

TRIBUNALE DI CUNEO

Sezione EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®
G.E. Dott. R.BONAUDI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE n.86/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE INTEGRATIVA

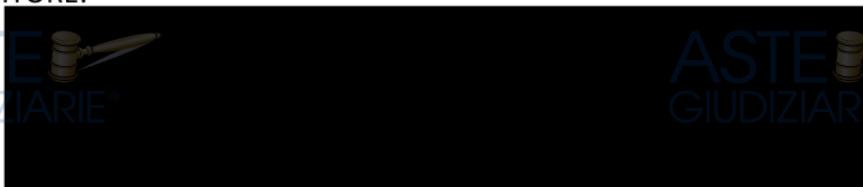
Esperto: Cristiano. Naglieri, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2020

CREDITORE:



ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

1. INCARICO	3
2. PREMESSE	3
3. PRIMO QUESITO	4
3.1. TRATTAZIONE PRIMO QUESITO.....	4
3.2. CONCLUSIONI E RISPOSTA AL PRIMO QUESITO	4
4. SECONDO QUESITO	5
4.1. TRATTAZIONE SECONDO QUESITO.....	5
4.2. CONCLUSIONI E RISPOSTA AL SECONDO QUESITO	6
5. ALLEGATI	7

-1- INCARICO

In data 03/04/2025, il sottoscritto esperto, Cristiano Naglieri, con studio in Corso S. Solaro n.6 - 12100 - Cuneo (CN), veniva incaricato di depositare relazione integrativa rispondente ai seguenti quesiti:

“-va tuttavia accertato, prima di proseguire con le vendite del lotto 1, (i) se l'immobile compreso nel contratto di affitto di azienda del 18.05.2020 corrisponde al compendio pignorato o ne comprende soltanto una parte; (ii) se il corrispettivo pattuito di euro 500,00 al mese sia congruo rispetto al “giusto prezzo”;

-entrambi gli accertamenti vanno riferiti al momento del pignoramento (cass. n. 7909/2024: *Nel processo esecutivo, il pignoramento, atto che vincola il bene nel patrimonio del debitore al soddisfacimento del creditore, cristallizza la situazione giuridica opponibile ai creditori e ai terzi che dall'esecuzione forzata acquisiscono diritti, sicché, nel caso di locazione dei beni pignorati anteriore al pignoramento, l'adequatezza del canone - che è una delle condizioni, ex art. 2923 c.c., per l'applicabilità del generale principio "emptio non tollit locatum" - va considerata con riferimento alla data del pignoramento e non a quella di stipulazione del contratto. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di rigetto dell'opposizione avverso l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato che, nel compiere la verifica di opponibilità della locazione in relazione al carattere "vile" del canone, aveva tenuto conto dell'assetto negoziale alla data del pignoramento per effetto di una scrittura modificativa del contratto originario)*

-2- PREMESSE

-Con scrittura privata autenticata per notaio Marengo del 15.05.2020 registrata il 18 maggio 2020 la società debitrice [REDACTED] persona del sig. [REDACTED] concedeva in affitto alla [REDACTED] con unico socio [REDACTED] l'azienda indicata in **premessa della scrittura** stessa, più precisamente :

“premette:- che la società [REDACTED] è titolare dell'azienda costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di preparazione dei cantieri edili e sistemazione dei terreni, corrente in Cuneo, via Basse Sant'Anna civico 31;

- che al servizio della predetta attività vi è il bene immobile sito in territorio del comune di Cuneo, via Basse Sant'Anna civico 31 (catastalmente civico 20), censito al **Catasto dei Fabbricati al foglio 85 n. 48/1**, di intera piena proprietà della società concedente;

L'Art.3 della scrittura recita che: *“La locazione comprende tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ad esclusione dei debiti e dei crediti. In particolare si intendono ricompresi nel patrimonio affittato mobili e attrezzature varie che arredano e corredano l'azienda, compreso l'impianto di lavorazione di inerti, nel loro stato di uso e di manutenzione come visti e accettati dal conduttore ed in particolare, con gli arredi e l'attrezzatura che risultano in un apposito elenco redatto di comune accordo tra le parti, che le parti stesse dichiarano di ben conoscere ed accettare.”*

L'Art.5 della scrittura recita inoltre che: *“Il canone di affitto mensile è stabilito in euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) oltre iva.....omissis.....di detto canone, la quota di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) viene attribuita all'immobile strumentale.”*

-3- PRIMO QUESITO

(i) se l'immobile compreso nel contratto di affitto di azienda del 18.05.2020 corrisponde al compendio pignorato o ne comprende soltanto una parte;

3.1 TRATTAZIONE PRIMO QUESITO

Come indicato in premessa, nella scrittura di affitto di azienda a rogito [REDACTED] del [REDACTED] registrato a Cuneo il [REDACTED] l'immobile strumentale viene identificato con in seguenti dati catastali: catasto fabbricati F.85 n.48 sub.1.

