

## INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

**Bruno dott.ssa Simoneffa**

### 1 – PREMESSA

La presente si rende necessaria per integrare la mia precedente relazione di consulenza tecnica dell'11/02/2019 relativa alla procedura esecutiva immobiliare n° 560/2018 promossa da Banca Valsabbina S.c. p A. contro \_\_\_\_\_ in particolare quanto al punto C – stato di possesso – 3. Determini il valore locativo del bene

### 2 – STIMA DEL VALORE LOCATIVO

Di seguito riporto i valori stimati nella perizia dell'11/02/2019:

<input type="checkbox"/>	Sub. 11 – A/2	Valore del bene immobile	€ 205.000,00
	<i>(euro due cento cinque mila / 00)</i>		
<input type="checkbox"/>	Sub. 13 – A/2	Valore del bene immobile	€ 185.000,00
	<i>(euro cento ottanta cinque mila / 00)</i>		
<input type="checkbox"/>	Sub. 18 – C/3	Valore del bene immobile	€ 430.000,00
	<i>(euro quattro cento trenta mila / 00)</i>		
<input type="checkbox"/>	Sub. 19 – C/1	Valore del bene immobile	€ 70.000,00
	<i>(euro settanta mila / 00)</i>		
	Valore dell'intero compendio immobiliare		€ 890.000,00
	<i>(euro otto cento novanta mila / 00)</i>		

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, questi valori sono stimati nella mia precedente perizia dell'11/02/2019 e che ho 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), "V<sub>m</sub>" 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 "V<sub>m</sub>" 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

<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>
--



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:

3,60 % per le unità residenziali

4,50 % per le unità produttive

6,50 % per le unità commerciali

#### **Calcolo del valore locativo "R"**

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

**Sub. 11 – A/2**                      Valore del bene immobile                      €    205.000,00

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



$R = Vm \times r = € 205.000,00 \times 3,60 \% =$	<b>€ 7.380,00 (valore locativo)</b>
Canone di locazione mensile =	€ 7.380,00 / 12 = € 615,00
<b>Sub. 13 – A/2</b> <i>Valore del bene immobile</i>	€ 185.000,00
$R = Vm \times r = € 185.000,00 \times 3,60 \% =$	<b>€ 6.660,00 (valore locativo)</b>
Canone di locazione mensile =	€ 6.660,00 / 12 = € 555,00
<b>Sub. 18 – C/3</b> <i>Valore del bene immobile</i>	€ 430.000,00
$R = Vm \times r = € 430.000,00 \times 4,50 \% =$	<b>€ 19.350,00 (valore locativo)</b>
Canone di locazione mensile =	€ 19.350,00 / 12 = € 1.612,50
<b>Sub. 19 – C/1</b> <i>Valore del bene immobile</i>	€ 70.000,00
$R = Vm \times r = € 70.000,00 \times 6,50 \% =$	<b>€ 4.550,00 (valore locativo)</b>
Canone di locazione mensile =	€ 4.550,00 / 12 = € 379,17
<b>Totale valori locativi</b>	<b>€ 37.880,00</b>
<b>Totale canoni di locazione mensili</b>	<b>€ 3.161,67</b>

In Fede.

Brescia, lì 07/05/2019

**L'ausiliario**

**Perito Estimatore**

**Vertua geom. Paolo Ferdinando**

