

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	1
Descrizione sintetica	Laboratorio artigianale
Ubicazione	Lumezzane (BS) Via Fonte Fano n. 15
Identificativi catastali	NCT Fg.16 mappale 17 sub 3 NCT Fg.16 mappale 17 sub 4 Laboratorio artigianale
Quota di proprietà	1/1 Proprietà [REDACTED]
Diritto di proprietà	Atto di cessione in data 06/02/2017 Notaio [REDACTED] nn.ri repertorio 4024/2402 Trascrizione Brescia n. 6062/3698 del 14/02/2017

Integrazione sul valore di locazione del lotto 1

Su richiesta dell'A.N.P.E. si allega integrazione sul valore locativo del lotto 1



QUESITO - PARTE C
Stato di possesso

QUESITO

1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)*

RISPOSTA

Gli immobili risultano parzialmente occupati dalla società [REDACTED], in forza del contratto di locazione di cui al punto che segue.

QUESITO

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

RISPOSTA

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica di contratti di locazione attivi presso gli immobili in data 20/08/2024

Le unità risultano parzialmente locate (formula 6+6) con contratto del 27/06/2023 alla società [REDACTED]
[REDACTED]
27/08/2024 data acquisizione contratto Agenzia Entrate.

Le imposte risultano pagate.

Il canone di locazione risulta non congruo.

Con il medesimo contratto gli immobili sono stati locati parzialmente in quanto il fabbricato si presenta, in alcune porzioni, in condizioni precarie, inoltre, per quanto riguarda l'immobile identificato al sub. 4, è consentito il solo uso del piano terra.

Si allega il contratto di locazione reperito (Allegato 5).



QUESITO

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della cosa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato, da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle attuali condizioni di mercato, dalle indagini, dalla localizzazione dell'immobile, del piano e della sua vetustà, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente valore

VALORE LOCATIVO

€ 23.000,00

Il contratto di locazione identificato al capitolo precedente specifica che l'oggetto della locazione sono gli immobili identificati catastalmente NCT Fg. 16 mappale 17 sub 3 e 4 e che in merito a quest'ultimo l'oggetto è solo la porzione al piano terra.

Pertanto è esclusa dalla locazione la porzione di subalterno 4 piano primo che consiste in locali ufficio con ingresso indipendente dall'esterno di superficie lorda di circa m² 45.

Si stima quindi il valore locativo della porzione pignorata escluso il piano primo del subalterno 4 in € 20.000,00.