Dalla consultazione delle visure catastali storiche degli immobili strumentali di proprietà [REDACTED] emerge che gli stessi vennero censiti con Variazione del 25/02/1977 in atti dl 16/08/1995 come segue:

- Cuneo Catasto fabbricati F.85 n.48 zona cens. 2 categoria D/8 RC Euro 34.086.16;

Successivamente con Variazione catastale del 10/09/2012 protocollo n. CN0307074 del 10/09/2012 l'immobile strumentale oggetto di contratto di locazione venne censito con il seguente identificativo:

- Cuneo Catasto fabbricati F.85 n.48 subalterno 1, zona cens. 2 categoria D/8 RC Euro 4.852,00;

Tale unità immobiliare, come si evince dalla relativa scheda catastale, comprende i seguenti immobili strumentali:

- Area di pertinenza;
- Palazzina uffici;
- Impianto di lavorazione inerti;
- Cabina Enel.

Contestualmente a tale aggiornamento catastale, con Variazione catastale protocollo n. CN0307080 del 10/09/2012, vengono censiti, con la causale "UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA DI CORTE", due fabbricati i quali vengono identificati come segue:

- Cuneo Catasto fabbricati F.85 n.48 subalterno 2, zona cens. 2 categoria D/8 RC Euro 3.380,00;

tali immobili strumentali comprendono n.2 capannoni per deposito mezzi.

Il compendio pignorato di cui al Verbale di pignoramento immobiliare, derivante da atto di Ufficiale Giudiziario [REDACTED] trascritto a Cuneo il [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] registro generale n. [REDACTED] comprendeva, oltre ad altri, i seguenti immobili:

catasto fabbricati F.85 n.48 sub.1
F.85 n.48 sub.2

3.2 CONCLUSIONI E RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Atteso che il Contratto di locazione datato 15/05/2020 identificava l'immobile strumentale oggetto di locazione limitatamente al F.85 n.48 subalterno 1, comprendente i seguenti immobili:

- Area di pertinenza;
- Palazzina uffici;
- Impianto di lavorazione inerti;
- Cabina Enel;

e non citava, pur se già censiti, i Capannoni uso deposito mezzi di cui al F.85 n.48 subalterno 2, si può ritenere che quest'ultimi non risultino compresi nel contratto di locazione in oggetto, e che quindi:

il contratto è riferito solo ad una parte dei beni pignorati e in particolare al sub.1

-4- SECONDO QUESITO

(ii) se il corrispettivo pattuito di euro 500,00 al mese sia congruo rispetto al "giusto prezzo";

4.1 TRATTAZIONE SECONDO QUESITO

Come descritto al punto 3 gli immobili strumentali compresi nel contratto di locazione risultano i seguenti :

- Area di pertinenza;
- Palazzina uffici;
- Impianto di lavorazione inerti;
- Cabina Enel.

Al fine di verificare la congruità del canone di locazione lo scrivente ha proceduto alle ricerche di elementi comparabili nell'ambito dei siti produttivi di lavorazione di inerti, con particolare attenzione agli impianti locali di frantumazione e vaglio di inerti, in quanto vista la peculiarità della attività in oggetto si ritiene che la produttività economicamente rilevante risulti quella derivante dall'impianto stesso.

Dalle ricerche effettuate sono state estrapolate i seguenti due valori comparabili aventi significative affinità alla tipologia oggetto di verifica , al fine di estrapolare valori certi, attendibili e coerenti:

- a) Contratto di affitto di ramo d'azienda, registrato a Cuneo il 11/09/2023, per la locazione di un impianto fisso di frantumazione e vaglio di inerti con area di lavorazione e stoccaggio sito in Montanera (CN) con un potenziale di produttività di circa 100 t/h (tonnellate/ora);
- b) Preventivo per noleggio annuale di un impianto mobile di frantumazione inerti e di un vaglio , redatto in data 05/05/2025, con potenziale di produttività di circa 100 t/h (tonnellate/ora);

Nel caso di cui al punto **-a-** il contratto di affitto dell'impianto fisso stabilisce un canone d'affitto proporzionale alle tonnellate di materiale inerte mensilmente estratto di € 1,50 (euro uno virgola cinquanta) per ogni tonnellata di prodotto finito realizzato, con un importo minimo mensile di € 5.000,00.

Considerando la potenzialità stimata normale dell'impianto oggetto del contratto di affitto pari a 100 tonnellate/ora, si può arrivare ragionevolmente ad ipotizzare una produttività di 8 ore al giorno, circa 800 t/g, con relativa massa di materiale estratto di 16.000 tonnellate/mese sulla base di 20 giornate lavorative mensili.

Con questi presupposti, applicando il costo di € 1,50/t si arriva ad un canone mensile di :
€ 1,50 x 16.000 = € 24.000,00

Nel caso di cui al punto **b)** il preventivo di noleggio si riferisce ad un impianto mobile, soluzione attualmente diffusa in alternativa ai meno flessibili impianti fissi, la cui somma delle voci utili a un raffronto comparabile con l'impianto in esame ammonta ad un importo di canone di noleggio mensile pari ad € 13.200,00.

