

Vertua Geom. Paolo Ferdinando

Brescia, lì 29 aprile 2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Estremi: procedura esecutiva immobiliare n° 325/2024

Data prossima udienza: martedì 28/05/2025

Creditore procedente: BCC NPLS 2022 s.r.l.

**Codice Fiscale 05316750263 - Ubicato nel comune di Conegliano, C.A.P. 31015,
in Via Vittorio Alfieri n° 1**

con l'avv. Antonio Donvito con studio nel comune di Milano in Via P. Andreani n° 4

contro

Debitore esecutato: Omissis

Codice fiscale

Con sede nel comune di [REDACTED]

Giudice Esecutore: Foppa Vicenzini dott. Davide

Decreto di nomina del 08/10/2024

Determinazione modalità di vendita: udienza del 05/02/2025 – rinviata al 28/05/2025

Descrizione dei beni e suddivisione in lotti:

n° 9 lotti

n° 4 abitazioni di tipo civile

n° 4 autorimesse

n° 2 laboratori per arti e mestieri

n° 2 fabbricati per attività commerciali

n° 1 negozio

Dati generali del bene e suddivisione in lotti:

Quota di proprietà 100%

Immobili siti nel [REDACTED] nel Comune di

Alfianello (BS) Cascina Europa [REDACTED]

Unità Immobiliari censite all'Agenzia del Territorio con identificazione destinazione
d'uso A/2 (abitazione di tipo civile), C/6 (autorimessa), C/3 (laboratorio per arti
e mestieri), D/8 (fabbricato per attività commerciali) e C/1 (negozio)

Valore intero € 750.500,00 (euro sette cento cinquanta mila cinque cento / 00)

LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:

Capitoli

pagine

- | | |
|---|----------------------|
| 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. 04 |
| LOTTE 1 - 2 - ALFIANELLO (BS) CASCINA EUROPA SUBB. 1 - 2 | |
| 4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA | da pag. 04 a pag. 07 |
| 5) INQUADRAMENTO URBANISTICO | da pag. 07 a pag. 09 |
| 6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI | pag. 09 |
| 7) STATO DI POSSESSO | pag. 09 |
| 8) OPPORTUNITA' DI VENDITA | pag. 10 |
| 9) TITOLO DI PROVENIENZA | pag. 10 |

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

22) STIMA DEL VALORE DI MERCATO

da pag. 36 a pag. 41

23) STIMA DEL VALORE LOCATIVO

da pag. 41 a pag. 44

24) CONCLUSIONI PERITALI

da pag. 44 a pag. 45

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo Ferdinando

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foppa Vincenzini dott. Davide

ASTE
GIUDIZIARIE®**1 – PREMESSA**

Con **decreto di nomina dell'08/10/2024** 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 e e-mail PEC 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° 325/2024 promossa da OMISSIS**, rappresentata e difesa dall'avv. Antonio Donvito con studio nel comune di Milano in Via P. Andreani n° 4, **contro OMISSIS**.

In data 21/10/2024 depositavo telematicamente il giuramento di rito come da indicazioni contenute nel decreto di nomina dell'08/10/2024.

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 05/02/2025 per la determinazione delle modalità di vendita, quindi entro il 06/01/2025; successivamente il G.E., su mia formale e motivata richiesta di proroga, mi concedeva termine fino al 28/04/2025 spostando quindi la data dell'udienza al 28/05/2025.

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 04/12/2024 alle ore 9.00 presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di Alfianello (BS) in Cascina Europa

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A tutti i sopralluoghi si è presentato, oltre al sottoscritto, l'avv. Mauro Tosoni

(Custode giudiziario), e al sopralluogo presso gli immobili in [REDACTED]

(BS) si sono presentati anche [REDACTED] e [REDACTED],

impiegati tecnici dell'esecutato. Sia il Custode che gli impiegati tecnici

mi hanno consentito di effettuare tutti i possibili rilievi metrici e fotografici sia

interni che esterni per ogni immobile, al termine dei sopralluoghi ho redatto

appositi processi verbali.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari sono individuate e identificate presso l'Agenzia delle

Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali come segue:

LOTTO 1 – ALFIANELLO (BS) Cascina Europa - Sub. 1

❑ Comune di Alfianello (BS) – Catasto fabbricati - Sezione Urbana NCT –

Foglio 4 – Particella 55 - Subalterno 1 – D/8 (fabbricato per attività

commerciale)

LOTTO 2 – ALFIANELLO (BS) Cascina Europa – Sub. 2

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149
E-mail: p.ferdinando@studiotecnicogeom.it

