



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 06/2020 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

CREDITORE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

QUANTIFICAZIONE CANONI DI LOCAZIONE

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al [REDACTED], con studio in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] veniva nominato con lettera d'incarico del 21/06/2024, dal G.E., quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata, per redigere la presente relazione di quantificare i canoni di locazione dei beni pignorati. (Allegato 1)

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni dieci dall'invio della nomina, in data 29/06/2024 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 06/2020 di cui all'epigrafe. (Allegato 2)

Al sottoscritto veniva richiesto di quantificare il canone di locazione dei beni pignorati e depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati nel fascicolo del procedimento.

Pagina 1 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 06/2020



Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza, con specifico riferimento alla relazione di stima e dei relativi allegati redatti sia dal **CTU Vito MOLINARI** che dal custode Giudiziario [REDACTED]

Inoltre si è consultato gli atti e la documentazione del Delegato alle operazioni di vendita nonché custode giudiziario **Dott. FRANCESCO CARRETTA**, inserita nel fascicolo della Procedura n. 06/2020 del R.G.E..

Il compendio immobiliare pignorato, oggetto di accertamento di cui alla presente relazione, è identificato come segue:

1) LOTTO N. 1 – immobili siti *nella frazione di Villa d'Agri* del **Comune di Marsicovetere (Pz)**, in via *Provinciale n.ri 53 e 51*, riportati in Catasto Fabbricato al foglio 26 part. 182 sub 1 e sub 29;

2) LOTTO N. 2 - fabbricato sito *nella frazione di Villa d'Agri* del **Comune di Marsicovetere (Pz)**, in via *Provinciale n. 32*, censito in catasto fabbricati al foglio 27 part. 1473 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10 e sub 11;

3) LOTTO N. 3 – comprensorio di fondi rustici riportati in **catasto terreni** in agro del **comune di Grumento Nova (PZ)** alla contrada San Giuliano,

✓ foglio 49 part. 30 e foglio 50 part. 75, 76, 102, 111, 112, 113 e 453;
Immobili connessi alla attività agricola siti in agro del **comune di Grumento Nova (Pz)** alla contrada San Giuliano riportati in **catasto fabbricati** come di seguito indicati:

✓ *locale deposito* foglio 50 part. 457 (D/10);

✓ *locale deposito* foglio 50 part. 454 – 455;



✓ *locale deposito foglio 50 part. 385 sub 3 - sub 4 -sub 5*

✓ *appartamento foglio 50 part. 385 sub 1 e sub 6;*

✓ *locale garage foglio 50 part. 385 sub 2;*

4) LOTTO N. 4 - immobile sito in Moliterno (PZ) alla Via San Biagio,
riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 16 part. 773 sub 1 e**
gli immobili siti sempre in **Moliterno alla Via Giuseppe Mazzini**, riportati
in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 16 part. 773 sub 2, 3.**

5) LOTTO N. 5 – immobile alla Via Santa Croce del Comune di
Moliterno (PZ), riportato in catasto fabbricati come segue:

✓ *Appartamento foglio 16 part. 479 sub 2;*

✓ *appartamento foglio 16 part. 317 sub 4 graffata con le particelle 478*
sub 4 e 479 sub 4.

«« ... »»

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato, ho provveduto
preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni e attività
tecnico/amministrative necessarie al compimento dell'incarico affidatomi.

Successivamente, previo accordo telefonico intercorso con il [REDACTED]
[REDACTED], veniva fissato il sopralluogo di verifica presso gli
immobili pignorati per il giorno 09/11/2024.

La visita veniva effettuata il giorno stabilito con inizio alle ore 9:00, ed
ha riguardato tutte le unità immobiliari oggetto di perizia, sita nei Comune
di Marsicovetere, Grumento Nova e Moliterno, così come dettagliato nel
relativo verbale.

