

*Vertua Geom. Paolo Ferdinando*

Brescia, il 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:** [REDACTED]**Codice Fiscale** [REDACTED] Ubicato nel comune di [REDACTED],  
in Via [REDACTED]  
con l'avv. [REDACTED] con studio nel comune di [REDACTED]**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 Comune di Acquafredda (BS) in Via Paolo VI°, nel Comune di [REDACTED]

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

**LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:**

*Capitoli*



1) PREMESSA

*pagine*

da pag. 01 a pag. 02

2) INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

pag. 02

3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

da pag. 02 a pag. 04



**LOTTI 3 - 4 - ACQUAFREDDA (BS) VIA PAOLO VI° SUBB. 504 – 505 – 509 e 502 – 503 - 510**



10) DESCRIZIONE E CONSISTENZA



da pag. 10 a pag. 20

11) INQUADRAMENTO URBANISTICO

da pag. 20 a pag. 21

12) INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

pag. 21

13) STATO DI POSSESSO

da pag. 21 a pag. 22

14) OPPORTUNITA' DI VENDITA

da pag. 22 s pag. 23

15) TITOLO DI PROVENIENZA

pag. 23



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



**Il Perito Estimatore**

**Vertua geom. Paolo Ferdinando**



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illusterrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

 **Foppa Vicenzini dott. Davide**



### 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 VIIº 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. [REDACTED] con studio nel comune di [REDACTED]

[REDACTED] **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 [REDACTED]

- in data 13/12/2024 alle ore 9.00 presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di Acquafredda (BS)

- in data 23/01/2024 alle ore 9.00 presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di [REDACTED]

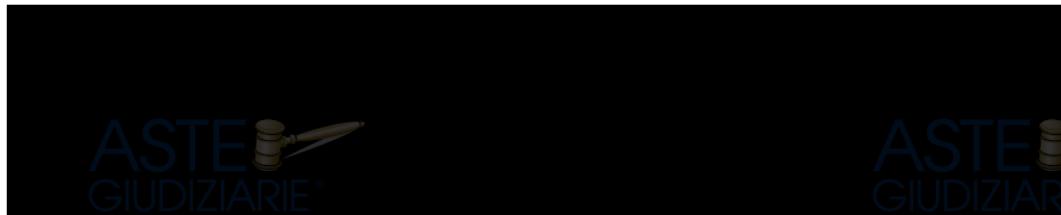
A tutti i sopralluoghi si è presentato, oltre al sottoscritto, l'avv. Mauro Tosoni

(Custode giudiziario), e al sopralluogo presso gli immobili in [REDACTED] (BS) si sono presentati anche l'arch. [REDACTED] e il geom. [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 3 – ACQUAFREDDA (BS) Via San Paolo VI° - Subb. 504 – 505**

- Comune di Acquafredda (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana

NCT - Foglio 3 – Particella 86 - Subalterno 504 – A/2 (abitazione di tipo civile)

- Comune di Acquafredda (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana

NCT - Foglio 3 – Particella 86 - Subalterno 505 – C/6 (autorimessa)

- Comune di Acquafredda (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana

NCT - Foglio 3 – Particella 86 – Subalterno 509 – C/3 (laboratori per arti e mestieri)

**LOTTO 4 - ACQUAFREDDA (BS) Via San Paolo VI° - Subb. 502 - 503 – 509 (ex sub. 501) - 510 (ex sub. 501)**

- Comune di Acquafredda (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana

NCT - Foglio 3 – Particella 86 - Subalterno 502 – C/6 (autorimessa)

- Comune di Acquafredda (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana

NCT - Foglio 3 – Particella 86 - Subalterno 503 – A/2 (abitazione di tipo civile)

- Comune di Acquafredda (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana

NCT - Foglio 3 – Particella 86 - Subalterno 510 – C/3 (lavoratori per arti e mestieri)





Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando  
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009











## LOTTI 3 E 4 – AQUAFREDDA (BS)

### 10 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

**Descrizione della zona:** sono ubicati nel comune di Acquafredda (BS), che conta circa 1.500 abitanti e che si estende su una superficie di circa 10 Km<sup>2</sup>, si trovano in zona residenziale-artigianale adeguatamente urbanizzata e ad est rispetto al centro del Comune stesso che è servito sia dalla rete di trasporto pubblico che dalla rete stradale, pertanto dagli immobili è possibile raggiungere agevolmente la SS 343 che collega in direzione nord – sud Montichiari a Parma.

