

Relazione INTEGRATIVA

Di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 94/2022.

Il sottoscritto Geom. Giorgio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1026, con studio tecnico in viale degli Eroi n.143 int. 4 a Fabrica di Roma (VT) - 01034 - tel./fax 0761569785, e-mail giorgio.mizzelli@geopec.it quale C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui all'intestazione, come da provvedimento del 28/12/2024 risponde alla richiesta di chiarimenti e deposita la presente Relazione Integrativa dovuta quale aggiornamento per le maturate disposizioni in atti in particolare sull'efficacia dei contratti di affitto.

Sciolta la riserva,

rilevato che il compendio pignorato risulta oggetto di contratti di locazione;

ritenuta l'esigenza che l'esperto fornisca chiarimenti in ordine all'entità del corrispettivo pattuito in raffronto a quello ritenuto adeguato al valore dei beni, alla luce delle disposizioni di cui all'art. 2923, comma III, c.c.;

rilevato che dalla nota di trascrizione emerge un precedente pignoramento del 2008;

così provvede:

assegna all'esperto termine di 30 gg. per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa con quadro sinottico aggiornato, volta a chiarire quanto in parte motiva e l'incidenza sul valore di stima dell'eventuale inopponibilità dei contratti di locazione alla procedura esecutiva;

manda al custode le opportune verifiche inerenti a pregresse esecuzioni e relative sorti.

Il sottoscritto Geometra Giorgio Mizzelli nella propria relazione specifica che l'immobile risulta occupato in SUBLOCAZIONE e che il valore locativo stimato dei beni pignorati (ovvero magazzino agricolo e relativa area di pertinenza), è di 700 €/mese pari a 8.400 €/anno; indica quindi che il canone è **congruo** per quanto alla sublocazione pari a 1.300€/mese; e **NON congruo** per quanto alla prima locazione pari a 400€/mese. Analiticamente detta evidenza (ex art.2923, comma 3 c.c.), deriva dal valutato canone di mercato pari a 700€ e ridotto di 1/3 che è pari a 466,67€ (ovvero riduzione calcolata al 66,67%). Da cui il canone di "prima locazione" non è congruo ed è inadeguato.

A seguito poi dei chiarimenti giudiziali conseguenti, è stato determinato che la SUB locazione anche se congrua è di fatto "inopponibile" alla procedura; quindi il sottoscritto provvede a rideterminare il prezzo come da schema successivo, aggiornando anche il quadro sinottico, determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Avendo applicato in origine una riduzione del 20% sul prezzo per la presenza del contratto di affitto, **determina il valore** dell'immobile pignorato, dal prezzo base da applicare alla

superficie commerciale senza detta riduzione che quindi è pari a 500,00€ (e non le ridotte 400€ precedenti), come riportato nella seguente tabella:

Lotto unico. Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Magazzino agricolo	306,00	110,00	500,00	€ 168.300,00
Area di pertinenza	1554,00	2,00	500,00	€ 15.540,00
Costi a detrarre sanatoria/demolizioni				€ 12.000,00
Sup.commerciale	367,68		TOTALE	€ 171.840,00

La "superficie commerciale" è pari a mq 367,68 ed è stata ottenuta applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alle destinazioni d'uso delle singole superfici valutate.

INDICA quindi il valore venale al comune commercio degli immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, quale prezzo base d'asta:

Lotto unico magazzino agricolo, quota intera (1/1), in **€ 172.000,00** (centosettantaduemila euro); l'importo tiene conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese ecc.

Come nota a margine per quanto riguarda il rilevato precedente pignoramento del 2008, sarà cura del custode riportare le opportune verifiche.

Segue allegato aggiornato Quadro Sinottico.

Tanto doveva per adempiere ai chiarimenti richiesti.

Fabrizia di Roma (VT) 16/01/2025.

IL C.T.U.

Geom. Giorgio Mizzelli

