

TRIBUNALE DI AREZZO

Cred. Proc. UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

(Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx, Arezzo)

C/

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

G.E. Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Lucia Bruni

Esec. Imm.re N° 47/2021 R.G.E.

Preso atto della istanza depositata, della risposta fornita e della replica sopraggiunta, si espone ad ulteriore chiarimento quanto segue:

-la scrivente esperta prende atto del chiarimento fornito circa l'entità del canone di locazione di €.1527/mensili, che sgombera il campo da ogni travisamento espositivo, od ingannevole (termine non usato dall'esperta) interpretazione.

Rispetto al fatto di non avere considerato nella valutazione, l'ubicazione dell'immobile staggito, ovvero posto a circa 700m/slm con 118 abitanti, si ritiene questa considerazione completamente fuori luogo, la scrivente ha consultato, come già detto, le quotazioni riportate dalle banche dati ufficiali che fanno proprio riferimento alle "zone extraurbane, piccoli nuclei di campagna, zone montane e rimanente territorio comunale escluso località xxxxxxxx" del comune di xxxxxxxxxxxx.

Per la quantificazione dell'indennità di occupazione, sono state considerate le quotazioni immobiliari, ovvero le banche dati ufficiali, che qui di seguito si riportano:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	390	560	L	1,8	2,5	L

Posizione Zona
Rurale / Non Urbanizz
Tipologia Prevalente
Non Presente
Tutte le Statistiche di Zona ?
Passa a Borsino PRO

Laboratori

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,06	Euro 1,64	Euro 2,22

O.M.I.	Sup.Commerciale Immobilie staggito	Indennità di occupazione
Valore minimo €1,80/mq	Mq. 370,00	€660,00
Valore medio €2,15/mq	Mq. 370,00	€795,50
Valore massimo €2,50/mq	Mq. 370,00	€925,00
Borsino Imm.re		
Valore minimo €1,06/mq	Mq. 370,00	€392,20

Valore medio	€1,64/mq	Mq. 370,00	€606,80
Valore massimo	€2,22/mq	Mq. 370,00	€821,40

Applicando le quotazioni minime sia dell'OMI che del Borsino immobiliare e facendo una media tra i due risultati avremmo un'indennità di occupazione mensile pari a **€526,10**.

Mentre con le quotazioni medie avremmo un'indennità di occupazione mensile pari a **€701,15**.

Mentre con le quotazioni massime avremmo un'indennità di occupazione mensile pari a **€873,20**.

Oltre ai siti ufficiali, la sottoscritta prende in esame il mercato immobiliare proposto da alcune agenzie immobiliari della zona, facilmente reperibili in rete.

1 locale commerciale in affitto



500mq

1.200 €

Visualizza foto >

Locale Commerciale

Affitto

- affittasi fondo c2 uso con 13 mq. Totali 500 circa h.M. 310. Buone condizioni tut...
1 settimana e 6 giorni fa in Easyavvisi.it

Visualizza dettagli



Locale

1.400 €/mese

510 m2 2,75 €/m²

AFFITTASI laboratorio/magazzino ampio e luminoso 510 mq, piano terra, con vano uso ufficio e bagno. Altezz...

Vedi il telefono

Contatta

Salva



Capannone

1.500 €/mese

500 m2 3,00 €/m²

affittasi fondo artigianale sviluppato su due piani - piano terra - mq. 250 composto da ampio spazio, ufficio, bagno (per disabili)

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#) [Salva](#)



Locale in

550 €/mese

77 m2 7,14 €/m²

affittasi in zona centrale locale commerciale di 77 mq composto di due servizi igienici e impianto di riscaldamento a me.

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#) [Salva](#)

Agenzie Imm.ri (laboratori)	Sup.Commerciale Immobile staggito	Indennità di occupazione
€1200/500mq = €2,40 Loc. xxxxxxxxxxxxxxxx	Mq. 370,00	€ 880,00
€1400/510mq = €2,74 Loc. xxxxxxxxxxxxxxxx	Mq. 370,00	€1.013,80
€1500/500mq = €3,00 Loc. Soci	Mq. 370,00	€1.010,00
€550/77 mq = €7,14 Loc. xxxxxxxxxxxxxxxx	Mq. 370,00	€2.641,80

Gli annunci sopra riportati sono stati riassunti nella tabella sovrastante e comparati all'immobile oggetto di esecuzione, sono tutti di vecchia costruzione e di categoria catastale analoga all'immobile di cui si sta valutando l'indennità di occupazione, posti al di fuori di aree strettamente industriali e/o artigianali, ma legate anche ad un contesto misto di civili abitazioni e laboratori.

Il dato che emerge dalle agenzie immobiliari è decisamente superiore ai dati delle quotazioni dell'OMI e del Borsino Immobiliare, l'incidenza a mq. facendo una media sui 4 immobili è di €3,82/mq. con un'indennità di occupazione mensile pari a €1.413,40.

La sottoscritta aveva ritenuto e ritiene, che per arrivare ad una quantificazione del valore più verosimile all'indennità di occupazione, di effettuare una valutazione media tra i dati ufficiali delle agenzie delle entrate e del borsino immobiliare; mentre per quanto riguarda il libero mercato immobiliare offerto dalle Agenzie della zona, si è dovuto effettuare un distinguo sulle metrature, naturalmente gli immobili di minore dimensione hanno un'incidenza economica a mq. maggiore rispetto a quelli più grandi; gli annunci sopra riportati e presenti attualmente nel mercato sono dati

da rileggere più accuratamente in quanto sono proposte di affitti ancora non definitivi, ma da contrattualizzare e di conseguenza si può ipotizzare un abbattimento del prezzo di richiesta, ne consegue una minore incidenza €/mq; per questi motivi era stata valutata nella precedente relazione un'incidenza media degli affitti proposti sul mercato libero di €.3,13/mq.

Inoltre non risulta sufficiente, alla ipotizzata svalutazione, che l'immobile sia semplicemente periferico rispetto ai centri industriali.

L'utilizzo dell'immobile attualmente è quello di falegnameria e segheria, quindi la collocazione territoriale dello stesso è ottimale a tali fini, in quota e prossima a boschi da taglio ad esempio. Per quanto l'immobile attenga quindi ad un mercato di nicchia è proprio da questa nicchia che possono scaturire molteplici interessamenti.

Dunque la cifra di €.700,00 quale indennità di occupazione è il risultato di tre dati oggettivi cui attenersi e di idonee considerazioni estimative, e non la risultanza di un mero ragionamento personale inconfutabile o di una sterile riaffermazione delle proprie valutazioni.

Quanto sopra esposto costituisce quindi risposta, alle istanze presentate dai legali della parte esecutata con la specifica richiesta di riduzione dell'indennità di occupazione, al fine di fornire all'Ill.mo Signor Giudice elementi tecnici oggettivi per la determinazione dell'indennità di occupazione.

Arezzo, 24 Febbraio 2023.

"L'Esperto"

(Arch. Manuela Lapini)