Foglio 4 – Particella 55 – Subalterno 2 – D/8 (fabbricato per attività commerciale)

ACTE 

GIUDIZIARIE

ASTEPOLICE

10/10

████████████████████

ASIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible]

114

ACTE

GIUDIZIARIE®

■ **ASTEP**  **ASTEP**

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTI 1 E 2 – ALFIANELLO (BS)

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione della zona: sono ubicati nel comune di Alfianello (BS) che conta circa 2.300 abitanti e che si estende su una superficie di circa 14 Km², si trovano in zona agricola nord-est rispetto al centro del Comune stesso priva di urbanizzazione primaria e secondaria, il Comune è servito sia dalla rete di trasporto pubblico (corriere) che dalla rete stradale, pertanto dagli immobili è possibile raggiungere il casello autostradale Pontevico – Robecco d'Oglio al servizio del tratto di autostrada E70 Brescia – Piacenza - Torino.

Descrizione del fabbricato: si tratta di due fabbricati eretti su un unico piano fuori terra, è presente un muro perimetrale in mattoni di laterizio quasi tutto in rovina ed in alcuni punti completamente ricoperto dalla

vegetazione al punto di non essere neanche più visibile, tale muro non perimetra i lotti ma divide le proprietà dalla Strada Vicinale dei Ronchi.

Pare ci siano un accesso pedonale ed uno carraio collocati tra i due subalterni, tali accessi sono costituiti da cancelli, allo stato completamente sommersi dalla vegetazione.

Il Sub. 2 è stato edificato nel 1970 ed il Sub. 1 nel 1973, corrispondono in due corpi di fabbrica collegati tra loro da una tettoia a protezione di un passaggio, area comune ad entrambi i subb., le strutture perimetrali sono realizzate in muratura mista di laterizio e calcestruzzo, la copertura è a padiglione realizzata con travetti precompressi lungo la linea di massima pendenza sormontati da tavelle di laterizio, la copertura è quasi interamente ricoperta da lastre di eternit che, con molta probabilità, non è di tipo ecologico quindi contenenti amianto, le pareti sono in parte intonacate ed in parte senza alcun tipo di finitura, i fabbricati hanno un'altezza media di mt. 2,60.

Allo stato il fabbricato versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione presentando acclarati ed evidenti segni di abbandono.

L'area esterna pertinenziale che perimetra i fabbricati non è pavimentata ed anche questa versa in totale stato di abbandono e coperta da folta vegetazione spontanea.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dei locali per ragioni di sicurezza, comunque sia rimando a quanto scritto in merito alla descrizione del fabbricato.

Nella corte comune al lotto 2 (sub. 2), è presente una pesa a ponte per

carri agricoli con un piccolo locale tecnico per il funzionamento della stessa, entrambi in totale disuso e stato di abbandono quindi ormai inservibili.

Per quanto sopra si rimanda al contributo fotografico.

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:

LOTTO 1

Subalterno 1 – Fabbricato per attività commerciale:

❑ fabbricato	mq 839,16 x 1,00 =	mq 839,16
❑ area verde	mq 1994,05 x 0,10 =	mq 199,41
❑ parte corte comune	mq 63,52 x 0,10 =	mq 6,35
❑ parte portico comune	mq 130,57 x 0,40 =	mq 12,23

Totale sup. sub. 1 (reali e comm.) mq 2927,30 mq 1057,15

La consistenza dell'u.i. è verificabile sugli elaborati tecnici reperiti tramite accesso agli atti presso il Comune di Alfianello (BS) e sulla planimetria

catastale, per quanto riguarda la descrizione è riscontrabile sul contributo fotografico.

**LOTTO 2****Subalferno 2 – Fabbricato per attività commerciale:**

❑ fabbricato	mq 990,90 x 1,00 =	mq 990,90
❑ area verde	mq 2119,82 x 0,10 =	mq 211,98
❑ parte corte comune	mq 63,52 x 0,10 =	mq 6,35
❑ parte portico comune	mq 30,57 x 0,40 =	mq 12,23

Totale sup. sub. 2 (reali e comm.) mq 3204,81 mq 1221,46

La consistenza dell'u.i. è verificabile sugli elaborati tecnici reperiti tramite accesso agli atti presso il Comune di Alfianello (BS) e sulla planimetria catastale, per quanto riguarda la descrizione è riscontrabile sul contributo fotografico.

5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Piano di Governo del Territorio: nel comune di Alfianello (BS) attualmente è in vigore la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 30/01/2006.

La zona sulla quale insiste l'immobile è classificata come "E1 Aree agricole produttive" regolamentata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.G.T..

