

Geom. ROBERTO BARATTI

25123 Brescia Via Val di Fassa, 3 - Cell. 339.1126011

E-mail: robertobaratti@libero.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

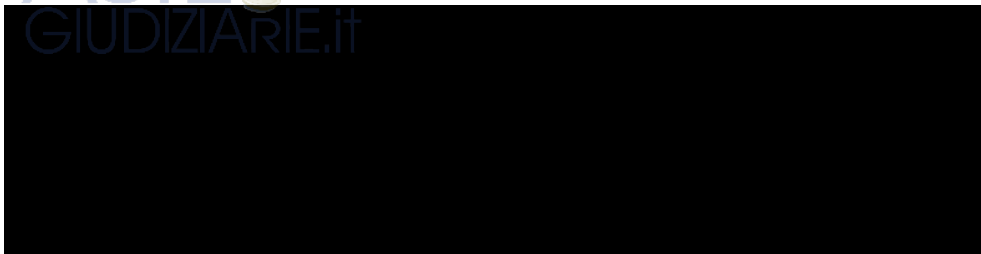


Esecuzione immobiliare n. 908/2014 riunito al 909/2014

e riunito al 146/2015

Creditori procedenti:

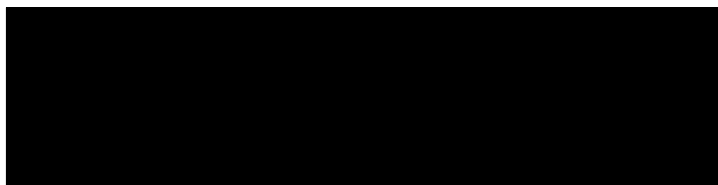
Esecuzione immobiliare 908 – 909/2014



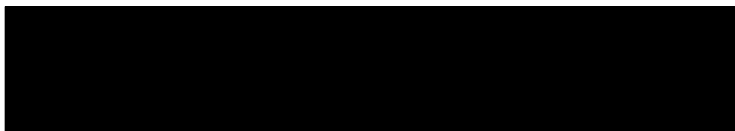
Rappresentata dall'Avvocato



Esecuzione immobiliare 146/2015



Rappresentata dall'Avvocato



Esecutati:



Rappresentata dall'Avvocato



Supplemento di perizia

Premesso: L'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. Davide Foppa Vicenzini** in data 22/05/2019 durante l'udienza ha richiesto l'integrazione dell'elaborato peritale, formulando al CTU Geom. Roberto Baratti il seguente ulteriore quesito:

"...dispone che il CTU proceda alla divisione del lotto 4 in due lotti separati, uno riguardante il solo impianto per la produzione di biogas e l'altro riguardante i restanti beni immobili con indicazione dei relativi valori e dell'eventuale necessità di procedere a frazionamenti e aggiornamenti catastali e della costituzione di eventuali servitù di passaggio. Dispone altresì che il CTU fornisca chiarimenti scritti in ordine alla congruità del canone locativo del lotto 13, tenuto conto delle osservazioni delle parti depositate in atti."

Risposta ai quesiti:



1) "...dispone che il CTU proceda alla divisione del lotto 4 in due lotti separati, uno riguardante il solo impianto per la produzione di biogas e l'altro riguardante i restanti beni immobili con indicazione dei relativi valori e dell'eventuale necessità di procedere a frazionamenti e aggiornamenti catastali e della costituzione di eventuali servitù di passaggio"

Riprendendo quanto già esposto nella precedente relazione datata 30/07/2018 si riassume che l'impianto è quello indicato nella perizia stessa e più precisamente è composto da:

"1) Vasca di raccolta primaria del letame:

E' costituita da una vasca interrata in cemento armato con elementi meccanici per la movimentazione e il pompaggio del letame fresco verso la vasca di stoccaggio ed estrazione.

2) Vasca di stoccaggio ed estrazione del gas "vasca digestore" che consente l'estrazione del gas dal letame fresco e lo pompa nel serbatoio soprastante, da cui viene inviato all'unità di produzione d'energia. Tale vasca è costituita da un manufatto in cemento armato fuori terra con attrezzature meccaniche che consentono l'estrazione del gas e lo stoccaggio temporaneo in un serbatoio metallico, da cui viene pompato verso i motori a gas.

3) Centrale di produzione di energia elettrica:

Unità contenente il motore a gas che trasforma il potere calorifico del gas metano in energia elettrica e termica, e tutte le apparecchiature

meccaniche ed elettriche ad essa collegata. E' costituita da una struttura prefabbricata in lamiera con basamento in cemento armato, tutta fuori terra.

4) Vasca di stoccaggio del letame esausto:

Vasca di stoccaggio del letame esausto dalla produzione di biogas, e pronto per l'utilizzo di concimazione. Trattasi di vasca fuori terra costruita con elementi prefabbricati in cemento armato.

Come viene indicato dall'Ing. [REDACTED] sono altresì parte integrante del sistema anche tutti gli impianti di pompaggio e rilancio del letame, le condotte per il trasporto dell'energia alla cabina elettrica e tutti gli spazi di manovra adiacenti all'impianto come indicato nella planimetria allegata.

