

Studio di Ingegneria
dott. ing. Enrico Cammi

via Stradone Farnese, 62 - 29121 PIACENZA
Tel.0523/469090 E.mail:enricocammi@gmail.com

N° PROG. 01/2024

N° COMMESSA:

DATA EMISSIONE: 03-01-2024

DATA REVISIONE: INTEGR.
DEL03/01/2024

COMMITTENTE:

TRIBUNALE DI PIACENZA
GIUDICE ESECUTORE: DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°120/2022

Promossa da:
GUBER BANCA SPA



DESCRIZIONE:

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

ELABORATO DELL'ESPERTO
DEPOSITATO IL 17-10-2023

TIPOLOGIA ELABORATO:

- ☐ PROGETTO PRELIMINARE
☐ PROGETTO DEFINITIVO
☐ PROGETTO ESECUTIVO
☒ ALTRO **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

NOTE:

INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Immobiliare in data 30/11/2023

INTEGRAZIONE:

1	03/01/2024	CONGRUITA' CANONE LOCATIZIO		
REV.	DATA	MODIFICA	CONTR.	VISTO

IL TECNICO:

Dr. Ing. Enrico Cammi

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi via Stradone Farnese, 62 - 29121 PIACENZA Tel.0523/469090 E.mail:enricocammi@gmail.com	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. S.A. Tiberti Esecuzione Immob. N°120/2022	RELAZ. N° 1	PAGINA 2 di 12
		DATA 03-01-2024	EDIZIONE 03-01-2024
		FILE N° INTEGRAZIONE a perizia di stima [REDACTED] [REDACTED] 03-01-24.doc	REV. INTEGRAZIONE DEL 03-01-2024
INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. INTEGRAZIONE DI PERIZIA	3
QUESITO DEL G.E.	3
1.1 Attuale valore del canone di affitto dei contratti gravanti sui LOTTI 1 e 2	3
1.2 Determinazione del valore attuale di mercato del canone di affitto dei beni gravati da locazione nei LOTTI 1 e 2	7
1.3 Valutazione della congruità del canone di locazione dei beni gravati da locazione nei LOTTI 1 e 2 al valore di mercato degli affitti.....	12



Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi via Stradone Farnese, 62 - 29121 PIACENZA Tel.0523/469090 E.mail:enricocammi@gmail.com	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. S.A. Tiberti Esecuzione Immob. N°120/2022	RELAZ. N° 1	PAGINA 3 di 12
		DATA 03-01-2024	EDIZIONE 03-01-2024
		FILE N° INTEGRAZIONE a perizia di stima [REDACTED] [REDACTED] 03-01-24.doc	REV. INTEGRAZIONE DEL 03-01-2024

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

1. INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Ad integrazione della perizia di stima depositata telematicamente in data 17-10-2023 presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza, lo scrivente Ing. Enrico Cammi quale esperto incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice, essendo chiamato dallo stesso a formulare risposta in merito al quesito posto in data 30/11/2023, riporta al capoverso sottostante la nota integrativa a totale soddisfacimento dell'incarico ricevuto e a completamento della perizia di stima

QUESITO DEL G.E.

1. Il G.E.

- *letta l'istanza con cui il creditore procedente chiede di valutare la congruità dei canoni di locazione al fine di verificare se i contratti di locazione gravanti sui LOTTI 1 e 2 siano concretamente opponibile alla procedura ex art. 2923 c.c.,*
- *rilevato che tale valutazione appare opportuna al fine di impostare in modo corretto la fase liquidatoria dei beni pignorati,*
- *Manda all'esperto stimatore per una integrazione di perizia, con indicazione dell'attuale valore del canone di affitto ed una valutazione in ordine alla congruità dello stesso, alla luce degli attuali valori di mercato*

Risposta dell'esperto

1.1 Attuale valore del canone di affitto dei contratti gravanti sui LOTTI 1 e 2

LOTTO 1:

