

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV civile

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare n. 512/2021



promossa da

[Redacted]



[Redacted]

contro

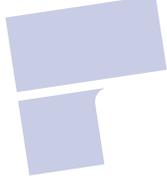
[Redacted]

con l'intervento di

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



PREMESSO

- che il G.O.P. delegato della procedura Dott. Maurizio Di Rocco in data 02 novembre 2021 nominava il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Loda di Brescia Consulente Tecnico d'Ufficio, affidando allo stesso l'incarico di stima dei beni pignorati;
- che il giorno 16 novembre 2021 il sottoscritto prestava in modalità telematica il giuramento di rito;
- che in data 09 marzo 2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Gianluigi Canali fissava per il giuramento del ctu l'udienza del 15 marzo 2022;
- che in data 15 marzo 2022 il sottoscritto prestava giuramento di rito;
- che al c.t.u. veniva posto il seguente quesito:

quantifichi il ctu il valore locativo degli immobili pignorati;



- che il c.t.u. fissava in udienza l'inizio dei lavori peritali il giorno 22 marzo 2022 presso il proprio studio in Brescia via Montello n.26;
- che il Sig. Giudice assegnava i seguenti termini: consegna bozza ctu entro il 30 aprile 2022; osservazioni delle parti entro il 10 maggio 2022; deposito elaborato finale entro il 20 maggio 2022.

TUTTO CIO' PREMESSO

il c.t.u., assunte le necessarie informazioni, esaminati gli atti ed i documenti dell'esecuzione, ispezionato i luoghi interessati, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La presente relazione di stima si riferisce agli immobili siti nel comune di Cellatica (Bs) in via Badia n. 35-37-39-41-43 di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] oggetto del pignoramento immobiliare 512/2021.

1- Identificazione catastale dei beni: gli immobili oggetto della presente relazione risultano così identificati all'NCT di Brescia Comune Censuario di Cellatica:

immobile 1: foglio 10 mappale 83 sub.4 categoria D/7 piano T rendita € 10.048,00;

immobile 2: foglio 10 mappale 83 sub. 5 categoria A/7 piani S1-1 classe 3 vani 6 rendita € 511,29;

immobile 3: foglio 10 mappale 57 sub.6 categoria D/7 piano T rendita € 5.920,00;

immobile 4: foglio 10 mappale 57 sub.7 categoria A/7 piani T-1 classe 3 vani 6,5 rendita € 553,90;

immobile 5: foglio 10 mappale 125 sub.504 categoria F/4 piano T.

2- Descrizione dei beni:

Gli immobili fanno parte di un compendio industriale nel quale è insediata una ditta che esercita l'attività di recupero rifiuti; sono ubicati nella zona artigianale/industriale posta a sud del comune, denominata Bodutto. Gli immobili sono costituiti da:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- due capannoni industriali ad un piano fuori terra, aventi struttura prefabbricata realizzata con pilastri, travi a doppia pendenza e tegole di copertura in c.a. e c.a.p. I due capannoni non hanno tamponamenti perimetrali e vengono utilizzati come deposito di materiali; la pavimentazione risulta essere in c.a.; la dotazione impiantistica è minima, costituita dal solo impianto elettrico e di illuminazione;

- un edificio con due piani fuori terra ed uno interrato, utilizzato come uffici e archivi dalla ditta insediata, avente struttura in muratura e c.a. con copertura a falde; l'immobile presenta caratteristiche costruttive ordinarie che risultano in uno stato di normale manutenzione. I serramenti interni ed esterni sono in legno con tapparelle sulle aperture esterne; i pavimenti interni sono in ceramica; il collegamento tra i due piani avviene attraverso una scala interna avente finitura in marmo; al piano primo sono presenti un balcone ed una ampia terrazza dotati di pavimentazione in klinker e parapetto in metallo; sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idro-termo sanitario e l'impianto di climatizzazione; in adiacenza all'edificio è presente un giardino piantumato con siepi ed alcuni arbusti;

- un edificio con due piani fuori terra; il piano primo ha destinazione residenziale e vi si accede attraverso una scala esterna posizionata all'interno di un portico, che sbarca su un terrazzo coperto; a questo piano sono presenti due piccoli balconi dotati di parapetto in muratura; il piano terra ha destinazione mista abitazione/ufficio/locali tecnici. Anche questo immobile ha struttura in muratura e c.a. con copertura a falde e presenta caratteristiche costruttive ordinarie che risultano in uno stato di normale manutenzione. I serramenti interni ed esterni sono in legno con tapparelle sulle aperture esterne; le pavimentazioni interne sono parte in ceramica e parte in legno; sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idro-termo sanitario e l'impianto di climatizzazione; l'edificio presenta su due lati un giardino piantumato con siepi ed alcuni piccoli arbusti;