Le operazioni peritali relative al sopralluogo di accertamento venivano
concluse alle ore 12:30 del 09/11/2024, con la redazione del relativo

Pagina 3 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 06/2020



verbale. (Allegato 3)

Al termine delle indagini eseguite, del sopralluogo, degli accertamenti e delle ispezioni esperite, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari per procedere alla redazione della seguente perizia, dando risposta al quesito posto, così come di seguito indicato.

RISPOSTA AL QUESITO

Procedere alla quantificazione del canone di locazione dei beni pignorati

Dopo aver analizzato le caratteristiche degli immobili oggetto di accertamento e sulla base delle indagini svolte, si è proceduto alla quantificazione del canone di locazione dei singoli beni pignorati utilizzando, per ciò che riguarda le unità immobiliari, l'applicazione dei parametri risultante dalle quotazioni O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 4), per i terreni invece ricorrendo alla comparazione con i valori di mercato dei canoni d'affitto applicati sulla zona di riferimento.

La determinazione dei valori di locazione dei singoli beni viene riepilogata nel seguente prospetto in cui per ogni bene costituenti i vari lotti si è pervenuti alla determinazione del canone (annuo e/o mensile) di locazione moltiplicando la sup. commerciale espressa in mq. e/o ha, per l'importo unitario del relativo canone, il tutto come di seguito riepilogato.

Si precisa che nella redazione della presente perizia di stima non si è proceduto alla determinazione dei canoni di fitto per gli immobili costituenti il **lotto n. 3** in quanto gli stessi, costituenti un'azienda agricola, a seguito del



decesso [REDACTED], sono attualmente detenuti dagli esecutati [REDACTED].
[REDACTED] tale condizione viene rilevata sia dalla dichiarazione acquisita in fase del sopralluogo eseguito dallo scrivente (vedi allegato 3) che dal verbale di sopralluogo del 6/06/2024 del delegato alla vendita; tale circostanza inoltre è allo stesso tempo desumibile dal verbale di primo accesso del precedente custode giudiziario nel quale si evidenzia che l'azienda agricola era condotta [REDACTED].

Per le medesime ragioni, in considerazione che gli immobili costituenti il lotto n. 5, non vengono utilizzati, se non in maniera saltuaria [REDACTED], vedasi dichiarazione assunta nel verbale di sopralluogo – allegato 3), per gli stessi non si è provveduto alla determinazione del canone di locazione.

Fatto le dovute constatazioni, si provvede quindi all'elencazione delle valutazioni effettuate circa la determinazione dei canoni di locazione.

«« ... »»

❖ **LOTTO N. 1**

Il lotto si compone delle u.i., censite in Catasto Fabbricati del **comune di Marsicovetere (Pz)** al foglio 26 part. 182 sub 1 e sub 29 con destinazione d'uso **commerciale**.

La superficie commerciale complessiva, così come determinata nella perizia di stima, è di mq. 68,00 alla quale si applica il Valore OMI di riferimento che è pari a €/mq. 3,20 (allegato 4).

Canone mensile = sup. commerciale (mq) X canone mensile (€/mq)

Pagina 5 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 06/2020



Canone di Locazione = mq. 68,00 x 3,20 €/mq. = € 217,60 al mese,

pari ad un importo complessivo di € 2.611,20 all'anno,

IN C.T. € 2.600,00 (EURO DUEMILASEICENTO) ALL'ANNO.

In relazione al canone di fitto pattuito con contratto di locazione del 01/02/2019, in complessivi € 1.200,00 all'anno, si evidenzia che lo stesso non risulta congruo rispetto alle determinazioni sopra indicate.

«« ... »»

❖ **LOTTO N. 2**

Il lotto si compone delle u.i., censite in Catasto Fabbricati del comune di Marsicovetere (Pz) al foglio 27 part. 1473 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10 e sub 11, con prevalente destinazione d'uso commerciale.