### **LOTTO 3 – SUBB. 504 – 505 - 509 (civ. abit., aut. e lab. per arti e mestieri)**

**Descrizione del fabbricato:** si tratta di un fabbricato eretto su n° 1 piano fuori terra (piano rialzato) ed un piano seminterrato, è dotato di area esterna pertinenziale catastalmente identificata con il subalterno 507, tale area è destinata a vialetto perimetrale, rampa carraia e giardino, il tutto

costituisce parte comune ad entrambi i subalterni 504 e 505.

L'accesso al fabbricato ed alle relative pertinenze dalla Via Paolo VI° è

consentito tramite un accesso pedonale ed uno carraio, entrambi costituiti da cancelli di ferro.

Il fabbricato è stato edificato nel 1983, 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 soletta della copertura è in calcestruzzo gettato in opera, la copertura è composta da più falde con soprastanti tegole di cemento e dotata di lattonerie in lamiera, le finiture sono di normale qualità in parte con riferimento all'epoca di 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 conservazione.

**Sub. 504 (abitazione civile):** è posta al piano primo ed è costituita dai seguenti locali: ingresso/soggiorno, balcone, disimpegno, cucina abitabile, secondo disimpegno, due camere da letto matrimoniale ed una camera da letto singola, un bagno ed un vano scala che conduce al piano seminterrato la cui altezza interna è di mt. 2,30, l'altezza interna della civile abitazione è di mt. 2,90 ed esternamente all'u.i. è presente un'area adibita a giardino e cortile di pertinenza.

**Caratteristiche generali, costruttive e di finitura**

La porta d'ingresso dell'abitazione è in alluminio anodizzato con vetri interposti, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile, i serramenti esterni di

legno di idonea sezione sono dotati di vetro camera, le porte interne sono di legno tamburato cieco, i pavimenti sono in piastrelle di monocottura di vario tipo, il bagno è rivestito in piastrelle in monocottura a superficie smaltata, è dotato di quattro sanitari Ideal Standard, lavabo, bidet, vasca e WC in ceramica bianca, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas posta all'interno della cantina, sono presenti sufficienti corpi scaldanti in alluminio a piastra, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sottotraccia, l.u.i. è dotata di impianto di ricezione TV ed impianto citofonico, sono presenti prese telefoniche, il tutto pare essere rispondente alle normative in vigore in materia, agli atti del Comune di Aquafredda (BS) non sono presenti documenti di progetto e/o dichiarazioni di conformità.

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

**Sub. 505 (autorimessa):** è posta al piano seminterrato, all'autorimessa si accede direttamente dalla Via Paolo VI° dal cancello carraio e percorrendo la rampa in battuto di cemento, l'altezza interna è di mt. 2,30, sia la rampa che l'area esterna, comprensiva di giardino, sono pertinenziali.

#### Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

L'accesso è costituito da un portone di ferro a due battenti, che si aprono verso l'esterno, il pavimento è in battuto di cemento, è presente una finestra, l'altezza interna è di metri 2,30, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

**Sub. 509 (Laboratorio per arti e mestieri):** si tratta di un fabbricato contiguo al sub 510 e separato dallo stesso con una parete in pannelli sandwich ed

esternamente da una recinzione con rete metallica, mentre a livello strutturale entrambi i subalterni costituiscono un unico fabbricato artigianale.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

Il capannone ha struttura prefabbricata in cap costituita da travi e pilastri, copertura piana in travetti in cap e soprastante soletta e strato impermeabilizzante costituito da guaina bituminosa con finitura ardesiata, le pareti perimetrali sono in muratura intonacata e tinteggiata realizzate in opera con soprastanti finestre continue a nastro, il pavimento è del tipo industriale in calcestruzzo preconfezionato con rete elettrosaldata, finitura al quarzo con idonei giunti di dilatazione.

