

Procedura Esecutiva Immobiliare n°23/2024 R.G.E.

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA SUL GIUSTO PREZZO della LOCAZIONE

PREMESSO:

- che con decreto di fissazione di prima udienza ai sensi dell'art 569 comma 1 cpc del 14 settembre 2023, il giudice dell'esecuzione nominava quale esperto stimatore ex art.568
- che con verbale di udienza del 04.04.2025 il G.E. nominava l'esperto stimatore in ordine alla opponibilità alla procedura del rinnovo del contratto di cui al lotto 3 (compendio sito in piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6 ABBADIA SAN SALVATORE - SIENA) di valutare in primis il giusto prezzo della locazione limitatamente ai fabbricati oggetto di pignoramento (esclusa la componente aziendale) ed in secundis qualora il prezzo non risultasse vile, valutare l'eventuale incidenza dell'opponibilità del contratto alla procedura sul valore già stimato del lotto;

Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore di seguito presenta relazione peritale integrativa:

Le unità immobiliari pignorate site ad Abbadia San Salvatore (SI) in piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6 distinte al C.U. al foglio 134 particella 208 subalterno 3, particella 208 subalterno 5 e particella 208 subalterno 6 costituiscono il lotto 3 dell'esecuzione immobiliare in epigrafe. Tale compendio pignorato è costituito da un'abitazione, un ufficio adibito a negozio, da un laboratorio e da un' area di pertinenza scoperta.

Le unità immobiliari distinte al subalterno 5 ed al subalterno 6 nonché parte dello scoperto comune a tutti i subalterni della particella 208, sono occupate in virtù di un giusto contratto d'affitto d'azienda registrato a Siena il 25 novembre 2011 al n°7100 decorrente dal primo gennaio 2012 e modificato con atto registrato a Siena il 7 aprile 2016 al n°2025, modificato per quanto riguarda la durata che è stata estesa ad anni nove " a partire dal primo gennaio 2016 con scadenza al 31 dicembre 2024 ", con previsione di tacito rinnovo.

Nella risposta al quesito n°12 la scrivente ha accertato lo stato di occupazione dei beni pignorati e relazionato che la particella 208 subalterno 5 – il negozio – e la particella 208 subalterno 6 – il laboratorio – e porzione dello scoperto comune alle tre unità pignorate, sono risultate essere occupate dal locatario. La scrivente ha aggiunto l'espressione "quanto al solo negozio" intendendo esclusa dalla locazione la componente aziendale della stazione di rifornimento carburati (erogatori carburante e pensilina) che insistono su particelle di terreno non rientranti nel compendio pignorato.

L'art 2 del contratto di affitto del 3 dicembre 2002 tra la Società

locatario, contratto registrato a Siena il 10.12.2002 al n.2671 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. al n° di RP 4042 del 20.12.2002 con successiva annotazione n.629 del 30.11.2011 di risoluzione, recita "Il Locatore cede in affitto alla Esso, che a titolo accetta, il complesso aziendale citato in premessa costituito da un fabbricato composto da sala vendite, magazzino, sala lavaggio, locale servizi igienici con resede antistante e laterale del relativo terreno circostante di mq 160 circa (...)"

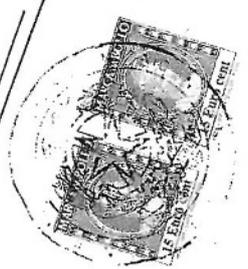
Vedasi all'uopo la rappresentazione planimetrica che segue, Allegato lettera B al contratto medesimo.

