). Il deposito è privo di finestre.

L'edificio dell'appartamento appare realizzato in muratura portante e solai e tetto in legno, mentre il deposito appare in muratura con copertura piana in laterocemento.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è priva di Attestato di Prestazione Energetica.

Le caratteristiche e le dimensioni dell'edificio dedotte dal sopralluogo effettuato e dal rilievo dell'immobile che ne è scaturito sono state restituite nella planimetria riportata in allegato. **(Allegato 7).**





#### **4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**

L'immobile è pervenuto in piena proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà,

in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita in data 13 giugno 2007 n. 19562/1526 di repertorio Notaio Francesco Saverio Iannasso, debitamente registrato e trascritto a Brescia il 21 giugno 2007 ai nn. 35836/20940. **(Allegato 5)**

In allegato viene riportata la Relazione legale Notarile riportante l'intera cronistoria ipotecaria ventennale dell'immobile. **(Allegato 6)**



## **5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **Documentazione urbanistica:**

L'immobile in esame secondo il vigente **P.G.T.**, adottato con deliberazione di C.C. n° 8 del 09 febbraio 2010 e definitivamente approvata con deliberazione di C.C. n° 67 del 16 ottobre 2010, nonché secondo le successive varianti particolari, ricade in *"A – nucleo storico di antica formazione"* (Art 34 e successivi NTA).

Si riportano in merito alcuni estratti degli strumenti urbanistici PGT vigente.

**(Allegato 3)**

### **Vincoli urbanistici**

Si evidenzia la presenza di alcuni vincoli di carattere urbanistico gravanti gli immobili oggetto della perizia e, pur evidenziando che non si tratta di vincoli gravosi rispetto allo stato e al godimento del bene, si elencano qui sotto

- Tav DP-C6-V5 – Vincoli sovraordinati e previsioni sovracomunali:  
l'immobile è all'interno dell'area sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04, Art. 157, Comma 1 lettera C. **(Allegato 3)**;

### **Documentazione edilizia:**

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Roncadelle al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti la costruzione degli immobili in oggetto.

Da quanto emerso non sono presenti agli atti documenti riguardanti il deposito, che è di probabile edificazione ante 1967, mentre per quanto riguarda l'appartamento sono presenti le seguenti pratiche edilizie **(Allegato 4)**:

- Autorizzazione Paesaggistica del 21/09/2004, finalizzata alla richiesta di Permesso di Costruire di cui qui sotto:



- Permesso di costruire n° PDC/2004/092, rilasciato il 24/11/2004
- Attestazione d'avvenuta formazione per silenzio assenso del certificato d'agibilità degli immobili censiti al mapp. N° 158 del foglio 16 del NCTR – Vicolo Chiuso 8-10, a seguito della domanda presentata in data 09-09-2005 a seguito dell'ultimazione dei lavori di cui al precedente permesso di costruire.

### **Conformità edilizia e urbanistica:**

Stante l'assenza di pratiche edilizie per l'immobile destinato a deposito (**Allegato 4**), il confronto finalizzato alla individuazione di eventuali difformità edilizie viene eseguito tra quanto rilevato (**Allegato 7**) e le planimetrie catastali (**Allegato 2**).

Per l'abitazione invece il confronto avviene tra quanto rilevato (**Allegato 7**) e il Permesso di costruire n° PDC/2004/092, rilasciato il 24/11/2004.

Da tale confronto emergono le seguenti difformità:

#### **Deposito.**

Si evidenzia una difformità nell'altezza interna del locale, indicata in 2,00 m nella planimetria catastale e misurata in 2,36 m nel rilievo

#### **Abitazione.**

Si evidenziano le seguenti difformità:

Piano terra:

1) Al di là di minori differenze circa le dimensioni in pianta delle stanze si evidenziano diverse dimensioni di alcune delle aperture esterne, diversa dimensione del passaggio tra zona giorno e ripostiglio, diversa disposizione della scala a chiocciola interna



2) Nel permesso di costruire l'altezza interna del locale principale è indicata in 2,70 m. L'altezza reale è di 2,63 cm sotto travetto e di 2,80 sotto assito.

Piano Primo:

3) Al di là di minori differenze circa le dimensioni in pianta delle stanze si evidenzia la diversa dimensione della portafinestra della camera.

4) Si evidenzia la differente disposizione della scala a chiocciola, che non presenta, diversamente da quanto indicato catastalmente e nella pratica autorizzativa, un vero pianerottolo di adeguate dimensioni al piano di arrivo, ma uno spazio risicatissimo sia verso la camera che verso il bagno, con il rischio di rendere moderatamente pericolosa la discesa al piano terra da queste stanze.

5) Le altezze interne di piano indicate nel permesso di costruire sono di 2.20 m in gronda e 3,20 in colmo, mentre quelle rilevate sono di 2,48 e 2,43 m in corrispondenza delle due gronde e di 3,39 m in colmo.