In riferimento a quanto descritto nel capitolo 3 della perizia depositata, alla cui lettura si rimanda per la definizione dell'elenco dei passaggi registrati presso l'AdE in merito al contratto di locazione in essere tra l'attuale conduttrice sig.ra [REDACTED] e l'esecutata, si fa presente che il suddetto contratto di locazione riporta testualmente le seguenti pattuizioni nella numerazione richiamata qui sotto:

punto 1: "la locazione ha per oggetto l'immobile posto in via Repubblica n.10 Piano Terra e 1° piano costituito da n. locali (non meglio precisati) e servizi collegati, un posto macchina nel garage e un locale nel retro ad uso magazzino.

punto 2: "I locali vengono concessi per uso esclusivo di "Bar-caffè-Trattoria".

punto 3: "il canone annuo viene stabilito e convenuto dalle parti in Lire 13.000.000 (tredicimilioni) da versarsi in rate semestrali anticipate di Lire 6.500.000 in buona valuta legale, nelle mani del proprietario o chi per esso delegato, scadenti il 15/09 e 15/03 di ogni anno"

punto 4: "il canone verrà automaticamente aggiornato all'inizio del secondo anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per la famiglie di operai e impiegati accertate dell'ISTAT nell'anno precedente e nella misura del 75% così ogni anno successivo, senza nessuna preventiva richiesta scritta della parte locatrice"

punto 5: "la locazione è stipulata per il periodo dal 15/09/2001 al 14/09/2007 e si intenderà rinnovata per altri 6 anni qualora non ne sia data disdetta con lettera raccomandata, da comunicarsi, almeno dodici mesi pria della scadenza. [..]"

Non sono richiamati gli estremi catastali.

Dal sopralluogo effettuato, si è appurato che i locali occupati dalla sig.ra Magli Enrica sono:

- il bar al piano terra indicato al punto A della perizia di stima,

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi via Stradone Farnese, 62 - 29121 PIACENZA Tel.0523/469090 E.mail:enricocammi@gmail.com	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. S.A. Tiberti Esecuzione Immob. N°120/2022	RELAZ. N° 1	PAGINA 4 di 12
		DATA 03-01-2024	EDIZIONE 03-01-2024
		FILE N° INTEGRAZIONE a perizia di stima [REDACTED] [REDACTED] 03-01-24.doc	REV. INTEGRAZIONE DEL 03-01-2024

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

- l'accessorio al piano terra indicato al punto A1
- l'appartamento al primo indicato al punto B.



Per il calcolo della rivalutazione monetaria del canone annuo di locazione dal periodo di inizio 15/09/2001 all'attuale periodo in corso di validità (15/09/2023) è stata utilizzata l'applicazione disponibile gratuitamente sul sito internet dell'ISTAT, che si basa sull'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (al netto dei tabacchi), applicato al 100% delle variazioni registrate anno per anno, i cui risultati sono riassunti nella seguente tabella:

Occorre estrapolare dal suddetto calcolo la quota del 75% dell'incremento del canone iniziale come riportato nel punto 4 del contratto di locazione:

Operando in lire (valuta originale e conversione in euro) si ottiene dal calcolo sotto riportato l'importo del canone di locazione rivalutato al 75 % con le variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo delle FOI:

$$£ 19.760.000 - £ 13.000.000 = £ 6.760.000 \text{ (€3.491,24)} \times 75\% = £ 5.070.000 \text{ (€2.618,44)}$$

$$\text{Valore iniziale} + \text{Incremento al 75\% secondo indici ISTAT (FOI)} = £ 13.000.000 + £ 5.070.000 = £ 18.070.000 \text{ euivalente a €9.332,38}$$

Pertanto il valore del canone annuo di locazione rivalutato secondo contratto di locazione risulta ad oggi di

LOTTO 1: € 9.332,38/annuo

Come riprova della correttezza dei calcoli eseguiti, al netto della differenza sui decimali dovuti all'arrotondamento nella conversione della valuta £/€, si riporta la tabella sottostante riepilogativa dei parametri utilizzati da un'applicazione di calcolo in Excel di libero utilizzo:



Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi via Stradone Farnese, 62 - 29121 PIACENZA Tel.0523/469090 E.mail:enricocammi@gmail.com	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. S.A. Tiberti Esecuzione Immob. N°120/2022	RELAZ. N° 1	PAGINA 5 di 12
		DATA 03-01-2024	EDIZIONE 03-01-2024
		FILE N° INTEGRAZIONE a perizia di stima [REDACTED] [REDACTED] 03-01-24.doc	REV. INTEGRAZIONE DEL 03-01-2024

