

N. 78/2021 R. G. E.



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento n. 78/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

dott. Davide Visconti

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Potenza, 28.11.2024



Premesse	pag. 03
1 - Verifica dello stato attuale dei luoghi	pag. 03
2 - Determinazione del canone di locazione	pag. 04
Conclusioni	pag. 06



RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio [REDACTED], iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. [REDACTED], iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data [REDACTED], è stato invitato ad integrare la relazione con provvedimenti del G.E del 28.05.2024 e 07.06.2024.

In particolare, con il provvedimento del 28.05.2024 viene richiesto di integrare la CTU relativamente allo stato attuale dei luoghi relativo al locale posto al secondo piano sottostrada del fabbricato riportato in catasto fabbricati al foglio 14 particella 1120 sub 2, in modo da avere corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la consulenza tecnica d'ufficio e l'avviso di vendita, con il reperimento di eventuali ulteriori titoli edilizi abilitativi.

Con il provvedimento del 07.06.2024 viene richiesto di integrare la risposta al quesito n. 7 con la determinazione del canone di locazione.

Nel seguito vengono riportate le integrazioni richieste con i citati provvedimenti del GE.

1 - Verifica dello stato attuale dei luoghi.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, a seguito di contatti per le vie brevi con [REDACTED] in data [REDACTED], insieme al proprio collaboratore geom. [REDACTED], ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente procedimento effettuando una verifica dimensionale del piano secondo sottostrada, eseguendo altresì un rilievo fotografico, ed accertando la presenza di un tramezzo in cartongesso che non era presente durante gli accessi effettuati in precedenza.

Successivamente, in data 23.08.2024, a mezzo pec, è stata fatta richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Tito, per la consultazione dei eventuali titoli abilitativi relativi al fabbricato ed agli immobili in esame. La relativa documentazione, dopo essere stata visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tito, è stata ritirata in data 03.09.2024.

Dal sopralluogo eseguito e dagli accertamenti effettuati è emerso che, rispetto alla relazione depositata in data 22.04.2024, **lo stato dei luoghi è stato lievemente modificato con la realizzazione di una parete in cartongesso certificata REI 120 per la separazione fisica dell'attività di vendita rispetto all'area di logistica merci e, di conseguenza, per migliorare la gestione degli spazi interni e la messa in sicurezza della zona di vendita rispetto a quella di movimentazione delle merci.**

Tale modifica non comporta variazione della destinazione d'uso dell'unità immobiliare, né determina una variazione della valutazione già eseguita.

Si specifica che tali lavori sono stati assentiti con la CILA n. 935/2024 presentata in data 09.07.2024.

Per quanto riguarda la conformità catastale si evidenzia che non è stata aggiornata la planimetria catastale della part. 1120 sub 2 per la nuova distribuzione interna. Pertanto, per eliminare tale lieve difformità, trattandosi di immobile censito nella categoria D/7, è necessario predisporre una variazione

catastale consistente nella predisposizione di un nuovo Docfa per l'inserimento della diversa distribuzione interna, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate, i cui costi possono ritenersi compresi in quelli già determinati nella relazione depositata.

Nell'allegato A è riportato il verbale delle operazioni peritali e la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Tito.

Nell'allegato B è riportata la CILA n. 935/2024 con i relativi elaborati.

Nell'allegato C sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale del piano secondo sottostrada.

Nell'allegato D è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto rappresentano la vista interna del piano secondo seminterrato con la realizzazione della parete divisoria in cartongesso.

2 - Determinazione del canone di locazione.

Come indicato nella risposta al quesito n. 7 della relazione depositata, si è accertata l'occupazione dell'immobile con i seguenti contratti.

A - Con scrittura privata in data 11 marzo 2019, registrata a Potenza al n. 2721 serie 3T Anno 2019, [REDACTED] concedeva [REDACTED]

"il complesso immobiliare in Tito alla contrada Santa Loya, ad uso produttivo destinato a centro di logistica di ogni tipo di merci, con annessi uffici al piano terra e al primo piano, area esterna adibita a piazzale parcheggi ed area carico e scarico merci di circa 6.800 mq. servizi e locali tecnici pertinenziali," riportati in Catasto fabbricati di detto Comune foglio 14 particella 1120 sub 5,7 e 2, "ad eccezione di un'area esterna di circa mq. 400 e di un'area interna di circa 170 mq.".

B - Con atto ricognitivo modificativo della costituzione del diritto di uso sottoposto a condizione sospensiva - controllo delle sopravvenienze - avveramento della condizione a rogito del Notaio

[REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] annotato a [REDACTED] il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], [REDACTED] ha costituito a favore di [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di uso sulla porzione immobiliare facente parte del più ampio complesso commerciale sito in Tito - Zona Industriale alla contrada S. Loja e precisamente la porzione interna del deposito sito al piano secondo interrato della superficie immobiliare di circa mq. 140 (centoquaranta) avente affaccio sull'annessa area esterna/piazzale di manovra, retrostante uso carico/scarico di circa mq. 300 (trecento), riportata in catasto fabbricati di detto Comune (nella maggiore consistenza) al foglio 14 particella 1120 sub 2 , Zona Industriale Tito Scalo snc, piano S2.