La superficie commerciale complessiva, così come determinata nella perizia di stima è di mq. 833,00, distinta in uso commerciale per mq. 269,00 alla quale si applica il Valore OMI di riferimento che è pari a €/mq. 3,20, in uso deposito/magazzini per mq. 358,00 alla quale si applica il Valore OMI di riferimento che è pari a €/mq. 1,10 ed infine in uso (uffici) per mq. 206,00 alla quale si applica il Valore OMI di riferimento che è pari a €/mq. 2,60.

Canone mensile = sup. commerciale (mq) X canone mensile (€/mq)

Canone di Locazione (1) = mq. 269,00 x 3,20 €/mq. = € 860,80 al mese

Canone di Locazione (2) = mq. 358,00 x 1,10 €/mq. = € 393,80 al mese

Canone di Locazione (3) = mq. 206,00 x 2,60 €/mq. = € 535,60 al mese

Quanto sopra ammonta ad un totale di € 1.790,20 al mese

Corrispondente ad un importo complessivo di € 21.482,40 all'anno,

IN C.T. € 21.400,00 (EURO VENTUNOMILAQUATTROCENTO) ALL'ANNO

Pagina 6 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 06/2020



In relazione al canone di fitto pattuito con contratto di locazione del 26/11/2018, in complessivi € 7.500,00 all'anno oltre gli aggiornamenti ISTAT, si evidenzia che lo stesso non risulta congruo rispetto alle determinazioni sopra indicate.

«« ... »»

❖ **LOTTO N. 4**

Il lotto si compone delle u.i., censite in Catasto Fabbricati del **comune di Moliterno (Pz)** al foglio 16 part. 773 sub 1 - con destinazione d'uso **deposito**, della superficie commerciale di mq. 52,00; part. 773 sub 2 - con destinazione d'uso **commerciale**, della superficie commerciale di mq. 47,00; part. 773 sub 3 - con destinazione d'uso **residenziale**, della superficie commerciale di mq. 75,00

Il tutto si sviluppa, così come determinato nella perizia di stima, su una superficie commerciale di mq. 174,00

I valori OMI di riferimento in base alle destinazioni d'uso sono i seguenti: €/mq. 0,60 per la destinazione d'uso deposito, €/mq. 2,20 per la destinazione d'uso commerciale, €/mq. 1,60 per la destinazione d'uso residenziale.

Canone mensile = sup. commerciale (mq) X canone mensile (€/mq)

Canone di Locazione (1) = mq. 52,00 x 0,60 €/mq. = € 31,20 al mese

Canone di Locazione (2) = mq. 47,00 x 2,20 €/mq. = € 103,40 al mese

Canone di Locazione (3) = mq. 75,00 x 1,60 €/mq. = € 120,00 al mese

Quanto sopra assomma ad un totale di € 254,60 al mese

corrispondenti ad un importo complessivo di **€ 3.055,20 all'anno,**

IN C.T. € 3.000,00 (EURO TREMILA) ALL'ANNO

Pagina 7 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 06/2020



Si ritiene utile infine, per meglio chiarire le valutazioni effettuate nella presente perizia, specificare che nella determinazione del valore di locazione degli immobili oggetto di perizia, si è considerata quale preminente la condizione che gli stessi sia per la natura del procedimento in corso che per le pattuizioni in essere con gli attuali utilizzatori, non sono comparabili con altri presenti sulla zona e quindi non è possibile effettuare valutazioni differenti dalla mera applicazione dei valori determinati dall'Agenzia delle Entrate; gli stessi comunque a parere dello scrivente sono da ritenersi congrui rispetto alle condizioni del mercato locativo esistente sulla zona di riferimento e per le condizioni di riferimento.

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Deposito Giuramento;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Valori OMI canoni di locazione;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 8 **pagine dattiloscritte**, n. 4 allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento

Potenza, li 22 novembre 2024

IL C.T.U.
Geom. Antonino LORUSSO



Pagina 8 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 06/2020