**In merito alle difformità sopra esposte è necessario procedere come segue:**

#### **Deposito.**

Essendo l'immobile probabilmente ante 67, come più sopra evidenziato, è necessario regolarizzarne l'altezza mediante una pratica di sanatoria e una verifica di compatibilità paesaggistica, stante il vincolo paesaggistico più sopra evidenziato.

#### **Abitazione.**

Si evidenziano le seguenti difformità:

Piano terra:

1) Per la regolarizzazione delle minori differenze circa le dimensioni in pianta delle stanze, delle diverse dimensioni di alcune delle aperture esterne, della diversa dimensione del passaggio tra zona giorno e ripostiglio è necessario presentare



una pratica di sanatoria e una verifica di compatibilità paesaggistica.

La scala a chiocciola deve invece essere ricostruita con modalità differenti rispetto all'esistente, in modo da garantire un adeguato pianerottolo allo sbarco al piano superiore in prossimità degli accessi alla camera e al bagno.

2) Nel permesso di costruire l'altezza interna del locale principale è indicata in 2,70 m. L'altezza reale è di 2,63 cm sotto travetto e di 2,80 sotto assito. Si ritiene che la situazione vada sanata previa l'ottenimento di una deroga da parte dell'ATS, stante il fatto che l'altezza media ponderale (riferita al volume di aria, non intesa in senso edilizio) è comunque superiore ai 2,70 m.

Piano Primo:

3) Per la regolarizzazione delle minori differenze circa le dimensioni in pianta delle stanze e la diversa dimensione della portafinestra della camera è necessario presentare una pratica di sanatoria e una verifica di compatibilità paesaggistica

4) Vedi punto 1 – rifacimento della scala a chiocciola

5) Le altezze interne di piano indicate nel permesso di costruire sono di 2.20 m in gronda e 3,20 in colmo, mentre quelle rilevate sono di 2,48 e 2,43 m in corrispondenza delle due gronde e di 3,39 m in colmo. Si ritiene sia necessario il ripristino della condizione autorizzata mediante lo smantellamento del tetto esistente e la sua completa ricostruzione all'altezza autorizzata. Solo in alternativa va verificata la possibilità di sanare la differente altezza con gli uffici comunali, previa l'ottenimento della verifica di compatibilità paesaggistica. Ovviamente il perito scrivente non garantisce né la possibilità dell'ottenimento della sanatoria né della compatibilità paesaggistica.

Si veda il computo metrico estimativo analitico delle opere in sanatoria allegato, con i relativi elaborati grafici, per la quantificazione dei costi di messa in pristino e di sanatoria dell'immobile **(Allegato 10)**



## **6 - CONFORMITA' CATASTALE**

A seguito di sopralluogo svolto presso l'immobile è stato eseguito un confronto tra quanto visionato (**Allegato 7**) e le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 2**).

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali e quanto rilevato emergono le seguenti difformità:

### **Deposito.**

Si evidenzia una difformità nell'altezza interna del locale, indicata in 2,00 m nella planimetria catastale e misurata in 2,36 m nel rilievo

### **Abitazione.**

Si evidenziano le seguenti difformità:

Piano terra:

- 1) Si evidenzia la diversa dimensione del passaggio tra zona giorno e ripostiglio, la diversa disposizione della scala a chiocciola interna
- 2) Nel permesso di costruire l'altezza interna del locale principale è indicata in 2,70 m. L'altezza reale è di 2,63 cm sotto travetto e di 2,80 sotto assito.

Piano Primo:

- 3) Si evidenzia la differente disposizione della scala a chiocciola.
- 5) Le altezze interne di piano indicate catastalmente sono di 2.20 m in gronda e 3,20 in colmo, mentre quelle rilevate sono di 2,48 e 2,43 m in corrispondenza delle due gronde e di 3,39 m in colmo.

Si ritiene che, una volta ottemperati gli obblighi di natura edilizio/urbanistica di cui al paragrafo 5, sia necessario adeguare i documenti catastali allo stato reale dei luoghi e che i costi di adeguamento siano quantificabili in euro 1000,00 (mille).



## **7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Nella Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex art. 567 c.p.c.) redatta dal Notaio Luigi Zampaglione in data 10/04/2020, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risalenti al ventennio presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia con aggiornamento al 10/04/2020, risulta che in ordine a quanto in oggetto sono presenti le seguenti formalità: **(Allegato 6)**

### **IPOTECA**

**Ipoteca iscritta a Brescia in data 21 giugno 2007 ai nn. 35837/9179**, a garanzia di mutuo fondiario concesso [REDACTED] [REDACTED], con atto in data 13 giugno 2007 n. 19563/1527 di repertorio Notaio Francesco Saverio Iannasso; a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], capitale Euro 110.000,00, Somma Iscritta Euro 220.000,00, durata anni 30 (Scadenza 30 giugno 2037). Gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di Roncadelle (BS) censite a NCEU Sez. NCT Fg. 16, Mapp 158/501 Cat C/2 mq 2, Mapp 158/502 Cat A/3 v. 2,5

