

Geom. ROBERTO BARATTI

25123 Brescia Via Val di Fassa, 3 - Cell. 339.1126011 - Fax:030/391099

E-mail: robertobaratti@libero.it



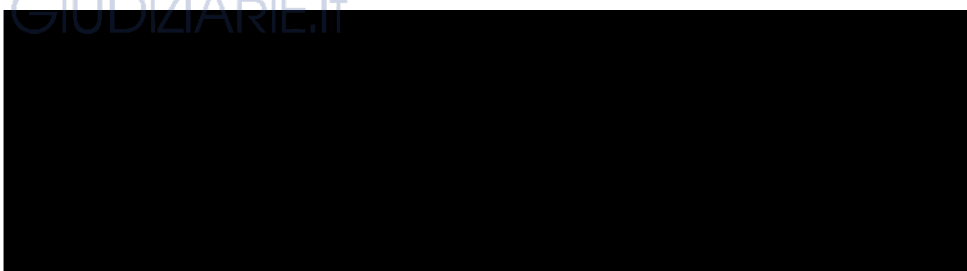
TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 908/2014 riunito al 909/2014 e riunito

al 146/2015

Creditori procedenti:

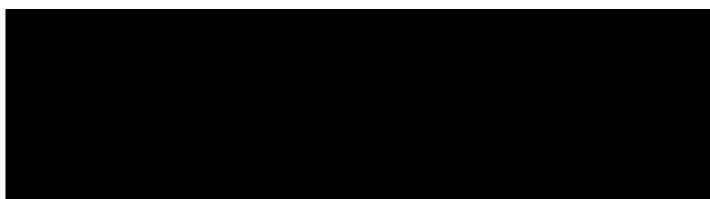
Esecuzione immobiliare 908 - 909/2014



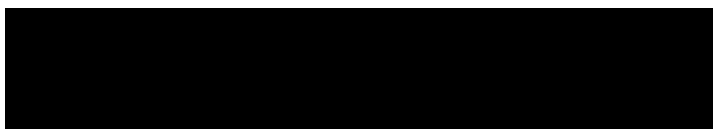
Rappresentata dall'Avvocato



Esecuzione immobiliare 146/2015



Rappresentata dall'Avvocato



Esecutati:



Rappresentata dall'Avvocato



INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Premesso: In data 20/11/2018 ho ricevuto dall'Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni immobiliari l'autorizzazione a prorogare di 90 giorni la data per il deposito della presente integrazione di perizia prevista per il 20 ottobre 2018. Il Quesito postomi è il seguente:

"Esaminata la relazione del custode del 06/08/2018, nonché i contratti di locazione ivi indicati, indichi il CTU analiticamente per ciascun oggetto di contratto di locazione la congruità del relativo canone rispetto ai valori di mercato, tenuto conto della durata di locazione".

Il CTU dopo aver perso visione della relazione del custode del 06/08/2018 e analizzato i contratti di locazione ha provveduto a esporre quanto si seguito esposto, premesso che la valutazione

2/15



effettuata tiene conto dei canoni medi di locazione riportati nel Listino immobiliare 2018, esposti e pubblicati dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria), raffrontati con i valori correnti di mercato e la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle destinazioni d'uso e dello stato dei terreni e dei fabbricati.

Comune di Manerbio

Terreni irrigui 1.000,00 €/HA canone annuo;

Abitazioni rendimento Locativo 3,41% del valore

- a) Lotti 1,2,3,5,6,7,8,9 e 10 contratto per anni 30+30 canone annuo € 40.000,00.

Calcolo analitico del canone annuo:

LOTTO	fg	MAPP.	SUP HA	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
1	15	7	5.92.50	sem. Irrig.	1	€ 391.980,00
	15	75	00.02.60	bosco	U	

Sup. Ha	€/HA/anno	Euro canone anno stimato
05.92.50	1.000	5.925,00
00.02.60	500	13,00

Totale canone annuo € 5.938,00



LOTTO	fg	MAPP.	SUP HA	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
2	15	49	3.66.90	sem. Irrig.	1	€ 507.600,00
	15	50	0.25.70	sem. Irrig.	1	
	15	74	1.46.00	sem. Irrig.	1	
	15	51	0.45.20	sem. Irrig.	1	
	15	52	2.62.20	sem. Irrig.	1	