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 6.714,00

Data Iniziale: 15/09/2001

Data Finale: 15/09/2023

Decorrenza Rivalutazione: Settembre 2001

Scadenza Rivalutazione: Settembre 2023

Rivalutazione applicata al 75 %

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 115,4

Indice alla Scadenza: 119,3

Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,52

Totale Rivalutazione al 75%: € 2.618,46

Capitale Rivalutato al 75% (s.e.o): € 9.332,46

LOTTO 2:

Analogamente a quanto fatto per il lotto 1, e sempre in riferimento a quanto descritto nel capitolo 3 della perizia depositata, in merito al contratto di locazione in essere tra l'attuale [REDACTED] e l'esecutata si fa presente che il contratto di locazione per il negozio con magazzino riporta testualmente le seguenti pattuizioni nella numerazione richiamata qui sotto:

Punto 1: "il contratto è stipulato per la durata di anni sei dal 01/09/2020 al 31/08/2023 e si intenderà tacitamente rinnovato per altri sei anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata- contenente la specificazione del motivo indicato- almeno sei mesi prima della scadenza.

Punto 4: "l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di "uffici amministrativi e magazzino"

Punto 6: "il canone di locazione è convenuto in Euro 10.800,00 (diecimilaottocento/00) che il conduttore si obbliga a riconoscere al locatore in n.12 rate eguali anticipate di Euro 900,00 (novecento/00) ciascuna, entro il 1 di ciascun mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie dei operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, automaticamente senza necessità di espressa richiesta del locatore."

Sono richiamati gli estremi catastali.

Dal sopralluogo effettuato, si è appurato che i locali occupati dalla Società conduttrice sono:

- l'immobile negozio al piano terra e il magazzino al piano primo come meglio descritti ai punti A e A.1 del LOTTO 2 della perizia di stima

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi via Stradone Farnese, 62 - 29121 PIACENZA Tel.0523/469090 E.mail:enricocammi@gmail.com	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. S.A. Tiberti Esecuzione Immob. N°120/2022	RELAZ. N° 1	PAGINA 6 di 12
		DATA 03-01-2024	EDIZIONE 03-01-2024
		FILE N° INTEGRAZIONE a perizia di stima [REDACTED] [REDACTED] 03-01-24.doc	REV. INTEGRAZIONE DEL 03-01-2024

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Per il calcolo della rivalutazione monetaria del canone annuo di locazione dal periodo di inizio 01/09/2020 all'attuale periodo in corso di validità (01/09/2023) è stata utilizzata l'applicazione disponibile gratuitamente sul sito internet dell'ISTAT, che si basa sull'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (al netto dei tabacchi), applicato al 100% delle variazioni registrate anno per anno, i cui risultati sono riassunti nella seguente tabella:

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine: **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Novembre 2023

Aggr.ne: **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio: **Italia**

Da mese: **Settembre** Da anno: **2020**

A mese: **Settembre** A anno: **2023**

Somma: **10800** Euro ☒ Lire ☐

Calcola

Settembre 2020 - Settembre 2023

Coefficiente	Euro	Lire
1,171	12.646,80	24.487.619

Occorre estrapolare dal suddetto calcolo la quota del 75% dell'incremento del canone iniziale come riportato nel punto 6 del contratto di locazione:

Operando in euro (valuta originale) si ottiene dal calcolo sotto riportato l'importo del canone di locazione rivalutato al 75 % con le variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo delle FOI:

$$€12.646,80 - €10.800,00 = €1.846,80 \times 75\% = €1.385,10$$

$$\text{Valore iniziale} + \text{Incremento al 75\% secondo indici ISTAT (FOI)} = €10.800,00 + €1.385,10 = €12.185,10$$

Pertanto il valore del canone annuo di locazione rivalutato secondo contratto di locazione risulta ad oggi di

