

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE (INTEGRAZIONI A PERIZIA DI STIMA)

Con riferimento al punto "C" dell'incarico di stima in qualità di CTU, si elencano di seguito alcune note relative allo stato di occupazione del compendio immobiliare oggetto di pignoramento sito in Comune di Artogne (BS), via Enrico Fermi n. 20. In particolare esistenza e tipologia di contratto di locazione e congruità del canone annuo corrisposto.

1. STATO DI OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare di cui a Es. Im. 447/2024 sito in Comune di Artogne (BS), via Enrico Fermi n. 20 risulta attualmente concesso in locazione dalla ditta proprietaria/locatore:

_____ con sede in _____

Alla ditta affittuaria/conduttore:

2. CONTRATTO DI LOCAZIONE

La cessione in locazione del compendio immobiliare è regolata da "contratto di locazione commerciale" sottoscritto in Calcio (BG) in data 01/12/2022 tra Locatore e Conduttore. Il contratto risulta regolarmente registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 31/01/2023 al n. 001140 serie 3T e codice identificativo n. TMF23T001140000CC. (allegato alla presente)

3. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione commerciale indicato sul contratto è pari a €. 18.000,00 annui. A fronte di una superficie commerciale complessiva (capannone + casa custode + terreni adiacenti) consistenti in mq. 1.660,00, il canone di locazione risulterebbe congruo, in relazione allo stato di conservazione dei fabbricati e del compendio in generale.

Si rileva infatti che l'Agenzia delle Entrate indica in €. 2/mq/mese il valore minimo di locazione per capannoni industriali in "normale" stato di conservazione in Comune di Artogne, come da tabella sottostante:

Agenzia
Entrate

Finestra: Home > Servizi > Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: ARTOGNE

Perizia/zona: Extraurbano/AGRICOLA

Codice di zona: F1

Microzona (art. 10 n. 1)

Descrizione: PRODUTTIVA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	405	460	L	2	2,5	N
Capannoni tipici	NORMALE	420	530	L	2,5	2,8	N
Laboratori	NORMALE	460	590	L	2,7	3,1	N

In considerazione dello stato di conservazione complessivo degli immobili rilevato in fase di sopralluogo, definibile "scadente", si ritiene pertanto congruo il canone di locazione commerciale indicato nel contratto tra le parti. Il compendio risulta infatti costruito nel 1974: l'abitazione presenta fenomeni di degrado (infiltrazioni di acqua/umidità in varie porzioni), con finiture interne ed esterne risalenti al periodo di edificazione, tranne minimi adeguamenti. Anche il capannone, costruito nel medesimo periodo, si presenta nelle condizioni originarie salvo alcune opere di adeguamento strutturale, con alcuni fenomeni di deterioramento visibili in particolare all'interno della porzione principale e impianti tecnici di minima entità. Si evidenzia infine la scarsa accessibilità del compendio con mezzi pesanti, in relazione alle dimensioni limitate della strada di accesso, strada storicamente destinata all'accesso ai fondi agricoli.

4. DATA SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO/DATA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

Si rileva che il contratto di locazione commerciale è stato sottoscritto in data 01/12/2022 e registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate in data 31/01/2023.

La trascrizione del pignoramento è avvenuta in data 27/09/2024, pertanto in data successiva alla sottoscrizione del contratto.

Il C.T.U.

Arch. Giuliano Rossini