- piazzali, parcheggi e spazi di manovra interamente pavimentati circondano gli immobili appena descritti; il compendio industriale risulta recintato con manufatti in cemento; i due



accessi pedonali (civici 37-41) ed i tre accessi carrai (civici 35-39-43) sono ubicati lungo la via Badia;

- area scoperta, utilizzata come deposito di cassoni scarrabili, non pavimentata; ha un collegamento pedonale con gli immobili precedentemente descritti in lato nord ed un accesso carraio indipendente a sud, da una rientranza della via Badia.

3- Riepilogo delle superfici commerciali degli immobili:

Come descritto in precedenza gli immobili presenti nel compendio possono essere classificati in due distinte categorie: la prima costituita dai capannoni industriali ai quali vengono aggregati i piazzali, i parcheggi, gli spazi di manovra e l'area scoperta e la seconda costituita dagli edifici residenziali/uffici. Per le due categorie così individuate si riporta di seguito il riepilogo delle superfici commerciali precisando che le stesse sono state calcolate utilizzando le planimetrie catastali:

		piano	superficie (mq)	indice mercantile	superficie raggugliata (mq)
Capannone A	mapp. 83 sub. 4	piano terra	2240	100%	2,240.00
Capannone B	mapp. 57 sub. 6	piano terra	1200	100%	1,200.00
area scoperta	mapp. 125 sub. 504	piano terra	2643	10%	264.30
piazzali	-	piano terra	4276	10%	427.60
TOTALE CAPANNONI					4,131.90

		piano	destinazione	superficie (mq)	indice mercantile	superficie raggugliata (mq)
palazzina A	mapp. 83 sub. 5	piano interrato	cantina	74.5	25%	18.63
	mapp. 83 sub. 4	piano terra	uffici	147.8	100%	147.80
			balcone	21.6	25%	5.40
	mapp. 83 sub. 5	piano primo	uffici	97.5	100%	97.50
balcone			17.2	25%	4.30	
palazzina B	mapp. 57 sub. 6	piano terra	terrazzo	39.45	35%	13.81
			portico	22.9	25%	5.73
	mapp. 57 sub. 7	piano primo	alloggio/uffici	143	100%	143.00
			alloggio	143	100%	143.00
			balcone 1	7.25	25%	1.81
			balcone 2	4.2	25%	1.05
terrazzo	22.9	35%	8.02			
TOTALE ABITAZIONI/UFFICI						590.04

4- Calcolo del valore locativo degli immobili:

Per calcolare il valore locativo degli immobili si fa riferimento alle seguenti fonti indirette: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate ed il sito del Borsino Immobiliare; queste fonti forniscono i valori di locazione minimi e massimi per le due tipologie di immobili presenti nel compendio industriale, che si riportano in questa tabella:

	BORSINO IMMOBILIARE		OMI	
	quotazioni di affitto		quotazioni di affitto	
	min	max	min	max
CAPANNONI	€ 2.14/mq	€ 3.88/mq	€ 2.90/mq	€ 4.10/mq
ABITAZIONI/UFFICI	€ 2.56/mq	€ 3.93/mq	€ 2.80/mq	€ 3.90/mq

Calcolando la media dei valori si ottiene:

	quotazioni di affitto
CAPANNONI	€ 3.25/mq
ABITAZIONI/UFFICI	€ 3.29/mq

Per quanto riguarda il valore ottenuto per i capannoni, si ritiene corretto ridurlo del 25% per tenere in considerazione il fatto che i due immobili si discostano dai classici capannoni industriali in quanto non sono dotati delle tamponature perimetrali risultando aperti. Si stabiliscono pertanto i seguenti valori:

	quotazioni di affitto
CAPANNONI	€ 2.43/mq
ABITAZIONI/UFFICI	€ 3.29/mq

con i quali si calcola il valore locativo degli immobili:



	superficie (mq)	€/mq	valore locativo mensile	valore locativo annuo
CAPANNONI	4,131.90	2.43 €	10,040.52 €	120,486.20 €
ABITAZIONI/UFFICI	590.04	3.29 €	1,941.23 €	23,294.78 €
	Totale		11,981.75 €	143,780.98 €

I valori locativi possono infine essere così arrotondati:

- valore locativo mensile € 12,000.00;
- valore locativo annuo € 144,000.00.