Per la determinazione dei canoni di locazioni è stata utilizzata la medesima metodologia utilizzata per la stima degli immobili, considerando il valore unitario di locazione relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio Regionale per il Comune di Tito, relativo alla Zona suburbana individuata nell'area industriale di Tito Scalo in Microzona 2, caratterizzata dalla tipologia edilizia prevalente di Capannoni destinati ad attività produttiva di tipo industriale. In particolare sono stati presi in considerazione i valori relativi alle costruzioni inserite nell'area suddetta, per le tipologie di centri commerciali, capannoni industriali ed uffici.

Inoltre, per le destinazioni non previste nei valori dell'O.M.I., sono stati applicati dei coefficienti correttivi relativi all'effettiva destinazione.

Pertanto, per le zone sopraelencate si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda e per mese:

- Centri commerciali allo stato conservativo ottimo: min. €/mq x mese 2,10 - max €/mq x mese 2,80, si assume la media pari a €/mq x mese 2,45;
- Capannoni industriali allo stato conservativo normale: min. €/mq x mese 1,00 - max €/mq x mese 1,60, si assume la media pari a €/mq x mese 1,30;
- Uffici allo stato conservativo normale: min. €/mq x mese 2,40 - max €/mq x mese 3,30, si assume la media pari a €/mq x mese 2,85;

Tali valori sono riportati nell'Allegato 10 della relazione depositata.

Di seguito viene effettuata la determinazione del canone di locazione per i due contratti citati, apportando ai valori unitari sopra indicati, dei coefficienti di adeguamento per tener conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali lo stato di conservazione e di manutenzione e la funzionalità, nonché della destinazione particolare degli immobili.

2.1 - Determinazione del canone di locazione per il contratto A.

L'immobile indicato con la lettera A nella planimetria generale è posizionato al secondo piano sottostrada, ed è destinato ad attività commerciale all'ingrosso di prodotti alimentari, [REDACTED], ed attività logistica di centro distributivo

Tale specifica attività non è contemplata nei valori dell'OMI. Il sottoscritto ritiene di considerare il valore unitario di tale bene pari alla media tra quello previsto per i centri commerciali e quello dei capannoni industriali e si assume, quindi, il valore di €/mq x mese 1,875.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per tener conto della notevole superficie dell'immobile. Infatti, in linea generale, per superfici particolarmente estese, i valori di locazione sono notevolmente più bassi rispetto ad immobili aventi superfici usuali.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq x mese } 1,875 \times (1-0,20) = \text{€/mq x mese } 1,50.$$

La superficie commerciale da considerare per la determinazione del canone di locazione è pari alla superficie lorda di mq. 12.189,50, alla quale va aggiunto il 5% dell'area esterna mq (5.500 - 300) x 0,05 = mq 260, e va detratta la superficie di mq 170 oggetto del contratto di locazione "B".

La superficie commerciale è quindi pari a

$$\text{mq } (12.189,50 + 260 - 170) = \text{mq } 12.279,50$$

Quindi il valore di locazione mensile del piano secondo sottostrada è pari a :

$$- \text{mq. } 12.279,50 \times \text{€/mq x mese } 1,50 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ x mese } 18.400,00.$$

A tale importo va aggiunto quello relativo agli uffici.

L'immobile indicato con la lettera B nella planimetria generale rappresenta il soppalco posizionato al secondo piano sottostrada ed è destinato ad uffici e servizi.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq x mese 2,85 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per tener conto che molte superfici del piano soppalco rappresentano disimpegni di notevoli dimensioni e servizi.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq x mese 2,85 x (1-0,20) = **€/mq x mese 2,28**

La superficie commerciale lorda degli uffici è pari a **mq. 1.634,70.**

Quindi il valore di locazione mensile degli uffici è pari a :

- mq. 1.634,70 x €/mq x mese 2,28 = (in C.T.) **€ x mese 3.700,00.**

Di conseguenza il canone di locazione annuale è il seguente

- €/mq x mese (18.400,00 + 3.700,00) x 12 = (in C.T.) **€ 265.000,00.**

2.2 - Determinazione del canone di locazione per il contratto B.

Per la determinazione del canone di locazione del contratto "B" valgono le medesime considerazioni fatte in precedenza.

La superficie commerciale da considerare per la determinazione del canone di locazione è pari alla superficie lorda di mq. 170,00, alla quale va aggiunto il 5% dell'area esterna mq 300 x 0,05 = mq 15, ed è quindi pari a mq 185.

Quindi il valore di locazione mensile è pari a :

- mq. 185,00 x €/mq x mese 2,45 = (in C.T.) **€ x mese 450,00.**

Di conseguenza il canone di locazione annuale è il seguente

- €/mq x mese 450,00 x 12 = (in C.T.) **€ 5.400,00.**

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.

ALLEGATI.

Allegato A - Verbale operazioni peritali

Allegato B - CILA n. 935/2024

Allegato C - Elaborati grafici stato dei luoghi

Allegato D - Documentazione fotografica