00252

Allegato Lett. B
al N. 13261 di Raccolta

Allegato "B" all'atto
del 12 settembre 1988
repertorio n. 9868

proprio Monte Amata



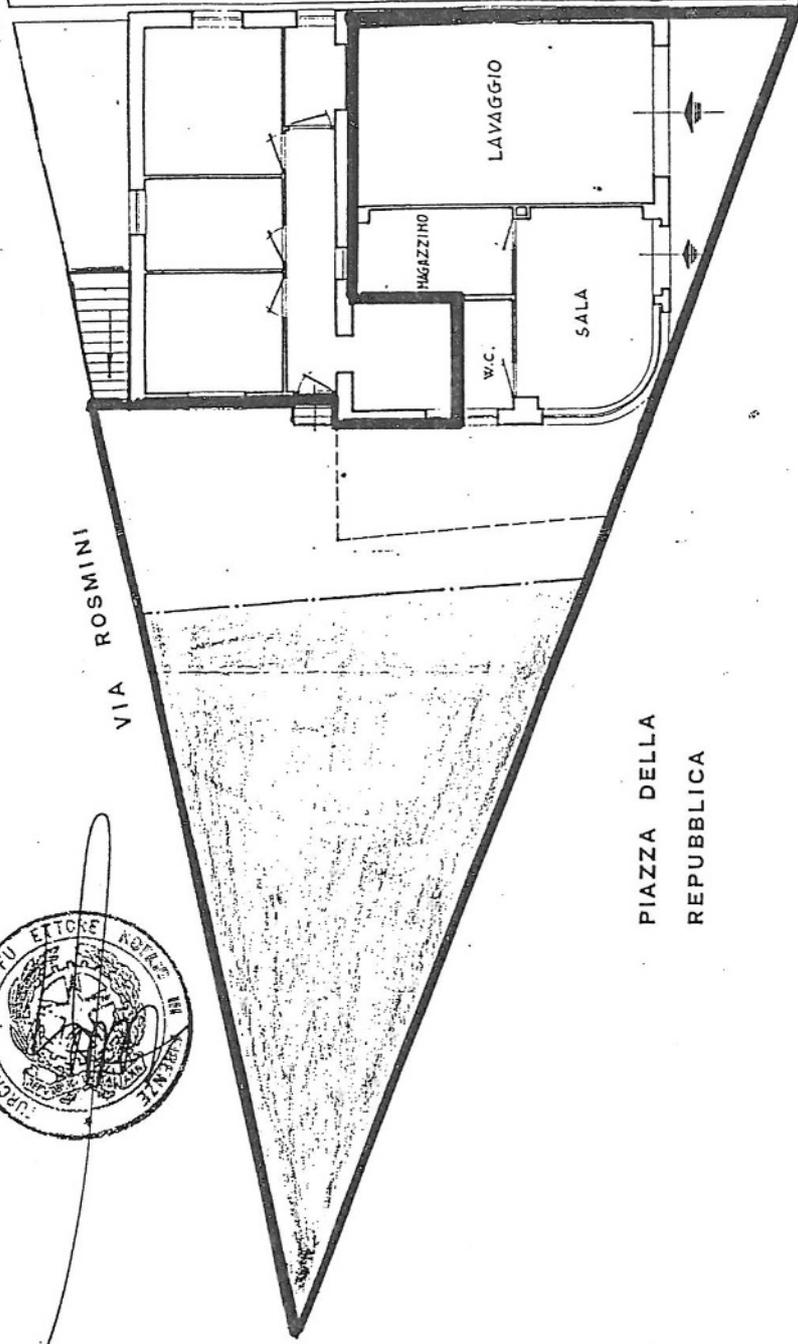
PIANO TERRENO

SCALA 1:100



VIA ROSMINI

PIAZZA DELLA
REPUBBLICA



Nel contratto di affitto in data 22.11.2011 registrato a Siena il 25.11.2011 al numero 7100, la società Affittante

l'azienda composta da " *fabbricato composto da sala vendite, magazzino, sala lavaggio, locale servizi igienici, con resede antistante e laterale del relativo terreno circostante di mq 160 circa* ". Allegato a tale atto sotto la lettera B a formarne parte integrante, una rappresentazione planimetrica. E' verosimile considerare che la rappresentazione planimetrica sottoscritta dalle parti allegata a tale contratto di affitto del 2011 sotto la lettera 'B' sia la stessa allegata al contratto di affitto del 2002, essendo la stessa la descrizione del compendio dato in locazione.

Nell'atto modificativo di contratto di affitto tra la veniva modificata la durata di anni 9 a partire dal giorno 1 gennaio 2016 con scadenza al 31 dicembre 2024. In tale atto a parziale modifica dell'art 6 del contratto di affitto, con decorrenza 1 gennaio 2016, il canone di affitto è convenuto tra le parti in Euro/metro cubo 18,50 oltre IVA sui carburanti venduti (...) con un minimo garantito annuo di Euro 34.500,00 oltre IVA, da conguagliarsi a fine anno per la parte eventualmente eccedente, e con un canone annuale che in ogni caso non potrà mai eccedere un totale di Euro 45.000,00 oltre IVA.

In considerazione di quanto richiesto dal signor giudice in sede di udienza, la scrivente valuterà di seguito il giusto prezzo della locazione limitatamente ai fabbricati oggetto di pignoramento (esclusa la componente aziendale).

