
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuffra Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 431/2023 del R.G.E.
promossa da

contro

INTEGRAZIONE QUESITO

come da incarico del G.I. dott.ssa Tabacchi del 5/8/2024, come sotto riportato :

"Il giudice Dott.ssa Cristina Tabacchi, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 11 giugno 2024 che poiché vi è domanda di liberazione sulla base della disciplina di cui all'art. 2923 c.c. pare necessaria una verifica circa il giusto prezzo di locazione di cui al III comma di detta norma, che peraltro, nelle more della decisione circa l'esistenza di canone vile, pare opportuno nominare delegato alla vendita, al fine di procedere con i controlli prodromici alla effettuazione dell'asta la quale potrà comunque tenersi al prezzo ridotto già individuato dal perito

P.Q.M.

Assegna termine al CTU Arch. Patrizia Giuffra fino al 10 settembre 2024 per integrare la perizia sul punto sopra indicato, invitando la stessa anche a riferire se la decurtazione di un terzo del valore contempi l'originaria durata ventennale ovvero la sola durata novennale, quantificando eventuale diversa decurtazione

Il sottoscritto CTU, scusandosi per il ritardo nel deposito dovuto a problemi di ricezione della propria PEC nel mese di Agosto, ritiene utile richiamare nel seguito alcuni punti della perizia redatta in data 21/2/2024 e dei chiarimenti forniti in data 7/5/2024 :

Descrizione immobile oggetto di pignoramento

L'immobile è ubicato a Chiavari in Salita Bacezza n. 11, in condominio costituito di 3 piani fuori terra, piano attico e piano seminterrato, in discrete condizioni manutentive. L'appartamento, contrassegnato con il n. interno 7, è ubicato al piano secondo ed è composto di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, 3 camere e 2 bagni ; dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera lato Nord si accede ad altrettanti balconi.

I locali, specialmente della zona giorno, sono spaziosi ; ha una buona luminosità, gode di uno scorcio di vista mare dai balconi lato Sud ed Est. Le finiture interne sono in discrete condizioni ma datate perché risalenti alla fine degli anni Sessanta. Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori.

Ha una superficie lorda di circa mq. 127, i 3 terrazzi di circa 16 mq. e la cantina di mq. 5, per una superficie commerciale complessiva di mq. 132.

All'appartamento sono annessi una cantina, sita al piano terra, ed un posto auto sito nel piano seminterrato e distinto con il n. 2 (bene n. 2), separatamente valutato.

Stato di occupazione

L'appartamento risulta occupato da terzi con contratto di locazione : infatti vi risiede la proprietaria, ma una camera con un bagno risultano locati al :

Caratteristiche della locazione

ha concesso in locazione una porzione dell'appartamento e precisamente "la stanza da letto con bagno situati in fondo al corridoio di entrata dell'immobile" per un periodo di 20 anni, come si evince dal contratto che si riallega al n. 1 ed i cui dati sono sotto riportati :

- Stipula : 20/12/2021
- Scadenza : 20/11/2041
- Durata : 20 anni ai sensi art. 1572 e 1573 C.C.
- Registrazione : 28/12/2021
- Trascrizione : non avvenuta
- Canone annuale : Euro 1.200,00 escluse le spese di condominio ordinarie e di riscaldamento
- Canone mensile: € 100,00

Valutazione del valore commerciale dell'immobile

Sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, del suo stato di conservazione, incrociando i valori forniti dall'O.M.I. (da 2.200 a 3.200 Euro/mq di Superficie lorda), con i valori desunti dalle proposte immobiliari immesse in rete per immobili analoghi e da contatti con Agenzie immobiliari (da 3.200 a 3.800 Euro/mq), si è ritenuto congruo in Perizia applicare una valutazione a mq. pari a Euro 2.800,00.

La valutazione dell'appartamento è risultata quindi : Euro (2.800,00 X 132) = Euro 369.600,00

Essendo l'immobile in parte locato con contratto di locazione scadente in data 20/11/2041, si è ritenuto ragionevole apportare al suddetto valore una decurtazione pari al 30% :

Euro (30% X 369.600,00) = Euro 110.880,00.

Ne è risultato quindi :

Euro (369.600,00 - 110.880,00) = Euro 258.720,00.

