

Addi 16/06/2022

Relazione integrativa documentata (APPENDICE ALLA CTU)

per l'udienza del 22/06/2022

Procedura Esecutiva 226/2018

Constatato che il giudice dell' esecuzione Dott.ssa Crescentini sciogliendo la riserva, ha evidenziato le criticità relative in ordine al canone di locazione valutato complessivamente per tre diversi contratti di locazione con la presente, ad integrazione dell'allegato 35(tabella calcolo dei valori locativi) trasmette la relazione con il calcolo del valore di affitto dei tre terreni separatamente in maniera da poter dare maggiori chiarimenti e una valutazione più dettagliata dei valori di affitto.

Il CTU

Arch. Renzo Mancini



Professional stamp of Renzo Mancini, Architect (Architetto J.E.), with handwritten signature below it. The stamp is circular and contains the text: "ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI", "ARCHITETTO J.E.", "RENZO MANCINI", "IV. 29", and "S.p.A.". The signature "Renzo Mancini" is written in blue ink over the stamp.

CALCOLO DEL VALORE DI AFFITTO DEI TERRENI DI CUI AL CONTRATTO							
valore di affitto per ettaro € 225 punto 27 , pag. 39-40 della Relazione							
superficie di terreni affittati ha 55.65.55							
Valore stimato per il terreno $55.65.55 \times 225 = € 12.522,48$							
Valore di affitto		stipulato con contratto annuale					6.000,00
Differenza tra il valore stimato e valore di contratto							€ 6.522,48

CALCOLO DEL VALORE DI AFFITTO DEI TERRENI DI CUI AL CONTRATTO							
valore di affitto per ettaro € 225 punto 27 , pag. 39-40 della Relazione							
superficie di terreni affittati ha 32.42.90							
Valore stimato per il terreno $32.42.90 \times 225 = € 7.296,5$							

CALCOLO DEI VALORI DI AFFITTO DEI FABBRICATI ALL'INTERNO DELL'AZIENDA							
destinaz.	individuazione	Sup. mq.	€/mq	affitto/M		affitto/A	
Magaz.	Fabb. 5	31	1,5	46,5	12	558	
Magaz.	Fabb 5	21	1,5	31,5	12	378	
Magaz.	Fabb 4	160	1,5	240	12	2880	
Tettoia	Fabb 4	96	0,5	48	12	576	
Abit.	Fabb 1	77	3,3	254,1	12	3049,2	
Abit.	Fabb 1	77	3,3	254,1	12	3049,2	
Magaz.	Fabb 1	144	1,5	216	12	2592	
Magaz.	Fabb 2	152	1,5	228	12	2736	
Forno	Fabb 3	41	1	41	12	492	
Valore di affitto annuale						16.310,40	

totale valore di affitto annuale terreni e fabbricati $16.310,40 + 7.296,5 = 23.606$
--

Valore del contratto di affitto € 4.000/ anno

Valore stimato € 23.606/anno

Differenza € 19.609,00/anno

CALCOLO DEL VALORE DI AFFITTO DEI TERRENI DI CUI AL CONTRATTO							
valore di affitto per ettaro € 225 punto 27 , pag. 39-40 della Relazione							
superficie di terreni affittati ha 10.70.10							
Valore stimato per il terreno $10.71.10 \times 225 = € 2.09,98$							
VALORE DI AFFITTO DEI FABBRICATI INSISTENTI SULLE PARTICELLE 131 -132							
destinaz.	individuazione	Sup. mq.	€/mq	affitto/M		affitto/A	
Tettoia	Fabb B	337	0,3	101,1	12	1213,2	
Tettoia	Fabb D	157	0,3	47,1	12	565,2	
Abit.	Fabb E	94	3	282	12	3384	
Abit.	Fabb E	94	3	282	12	3384	
Magaz.	Fabb E	94	1,5	141	12	1692	
Magaz.	Fabb E	94	1,5	141	12	1692	
stalla	Fabb G	29	1,5	43,5	12	522	
Pollaio	Fabb H	16	1,3	20,8	12	249,6	
Valore di affitto annuale							
Totale affitto mensile							
			€	1.058,50	12	12.702,00	

totale valore di affitto annuale terreni e fabbricati $12.702,00 + 2.409,98 = 15.111,98$

Valore del contratto di affitto € 2.700/ anno

Valore stimato € 15.111,98/anno

Differenza € 12.411,98/anno