1) VALUTAZIONE DEL GIUSTO PREZZO del CANONE di AFFITTO ANNUALE

LOTTO 3: oggetto di locazione linmitatamente ai fabbricati oggetto di pignoramento esclusa la componente aziendale: porzione di fabbricato situato al piano terra in piazza della Repubblica n.ri civici 5 e 6 costituito da negozio (ufficio), servizio igienico e deposito distinti al C.U. al Foglio 34 particella 208 subalterno 5, laboratorio distinto al C.U. al Foglio 34 p.la 208 subalterno 6 e da resede scoperto comune al compendio pignorato.

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE

a) Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (1° semestre 2024)

Le quotazioni di mercato relative alle attività commerciali nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: SIENA

Comune: Abbadia San Salvatore

Fascia/zona: Periferica/Esterna alle mura

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	190	265	L	1	1,1	L
Negozi	NORMALE	670	900	L	2,9	4,6	L
Pensioni e assimilati	NORMALE	530	770	L	2,7	3,8	L

b) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati congrui con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per locazioni di immobili commerciali aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa e quantitativa simile, i prezzi di mercato al mq di superficie commerciale al mese si attestano sugli € 4,92.

La scrivente ha quindi ritenuto di stimare un valore di locazione medio pari ad € 4,76 (€/mq mese)

STIMA VALORE CANONE di AFFITTO di parte del LOTTO N°3

ad ABBADIA SAN SALVATORE in piazza della Repubblica n.ri civici 5,6

LOTTO N°3 Abbadia San Salvatore piazza della Repubblica n.ri civici 5,6							
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.	Prezzo al mese	Canone Annuale
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO di LOCAZIONE							
Negozi	30,60		100%	30,60			
Laboratorio	36,60		100%	36,60			
Resede Comune	160,00		60%	96,00			
Totale				163,20	€ 4,76	€ 776,83	€ 9.321,98
IMPORTO TOTALE STIMA CANONE DI LOCAZIONE						€	9.321,98

VERIFICA DELLA CONGRUITA' del PREZZO di CONTRATTO CON IL GIUSTO PREZZO

Il canone annuale pattuito nel contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siena in data 07.04.2016 al n°2025, è pari ad Euro 34.500,00 (minimo garantito annuo). Tale prezzo convenuto non è inferiore di un terzo al giusto prezzo della locazione dei fabbricati oggetto di pignoramento (esclusa la componente aziendale) poiché $€ 34.500 > ((9.321,98/3)*2) = 6.214,65$. Dal che si evince che il contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siena in data 07.04.2016 al n°2025, è opponibile alla procedura.

Ferma restando la verifica del giusto prezzo della locazione effettuata, si rimanda al signor giudice ogni valutazione in ordine all'eventuale inopponibilità del contratto alla procedura, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2812 c.c.

2) INCIDENZA dell'opponibilità del contratto alla procedura sul valore già stimato del lotto

L'incidenza dell'opponibilità del contratto alla procedura sul valore già stimato del lotto n°3 sarà pari ad una decurtazione di € 10.725,52 equivalente al 19,92% del valore di € 53.823,77 della piena proprietà del compendio oggetto di locazione, calcolato come usufrutto a tempo determinato fino al 2033.

LOTTO N°3 Abbadia San Salvatore piazza della Repubblica n.ri civici 4,5,6							
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.		
Abitazione	63,50		100%	63,50			
Terrazza		18,00	25%	4,50			
Cantine e locali accessori non collegati all'abitazione		74,029	20%	14,81			
				82,81	€ 650,00	€	53.823,77
Negozi	30,60		100%	30,60			
Laboratorio	36,60		100%	36,60			
Resede Comune		25,00	15%	3,75			
		190,00	2%	3,80			
Totale				74,75	€ 650,00	€	48.587,50
IMPORTO TOTALE STIMA						€	102.411,27
Decurtazione per CONTRATTO OPPONIBILE fino al 2033 (19,92% di €53.823,77)						-€	10.725,52
Decurtazione per DIFFORMITA' CATASTALI						-€	2.000,00
Decurtazione per DIFFORMITA'EDILIZIE-URBANISTICHE						-€	15.000,00
Totale						€	74.685,75
Decurtazione 30% per minori garanzie civilistiche						-€	22.405,73
<u>Valore PIENA PROPRIETA'</u>						€	52.280,03
Valore piena proprietà arrotondato						€	52.300,00

Il valore complessivo del lotto n°3 a seguito della decurtazione per la presenza di un contratto opponibile fino al 2033 è pari ad € 52.300,00 (Diconsi Euro Cinquantaduemilatrecento//00).

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 5 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 12 maggio 2025

L'ESPERTO STIMATORE