All'unità immobiliare si accede dalla Via Paolo VI° lato nord tramite due cancelli carrai di ferro che consentono l'accesso alla corte, all'interno del fabbricato si accede tramite un portone carraio a due ante scorrevoli esternamente di ferro con tamponamento in pannelli sandwich nella parte bassa e vetro nella parte alta.

È dotato di impianto elettrico di recente realizzazione con idoneo quadro elettrico, prese industriali e punti luce costituiti da neon collocati sull'intradosso delle travi di copertura, la struttura portante di copertura non è prevista per l'eventuale montaggio di un carroponte, l'altezza interna sotto trave è di mt. 4,20.

All'interno dell'u.i. è presente un box monoblocco coibentato ad uso spogliatoio e bagni posato successivamente alla realizzazione del capannone e strutturalmente indipendente da esso, è dotato di impianto idrotermosanitario ed elettrico, l'altezza interna è di mt. 2,70.

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 504 – Abitazione di tipo civile:**

<input type="checkbox"/> abitazione – piano terra	mq 118,19 x 1,00 =	mq 118,19
<input type="checkbox"/> scala / ingresso – piano terra	mq 3,96 x 0,25 =	mq 0,99
<input type="checkbox"/> balcone nord – piano terra	mq 4,44 x 0,25 =	mq 1,11
<input type="checkbox"/> balcone nord-est – piano terra	mq 3,61 x 0,25 =	mq 0,90
<input type="checkbox"/> cantina – piano seminterrato	mq 68,44 x 0,30 =	mq 20,53
<b>□ totale sup. sub. 504 (reali e comm.)</b>	<b>mq 198,37</b>	<b>mq 141,72</b>

**Subalterno 505 – Autorimessa:**

<input type="checkbox"/> autorimessa	mq 38,40 x 0,50 =	mq 19,20
<b>□ totale sup. sub. 505 (reali e comm.)</b>	<b>mq 38,40</b>	<b>mq 19,20</b>

**Subalterno 509 – Laboratorio per arti e mestieri:**

N.B.: il calcolo sottostante non considera la superficie del box

monoblocco poiché stimato a parte

laboratorio mq 437,92 x 1,00 = mq 437,92

**totali sup. sub. 509 (reali e comm.) mq 437,92 mq 437,92**

**LOTTO 4 – SUBB. 502 – 503 – 510 (aut., abit. e lab. per arti e mestieri)**

**Descrizione del fabbricato:** si tratta di un fabbricato eretto su n° 2 piani fuori terra (piano terra e primo), è dotato di area esterna pertinenziale catastalmente identificata con il subalterno 508, tale area è destinata a giardino e corte, il tutto costituisce parte comune a tutti i subalterni del lotto.

L'accesso all'area pertinenziale adiacente al fabbricato di cui fanno parte i subb. 502 e 503 dalla Via Paolo VI° è consentito tramite un accesso carraio ed uno pedonale, entrambi costituiti da cancelli di ferro e posizionati sul lato Est della proprietà.

Il fabbricato è stato edificato nel 1983 e comprende la civile abitazione e l'autorimessa, per le caratteristiche costruttive rimando a quanto sopra scritto per il lotto 3.

Allo stato attuale il fabbricato versa in cattivo stato di manutenzione e conservazione e in evidente stato di abbandono.

**Sub. 503 (abitazione civile):** è posta al piano primo ed è costituita dai seguenti locali: portico di ingresso, ingresso/soggiorno, vano scala che conduce al piano terra e che è collegato alla corte esterna, ai Subb. 509 e 510 ed all'autorimessa, cucina abitabile, piccola rampa scala che conduce al disimpegno, camera matrimoniale con balcone, due camere singole e bagno, l'altezza interna è di mt. 2,80 invece di mt. 2,90 come indicato sulla planimetria catastale.

Esteriormente all'u.i. è presente un'area adibita a giardino e cortile di

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando

25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149

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

pertinenza anche dei Subb. 502 (autorimessa), 509 (capannone) e 510 (capannone).

#### Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso dell'abitazione è in 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 di idonea sezione sono dotati di vetro camera e di scuri in legno, le porte interne sono di legno tamburato cieco, i pavimenti sono in piastrelle di vario tipo, il bagno è rivestito in piastrelle, è dotato di quattro sanitari, lavabo, bidet, piatto doccia e WC in ceramica bianca, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas, sono presenti due caldaie, una posta all'interno del bagno al piano terra, che alimenta i locali al piano terra, ed un'altra posta all'interno della cucina al piano primo, quest'ultima non più funzionante, che alimenta la civile abitazione.

Sono presenti sufficienti corpi scaldanti in ghisa, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sottotraccia, l'u.i. è dotata di impianto di ricezione TV ed impianto citofonico, sono presenti prese telefoniche, il tutto pare essere rispondente alle normative in vigore in materia, agli atti del Comune di Aquafredda (BS) non sono presenti documenti di progetto e/o dichiarazioni di conformità.

L'abitazione versa in cattivo stato generale di manutenzione e di conservazione e in evidente stato di abbandono, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

**Sub. 502 (autorimessa):** è posta al piano terra ed è di doppia capacità di parcheggio, all'autorimessa si accede dalla corte comune ed a tale corte

si accede direttamente dalla Via Paolo VI° tramite un cancello carraio,

l'altezza interna è di mt. 3,00, la corte è pertinenziale anche dei Subb. 503

(civile abitazione), 509 (capannone) e 510 (capannone).

#### Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

Gli accessi sono costituiti da due portoni di ferro a due battenti con il senso di apertura verso l'esterno, il pavimento è piastrellato, sono presenti due finestre ed una porta-finestra che conduce alla corte esterna.

L'autorimessa è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia posto all'interno del bagno di pertinenza della civile abitazione soprastante,

l'altezza interna è di metri 2,30, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

**Sub. 510 (Laboratorio per arti e mestieri):** si tratta di un fabbricato contiguo al sub 509 e separato dallo stesso con una parete in pannelli sandwich ed esternamente da una recinzione con rete metallica, mentre a livello strutturale entrambi i subalterni costituiscono un unico fabbricato artigianale.

#### Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

Il capannone ha struttura prefabbricata in cap costituita da travi e pilastri, copertura piana in travetti in cap e soprastante soletta e strato impermeabilizzante costituito da guaina bituminosa con finitura ardesiata per la parte in continuità strutturale con il sub. 509, mentre per la restante parte vicina ai locali di servizio e deposito prefabbricata in cap costituita da travi e pilastri, copertura piana in tegoli in cap e soprastante soletta.

Le pareti perimetrali sono in muratura intonacata e tinteggiata realizzate in opera con soprastanti finestre continue a nastro, il pavimento è del tipo

industriale in calcestruzzo preconfezionato con rete elettrosaldata, finitura al quarzo con idonei giunti di dilatazione.

All'unità immobiliare si accede dalla Via Paolo VI° lato est tramite due cancelli carrai di ferro che consentono l'accesso alla corte, all'interno del fabbricato si accede tramite un portone carraio a due ante scorrevoli esternamente di ferro con tamponamento in pannelli sandwich nella parte bassa e vetro nella parte alta, è possibile accedere all'u.i. anche dal vano scala di pertinenza della civile abitazione (sub. 503) tramite due porte che collegano il vano scala con il deposito.

Parte del sub. 510 è costituita da un locale destinato a deposito, da altri locali destinati a spogliatoio, antibagno e due bagni, le pareti divisorie

interne sono in tavolato spessore cm 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile, i serramenti esterni di legno di idonea sezione sono dotati di

vetro camera e di scuri in legno, le porte interne sono di legno tamburato cieco, i pavimenti sono in piastrelle di media scelta, i bagni sono rivestiti in piastrelle di media scelta, sono dotati di vaso a pavimento (turca) in ceramica bianca, l'antibagno è rivestito solamente sulla parete ovest ed è

dotato di lavabo, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas, sono presenti due caldaie,

una posta all'interno del bagno al piano terra, che alimenta i locali al piano terra, ed un'altra posta all'interno della cucina al piano primo, quest'ultima non più funzionante, che alimenta la civile abitazione.

Il sub. è dotato di impianto elettrico ad oggi non più funzionante e non rispondente alle norme costituito da alcuni punti luce (neon) collocati sull'intradosso delle travi di copertura.