Per quanto verificato sul Piano delle Regole sono emersi gli indici di edificabilità, per l'area e le destinazioni d'uso ammesse, tra cui produttiva (A1), ricettiva (A3), agroalimentare (I2), residenziale agricola (R2), residenziale non agricola (R3), verde pubblico attrezzato (S7) ed arredo stradale o protezione (V); pertanto è possibile la realizzazione di un

fabbricato avente le destinazioni sopra indicate e che rispetti i parametri e gli indici di edificabilità del piano che di seguito riporto: altezza massima per le strutture agricole mt 8,00; altezza massima per gli edifici residenziali a servizio dell'agricolo mt 12,00; distanza dai confini uguale all'altezza del fabbricato ma non minore di mt 10,00 e distanza dai cigli stradali minimo mt 10,00.

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 Alfianello (BS) reperendo i seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n° 408 prot. n° 2312 del 12/08/1970 (realizzazione nuovo capannone allevamento e produzione suinetti da ingrasso)
- Licenza di Costruzione n° 628 prot. n° 800 del 15/10/1973 (realizzazione 2° capannone allevamento)
- Licenza di Costruzione n° 648 prot. n° 305 del 01/04/1974 (realizzazione cabina per trasformazione energia elettrica)
- Concessione di Costruzione n° 793 prot. n° 1238 del 08/08/1977 (copertura)

La Licenza di Costruzione n° 408 è stata presentata per la realizzazione di un unico capannone, su tali documenti sono indicate la superficie del lotto di mq 6.400,00 e la superficie coperta di mq 924,00; sulla successiva Licenza di Costruzione n° 628 risulta però, come fabbricato esistente, un capannone di dimensioni ridotte rispetto a quello autorizzato (Rif. Licenza n° 408).

A fronte di ciò a livello edilizio/urbanistico manca un passaggio formale ed autorizzativo come potrebbe essere, per esempio, una variante in corso d'opera, una variante di fine lavori oppure una sanatoria, questo perché in tutte le pratiche edilizie presentate successivamente il primo fabbricato è definito come "fabbricato esistente".

Inoltre la licenza n° 628 è stata presentata per la realizzazione del secondo fabbricato e su tale documento sono indicate la superficie del lotto di mq 6.600,00 mentre, dai rilievi effettuati, tale superficie risulta invece essere di mq 6.132,11 così come è indicato sulla visura al catasto terreni della particella su cui insistono i lotti 1 e 2, infatti su tale visura è indicata la superficie di mq 6.130,00.

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 26/04/2025, è invariata rispetto alla data della relazione legale ventennale già in atti.

7 – STATO DI POSSESSO

In data 02/01/2025 ho avanzato apposita richiesta scritta 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 ed ad oggi non risultano contratti di locazione in corso di validità per i subalterni del lotto.

8 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita separata dei lotti si rileva che si tratta di u.i. indipendenti a livello catastale ma non a livello strutturale in quanto i fabbricati sono in continuità oltre ad avere parti in comune come il portico che collega i due fabbricati, il piccolo cortile e la cabina elettrica, per cui è sconsigliabile la vendita separata.

9 - TITOLO DI PROVENIENZA

L'u.i. è pervenuta all'esecutato tramite atto notarile di compravendita stipulato in data 17/03/1976 a firma del Notaio Lechi dott. Luigi, avente il n° 30751 di Repertorio ed il n° 90245 di Raccolta, registrato a Montichiari (BS) il 13/10/1997 al numero 363 serie 2V e trascritto a Brescia (BS) il 02/10/1997 ai numeri 29472/19916

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

■ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149
E-mail: p.ferdinando@studiotecnicovertua.it

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

24

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

30



[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]:

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149
E-mail: p.ferdinando@studiotecnicovertua.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
Studio Tecnico Ammirato
25121 Brescia - Via Alberto Magno

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149
E-mail: p.ferdinando@studiotecnicogeom.it - Web: www.studiotecnicogeom.it

ASTE
GIUDIZIARIE® **22 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149
E-mail: p.ferdinando@studiotecnicogeom.it Web: www.studiotecnicogeom.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per giungere ad una corretta ed equilibrata valutazione delle unità immobiliari è necessario premettere alcune considerazioni di natura economica – finanziaria che determinano il risultato della presente perizia.

Il momento storico generale, economico e commerciale è abbastanza articolato, 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 innescando altre problematiche che hanno interessato negativamente numerosi settori dell'economia.

Recentemente lo scenario del mercato accusa l'incremento dei tassi d'interesse e della crescita dell'inflazione, quindi, allo stato, la situazione non genera valori commerciali ottimistici anche se il mercato immobiliare inizia a dare segni di ripresa.