LOTTO 2: € 12.185,10/annuo

Come riprova della correttezza dei calcoli eseguiti si riporta la tabella sottostante riepilogativa dei parametri utilizzati da un'applicazione di calcolo in Excel di libero utilizzo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi via Stradone Farnese, 62 - 29121 PIACENZA Tel.0523/469090 E.mail:enricocammi@gmail.com	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. S.A. Tiberti Esecuzione Immob. N°120/2022	RELAZ. N° 1	PAGINA 7 di 12
		DATA 03-01-2024	EDIZIONE 03-01-2024
		FILE N° INTEGRAZIONE a perizia di stima [REDACTED] [REDACTED] 03-01-24.doc	REV. INTEGRAZIONE DEL 03-01-2024

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 10.800,00

Data Iniziale: 01/09/2020

Data Finale: 01/09/2023

Decorrenza Rivalutazione: Settembre 2020

Scadenza Rivalutazione: Settembre 2023

Rivalutazione applicata al 75 %

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 101,9

Indice alla Scadenza: 119,3

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,171

Totale Rivalutazione al 75%: € 1.385,10

Capitale Rivalutato al 75% (s.e.o): € 12.185,10

1.2 Determinazione del valore attuale di mercato del canone di affitto dei beni gravati da locazione nei LOTTI 1 e 2

PREMESSA

Analogamente a quanto richiamato nella perizia di stima per la determinazione del valore di mercato della vendita di beni simili, lo scrivente ritiene utile riferirsi per comparazione a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la locazione di beni immobili per analoghe caratteristiche e per raffronto con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni semestre 2° del 2022. BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE (OMI)

Di seguito si riportano gli esiti della consultazione della banca dati OMI- Anno 2022- Semestre 2
Provincia: PIACENZA Comune: VILLANOVA SULL'ARDA:

Legenda:

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
 - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
 - La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
 - Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
 - Per la tipologia Negozi il giudizio OTTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/ N /S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi via Stradone Farnese, 62 - 29121 PIACENZA Tel.0523/469090 E.mail:enricocammi@gmail.com	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. S.A. Tiberti Esecuzione Immob. N°120/2022	RELAZ. N° 1	PAGINA 9 di 12
		DATA 03-01-2024	EDIZIONE 03-01-2024
		FILE N° INTEGRAZIONE a perizia di stima [REDACTED] [REDACTED] 03-01-24.doc	REV. INTEGRAZIONE DEL 03-01-2024
INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

Risultato interrogazione: Anno 2022- Semestre 2 Provincia: PIACENZA Comune: VILLANOVA SULL'ARDA Fascia/zona: Centrale/ Centro storico tutto il paese-

Codice zona OMI: B1 Tipologia prevalente: Destinazione: RESIDENZIALE Tipologia: NEGOZI Stato conservativo NORMALE - Valori Locazione (€/mq x mese) min-max: 4,5 -5,5.

Codice zona OMI: B1 Tipologia prevalente: Destinazione: RESIDENZIALE Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Stato conservativo NORMALE -Valori Locazione (€/mq x mese) min-max: 1,7 -2,4.

LOTTO 1

Si richiamano le superfici lorde dei locali del LOTTO su cui grava il contratto di locazione con la medesima numerazione indicata nella scheda 1 di 3 allegata alla perizia di stima:

Piano TERRA:

BAR / TRATTORIA						
N.	descrizione	misure lorde		Consistenza [mq.]	coeff. correttivo	Commerciale [mq]
1	vani principali e accessori diretti	8,50	5,85	49,73		
2		8,50	6,30	53,55		
3		5,05	4,60	23,23		
4		3,15	4,60	14,49		
5		1,80	1,80	3,24		
		sommato A		144,24	100%	144,24
6	dispensa	6,97	5,15	35,90	25%	
7	sottotetto	6,97	5,15	35,90	10%	
		sommato B		71,80		12,57
		SOMMAMO A+B				156,81

MAGAZZINO						
N.	descrizione	misure lorde		Consistenza [mq.]	coeff. correttivo	Commerciale [mq]
8	vani principali e accessori diretti	4,35	5,40	23,49		
		5,25	12,30	64,58		
9		5,85	3,82	22,35		
10		5,85	8,48	49,61		
		sommano A		160,03	100%	160,03

Pertanto i locali oggetto di locazione hanno le seguenti superfici commerciali (vedasi scheda 1 di 3):

- il bar al piano terra indicato al punto A della perizia di stima:
VANI 1+2+3+4+5 MQ. 144,24 X100% = 144,24 MQ.

