
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.R.G. E.I. 17/2018

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

RIUNITA CON PROCEDURA

N.R.G. E.I. 50/2020

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

data udienza: **12/07/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Roberto Serafini**

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1

**Villino disposto su tre livelli con ampio giardino di pertinenza
ubicato in Via Galliano n. 25, Massa (MS);**

LOTTO 2

**Immobile adibito ad attività commerciale disposto a piano terra, con retro
negozio e locali di deposito ubicato in Via Palestro n. 59, Massa (MS);**

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini

Codice fiscale: MBRDVD75P251449V

Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana

Email: dav.ambrosini@gmail.com

Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



Il sottoscritto Ing. Davide Ambrosini, nominato in data 20/01/2020 Esperto Stimatore nella procedura di cui in epigrafe con provvedimento dell'III.mo G.E Dott.ssa Elisa Pinna,

PREMESSO CHE

- in data 13/03/2023 ha provveduto a consegnare (mediante gli strumenti del processo civile telematico) il Rapporto di Valutazione di cui al predetto provvedimento di nomina;
- con il suddetto rapporto di valutazione lo scrivente CTU provvedeva a individuare e descrivere i seguenti n. 2 distinti lotti:
 - Lotto 1: Villino disposto su tre livelli con ampio giardino di pertinenza ubicato in Via Galliano n. 25, Massa (MS);
 - Lotto 2: Immobile adibito ad attività commerciale disposto a piano terra, con retro negozio e locali di deposito ubicato in Via Palestro n. 59, Massa (MS);

• nel paragrafo “Componenti edilizie e costruttive” del Lotto 1 evidenziava che: a) lo smaltimento dei reflui provenienti dall’immobile staggito avveniva mediante “fossa biologica”; b) la presenza di tale impianto risultava dall’esame dei titoli edilizi rilasciati; c) non era stata effettuata alcuna ispezione della stessa né indagini sulle relative condizioni di funzionamento (ritenendo, pur senza inserire una esplicita affermazione al riguardo, che tale attività esulasse dai compiti dello scrivente);

• nel paragrafo “Stato di possesso” del Lotto 2 evidenziava che:

“Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 27/06/2022 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto Serafini, l’esecutato Sig. ██████████ ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: “l’immobile in Via Galliano n. 25 (Immobile 1 LOTTO 1) è occupato dal soggetto esecutato, Ing. ██████████ mentre l’Immobile di Via Palestro (Immobile 1 LOTTO 2) risulta locato con contratto di affitto al Sig. ██████████ [...] non sono presenti oneri condominiali”. (Cfr. All. 13 - Verbale di primo accesso).

Al riguardo lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che lo stato di fatto in cui versava l’immobile alla data del sopralluogo ha dato conferma di quanto sopra, ovvero che all’interno dello stesso erano presenti utenze attive e arredi (non oggetto di pignoramento) che ne dimostrano un utilizzo a deposito/magazzino (relativamente alla porzione di immobile censita al mapp. 652 sub 13). Tuttavia, a seguito di formale richiesta inoltrata all’Agenzia delle Entrate (Prot. 1388/2021) con lo scopo di verificare l’esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest’ultima), la stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. del 27/01/2021, allegata alla presente (cfr. All. 11 - Comunicazione Agenzia delle Entrate) specificava che: “[...], dalle scritture in possesso di questa Agenzia, non risultano contratti di locazione stipulati da ██████████ – c.f. ██████████ in relazione all’immobile sito in comune di Massa e censito al foglio 66 – mappale 646 sub 5 e foglio 66 – mappale 652 sub 13 e 654 sub 1.”;

• durante l’udienza tenutasi il 05/04/2023, l’Il.mo G.E., Dott.ssa Elisa Pinna, prendeva atto (riservandosi) delle seguenti osservazioni dell’Avv. Laura Del ██████████ (legale dell’esecutato, Ing. ██████████):

“L’Avv. DEL ██████████ richiama le osservazioni depositate in data 04/04/2023 con riferimento alla perizia di stima. Rileva che il contratto di locazione (inerente il Lotto 2 – N.d.r.) era stato sottoscritto prima della divisione ereditaria nel 2012 (locatore ██████████ e conduttore ██████████) e che solo con le note depositate in data 04/04/2023 è stato possibile produrlo. Precisa quindi che la locazione riguarda una parte del foglio 66 mappale 652 sub. 13.