I valori medi unitari zionali adottati sono generati da un'attenta valutazione economica dei mercati immobiliari locali 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:

- **Comune di Alfianello (BS)** – Area del fabbricato per attività commerciale:

valore medio corrente compreso tra € 10,00 ed € 15,00

Quanto sopra considerando che, pur essendo un'area ubicata in zona agricola identificata come REGIONE AGRARIA 13 – PIANURA BRESCIANA CENTRALE, la stessa può essere utilizzata per scopi differenti dalla coltivazione agricola come richiamato al capitolo 5 - INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Nel caso specifico si deve necessariamente applicare il criterio di stima del valore di trasformazione per demolizione trattandosi di edifici da demolire privi di qualsiasi interesse, per questi edifici l'unica trasformazione possibile è quella regressiva della demolizione e del successivo reimpiego dell'area liberata dalle costruzioni esistenti.

Per cui il valore di trasformazione è dato dal seguente calcolo: differenza tra il valore dell'area, considerata liberata dagli immobili ivi presenti, ed il costo della loro demolizione.

Valore dell'area

Superficie totale € 6.132,11 x €/mq 12,00 = € 73.585,32

Costo di demolizione

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149
E-mail: p.ferdinando@studiotecnicogeom.it

Stima pura demolizione:

superficie fabbricati mq 1.891,20 x altezza media mt 2,60 = mc 4.917,12

mc 4.917,12 (vuoto per pieno) x €/mc 3,80 = € 18.685,06

Stima costo materiali da smaltire:

mc 4.917,12 (vuoto per pieno) x 10% = mc 491,71

Trasporto all'impianto di smalt.: mc 491,71 x €/mc 6,50 = € 3.196,12

Accesso all'impianto di smalt.: mc 491,71 x €/mc 28,00 = € 13.767,88

Analisi di laboratorio lastre di copertura: € 1.000,00

Totale costo di demolizione: € 36.649,01

LOTTE 1 e 2 - ALFIANELLO (BS) CASCINA EUROPA

Valore dell'area € 73.585,32

A dedurre costo di demolizione € 36.649,01

Valore di trasformazione € 36.936,31

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

Valore del bene immobile € 35.000,00

(euro trenta cinque / 00)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

██████████ | ██████████

████████████████████

Valore totale di tutti i beni immobili € 750.500,00

(euro sette cento cinquanta mila cinquecento / 00)

23 – 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:

Alfianello (BS) 2,50% per i terreni

Calcolo del valore locativo "R"

Utilizzando i valori economici sopra individuati di seguito calcolo il valore

locativo "R" degli immobili:

ALFIANELLO (BS)

LOTTI 1 e 2 - Subb. 1 - 2 - D/8

Valore € 35.000,00

$R = V_m \times r = € 35.000,00 \times 5,00 \% =$ **€ 1.750,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 1.750,00 / 12 = € 145,83

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

24 – CONCLUSIONI PERITALI

Di seguito riporto in sintesi le risposte al quesito, formulato dall'Ill.mo G.E. nel decreto di nomina del 28/12/2021, riportando l'ordine dei punti in esso richiamati:

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

si rimanda ai capitoli 9, 15, 21

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

si rimanda ai capitoli 3, 4, 5, 10, 11, 16, 17

C) Stato di possesso

si rimanda ai capitoli 7, 13, 19

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

si rimanda ai capitoli 5, 6, 11, 12, 17, 18

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

si rimanda ai capitoli 5, 11, 17

F) Formazione dei lotti

si rimanda ai capitoli dedicati

G) Valore del bene e costi

Si rimanda al capitolo 22 con il quale si stima il valore totale dei beni

immobili in € 750.500,00 (euro sette cento cinquanta 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 30/04/2025

L'ausiliario

Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo Ferdinando



ALLA PERIZIA SONO ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) decreto di nomina del 08/10/2024
- 2) verbale di accettazione di incarico di stima del 21/10/2024
- 3) processo verbale di sopralluogo del 04/12/2024
- 4) processo verbale di sopralluogo del 13/12/2024
- 5) processo verbale di sopralluogo del 23/01/2025

LOTTI 1 - 2 – ALFIANELLO (BS) Cascina Europa - Subb. 1 - 2

- 6) estratto mappa, visura attuale e storica, planimetria catastale
- 7) estratti cartografici del Piano di Governo del Territorio
- 8) documenti tecnici reperiti tramite accesso agli atti
- 9) ispezioni ipotecarie
- 10) ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia
- 11) titolo di provenienza
- 12) contributo fotografico

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'Ausiliario

Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo Ferdinando