### **IPOTECA LEGALE**

**Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 19 giugno 2019 ai nn. 27800/4704**, emessa da Agenzia delle Entrate – Riscossione in data 18 giugno 2019 n. 3124, a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma, C.F. 13756881002; contro [REDACTED] [REDACTED] Capitale Euro 38.145,08, Somma Iscritta Euro 76.290,16. Gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di Roncadelle (BS) censite a NCEU Sez. NCT Fg. 16,



Mapp 158/501 Cat C/2 mq 2, Mapp 158/502 Cat A/3 v. 2,5

## VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 13 febbraio 2020 ai nn. 5836/3702**, in forza di verale notificato in data 17 gennaio 2020 n. 486 Ufficiale Giudiziario di Brescia; a favore [REDACTED]

[REDACTED] Gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di Roncadelle (BS) censite a NCEU Sez. NCT Fg. 16, Mapp 158/501 Cat C/2 mq 2, Mapp 158/502 Cat A/3 v. 2,5.

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 20/08/2020, che si allega (**Allegato 6**), da cui non emergono ulteriori gravami.





## **8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE**

### **Oneri di natura urbanistica**

Assenti.

### **Oneri di natura edilizia**

Necessarie opere di sanatoria e messa in pristino (cfr capitolo 5)

### **Oneri di natura catastale**

Necessario riaccatastamento (cfr capitolo 6)

### **Oneri di natura condominiale**

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia fanno parte di un complesso immobiliare che non appare costituito come condominio. E' però evidente che la gestione delle parti comuni, con particolare riferimento alla corte, non può che essere gestito da tutte le unità immobiliari afferenti, con relativi costi al momento non determinabili.

### **Altri oneri**

Assenti.

### **Stato di occupazione dei beni**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità del soggetto esecutato e non occupato, come evidenziato dal verbale di sopralluogo e quindi non locato ad altri (**Allegato 7**). E' stata inoltre fatta richiesta all'agenzia del territorio a titolo di conferma circa la non sussistenza di contratti di locazione sull'immobile, che è stata confermata dall'Agenzia stessa. (**Allegato 8**)



## **9 – VALORE DEL BENE**

Il valore di stima dipende dallo 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 criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Roncadelle;
- imprese e società immobiliari operanti su Roncadelle.

Per quantificare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- per i **locali ad abitazione** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **locali a deposito** si computerà il 40% della superficie esterna lorda (S.E.L.);

Per cui si ottiene:

<b>TAB.01 - CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Abitazione	62.62	100,00%	62.62
Deposito	3.34	40%	1.34
<b>Superficie commerciale Totale</b>			<b>63.96 mq</b>



In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

Superficie commerciale:	63,96 mq
Valore mercato unitario:	1700 €/mq
Valore mercato complessivo:	63,96 mq x 1700 €/mq = € 108732,00

Si ritiene però necessario detrarre dalla cifra sopraesposta un valore che tenga conto dello stato dell'immobile e della vetustà, quantificabile in 6523,51 € **(Allegato 9)**,

Si ritiene infine necessario detrarre dalla cifra sopraesposta il valore delle opere da realizzare allo stretto fine del raggiungimento delle conformità edilizia e catastale di cui ai capitoli 5 e 6, pari ad euro 35000,00 (trentacinquemila/00) e ottenere quindi il valore di:

Valore di mercato non arrotondato: € 108732,00 - € 6523,51 - € 35000,00 = € 67208,49

**Pertanto, per la quota di proprietà pari ad 1/1 oggetto di perizia,  
tenuto conto della indivisibilità del bene, arrotondando si ottiene:**

**VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1:**

**€ 67.000,00 (diconsi euro sessantasettemila/00)**

Tale valore è da intendersi a corpo per l'immobile nello stato di fatto rilevato.

Si evidenzia che è comunque possibile un ulteriore abbassamento del valore di mercato di circa il 10-15% per le specifiche condizioni attuali del mercato e per il perdurare della crisi e dell'incertezza anche dovute al covid-19.



E' stato infine determinato il valore locativo del bene, sulla base dei rendimenti locativi minimi e massimi previsti dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) per il comune di Roncadelle e sulla base delle considerazioni in materia urbanistica ed edilizia proprie dell'immobile, come di seguito riportato:

**Rendimento locativo mensile:**

il rendimento dei canoni di locazione proposto sulla base del listino Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate fornisce valori di affitto tra i 4,30 e i 5,60 euro al mq, da cui si deduce quindi un canone di locazione, per l'immobile nel suo insieme, variabile tra circa 170 € e i 200 € al mese. Si ritiene però che il canone di locazione più consono per l'immobile in questione sia pari ad €300 al mese **(Allegato 9)**

Monticelli Brusati, 20/08/2020

In fede

Il Tecnico  
Ing. Bruno Tonelli