Sup. Ha	€/HA/anno	Euro canone anno stimato
08.46.00	1.000	8.460,00

Totale canone annuo € 8.460,00

LOTTO	fg	MAPP.	SUP HA	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
3	15	43	2.08.70	sem. Irrig.	1	€ 381.080,00
	15	71	0.05.00	bosco	u	
	15	80	4.24.10	sem. Irrig.	1	

Sup. Ha	€/HA/anno	Euro canone anno stimato
02.08.70	1.000	2.087,00
00.05.00	500	25,00
04.24.10	1.000	4.241,00

Totale canone annuo € 6.353,00

LOTTO	fg	MAPP.	SUP HA	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
5	15	44	0.19.30	u	bosco	€ 13.576,00
		48	0.14.90	u	bosco	
		46				
		47				

4/15

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sup. Ha	€/HA/anno	Euro canone anno stimato
0.30.42	500	152

Totale canone annuo € 152,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO	fg	MAPP.	SUP HA	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
6	15	15	0.02.60	bosco	u	€ 7.600,80
		17	0.00.76	bosco	u	
		18	00.11.10	sem. Irrig.	1	

Sup. Ha	€/HA/anno	Euro canone anno stimato
00.11.10	1.000	111,00
00.03.36	500	18

Totale canone annuo € 129,00

LOTTO	fg	MAPP.	SUP HA	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
7	15	42	3.21.00	sem. Irrig.	1	€ 195.840,00
	16	21	0.10.40	bosco	u	

Sup. Ha	€/HA/anno	Euro canone anno stimato
3.21.00	1.000	3.210,00
0.10.40	500	52

Totale canone annuo € 3.262,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5/15

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO	fg	MAPP.	SUP HA	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
8	15	66	2.21.40	sem. Irrig.	1	€ 132.840,00

Sup. Ha	€/HA/anno	Euro canone anno stimato
2.21.40	1.000	2.214,00

Totale canone annuo € 2.214,00

LOTTO	fg	MAPP.	SUP HA	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
9	24	16	2.99.60	sem. Irrig.	1	€ 791.662,00
		34	1.40.40	sem. Irrig.	1	
		35	4.52.10	sem. Irrig.	1	
		17	1.02.50	sem. Irrig.	1	
		18	1.37.90	sem. Irrig.	1	
		7	0.58.41	sem. Irrig.	1	
		8	0.49.40	sem. Irrig.	1	
		36subAA	0.03.00	sem. Irrig.	1	
		36subAB	0.00.70	sem. Irrig.	1	
		42	00.60.50	sem. Irrig.	1	
		43	00.16.90	sem. Irrig.	1	

Sup. Ha	€/HA/anno	Euro canone anno stimato
2.99.60	1.000	2.996,00
1.40.40	1.000	1.404,00
4.52.10	1.000	4.521,00
1.02.50	1.000	1.025,00
1.37.90	1.000	1.379,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6/15

ASTE
GIUDIZIARIE.it



0.58.41	1.000	584,10
0.49.40	1.000	494,00
0.03.00	1.000	30,00
0.00.70	1.000	7,00
00.60.50	1.000	605,00
00.16.90	1.000	169,00

Totale canone annuo € 13.214,10

LOTTO	fg	MAPP.	SUP Mq	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
10	15	23	71		Fabbr Rurali	€ 192.480,00
		24	140		Fabbr Rurali	
		79	1920		Fabbr Rurali	

Valore	Percentuale rendimento locativo	Euro canone anno stimato
€ 192.480,00	3,41%	6.563,56

Totale canone annuo € 6.563,56

Totale canone locativo annuo Lotti (1-2-3-5-6-7-8-9-10) = €/anno

43.023,66

Comune di Manerbio

Terreni irrigui 1.000,00 €/HA canone annuo;



b) Lotto 4 contratto per anni 6+6 canone annuo € 144.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo analitico del canone annuo:

LOTTO	fg	MAPP.	SUP HA	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
4	15	27	0.00.76	bosco		79.982,80
		123	1.27.95	sem. Irrig.	1	
		MAPP.	SUP mq	TIPOLOGIA	CLASSE	1.035.740,00
		126/1	240,00	D/1	locale motori	
					digest ore	
		119	343,89	D/10		
			771,45			
			764,00			
			3415,30		stalla	
			1.309,00		rimessaggio	
			3.130,00		trincea sfibrato e prevasca	
			1013,00		stoccaggio	
		125		D/1	cabina elettrica	
		121		D/1	cabina elettrica	
						€ 1.115.722,80

Sup. Ha	€/HA/anno	Euro canone anno stimato
1.27.95	1.000	1.279,5
0.00.76	500	4
Valore	Rend. Loc.	Euro canone anno stimato
€ 1.115.722,80		Valutazione non fattibile analiticamente per il tipo di attività alla quale è stato destinato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8/15

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Totale canone locativo lotto 4 non verificabile analiticamente.

Comune di Quinzano d'Oglio e Chiari

Terreni irrigui 1.000,00 €/HA canone annuo;

c) Lotti 11 e 12 contratto per anni 30+30 canone annuo

€ 8.000,00.

Calcolo analitico del canone annuo:

Terreni in Quinzano d'Oglio

LOTTO	Fg	MAPP.	SUP HA	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
11	16	71	18060	sem. irrig.	u	
		72	21440	sem. irrig.	3	
		74	12810	sem. irrig.	2	
		122	1170	sem. irrig.	3	€ 256.704,00

Sup. Ha	€/HA/anno	Euro canone anno stimato
1.80.60	1.000	1.806,00
2.14.40	1.000	2.140,00
1.28.10	1.000	1.281,00
0.11.70	1.000	117,00

Terreni in Chiari

LOTTO	Fg	MAPP.	SUP HA	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
12	20	24	10820	sem. irrig.	2	€ 56.264,00

Sup. Ha	€/HA/anno	Euro canone anno stimato
1.08.20	1.000	1.082,00

9/15



Totale canone annuo € 6.563,56

Totale canone locativo annuo Lotti (11 e 12) = €/anno 6.426,00

Comune di Brescia

Abitazioni tipo Ville-Villini : valore locativo €/mq mese – min.10,5

max. 11,8

d) Lotto13 contratto per anni 4+4 canone annuo € 8.000,00.

Calcolo analitico del canone annuo:

Fabbricato in Brescia VIA ARDIGO', 21

LOTTO	Fg	MAPP.	SUP mq	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
13	141	326/1	14,5 vani	A/7	classe 4	€ 675.690,40
		326/2	40	C/6	classe 7	

Valore stimato	Rend.Loc	Rendita locativa annua
€ 675.690,40	3,49	23.581,59

Sup. compensata mq	Valore Locativo €/mq/mese x 12	Canone Locativo annuo Agenzia delle Entrate
462,19	10,5 x 12	58.235,94

Totale canone locativo annuo Lotto (13) = €/anno 58.235,94

Comune di Chiari valore locativo

Abitazioni tipo economico: valore locativo €/mq mese – min.3,7 max.

4.9

e) Lotto15 contratto per anni 4+4 canone annuo € 4.800,00.

10/15



Calcolo analitico del canone annuo:

Fabbricato in Chiari VIA S.M. DELLE BATTAGLIE

LOTTO	Fg	MAPP.	SUP mq	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
15	18	224/1	75.57	A/3	3	€ 52.422,40
		224/2	11	C/6	3	
		224/3	12	C/6	3	

Sup. compensata mq	Valore Locativo €/mq/mese x 12	Canone Locativo annuo Agenzia delle Entrate
83,97	4,00 x12	4.030,56
11	4,00 x12	176
12	4,00 x12	576

Totale canone locativo annuo Lotto (15) = €/anno 4.782,56

Comune di Chiari valore locativo

Abitazioni tipo ville e villini: valore locativo €/mq mese – min.4,6 max.

6,1

Autorimessa: valore locativo €/mq mese – min.3,2 max.4,2

f) Lotto 16 contratto per anni 4+4 canone annuo €8.000,00.