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi via Stradone Farnese, 62 - 29121 PIACENZA Tel.0523/469090 E.mail:enricocammi@gmail.com	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. S.A. Tiberti Esecuzione Immob. N°120/2022	RELAZ. N° 1	PAGINA 10 di 12
		DATA 03-01-2024	EDIZIONE 03-01-2024
		FILE N° INTEGRAZIONE a perizia di stima [redacted] [redacted] 03-01-24.doc	REV. INTEGRAZIONE DEL 03-01-2024

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

- l'accessorio al piano terra indicato al punto A1 della perizia di stima:
VANO 6 (DISPENSA) MQ. 35.90 X 25% (coeff. correttivo) = 8.98 MQ
- l'accessorio al piano primo indicato con A2 della perizia di stima:
VANO 7 (sottotetto) non considerato in quanto non accessibile e non occupato
VANO 8 (magazzino): porzione ad uso garage: MQ 23,49 x100% (coeff. correttivo = 23.49 MQ)

Piano PRIMO:

APPARTAMENTO P.PRIMO						
N.	descrizione	misure lorde		Consistenza [mq.]	coeff. correttivo	Commerciale [mq]
1	vani principali e accessori diretti	5,70	2,16	12,31		
2		5,05	3,05	15,40		
		0,25	1,62	0,41		
3		6,58	5,60	36,85		
4		4,05	4,05	16,40		
5		4,05	3,85	15,59		
6		6,83	5,77	39,41		
7		3,33	3,67	12,22		
8		3,50	3,67	12,85		
	sommato A		161,44	100%	161,44	

- l'appartamento al piano primo indicato al punto B della perizia di stima; -(vedasi scheda 2 di 3)
- VANI 1+2+3+4+5+6+7+8: (appartamento) MQ. 161,44 x100% = 161,44 MQ

Calcolo del canone di locazione sulla base dei valori di mercato:

Piano terra: Bar+ vani accessori (dispensa e porzione di magazzino per parcheggio auto):

A : vani (1+2+3+4+5) MQ.144.24 X 5€/mq x mese = €720,00+
A1: accessori (vano 6: dispensa) MQ.8,98 x 5/mq x mese= € 45,00+
A2: accessori (vano 8: porzione magazzino ad uso posto auto)
 MQ.23,49 x 1.5 €/mq.x mese € 35,00+

Piano primo: Appartamento:

B: vani (1+2+3+4+5+6+7+8) MQ 161,44 X 1,7€/mq €275,00=

Totale stima canone mensile €1075,00

LOTTO 1: Totale stima canone annuo locativo beni A+A1+A2+B (in perizia):
€ 1075,00/mese x 12 mesi = € 12.900/annuo

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi via Stradone Farnese, 62 - 29121 PIACENZA Tel.0523/469090 E.mail:enricocammi@gmail.com	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. S.A. Tiberti Esecuzione Immob. N°120/2022	RELAZ. N° 1	PAGINA 11 di 12
		DATA 03-01-2024	EDIZIONE 03-01-2024
		FILE N° INTEGRAZIONE a perizia di stima [REDACTED] [REDACTED] 03-01-24.doc	REV. INTEGRAZIONE DEL 03-01-2024
INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

LOTTO 2

Si richiamano le superfici lorde dei locali del LOTTO su cui grava il contratto di locazione con la medesima numerazione indicata nelle schede 1 di 2 e 2 di 2 allegate alla perizia di stima:

Piano Terra NEGOZIO (affittato ad uso ufficio):

N.	descrizione	misure lorde		Consistenza [mq.]	coeff. correttivo	Commerciale [mq]
1	vani principali e	3,53	7,97	28,13		
2	accessori diretti	5,56	4,23	23,52		
	sommano A			51,65	100%	51,65
	vani comuni: (1/2)					
3	vano disimp.	3,93	4,23	16,62		
4	a dedurre rampa scala di accesso al p.primo	1,03	2,67	-2,75		
5	ingresso comune	5,32	1,36	7,24		
	sommano B			21,11	50%	10,56
	SOMMANO A+B					62,21