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 503 – Abitazione di tipo civile:**

<input type="checkbox"/> abitazione – piano primo	mq 106,08 x 1,00 =	mq 106,08
<input type="checkbox"/> portico – piano primo	mq 31,20 x 0,40 =	mq 12,48
<input type="checkbox"/> balcone nord – piano primo	mq 5,17 x 0,25 =	mq 1,29
<input type="checkbox"/> abitazione – piano terra	mq 26,52 x 0,50 =	mq 13,26
<input type="checkbox"/> <b>totali sup. sub. 503 (reali e comm.)</b>	<b>mq 168,97</b>	<b>mq 133,11</b>

**Subalterno 502 – Autorimessa:**

<input type="checkbox"/> autorimessa – piano terra	mq 56,78 x 0,50 =	mq 28,39
<input type="checkbox"/> <b>totali sup. sub. 502 (reali e comm.)</b>	<b>mq 56,78</b>	<b>mq 28,39</b>

**Subalterno 510 – Laboratorio per arti e mestieri:**

<input type="checkbox"/> laboratorio	mq 405,50 x 1,00 =	mq 405,50
<input type="checkbox"/> deposito	mq 34,22 x 0,60 =	mq 20,53
<input type="checkbox"/> spogliatoio - servizi	mq 23,04 x 0,60 =	mq 14,04

**totali sup. sub. 510 (reali e comm.) mq 462,76** **mq 440,07**

### 11 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

**Piano di Governo del Territorio:** nel comune di Acquafredda (BS)

attualmente è in vigore il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 29/04/2014 e successive varianti.

La zona sulla quale insiste l'immobile è classificata come "Ambiti consolidati per attività produttive" regolamentata dall'art. 31 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, in aggiunta i fabbricati distano già circa mt. 10,00 dalla sede stradale e tale misura è la distanza minima da mantenere nel caso di ricostruzioni o ampliamenti fronte strada (Rif. N.T.A. del P.G.T., art. 6.3).

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

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

- Licenza edilizia n° 9/76 del 09/07/1983 – prot. n° 455 (nuova costruzione

abitazione e laboratorio)

- Concessione edilizia n° 30/86 dell'11/04/1986 – prot. n° 702 (variazione

progetto approvato con C.E. n° 9/76)

- Concessione edilizia n° 15/90 del 20/03/1990 – prot. n° 211

(ampliamento e realizzazione nuovo laboratorio artigianale con

annessa abitazione)

- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) prot. n° 2433 del 05/10/2000 (formazione

accesso carraio e sistemazione accesso esistente)

- Autorizzazione edilizia in sanatoria prot. n° 371 del 13/02/2001

(sanatoria opere di straordinaria manutenzione)

- PerMESSO di costruire n° 7/2007 prot. n°2570/P del 05/10/2007 (opere

per suddivisione di laboratorio in due locali distinti e opere interne per

formazione servizi igienici e spogliatoi in uno dei due laboratori esistenti)

- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n° 1/2010 prot. n° 213/A del 27/01/2010

(variante in corso d'opera del P.d.C. n° 7/2007)

-PerMESSO di agibilità prot. n° 1667/P del 18/05/2010

## 12 – 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.

## 13 – 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

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo Ferdinando

25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149

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

Brescia per la verifica dell'eventuale esistenza di rapporti contrattuali, è presente un contratto di locazione per i subb. 504 e 505, ad oggi scaduto, con durata dal 30/01/2021 al 29/01/2022, ed un altro contratto di locazione sempre per i subb. 504 e 505, ad oggi scaduto, con durata dal 30/01/2023 al 29/01/2024.

#### 14 - OPPORTUNITÀ DI VENDITA

##### **LOTTO 3 – SUBB. 504 – 505 – 509**

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita singola o separata delle unità immobiliari si rileva che si tratta di u.i. indipendenti a livello catastale ma non a livello strutturale poiché i subb. 504 e 505 sono direttamente comunicanti tra loro per la presenza di una porta e di un'area comune destinata a ingresso carraio, corte e giardino identificata con il Sub. 507.

Inoltre tale compendio immobiliare è stato realizzato in ottemperanza a quanto previsto dal P.G.T. (Rif. art. 31 delle N.T.A. del P.G.T.), norma che prevede la realizzazione della residenza destinata all'utilizzo esclusivo del titolare dell'attività produttiva o del custode della stessa, per cui anche il Sub. 509 è urbanisticamente legato ai Subb. 504 e 505.

