

Il custode ha richiesto nota integrativa alla perizia depositata in data 25/06/2025 per meglio specificare lo stato del bene di cui al lotto 1.

Si presenta pertanto tale nota integrativa:

Verifica della titolarità<sup>1</sup>

**Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all’azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8**

*Stato del possesso del bene alla data della valutazione:*

- Libero
- Occupato     Tipo di contratto: affitto di ramo d’azienda commerciale con scrittura privata presso notaio Francesco Fiordaliso
- €/mese: essendo già trascorso 1 anno verrà pagato € 25.219,49 al mese.
- Rata: € 7.565,85 per i primi 6 mesi
- € 12.609,75 dal settimo al nono mese
- € 18.914,62 dal decimo al dodicesimo mese
- € 25.219,49 dal tredicesimo mese in avanti
- Durata: 3 anni + tacito rinnovo alla scadenza per altri tre anni salvo disdetta
- Scadenza contratto: prima scadenza 27 / 03 / 2027, con tacito rinnovo fino al 26 / 03 / 2030 salvo disdetta alle condizioni indicate nel contratto
- Estremi registrazione: non reperiti presso agenzia delle entrate data verifica presso Agenzia Entrate (Prot. rif. 97215 del 28/03/2025)

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

- Si

- No se No perché:

Si è proceduto ad una stima del solo canone di locazione degli immobili e non dell’intero ramo di azienda.

Per gli immobili oggetto di esecuzione il canone di locazione stimato è pari ad **5.433,75 €/mese.**

---

<sup>1</sup> *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell’immobile sia sul valore dell’immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)  
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)  
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)  
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)  
- Eventuali controversie in atto.

I contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile: **non è stata riscontrata la registrazione da parte dell'agenzia delle entrate**, data verifica presso Agenzia Entrate (Prot. rif. 97215 del 28/03/2025), tuttavia tale scrittura privata è stata sottoscritta presso il notaio Francesco Fiordaliso in data 26/03/2024.
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

**N.B.**

L'esecutato ha segnalato e fornito copia di un documento dove viene riportata la sottoscrizione di un affitto di ramo d'azienda commerciale con scrittura privata presso notaio Francesco Fiordaliso in data 26/03/2024 tra la società omissis la società omissis, compresi nel contratto gli immobili di cui al fg. 7 mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1-2-3 e mapp.le 2356 sub. 7- 8 per un periodo di tre anni con tacito rinnovo per ulteriori tre anni salvo disdetta.

Il decreto ingiuntivo n. 958/2024 d'ordine è stato emesso il giorno 18.03.2024 dal Tribunale di Brescia. Il pignoramento dell'immobile è del 04/12/2024.

È inoltre presente un ulteriore contratto di subaffitto tra la società omissis e la società omissis scrittura privata presso notaio Francesco Fiordaliso in data 30/01/2025 registrata in data 11/02/2025 al n. 6177 a Brescia in data posteriore rispetto al pignoramento dell'immobile che è del 04/12/2024.

L'agenzia delle entrate non ha segnalato la presenza di tali contratti.

Data verifica presso Agenzia Entrate (Prot. rif. 97215 del 28/03/2025)

Pontoglio, 01/07/2025

Il CTU

Arch. Gennari Sara