Dà atto che il contratto di locazione è registrato a nome di ██████████ in data 19/07/2012, con scadenza in data 25/06/2024. Precisa che i canoni di locazione sono stati versati in favore dell’esecutato (pari ad € 150,00 mensili). Rileva che si tratta di un piccolo fondo commerciale.

L’Avv. ██████████ inoltre, con riguardo all’abitazione (di cui al Lotto 1 – N.d.r.), chiarisce che l’immobile è allacciato alla fognatura pubblica a nome dei ██████████ (che poi il nome corretto è



██████████), madre del proprietario esecutato, come da documentazione prodotta. Dà atto di non avere la copia della domanda presentata.”;

- in data 12/05/23 l'Il.mo G.E. Dott.ssa Elisa Pinna, a scioglimento della riserva assunta all'udienza di cui sopra, emetteva apposita Ordinanza, con la quale: *“ravvista la necessità che il Perito stimatore voglia provvedere ad integrazione della perizia alla luce delle questioni riferite dalla parte esecutata all'udienza ex art. 569 c.p.c., segnatamente in punto di **locazione opponibile e congruità del canone e fognatura**”, mandava lo scrivente “Perito stimatore di integrare la perizia di stima, secondo le indicazioni riportate in parte motiva e tenendo conto di ogni altra utile informazione riferita dalla parte esecutata, entro il 30/06/2023”;*

riporta di seguito le integrazioni richieste.

1° INTEGRAZIONE: verifica dell'esistenza di un contratto di **“locazione opponibile”** riguardante l'immobile di cui al Lotto 2.

Al fine di svolgere tale adempimento lo scrivente C.T.U. ha avanzato all'Agenzia delle Entrate una ulteriore richiesta in data 29/5/2023 ed un successivo sollecito in data 26/06/2023 Prot. 34369 (cfr. All. 2i), con lo scopo di verificare, appunto, l'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto del Lotto 2 della presente Procedura, intestati al Sig. ██████████ C.F. ██████████, precedente proprietario dell'immobile (ovvero non già intestati all'attuale proprietario ed esecutato, Ing. ██████████), allegando, al fine di una loro più celere verifica, il contratto di locazione depositato agli atti dal legale dell'esecutato, ██████████.

La stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. del 27/06/2023 allegata alla presente (cfr. All. 3i) specificava che:

“Dalle scritture in possesso di questa Agenzia, si attesta che sono in essere i seguenti contratti di locazione stipulati dal Sig. ██████████ C.F. ██████████

-Serie 3, n. 2830/2012, durata 25/06/2012 al 24/06/2018 con proroga fino al 24/06/2024. Dati catastali: F023, FOGLIO 66, PART. 652, SUB. 13.

Si attesta altresì che:

- Non risultano in essere contratti di locazione stipulati dal Sig. ██████████ C.F. ██████████ in qualità di locatore;

- Non risultano in essere contratti di locazione stipulati dalla Sig.ra ██████████ C.F. ██████████ in qualità di locatore.

Si precisa che non è possibile verificare la presenza di contratti di locazione in base agli estremi catastali/indirizzo dell'immobile ma soltanto inserendo i codici fiscali delle parti”.

Per quanto sopra, dunque, si conferma l'effettiva registrazione del contratto di locazione depositato agli atti dal legale dell'esecutato, ██████████ e la relativa opponibilità (in termini prettamente temporali, ovvero di “data certa”) alla presente Procedura Esecutiva (cfr. All. 1i).

2° INTEGRAZIONE: verifica della **“congruità del canone”** di locazione dell'immobile di cui al Lotto 2.