5- Conclusioni:

In risposta al quesito formulato dal Sig. Giudice, si conclude affermando che il più probabile valore locativo di mercato degli immobili pignorati ammonta ad € 144,000.00/anno pari ad € 12,000.00/mese. Si precisa che è in corso, da parte del sottoscritto, la verifica della regolarità edilizia degli immobili pignorati; poiché al momento l'ufficio tecnico del comune di Cellatica non mi ha ancora consegnato tutta la documentazione richiesta per la verifica, nel calcolo del valore locativo si è assunto che gli immobili risultino conformi ai titoli autorizzativi.

Entro la data 10 maggio 2022 le parti non hanno formulato osservazioni alla bozza della relazione pertanto il c.t.u. ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n° 6 (sei) fasciate dattiloscritte e di n° 8 (otto) pagine di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Brescia per qualsiasi chiarimento.

Brescia, 11 maggio 2022

Il c.t.u. Dott. Ing. Roberto Loda

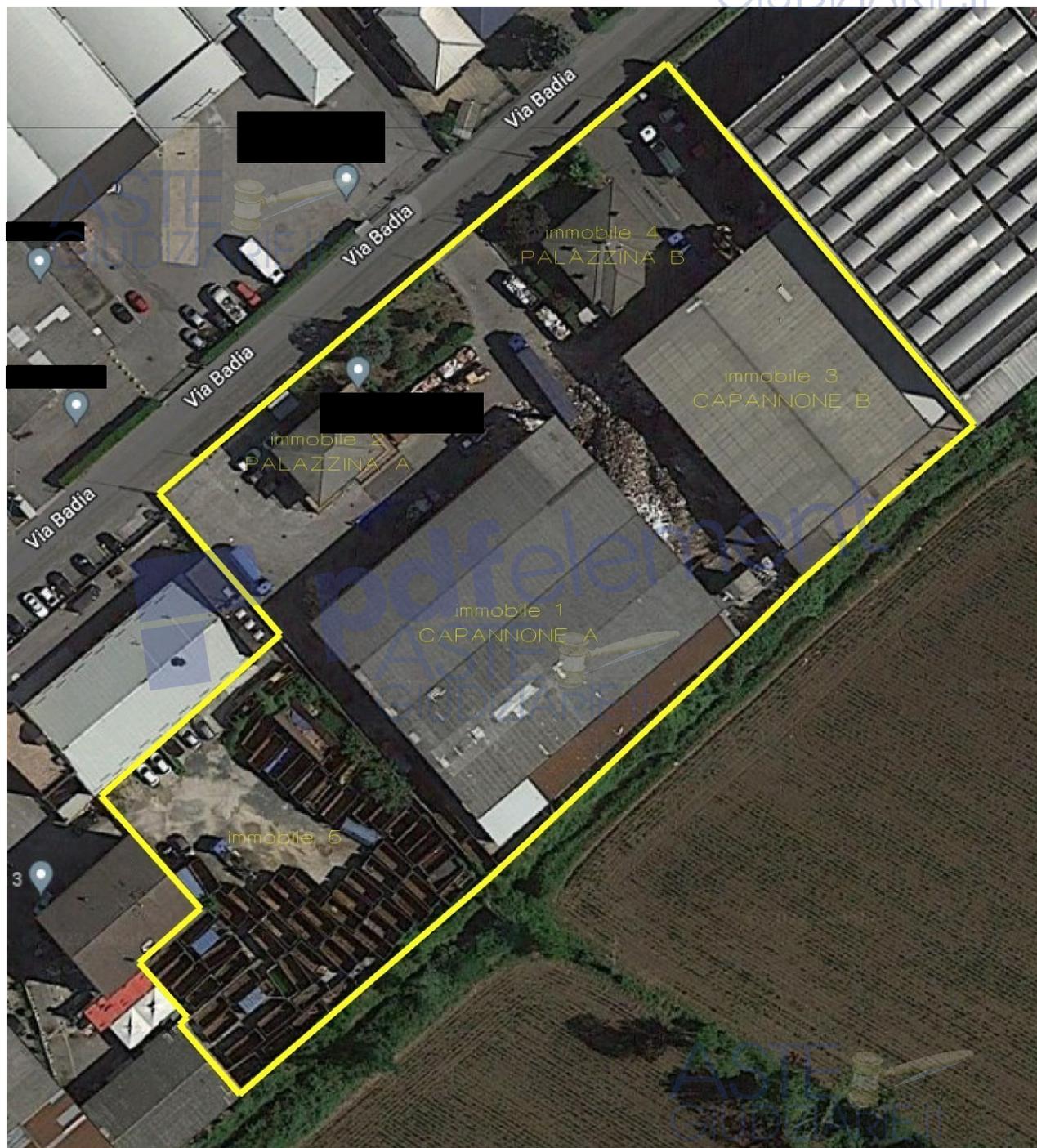


ALLEGATI

1. Ortofoto del compendio con identificazione degli immobili.
2. Documentazione fotografica.

ALLEGATO 1

Ortofoto del compendio con identificazione degli immobili



ALLEGATO 2

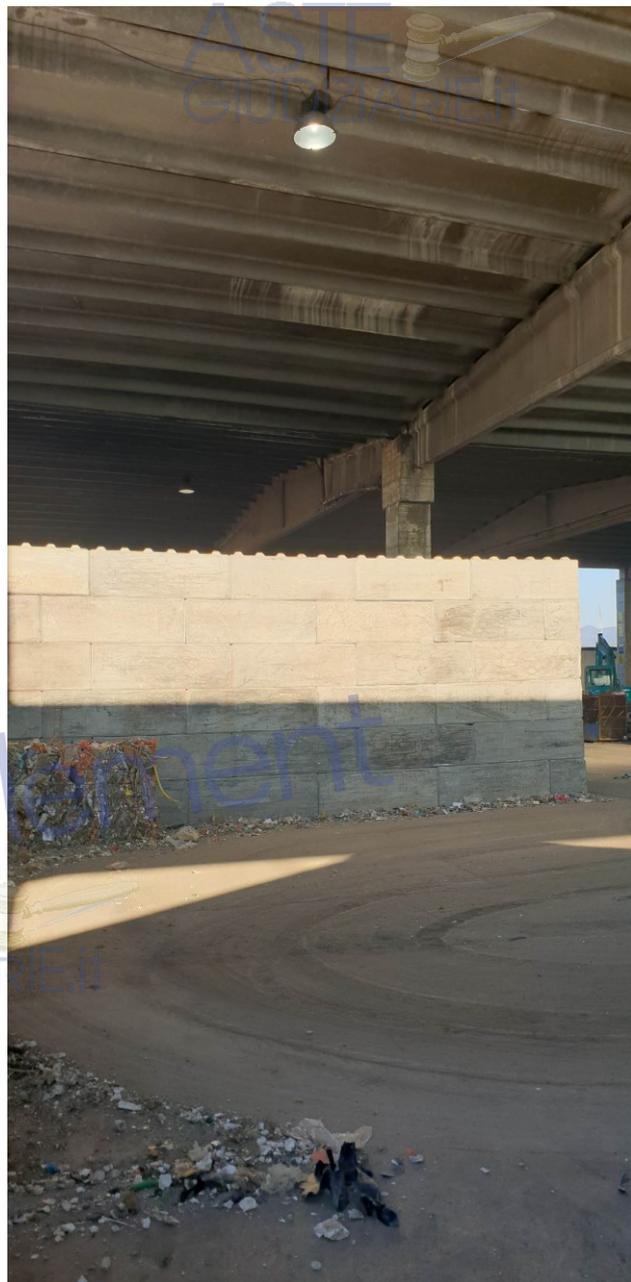
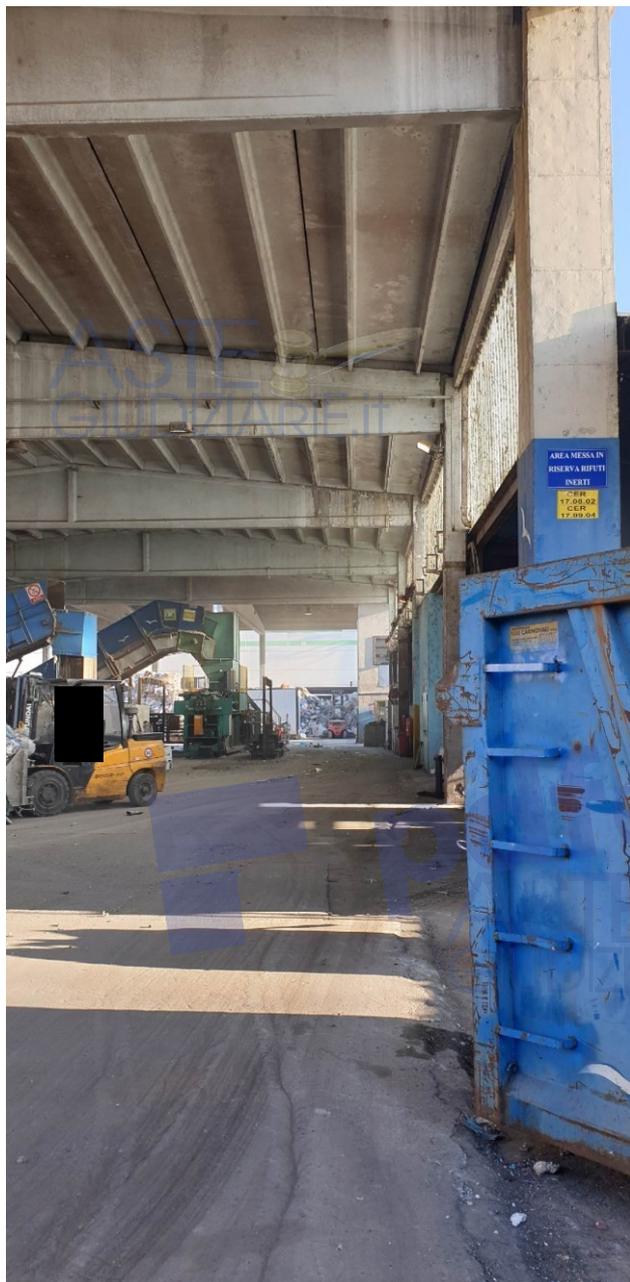
Documentazione fotografica