Tenuto conto di quanto esposto dall'Ing. [REDACTED] nella sua relazione del 24/07/2018, per dividere l'impianto dal resto del lotto 4 bisogna procedere con un frazionamento catastale dei mappali 126/1 e 119, creando una servitù di passaggio per accedere all'impianto che diventa raggiungibile solamente attraverso altri mappali.

Per procedere all'ipotesi di divisione il CTU ha considerato la necessità di manovra nelle aree confinanti l'impianto costituendo una fascia di passaggio e di lavoro in sicurezza di 5,00 metri su tutto il perimetro dell'impianto stesso a ridosso dei manufatti.



Quanto sopra è rappresentato nella tavola grafica allegata con la individuazione dei percorsi di accesso e della divisione delle aree come di seguito esposto.

Analiticamente risulta che il lotto 4 composto dai mappali 27,123, 126/1, 119, 125, 121 del Foglio 15 nel Comune di Manerbio avente un valore totale stimato di circa € 1.115.722,80 dovrà essere frazionato e modificato nel seguente modo costituendo così due nuovi lotti:

Lotto A comprende tutta la parte relativa alle stalle con terreni annessi e manufatti di pertinenza come indicato nell'originale lotto 4 con l'esclusione della parte interessata all'impianto di biogas configurando così un nuovo lotto privo della parte inerente l'impianto di biogas. Il suo valore dedotta la parte dell'impianto è di circa € 915.722,80;

Lotto B comprendente tutto l'impianto come descritto nella relazione dell'Ing. [REDACTED] comprensivo delle aree di transito e manovra risulta avere una superficie di circa MQ 4.760,00, oltre alla cabina elettrica di pertinenza dell'impianto di biogas posta esternamente al lotto. Il valore dell'intero impianto è di circa € 200.000,00.

Per la formazione del lotto B dovrà essere costituita una servitù di passaggio attraverso il Lotto A attraverso il piazzale di manovra che permette di raggiungere il cancello d'ingresso del Lotto A Ovest del fabbricato posto sul mappale 119. In oltre la servitù di passaggio



dovrà proseguire attraverso la stada bianca già esistente posta tra i mappali 76, 119 e 123 foglio 15 nel comune di Manerbio fino a raggiungere la "Strada della Remondina" e successivamente la strada Provinciale 1 per Manerbio.

Per definire quanto sopra indicato e procedere al frazionamento dovrà essere effettuato un rilievo strumentale dell'area con individuazione della cabina elettrica di pertinenza (mappale 125 o mappale 121) dell'impianto di biogas e definizione delle superfici gravate da servitù di passaggio che dovranno essere della larghezza almeno di una carreggiata stradale.

1) "...Dispone altresì che il CTU fornisca chiarimenti scritti in ordine alla congruità del canone locativo del lotto 13, tenuto conto delle osservazioni delle parti depositate in atti."

Lotto 13 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	

Per meglio specificare quanto già esposto nella relazione precedente e rispondere al quesito dell'illustrissimo Giudice Dott. Davide Foppa Vincenzini, di seguito espongo le tabelle con i canoni locativi desunti dal "Listino della borsa immobiliare di Brescia edizione 1/2018" e dal



portale della Agenzia delle Entrate con riferimento al Canone Locativo annuo 1/2018.

Le valutazioni del canone locativo sono le seguenti:

1) Listino della borsa immobiliare di Brescia edizione 1/2018

I valori del rendimento locativo indicato nell'borsino immobiliare, vanno da un minimo del 2,71% ad un massimo del 3,50% per le abitazioni poste nelle zone di ubicazione del lotto 13.

Per l'abitazione di Via Ardigò si è ritenuto di applicare il 3,49% sottoesposto.

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

2) Canone Locativo annuo Agenzia delle Entrate 1/2018

I valori di seguito esposti sono riferiti alla tipologia di abitazione e dalle zona di riferimento prese dal portale della Agenzia delle Entrate.

I valori locativi variano da un minimo di 10,5 €/mq x mese ad un massimo di 11,8 €/mq x mese.

Per l'abitazione di Via Ardigò si è ritenuto di applicare il valore di 10,5 €/mq x mese sottoesposto.

Sup. compensata mq	Valore Locativo €/mq/mese x 12	Rendita locativa annua
462,19	10,5 x 12	58.235,94

Quindi i valori sopraesposti indicano i valori locativi calcolati con valori provenienti da enti ufficiali di riferimento.



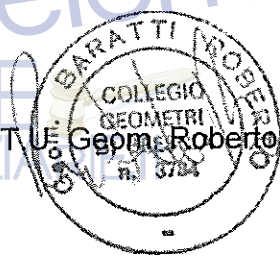


Il parere del CTU è che la rendita locativa annua indicata nei documenti di causa pari a 8.000,00 €/anno non sia congrua, che i valori locativi rilevati siano indicativi e di riferimento. Per tale valutazione si è tenuto conto della tipologia della abitazione, la dimensione e la sua ubicazione che è considerata una delle zone esclusive di Brescia posta a 2,7 Km da Piazzale Arnaldo e a soli 650 mt da Viale Bornata. Il CTU ritiene che la rendita locativa calcolata al punto uno sia molto vicina ai valori di mercato in uso per questa tipologia di abitazione.

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



Il C.T.U. Geom. Roberto Baratti



Brescia, 11.07.2019

Allegato: Bozza di frazionamento con indicazione delle servitù di passaggio