Calcolo analitico del canone annuo:

Fabbricato in Chiari VIA S.M. DELLE BATTAGLIE

LOTTO	Fg	MAPP.	SUP mq	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
16	22	343/5	7,5 vani	A/7	3	€ 204.092,80
		343/6	45	C/6	2	

11/15



Sup. compensata mq	Valore Locativo €/mq/mese x 12	Canone Locativo annuo Agenzia delle Entrate
260,82	5,50 x12	17.214,12
49,25	4,00 x12	2.2634,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale canone locativo annuo Lotto (16) = €/anno 19.578,12

Comune di Brescia valore locativo

Abitazioni tipo ville e villini: valore locativo €/mq mese – min.5,5 max.

7,6

g) Lotto 17 contratto per anni 4+4 canone annuo €.2.400,00.

Calcolo analitico del canone annuo:

Fabbricato in Brescia VIA GIUSEPPE SALERI

LOTTO	Fg	MAPP.	SUP mq	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
17	1	26/12	2,5VANI	A/3	5	€ 49.334,40

Sup. compensata mq	Valore Locativo €/mq/mese x 12	Canone Locativo annuo Agenzia delle Entrate
51,81	5,50 x12	3.419,46

Totale canone locativo annuo Lotto (17) = €/anno 3.419,46

Comune di Brescia valore locativo

Immobile Capannoni tipici: valore locativo €/mq mese – min.3,8 max.

4,5

h) Lotto 18 canone annuo €.133.886,40.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12/15

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Calcolo analitico del canone annuo:

Fabbricato in Brescia VIA LAPIDARIO

LOTTO	Fg	MAPP.	SUP mq	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
18	263	351/1	257,52	C/3	6	€ 133.886,40
		352	214,1	Piazzale int.	Semin. irriguo	

Sup.	Valore Locativo €/mq/mese x 12	Canone Locativo annuo Agenzia delle Entrate
471.62	4,3 x12	24.335,52

Totale canone locativo annuo Lotto (18) = €/anno 24.335,52

Comune di Brescia valore locativo

Immobile Capannoni tipici: valore locativo €/mq mese – min.3,8 max.

4,5;

Abitazioni di tipo economico: valore locativo €/mq mese – min.4,3

max. 5;

i) Lotto 19

Fabbricato in Brescia VIA LAPIDARIO

LOTTO	Fg	MAPP.	SUP mq	TIPOLOGIA	CLASSE	Valore stimato
19	263	351/2	467.36	C/3	classe 6	€ 203.234,40
		351/3	122.34	A/3 5,5 vani	classe 5	
		351/4		Area urbana		
		351/5		Tessuto urbano		

Sup.	Valore Locativo €/mq/mese x 12	Canone Locativo annuo Agenzia delle Entrate

13/15



467.36	4,3 x12	24.115,68
122.34	4,3 x12	6.3127,74

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale canone locativo annuo Lotto (19) = €/anno 30.428,42

Conclusioni: di seguito si espone la verifica dei canoni locativi calcolati analiticamente dal CTU rispetto ai canoni indicati nei contratti ed indicati nella relazione del Custode del 06/08/2018.

Immobili Comune di Manerbio

a) Lotti (1-2-3-5-6-7-8-9-10) = €/anno 43.023,66

Canone locativo congruo

b) canone locativo lotto 4 non verificabile analiticamente per il tipo di attività alla quale è stato destinato

Immobili Comune di Quinzano d'Oglio e Chiari

c) Totale canone locativo annuo Lotti (11 e 12) = €/anno 6.426,00

Canone locativo congruo

Immobili Comune di Brescia

d) Totale canone locativo annuo Lotto (13) = €/anno 58.235,94

Canone locativo non congruo per la dimensione, il tipo di abitazione e la zona di pregio in cui è ubicata

Immobili Comune di Chiari

e) Totale canone locativo annuo Lotto (15) = €/anno 4.782,56

Canone locativo congruo

f) Totale canone locativo annuo Lotto (16) = €/anno 19.578,12

14/15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Canone locativo non congruo per la dimensione, il tipo di abitazione e la zona di pregio in cui è ubicata

Immobili Comune di Brescia

g) Totale canone locativo annuo Lotto (17) = €/anno 3.419,46

Canone locativo non congruo per la dimensione, il tipo di abitazione e la zona di pregio in cui è ubicata

h) Canone locativo annuo Lotto (18) = €/anno 24.335,52

i) Canone locativo annuo Lotto (19) = €/anno 30.428,42

Rimango a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Brescia, 19.01.2019

