

**Tribunale ordinario di Arezzo**

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

**211/2024 R.G.E.**

promossa da:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

nei confronti di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE PERIZIA CTU**

in seguito ad istanza Istituto vendite giudiziarie (IVG) del 24/10/2025

\*\*\*\*\*

In merito alla quantificazione del giusto canone di locazione, come da quesito n.12, ad integrazione della Consulenza Estimativa Giudiziarie depositata il 16/10/2025, il sottoscritto Architetto Alessandro Barciulli, in qualità di esperto stimatore, esprime quanto segue:

**premesse**

- che il sottoscritto ha avuto possibilità di accedere ai locali pignorati in data 4 giugno scorso e solo in tale occasione ha potuto constatare l'occupazione di alcuni locali da parte \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- che i locali occupati corrispondono ai locali costituenti l'intero Lotti 1, catastalmente indicato come subalterno 26;

- che il Lotto 1, ora subalterno 26 dal 13/12/2018, è composto dalla ex unità immobiliare 11 e da un vano della ex unità immobiliare 12;

- che l'occupazione dei locali, da parte \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, è legittimata da un

contratto di locazione del 21/07/2016 (registrato a Firenze il 03/09/2025 al n.18988

Serie 3T), riguardante la sola ex unità sub.11 (per cui resta escluso dalla locazione il

vano della ex unità sub.12);

- che la consistenza dell'intero Lotto 1 è pari a mq.111,17 (

), mentre la consistenza della ex unità sub.11 è pari a mq. 90,86

(mq,111,17 – vano ex sub.12 di mq.20,31);

- che il sottoscritto ha provveduto ad inviate alle parti (tutte), bozza della Perizia

Estimativa e relativa documentazione allegata in data 29/09/2025, come da

attestazione già depositata;

tutto quanto sopra premesso, si valuta quanto segue:

#### **punto 1**

Il contratto di locazione, stipulato il 21/07/2016, riguarda solo la ex unità immobiliare

subalterno 11 che misura mq.90,86 lordi, pertanto l'importo annuale di € 9.600,00 +

IVA, dichiarato nel contratto di locazione citato, si riferisce solamente alla ex unità

sub.11 ( ), per cui alla superficie

commerciale di mq.90,86.

#### **punto 2**

Per la valutazione del giusto canone di locazione si mantengono le analisi e le

osservazioni già riportate ed ampiamente descritte nella Perizia CTU depositata e

dalla quale è scaturito il più probabile valore di mercato da utilizzare per la

valutazione dell'intero Lotto 1 (1.150,00 €/mq,

); per semplicità, qui si intende fare riferimento alle osservazioni del

mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), mediante le quali si possono osservare gli indicatori semestrali riferiti alle varie annualità, sia attuali che precedenti, procedendo poi, o per interpolazione lineare o con diretto confronto, alla estrazione del valore utilizzabile per il calcolo del giusto canone di locazione.

#### punto 3

Dalle osservazioni OMI riferite al 1° semestre 2016 (periodo della stipula del contratto di locazione), scaturisce che i valori di riferimento delle locazioni, per unità di **superficie netta**, oscillano tra un minimo di 6,1 €/mq x mese ed un massimo di 7,20 €/mq x mese; le osservazioni attuali, riferite al 1° semestre 2025 oscillano tra un minimo di 5,2 €/mq x mese ed un massimo di 6,60 €/mq x mese, per unità di **superficie lorda**; intanto, confrontando il dato unitario stimato (vedi precedente punto 2), pari a 1,150,00 €/mq con i valori di mercato osservati OMI 1° semestre 2025, valore minimo 1.200,00 €/mq e valore massimo 1.500,00 €/mq, scaturisce che il valore stimato in Perizia risulta leggermente inferiore al valore minimo OMI 2025-1. Da tale osservazione e confronto, il sottoscritto ritiene giusto utilizzare come riferimento per la verifica della locazione i valori minimi indicati dalle osservazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

#### punto 4

Ultimo passo per raggiungere la valutazione/verifica del valore della locazione contrattuale in oggetto, rimane la correzione del parametro della superficie di riferimento; come si è notato nei punti precedenti, attualmente le osservazioni OMI dei valori locativi si riferiscono alla superficie lorda, mentre nel 2016 le osservazioni tenevano conto della superficie netta.

Per definire la probabile ed equa locazione dei locali che furono oggetto del contratto citato deve essere definita la superficie netta di tali locali, ricavabile dalle quote indicate nella planimetria inserita a pag.11 della Perizia CTU depositata e nell'Allegato E: da tale planimetria ricaviamo la superficie netta dei locali che furono oggetto di contratto di locazione e che risulta pari a mq. 74,33 (ex unità sub.11), mentre il **terzo ufficio** risulta di mq. 16,92 (parte ex unità 12), che assieme costituiscono il Lotto 1 (attuale unità sub.26).

Siamo ora in grado di stabilire il minimo canone possibile da confrontare con quanto indicato nel già citato contratto di locazione:

Sup. netta mq.74,33 x 6,1 €/mq x mese = € 453,41

sapendo che il canone che fu concordato tra le parti, alla data del 21/07/2016, fu di € 9.600,00 annue, pari a € 800,00 mensili, il sottoscritto può tranquillamente affermare che il canone che fu concordato ed inserito in contratto è sicuramente congruo (800 > 453,41), sia per l'epoca del contratto che per oggi.

#### **punto 5**

A questo punto resta solo da stabilire il canone relativo al locale aggiunto alla ex unità sub.11 e che oggi fa parte integrante dell'attuale unità sub.26 (Lotto 1).

Detto che il canone a contratto è da ritenersi giusto non resta che calcolare a quanto deve ammontare il canone del locale aggiunto:

canone € 9.600,00 / mq.74,33 x mq.16,92 = € annue 2.185,28

#### **punto 6 - conclusioni**

In risposta alla disposizione del G.E., ad integrazione della Perizia già depositata, in risposta al quesito 12 ed in riscontro all'istanza del I.V.G., il sottoscritto conferma

quanto segue:

(a) il Lotto 1 è occupato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sulla base di scrittura privata per locazione ultranovennale autenticata da Notaio Persiani Vincenzo in data 21/07/2016 (ante pignoramento), atto registrato a Firenze in data 03/09/2025 alla Serie 3T con n.18988, trascritto ad Arezzo il 28/07/2016 reg.gen.10936 reg.part.7670 ( \_\_\_\_\_ ), con scadenza il 20/07/2028;

(b) il canone di locazione indicato in atto e concordato tra le parti di € 9.600,00 è da ritenersi giusto per l'iniziale ex unità subalterno 11, oggetto dell'atto citato ( \_\_\_\_\_ );

(c) risulta fuori dal contratto di locazione e pertanto priva di titolo alcuno il locale originariamente facente parte dell'ex unità sub.12 ma oggi parte integrante dell'unità sub.26 e corrispondente interamente al Lotto 1 ( \_\_\_\_\_ );

(d) considerato che il locale suddetto "ufficio 3" è integrato nel Lotto 1 e occupato sempre dal "conduttore" \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il sottoscritto ritiene giusto far corrispondere un canone specifico di locazione pari a € annue 2.185,28 ( \_\_\_\_\_ ).

data, 28 ottobre 2025

il tecnico incaricato

Architetto Alessandro Barciulli