Il contratto di che trattasi (cfr. All. 1i) rappresenta un contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo intercorso tra il Sig. ██████████ C.F. ██████████ (locatore), e il Sig. ██████████ C.F. ██████████ (conduttore), della durata di anni 6 a decorrere dal 25/06/2012, da rinnovare alla



sua scadenza per altri 6, con “canone mensile di € 150,00 da corrispondersi in rate da quattro mesi anticipate per un importo totale di € 600,00 ogni quattro mesi”.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U., in ottemperanza al mandato ricevuto, precisa che il **canone mensile di € 150,00** che il Sig. ██████████ ██████████ corrisponde al Sig. ██████████ ██████████ in base al contratto di locazione di cui sopra (avente prossima scadenza il 24/06/2024, e possibilità di disdetta da effettuarsi entro 6 mesi prima della scadenza, ovvero il 24/12/2023) **non risulta congruo**.

Le ragioni di quanto qui affermato trovano ampio supporto nelle risultanze derivanti dalle seguenti n. 3 distinte “procedure” valutative di ciò che può definirsi un “congruo canone di locazione”:

- 1) Valutazione canone di locazione mediante valori O.M.I.
- 2) valutazione diretta dei canoni sul mercato immobiliare con il metodo sintetico/comparativo;
- 3) valutazione del canone minimo ai fini fiscali.

Di seguito le singole evidenze:

1) Valutazione canone di locazione mediante valori O.M.I.

Per la zona di interesse (Comune di Massa / fascia Centrale/CENTRO CITTÀ, zona B) l’O.M.I. fornisce valori mensili di locazione di immobili commerciali (tipologia negozio) compresi tra un minimo di **7 €/mq** ed un massimo di **14 €/mq** (superficie netta).

Anche ipotizzando un valore minimo di locazione pari ad **7 €/mq** e considerando la superficie netta dell’immobile pari a 35,15 mq (quale somma della superficie netta dell’u.i.u. e della superficie netta delle pertinenze, moltiplicate per il relativo coefficiente di ragguglio) si otterrebbe un canone di locazione complessivo pari ad **€ 246,05 mensili**.

2) Valutazione canone di locazione con metodo sintetico comparativo.

Tale metodo prevede di dover comparare l’immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i canoni di mercato.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell’epoca di costruzione, tenuto conto della destinazione d’uso (negozio), della disposizione planimetrica e delle relative aree comuni di pertinenza, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, dunque, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto.

Con le opportune analisi comparative, conseguentemente, ha potuto rilevare valori di locazione che variano dai **10 €/mq** ai **20 €/mq**, a seconda delle zone e del taglio dell’immobile.

Se anche con questo metodo si prendesse cautelativamente in considerazione il solo suddetto valore minimo di 10 €/mq, si otterrebbe il seguente valore di locazione mensile:

Identificazione IMMOBILE	Superficie (ragguagliata)	Valori unitari locazione (€/mq x mese)	Valore locazione mensile per singolo immobile
Foglio 66, mapp. 652 sub 13 graffato con il mappale 654 sub 1	52,80	10,00	528,00 €

3) Valutazione canone minimo ai fini fiscali:



L'Amministrazione non provvede in automatico ad esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare risulta superiore a certe soglie.

Per l'imposta di registro non è soggetto ad accertamento il canone di locazione, relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti stabilito (contrattualmente) in misura non inferiore al 10% del "valore dell'immobile", come risulta calcolato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986. (Relativamente alle imposte sui redditi l'Agenzia delle Entrate non provvede all'accertamento automatico qualora i redditi di fabbricati, derivanti da locazione, siano stati dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15%) e il 10 % del valore dell'immobile).