CAPANNONE A



CAPANNONE A



CAPANNONE B



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PALAZZINA A



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PALAZZINA B

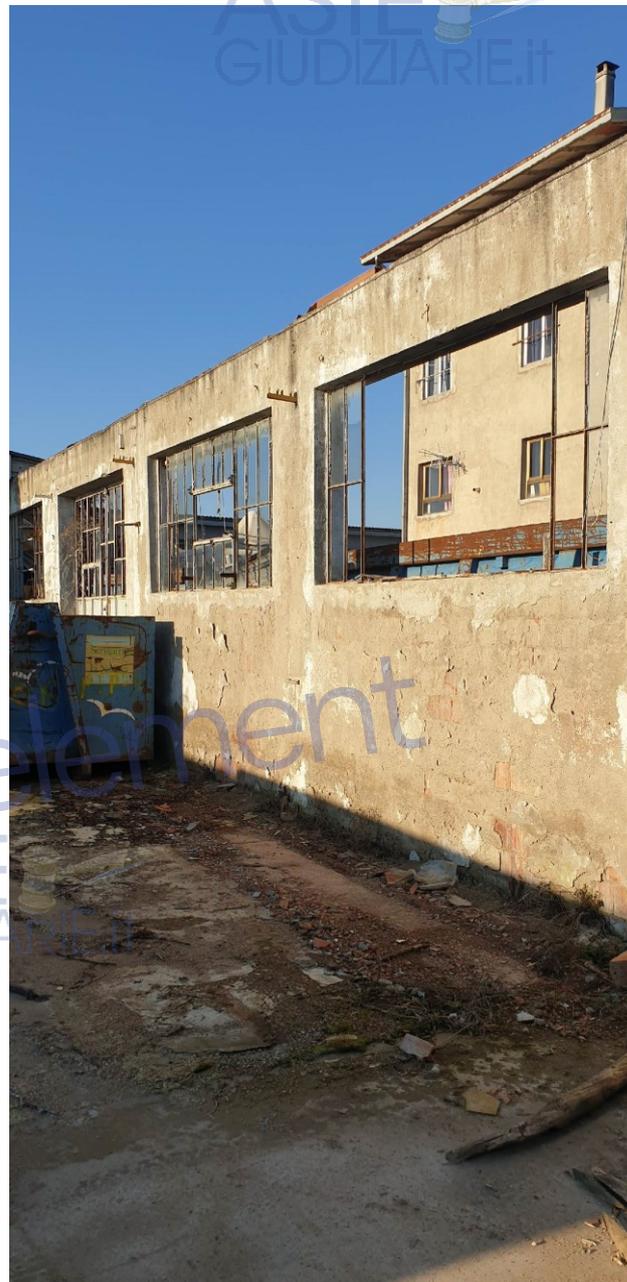


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE 5



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE 5



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