A fronte di quanto sopra la vendita non può essere separata.

##### **LOTTO 4 – SUBB. 502 – 503 - 510**

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita singola o separata delle u.i. si rileva che si tratta di u.i. indipendenti a livello catastale ma non a livello strutturale in quanto sono tutte collegate e comunicanti tra loro tramite porte e accessi vari.

Anche questo compendio immobiliare è stato realizzato in ottemperanza a quanto previsto dal P.G.T. (Rif. art. 31 delle N.T.A. del P.G.T.), norma che

prevede la realizzazione della residenza destinata all'utilizzo esclusivo del titolare dell'attività produttiva o del custode della stessa, per cui tutti i Subb.  
 sono urbanisticamente legati tra loro.



A fronte di quanto sopra la vendita non può essere separata.

#### 15 - TITOLO DI PROVENIENZA

Le u.i. censite sono pervenute all'esecutato tramite atto notarile di vendita stipulato in data 22/12/2020 a firma del Notaio Generali Selina, avente il n° 2836 di Rep. e n° 2323 di Racc., registrato a Brescia l'08/01/2021 n° 451 Serie 1T e trascritto a Brescia l'08/01/2021 al n° 521 / 278 e a Castiglione delle Stiviere (MN) l'08/01/2021 al n° 80/54.

























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  
[www.vertua.it](http://www.vertua.it) - [vertua@geopc.it](mailto:vertua@geopc.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 zonali 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)

a venti 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 Aquafredda (BS) – Civili abitazioni e autorimesse annesse

all'attività: valore medio corrente compreso tra € 500,00 ed € 650,00.

- Comune di Aquafredda (BS) – laboratori per arti e mestieri: valore medio

corrente compreso tra € 250,00 ed € 350,00 per cui il valore delle u.i. è

generato dal seguente calcolo:

#### LOTTO 3 – AQUAFREDDA (BS)

Sub. 504 – A/2	mq 141,72 x €/mq 550,00 =	€ 77.946,00
----------------	---------------------------	-------------

Sub. 505 – C/6	mq 19,20 x €/mq 550,00 =	€ 10.560,00
----------------	--------------------------	-------------

Sub. 509 – C/3	mq 437,92 x €/mq 250,00 =	€ 109.480,00
----------------	---------------------------	--------------

Box monoblocco mq 35,00 x €/mq 400,00 = € 14.000,00

Valore dei beni immobili € 211.986,00

(euro due cento undici mila nove cento ottanta sei / 00)