(vedasi schede 1 di 2): Il negozio al piano terra indicato al punto A della perizia di stima ha la seguente superficie commerciale :

$$\text{VANI } 1+2+3+4+5 = \text{MQ. } 62,21 \times 100\% = \text{MQ } 62,21$$

Piano Primo Magazzino (affittato ad uso magazzino):

N.	descrizione	misure lorde		Consistenza [mq.]	coeff. correttivo	Commerciale [mq]
1	vani principali e accessori diretti	4,20	4,33	18,19		
2		4,25	5,14	21,85		
3		3,83	5,20	19,92		
4		4,73	4,25	20,12		
	sommano A			80,08	100%	80,08
	vani comuni: (1/2) piano terra					
5	vano disimp.	3,93	4,23	16,62		
6	a dedurre rampa scala di accesso al p.primo	1,03	2,67	-2,75		
7	ingresso comune	5,32	1,36	7,24		
	sommano B			21,11	50%	10,56
	SOMMANO A+B					90,64

(vedasi schede 2 di 2): Il Deposito commerciale al piano primo indicato al punto A1 della perizia di stima ha la seguente superficie commerciale:

$$\text{VANI } 1+2+3+4+5+6+7 = \text{MQ. } 90,64 \times 50\% = \text{MQ. } 45,32$$

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi via Stradone Farnese, 62 - 29121 PIACENZA Tel.0523/469090 E.mail:enricocammi@gmail.com	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. S.A. Tiberti Esecuzione Immob. N°120/2022	RELAZ. N° 1	PAGINA 12 di 12
		DATA 03-01-2024	EDIZIONE 03-01-2024
		FILE N° INTEGRAZIONE a perizia di stima [REDACTED] [REDACTED] 03-01-24.doc	REV. INTEGRAZIONE DEL 03-01-2024

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Calcolo del canone di locazione sulla base dei valori di mercato:

Piano Terra: Negozio (affittato come ufficio):

A : vani (1+2+3+4+5) MQ.62,21 X 5€/mq x mese = €310,00+

Piano Primo: Magazzino:

A1: accessori (magazzino) MQ.45,32x 5/mq x mese= €225,00+

Totale stima canone mensile **€535,00**

**LOTTO 2: Totale stima canone annuo locativo beni A+A1 (in perizia):
€ 535,00/mese x 12 mesi = € 6.420/annuo**

1.3 Valutazione della congruità del canone di locazione dei beni gravati da locazione nei LOTTI 1 e 2 al valore di mercato degli affitti

I contratti di locazione in essere al momento dell'aggiudicazione ed anche anteriori al pignoramento non sono opponibili nel caso si verifichi quanto previsto dall'art. 2923, III comma, C.C.: cioè quando *"il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*.

Sulla scorta dei dati ottenuti nei paragrafi 1.1 e 1.2 si può procedere alla verifica della condizione sopra citata.

LOTTO 1:

- canone convenuto rivalutato al 15/09/2023: € 9.332,38/annuo
- canone calcolato alla luce dei valori di mercato (giusto prezzo) ridotto di 1/3:
€ 12.900,00/annuo - (1/3 x € 12.900/annuo = €4.300,00/annuo) € 8.600,00/annuo

Pertanto essendo il canone convenuto di locazione (9.332,38/annuo) non inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo (€8.600,00/annuo), esso risulta congruo al valore di mercato degli affitti di beni simili nella zona in questione.

LOTTO 2:

- canone convenuto rivalutato al 01/09/2023: € 12.185,10/annuo
- canone calcolato alla luce dei valori di mercato (giusto prezzo):
€ 6.420,00/annuo - (1/3 x € 6.420,00/annuo = €1.926,00/annuo) € 4.494,00/annuo

Pertanto essendo il canone convenuto di locazione (12.185,10/annuo) non inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo (€4.494,00/annuo), esso risulta congruo al valore di mercato degli affitti di beni simili nella zona in questione per quanto attiene la verifica di quanto previsto dall'art.2923, III comma C.C.

Piacenza 03/01/2024

L'esperto
(ing. Enrico Cammi)

ASTE
GIUDIZIARIE.it