Valori OMI

La valutazione dell'immobile è stata effettuata, come sopra riportato, sulla base dei più recenti valori OMI dell'Agenzia delle Entrate a disposizione : alla data di redazione della perizia, essi risultavano quelli riferiti al 1 semestre 2023 che, per le abitazioni civili in stato di conservazione normale erano i seguenti :

Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (L/N)	Valori di locazione (Euro/mq mese)	Superficie (L/N)
min 2.200 – max 3.200	L	min 6,2 – max 9,2	L

Alla data odierna, i valori OMI a disposizione risultano quelli del 2 semestre 2023 (all. 2), sotto riportati :

Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (L/N)	Valori di locazione (Euro/mq mese)	Superficie (L/N)
min 2.250 – max 3.300	L	min 6,1 – max 9,1	L

RISPOSTA AI QUESITI

1. verifica circa il giusto prezzo di locazione

Determinazione del canone di locazione

Come sopra precisato, dal contratto si evince che i locali dell'appartamento concessi in locazione sono "la stanza da letto con bagno situati in fondo al corridoio di entrata dell'immobile" ; la relativa superficie lorda risulta :

stanza	mq. 15,5
bagno	mq. 5,2
TOTALE	mq. 20,7

Le sopra riportate rilevazioni più recenti dell'O.M.I. indicano valori di locazione mensili al mq. di superficie lorda da un minimo di Euro 6,1 ad un massimo di Euro 9,1, leggermente più bassi di quelli del semestre precedente (6,2 – 9,2).

Considerando il tipo di locazione in essere, "parziale", in quanto limitata a 2 soli locali, si ritiene corretto attestarsi sui valori minimi dell'OMI.

CANONE	MENSILE	ANNUALE
canone locazione	Euro (20,7 X 6,2) = Euro 128,34 X 12 =	Euro 1.540,08

Tali valori, rapportati alla superficie totale dell'appartamento in esame, risultano in linea con le proposte attualmente immesse in rete dai principali operatori immobiliari che per contratti prima casa di appartamenti locati interamente, e quindi autonomi, ricadenti nella stessa zona o in zone analoghe, indicano valori tra i 800 ed i 1000-1200 Euro/mese.

Giudizio in merito al canone ex art. 2923 C.C. – III comma

Canone annuale come sopra determinato : Euro 1.540,08

Euro 1.540,08 – 1/3 (Euro 513,36) = Euro 1.026,72

Canone annuale a contratto : Euro 1.200,00 maggiore di Euro 1.026,72

Quindi il canone non si considera "vile".

2. ... la decurtazione di un terzo del valore contempli l'originaria durata ventennale ovvero la sola durata novennale, quantificando eventuale diversa decurtazione

Ai sensi dell'art. 2643 del C.C. – comma 8 - il contratto di locazione in oggetto, stipulato ai sensi degli art. 1572 – 1573 ed avente durata superiore ai 9 anni, doveva essere trascritto. Come accertato dalla sottoscritta e sopra riportato, ciò non è avvenuto e pertanto, ai sensi dell'art. 2923, l'opponibilità del contratto si riduce dai 20 anni della sua durata a 9 anni.

In relazione al quesito posto, riconsiderando i criteri seguiti per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, come dettagliati a pag. 19 – 20 della Perizia, e la limitazione che un contratto di locazione come quello in essere arreca all'appetibilità dell'immobile sul mercato immobiliare, pur se la sua opponibilità si riduce da 20 a 9 anni, si reputa di mantenere la decurtazione del 30% operata a pag. 20 della Perizia e richiamata nella precedente pag. 2.

Risultando i valori OMI indicati in precedenza pressoché stazionari nei 2 semestri, si ritiene di confermare anche alla data odierna la valutazione del valore commerciale dell'appartamento effettuata in perizia.

La valutazione totale dell'immobile, comprensiva della decurtazione per la locazione parziale dell'appartamento, risulta quindi :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2	132,00 mq	1.960,00 €/mq	€ 258.720,00	100,00%	€ 258.720,00
Bene N° 2 - Posto auto Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1	16,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 38.400,00	100,00%	€ 38.400,00
				Valore di stima:	€ 297.120,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 282.264,00

Ritenendo di aver assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione di relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rapallo, li 13/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuffra Patrizia

ALLEGATI :

1. contratto di locazione
2. valori OMI a destinazione residenziale 2 semestre 2023