

TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED]
[REDACTED] AL R.G.E. N°123/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCIOLETTO n° 1

LOTTO N°1

INTEGRAZIONE

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

A) Immobile costituito da quattro ampi locali a piano terra al Corso
Giannone n° 146 e n° 152 in Foggia (FG).

Identificato al catasto urbano al fg. 96 p.lla 9233 sub. 22

Il C. T. U.
(ing. Vincenzo Moffa)



1) PREMESSA

Dopo il deposito della Relazione Peritale il C.T.U. riceveva una nota PEC dell'avv. Sergio Cusmai che riferiva quanto segue.

“A seguito dell'accesso presso l'immobile pignorato, il professionista delegato alla vendita e custode giudiziario, ha constatato che lo stesso è occupato da società terza ovvero dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (p.iva [REDACTED]), in virtù di affitto di ramo d'azienda per [REDACTED]

[REDACTED] diversamente da quanto riportato nella perizia di stima in cui si dice che l'immobile è occupato dalla proprietaria e, di conseguenza, alcun riscontro è stato fornito circa la congruità del canone ex art. 2923, comma 3, c.c.. Orbene, il Custode Giudiziario, dopo aver acquisito il suddetto contratto di affitto, ha constatato che il canone mensile concordato è pari ad € 1.500,00, importo comprensivo delle autorizzazioni ad esercitare concesse dalle competenti Autorità alla locatrice, dell'immobile pignorato, dei beni mobili registrati e delle attrezzature di cui all'allegato sub n. b) del predetto contratto, come riportato all'articolo secondo. Pertanto, per valutare l'opponibilità alla procedura di detto contratto, così come richiesto dal G.E. nella formulazione del quesito sub. 7 del verbale di giuramento del 13.09.2022, dovrà indicare se il canone è congruo, in considerazione della circostanza che nell'importo di € 1.500,00 mensili è ricompreso non solo il canone dell'immobile pignorato ma tutto quanto rientrante nel fitto di azienda”.





Il tutto per un canone mensile di € 1.500,00 comprensivo dell'immobile, della licenza commerciale e della attrezzatura per la gestione aziendale.

Il quesito n°7 posto dal G.E. chiede al C.T.U. di “verificare se il canone in questione sia corrispondente al giusto prezzo”

Al fine di rispondere a tale quesito procederemo alla determinazione del più probabile valore di mercato del canone relativo dell'immobile dato in locazione e quindi di quello relativo alle licenze ed attrezzature.



2) Stima del canone di locazione del solo immobile

Fabbricato costituito da quattro ampi locali a piano terra al Corso Giannone n. 146 142 in Foggia (FG).

Esso è identificato catastalmente al fg. 96 p.lla 9233, sub 22.

Piano terra:

- Superficie lorda commerciale: mq 226,00
- Superficie netta commerciale: mq 183,18

L'immobile è ampiamente descritto nella risposta 3 lettera "A" del paragrafo n°5 della relazione peritale a cui si rinvia.

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo in base al parametro tecnico dei metri quadri di superficie netta.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.33 dell'Allegato "A".

Procediamo alla valutazione del canone di locazione dell'immobile individuando il valore parametrico per le singole unità che la compongono, come segue:

Il valore del canone di locazione dell'immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per fabbricati simili del Comune di Foggia e nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima. Da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona, presso mediatori ed operatori economici di beni simili, presso studi notarili e banche autorizzate al credito fondiario, si è avuto modo di riscontrare quanto segue: i valori ordinari più attendibili sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona "B" (centro edificato) dell'abitato di Foggia nel periodo più recente, che coincide con il 1° semestre del 2022, corrispondono al valore parametrico di €/mq x mese 10 (vedi pag.38 dell'Allegato "A").



Fra le caratteristiche estrinseche della zona si deve tener conto in particolare delle seguenti:

- Ubicazione nella strada dei negozi e del passeggio cittadino;
- Presenza di tutti i servizi;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Orientamento delle facciate principali: ottima;
 - Luminosità: buona;
 - Livello delle finiture: buono;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: sufficiente;
 - Caratteristiche delle strutture portanti: non sismiche.

Alla luce di quanto sopra si individuano i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche estrinseche: + 20%
- Caratteristiche intrinseche: - 40 %

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq/mese } 10 - 20 \% = 10 \times 0,80 = \text{€/mq/mese } 8,00$$

Quindi il valore dell'immobile esecutato viene stimato come segue:

$$\text{Superficie netta mq. } 183,18 \times \text{€/mq } 8 = \text{€ } 1.465,44$$

$$\text{Totale in c.t} \quad \text{€ } 1.500,00 \text{ in c.t.}$$

Il valore del canone mensile relativo al bene esecutato viene stimato in € 1.500,00.



A) Stima del canone mensile relativo all'utilizzo della licenza commerciale e delle attrezzature per la gestione dell'attività di produzione e commercio di prodotti da forno

Sulla base di quanto riportato nel contratto d'affitto allegato e di quanto si è avuto modo di esaminare durante le operazioni peritali il più probabile valore di mercato del canone di affitto di tali beni mobili ammonta ad €/mensili 1.000,00.

Ciò stante il giusto prezzo del canone mensile è di €/mese $(1.500+1.000)= € 2.500,00$.

Tenuto conto di quanto sopra il prezzo pagato per il canone relativo all'immobile è di € $(1.500-1000)= €/mese 500,00$.

Conclusioni

Il canone di locazione dell'immobile esecutato viene stimato quale "giusto prezzo" ai sensi dell'art.2923, 3°commam c.c. in €/mensili 2.500,00.

Esso è così composto:

€/mese 1.500,00 per l'affitto dell'immobile;

€/mese 1.000,00 per licenze ed attrezzature.

Il canone attuale è di €/mese 1.500,00 così composto:

€/mese 500,00 per l'affitto dell'immobile;

€/mese 1.000,00 per l'affitto della licenza ed attrezzature.

Si allega copia del contratto d'affitto.

Torremaggiore, li 07/10/2023

Il C.T.U.
(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.7



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)