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

**Valore del bene immobile € 200.000,00**

**(euro due cento mila / 00)**

**LOTTO 4 – AQUAFREDDA (BS)**

Sub. 502 – C/6 mq 28,39 x €/mq 550,00 = € 16.614,50

Sub. 503 – A/2 mq 133,11 x €/mq 500,00 = € 66.555,00

Sub. 510 – C/3 mq 440,07 x €/mq 250,00 = € 110.017,50

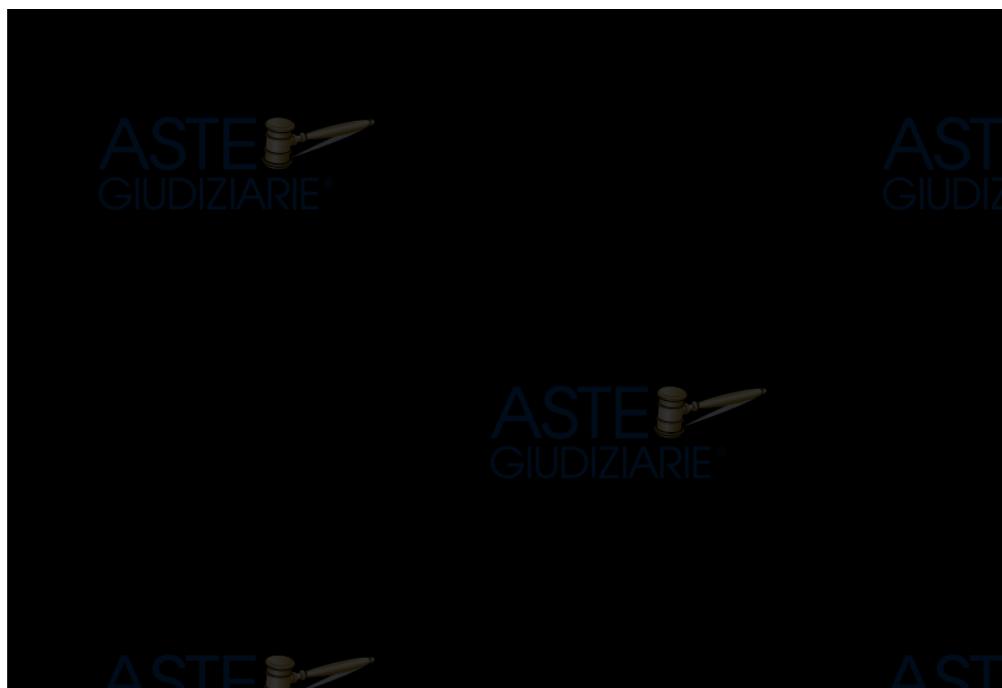
Valore dei beni immobili € 193.187,00

(euro cento novanta tre mila cento ottanta sette / 00)

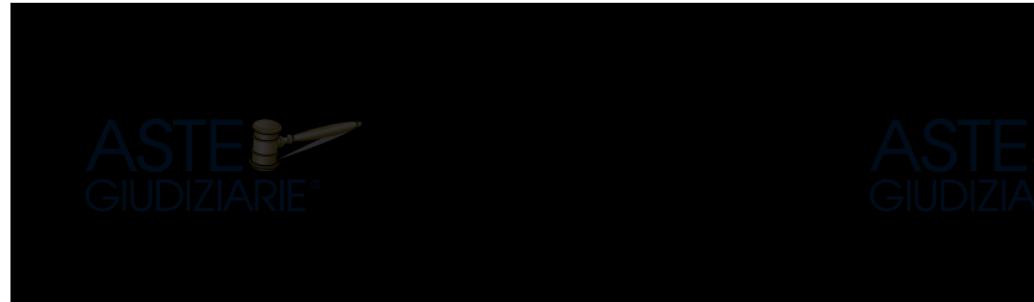
Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

**Valore del bene immobile € 190.000,00**

**(euro cento novanta mila / 00)**







### 23 – STIMA DEL VALORE LOCATIVO

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  $Vm = R / r$  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:

Aquafredda (BS) 3,00 per le unità produttive

**Calcolo del valore locativo "R"**

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



**AQUAFREDDA (BS)**

**LOTTO 3 - Subb. 504 – 505 – 509 – A/2 – C/6 – C/3 Valore € 200.000,00**

$$R = Vm \times r = € 200.000,00 \times 4,00 \% = \quad \text{€} \quad \mathbf{8.000,00 \text{ (valore locativo)}}$$

$$\text{Canone di locazione mensile} = \quad \text{€} \quad 8.000,00 / 12 = \text{€} \quad 666,66$$

**LOTTO 4 - Subb. 502 – 503 – 510 – C/6 – A/2 – C/3 Valore € 190.000,00**

$$R = Vm \times r = € 190.000,00 \times 4,00 \% = \quad \text{€} \quad \mathbf{7.600,00 \text{ (valore locativo)}}$$

$$\text{Canone di locazione mensile} = \quad \text{€} \quad 7.600,00 / 12 = \text{€} \quad 633,33$$





## 24 – CONCLUSIONI PERITALI

Di seguito riporto in sintesi le risposte al quesito, formulato dall'I.II.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 3 – 4 - ACQUAFREDDA (BS) Via San Paolo VI° – Subb. 502 – 503 – 504 – 505 – 509 - 510**

- 13) estratto mappa, elaborato planimetrico, visura attuale e storica, planimetria catastale
- 14) estratti cartografici del Piano di Governo del Territorio
- 15) documenti tecnici reperiti tramite accesso agli atti
- 16) ispezione ipotecaria
- 17) ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia
- 18) titolo di provenienza
- 19) contributo fotografico



L'Ausiliario

Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo Ferdinando



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