Secondo la perizia specifica riguardante l'Impianto di frantumazione selezione e lavaggio Inerti redatta da esperto coadiuvante del settore, ed allegata alla Relazione di Stima dei beni pignorati depositata nel 2022 (allegato 5), l'impianto stesso composto da alimentazione e frantumazione primaria, frantumazione secondaria, selezione e lavaggio e frantumazione terziaria

ha una capacità di trattamento (portata) stimata in 30/40 mc/h da cui risultano, in base al peso specifico medio dell'inerte, variabile in relazione alla pezzatura da 1,4 t/mc a 1,6 t/mc, circa 60 t/h (tonnellate/ora), da cui circa 480 tonnellate/giorno e di 9.600 tonnellate/mese.

Per determinare il "congruo giusto prezzo" si procede facendo una media ponderata ricavata dalla media dei canoni d'affitto utilizzati come elementi comparabili da cui:

COMPARABILI	TIPOLOGIA CONTRATTO		TIPOLOGIA IMPIANTO	CAPACITA' PRODUTTIVA	CANONE LOCAZIONE MENSILE
	a)	contratto di affitto di ramo d'azienda, registrato il 11/09/2023	Impianto fisso di frantumazione e vaglio inerti nel comune di Montanera, indicato in € 1,5 per tonnellata di prodotto finito	100 t/h	€ 24.000,00
	b)	preventivo per noleggio a freddo, data documento 05/05/2025	Impianto mobile a noleggio costituito da frantoio e vaglio comprensivo di assicurazioni	100 t/h	€ 13.200,00
canone congruo medio comparabili aventi capacità di produzione di 100 t/h, equivalente ad 800 t/g = 16.000 t/mese = (24.000 + 13.200)/2					€ 18.600,00

a tale canone si ritiene opportuno applicare un coefficiente di riduzione del 20%, idoneo a riferire il canone medio determinato a maggio 2020, anno di stipula del contratto di locazione oggetto di verifica.

canone congruo medio comparabili riferito all'anno 2020 = € 18.600,00 – 20%	€ 14.880,00
---	-------------

Si procede ricavando il canone congruo riferito all'immobile strumentale oggetto di verifica, applicando una riduzione del 40% derivante dalla minore capacità produttività, stimata in 60 t/h per l'impianto Scei S.n.c. a differenza degli impianti comparabili con capacità media di 100 t/h.:
canone congruo impianto SCEI € 14.880,00 x 0,60 = € 8.928,00 mensili.

Lo scrivente ritiene inoltre adeguata una ulteriore riduzione del 20% dovuta alle condizioni di obsolescenza funzionale dell'impianto, da cui: € 8.928,00 – 20% = € 7.142,40 arrotondati a **€ 7.140,00.**

4.2. CONCLUSIONI E RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

Come indicato in premessa, nella scrittura di affitto di azienda a rogito [REDACTED] [REDACTED] registrato a Cuneo [REDACTED] l'immobile strumentale viene identificato con in seguenti dati catastali:

Cuneo Catasto fabbricati F.85 n.48 subalterno 1, zona cens. 2 categoria D/8 RC Euro 4.852,00;

Tale unità immobiliare, come si evince dalla relativa scheda catastale, comprende i seguenti immobili strumentali:

- Area di pertinenza;
- Palazzina uffici;
- Impianto di lavorazione inerti;
- Cabina Enel.

Per quanto riguarda **Impianto di lavorazione inerti, comprensivo di area di pertinenza e cabina Enel**, il canone totale mensile congruo determinato con la comparazione sopracitata ammonterebbe ad **€ 7.140,00;**

Per quanto riguarda la **Palazzina Uffici**, in base ai canoni in uso di beni simili o assimilabili, si ritiene congruo un canone mensile di locazione di **€ 200,00.**

Da cui risulterebbe in totale attribuibile **all'immobile strumentale** come citato nel contratto sopracitato un canone congruo totale di € 7140,00+€ 200,00= **€ 7340,00**

Canone congruo impianto [REDACTED] € 7.340,00 mensili.

In conclusione come previsto dall'art. 2923, III comma, c.c.: *".....in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*, si procede alla verifica della congruità del canone:

€ 7.340,00/3 x 2= € 4893,33 canone minimo > € 500,00 (canone di cui al contratto di locazione)

**Lo scrivente ritiene il Canone contrattuale di € 500,00 per l'immobile strumentale
NON CONGRUO rispetto al "giusto prezzo"**

La presente relazione, che si compone di numero 7 pagine e numero 3 allegati, ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Il CTU Cristiano Naglieri



-5- ALLEGATI

- Visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento ;
- Elaborato planimetrico catastale e schede catastali degli immobili oggetto di pignoramento (situazione catastale dal 2012 al 2022)
- Preventivo noleggio Impianto di lavorazione inerti mobile comparabile alla capacità produttiva dell'impianto oggetto di verifica del canone congruo;