Per "valore dell'immobile" si intende la rendita catastale opportunamente rivalutata e moltiplicata per i coefficienti indicati dal D.P.R. n. 131/86 (e ss.mm.ii.) in funzione della destinazione dell'immobile (es. abitazione, negozio, etc.), come meglio illustrato nei calcoli riportati nella seguente tabella, dai quali deriva che il canone di locazione **minimo** ai fini fiscali per il bene staggito (censito con il mapp. 652 sub 13 graffato con il mappale 654 sub 1), è pari complessivamente ad **€ 250,24**

Identificazione IMMOBILE	Categoria catastale	Rendita	Coefficiente moltiplicatore (D.P.R. 131/86 e ss.mm.ii.)	Valore catastale del singolo immobile
Foglio 66, mapp. 652 sub 13 graffato con il mappale 654 sub 1	C/1	700,94 €	42,84	30.028,27 €

LOTTO 2 - mapp. 652 sub 13 graffato con il mappale 654 sub 1		
Valore minimo canone annuo di locazione (10% del valore catastale complessivo)	(30.028,27 € x 0,10)	3.002,83€
Canone mensile minimo ai fini fiscali	(3.002,83 €/ 12)	€ 250,24

Da quanto sopra non può che evidenziarsi come il canone di 150,0 € mensili che il Sig. [REDACTED] [REDACTED] corrisponde al Sig. [REDACTED] [REDACTED] sia **sempre inferiore a ciascuno dei sopra determinati valori minimi di canone mensile rispettivamente ridotti di 1/3** (art. 2923, III comma, c.c.). Applicando tale ulteriore riduzione ai suddetti singoli valori, infatti, si otterrebbero rispettivamente:

- 1) Canone minimo OMI ridotto di 1/3 = € 246,05 – (246,05 / 3) = **€ 164,03 mensili** (> 150,0 mensili);
- 2) Canone minimo di mercato ridotto di 1/3 = € 528,00 - (528,00 / 3) = **€ 352,00 mensili** (> 150,0 mensili);
- 3) Canone minimo ai fini fiscali ridotto di 1/3 = € 250,24 – (250,24 / 3) = **166,83 mensili** (> 150,0 mensili).

A fronte di tutto quanto sopra esposto ed a completamento della specifica integrazione richiesta, lo scrivente CTU ritiene che per l'immobile in oggetto possa valutarsi congruo un canone mensile pari alla media dei valori minimi forniti dai tre metodi sopra esposti:

(€ 246,05 + € 528,00 + € 250,24) / 3 = € 341,43 => arrotondato **€ 350,00 mensili**



3° INTEGRAZIONE: verifica dell'effettivo allaccio alla pubblica "fognatura" per l'abitazione di cui al Lotto 1.

Al fine di poter rispondere compiutamente a tale richiesta di integrazione perizia, lo scrivente ha contattato l'Ente gestore della Pubblica fognatura, Gaia S.p.a., per richiedere alla stessa l'invio di personale tecnico preposto a tali tipi di verifiche. Al riguardo si riporta di seguito il relativo esito così come formalizzato dalla medesima società all'indirizzo P.E.C dello scrivente CTU in data 29/06/23:

"Facendo seguito alla Sua richiesta del 27/06/2023, acquisita al nostro protocollo in pari data con n. 50898, La informiamo che l'immobile di via Galliano 25 nel Comune di Massa risulta effettivamente allacciato alla pubblica fognatura nera, anche se, per motivi ancora da verificare, non risulta assoggettato a canoni di fognatura e depurazione".

Per completezza si allega alla presente anche il documento a firma del Dirigente Tecnico di GAIA S.p.A., Ing. Daniele Franceschini (Protocollo numero **0051651** del **29/06/2023**), che attesta quanto sopra (cfr All 4i).

Tanto si doveva ad evasione del gradito ulteriore incarico ricevuto.

Elenco allegati:

All. 1i) contratto di affitto intestato al Sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

All. 2i) richiesta in data 29/5/2023 e successivo sollecito del 26-06-2023 Prot. 34369

All. 3i) risposta Agenzia delle Entrate del 27/06/2023

All.4i) Comunicazione Gaia S.p.a.

Sarzana, li 30/06/2023

Il C.T.U.

Ing. Davide Ambrosini

