

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n° 46 / 2021 - Integrazione



Giudice delegato: *Dott. MAURIZIO DI ROCCO*

Creditore procedente: Banca Valsabbina S.C.P.A.  
Sede in Brescia Via Michelangelo n.ri 15/73  
C.F. e P.Iva 98050750177



Rappresentato dagli Avvocati: Mario Vanzo e Vittorio Vanzo  
Studio in Desenzano P.zza Matteotti, 12  
Tel 030-9991445 Fax 030-9991390  
Pec [mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it](mailto:mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it)  
Pec [vittorio.vanzo@brescia.pecavvocati.it](mailto:vittorio.vanzo@brescia.pecavvocati.it)

Esecutato: (Omissis .....)

Esperto incaricato: Geom. Rolando Cozzoli  
Studio in Provaglio d'Iseo (BS) via Sebina, 89  
C.F. GZZ RND 65M21 E333Y  
Tel e Fax 030-9823513  
Mail [rolando.cozzoli@tin.it](mailto:rolando.cozzoli@tin.it)  
Pec [rolando.cozzoli@geopec.it](mailto:rolando.cozzoli@geopec.it)  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3637



Nomina dell'esperto	09 Aprile 2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23 Aprile 2021
Data di consegna del rapporto di valutazione	03 Novembre 2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	03 Dicembre 2021



## **Integrazione Perizia di Stima**

### **Lotto 1**

Ufficio al piano terra con cortile esclusivo, sito in (Omissis .....), in (Omissis .....), identificato catastalmente all'NCEU del Comune di (Omissis .....), al foglio (Omissis .....), mappale (Omissis .....).

Unità affittata con regolare contratto di locazione.

- Contratto di locazione n° (Omissis .....), serie 3T, stipulato il (Omissis .....), registrato il (Omissis .....), con durata dal 01/02/2016 al 31/01/2022;
- Contratto di locazione n° (Omissis .....), serie 3T, stipulato il (Omissis .....), registrato il (Omissis .....), con durata dal 01/02/2022 al 31/01/2028;

Canone di locazione annuo di 6.000,00 Euro corrispondenti ad una quota mensile di 500,00 Euro.

Dall'osservatorio del mercato immobiliare di Aprile 2023, per immobili analoghi si potrebbe richiedere un canone di locazione mensile variabile tra i 4,62 €/mq e i 5,61€/mq.

Applicando l'importo medio di 5,11 €/mq moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità di 164,24 mq, l'affitto mensile ricavabile potrebbe essere di 839,00 €, corrispondente ad un canone annuo di 10.068,00 Euro.

### **Lotti 2 e 3**

Capannone al piano terra con cortile esclusivo, sito in (Omissis .....), in via (Omissis .....), identificato catastalmente all'NCEU del Comune di (Omissis .....), al foglio (Omissis .....), mappale (Omissis .....).

Capannone al piano terra con cortile esclusivo, sito in (Omissis .....), in via (Omissis .....), identificato catastalmente all'NCEU del Comune di (Omissis .....), al foglio (Omissis .....), mappale (Omissis .....).

Unità affittate con un unico regolare contratto di locazione.

- Contratto di locazione n° (Omissis .....), serie 3T, stipulato il (Omissis .....), registrato il (Omissis .....), con durata dal 01/12/2021 al 31/01/2028

Canone di locazione annuo di 30.000,00 Euro corrispondenti ad una quota mensile di 2.500,00 Euro.

Dall'osservatorio del mercato immobiliare di Aprile 2023, per immobili analoghi si potrebbe richiedere un canone di locazione mensile variabile tra i 1,75 €/mq e i 4,15 €/mq.

Applicando l'importo minimo di 3,00 €/mq moltiplicato per la superficie commerciale complessiva delle due unità pari a 737,02 mq (471,44 mq + 265,58 mq), l'affitto mensile ricavabile potrebbe essere di 2.211,00 €, corrispondente ad un canone annuo di 26.532,00 Euro.

#### **Lotto 4**

Appartamento al primo piano con scala esclusiva dal piano terra, sito in (Omissis .....), in via (Omissis .....), identificato catastalmente all'NCEU del Comune di (Omissis .....), al (Omissis .....), mappale (Omissis .....).

Unità affittata con regolare contratto di locazione.

- Contratto di locazione n° (Omissis .....), serie 3T, stipulato il (Omissis .....), registrato il (Omissis .....), con durata dal 01/04/2020 al 31/01/2028.

Canone di locazione annuo di 7.200,00 Euro corrispondenti ad una quota mensile di 600,00 Euro.

Dall'osservatorio del mercato immobiliare di Aprile 2023, per immobili analoghi si potrebbe richiedere un canone di locazione mensile variabile tra i 2,62 €/mq e i 4,03 €/mq.

Applicando l'importo minimo di 3,33 €/mq moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità di 200,11 mq, l'affitto mensile ricavabile potrebbe essere di 666,00 €, corrispondente ad un canone annuo di 7.992,00 Euro.

## Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Geom. Rolando Cozzoli esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3637



### Dichiaro

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto d'interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà (limitatamente alla parte esterna del fabbricato)
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Provaglio d'Iseo 5 Maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



## Elenco degli allegati

- 9 Contratto di locazione (Omissis .....)
- 10 Contratto di locazione (Omissis .....)
- 11 Contratto di locazione (Omissis .....)
- 12 Contratto di locazione (Omissis .....)
- 13 Richiesta di registrazione Contratto di locazione (Omissis .....)
- 14 Richiesta di registrazione Contratto di locazione (Omissis .....)
- 15 Richiesta di registrazione Contratto di locazione (Omissis .....)
- 16 Richiesta di registrazione Contratto di locazione (Omissis .....).



Provaglio d'Iseo 5 Maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

