

TRIBUNALE DI AREZZO**Cred. Proc. UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA****(Avv. xxxxxxxxxxxx, Arezzo)****C/****XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX****G.E. Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Lucia Bruni****Esec. Imm.re N° 47/2021 R.G.E.****_o_o_o_o_o_o_o_o_**

In data 16.02.2023 perveniva pec dal Tribunale di Arezzo con Istanza di modifica di indennità di occupazione a firma degli avv. xxxxxx e xxxxx legali della società esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Preso atto della istanza depositata e secondo l'ordine espresso dall'Ill.mo Sig. Giudice, nella scorsa udienza in merito al fatto che i chiarimenti peritali richiesti dalle parti vadano depositati direttamente in atti del procedimento, si espone a chiarimento quanto segue:

-la sottoscritta in data 31.01.2023 aveva depositato in atti perizia integrativa quantificando l'indennità di occupazione, come ordinato dall'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Lucia Bruni nell'udienza del 10.01.2023.

La quantificazione dell'indennità di occupazione, ovvero il canone di affitto degli immobili in esecuzione, è stato calcolato basandosi sulle quotazioni immobiliari, ovvero banche dati ufficiali, OMI Agenzia delle Entrate, con valori immobiliari riferiti alla zona, regolarmente aggiornate (come ben descritto nella perizia integrativa da pag. 3 a 4) che comunque come segue si riassume:

Agenzie Immobiliari	Valore medio €2,03/mq	Valore Medio € 1,94/mq
O.M.I.	Valore medio €2,15/mq	
Borsino Imm.re	Valore medio €1,64/mq	

Nell'istanza presentata gli avv. xxxxxxx e xxxxxx, fanno riferimento per il corretto calcolo "alla procedura fallimentare n.xxxxx del Tribunale di Arezzo, fallimento xxxxxxxx S.R.L. laddove per i mesi da agosto a novembre 2020 è stata fissata un'indennità di €. 1.527 per un capannone di ben 1.100 mq nella più ambita zona industriale di località xxxxx di xxxxxxx (AR)..";

la sottoscritta risponde a quanto viene riportato nel virgolettato anche alla luce degli allegati che sono stati depositati dagli stessi avvocati in atti.

Dall'allegato n. 1, ovvero dall'estratto sotto riportato, emerge che l'indennità di occupazione risultava essere di €.1.527,00 mensili e non, come probabilmente per errore, è stato rappresentato dagli stessi legali, riferita: "...per i mesi da agosto a novembre 2020...!"

locazione aprile 2020	1.527,00
locazione maggio 2020	1.527,00
locazione giugno 2020	1.527,00
locazione luglio 2020	1.527,00
locazione agosto (15 giorni)	763,50
indennità di occupazione 16 agosto 15 settembre 2020	1.527,00
indennità di occupazione 16 settembre 15 ottobre 2020	1.527,00
indennità di occupazione 16 ottobre 15 novembre 2020	1.527,00
Totale	11.452,50
IVA	2.519,55
Totale	13.972,05
Penale articolo 8 contratto di locazione	2.290,50
TOTALE	16.262,55

Perciò, considerando che il fabbricato di cui al fallimento n.xxxxxx, si riferisce avere, una metratura di circa mq. 1100,00 disposta su due livelli, avremo un' incidenza a mq. di €.1,388. Questo dato è derivante da un calcolo piuttosto sommario, che non riferisce sullo stato dell'immobile e che non tiene conto ad esempio dei 2 piani dello stesso, infatti il valore locativo, per immobili di questo tipo, a P.Terra è maggiore rispetto alla stessa superficie dislocata al P. Primo, di conseguenza il dato 1,388 €/mq costituisce un valore medio da aumentare se raffrontato al laboratorio oggetto della presente istanza, che è costituito dal solo Piano Terra.

Non costituisce elemento secondario, nella valutazione di una indennità rispetto alla valutazione di un canone, che l'indennità si riferisce e si propone ad una azienda, che probabilmente è già insediata in un determinato immobile. Ovvero che l'indennità pone anche l'azienda insediata, al riparo dai notevoli costi che un trasferimento dell'attività con macchinari e materiali e pratiche di nuova installazione in altro loco, comporterebbe. Costi che non sarebbero recuperabili, se non nel medio-lungo periodo, rispetto ad una indennità minore.

In aggiunta, il fabbricato da prendere come esempio, ha una copertura piana realizzata con lastre di fibrocemento contenute amianto, come riportato dal tecnico estimatore e di cui all'allegato n. 2, il che di per sé denuncia una struttura semplice e piuttosto vetusta di natura industriale. Nel nostro caso siamo in presenza di un fabbricato civile in cemento armato e muratura di ben altro valore strutturale e quindi locativo.

Inoltre una procedura dell'anno 2017 è riferibile ad una situazione di mercato immobiliare di piena crisi economica ed immobiliare; ed una valutazione locativa della metà del 2020, in piena Pandemia, dove le locazioni venivano autoridotte dagli stessi locatori per dare respiro al locatario, non è minimamente paragonabile ai giorni nostri, dove il mercato locativo e le compravendite immobiliari sono in visibile e costante ripresa.

A precisazione, rispetto a quanto già espresso dalla scrivente nella precedente, l'immobile di cui alla presente procedura ha una superficie di mq. 340,00 oltre mq. 60,00 di loggia, dunque un totale di superficie commerciale di mq. 400,00 e non di mq. 315,00, come viene riportato nell'istanza da parte dei legali. D'altronde nulla incide, sulla effettiva consistenza immobiliare, che su quella parte d'immobile sia posta una caldaia condominiale a comune con il piano primo. Qualora fosse valido tale ragionamento sarebbe la proprietà del piano primo che dovrebbe riconoscere un costo di locazione alla proprietà del piano terra.

Inoltre nei dati di classamento catastale risulta una consistenza catastale di mq. 315 ed una Sup. catastale totale di mq.352, tale minore superficie di mq 315 non corrisponde alla superficie reale dell'immobile, in quanto risultato di una serie di calcoli e parametrizzazioni stabiliti dal D.P.R. n.138/98. Ma realmente il classamento riferisce, nel dato di mq 352, la superficie effettiva e quindi commerciale. Dalle deduzioni relative al sopralluogo dell'esperto, questo dato è stato oggettivamente ricondotto ad una superficie effettiva prescindente dalle risultanze catastali in quanto evidentemente non attendibili in campo commerciale e di mercato reale.

Sempre nella medesima istanza, si vuole far intendere come anche la valutazione di stima dell'immobile espressa dallo scrivente Esperto, sia: "...del tutto fuori mercato.". Sempre a parere dei firmatari dell'istanza è corretta la valutazione di stima fatta dall'esperto estimatore per l'immobile oggetto di fallimento n.3/2017, portato ad esempio, e pari ad €.300.000 come risulta dall'allegato n. 3, allegato che descrive il bene e le condizioni di vendita all'asta a firma del curatore Dott. xxxxx; questo valore se riferito ad un fallimento si desume un valore già abbattuto di quel 15/20% che ordinariamente si applica in casi di vendita coercitiva, che quindi costituisce un valore effettivo di circa €. 360.000.

Ad ogni modo assunto che il bene immobiliare oggetto del fallimento sia stato poi venduto alla cifra di €.224.000, quindi ignorando il percorso delle variazioni del prezzo a base d'asta, non solo non smentisce, ma conferma la valutazione fatta dalla sottoscritta in merito al valore dell'immobile di parte esecutata.

La valutazione di €. 300.000,00 del bene, scontata della riduzione del 25% prevista in prima asta porta l'importo a €.225.000,00 che è proprio il prezzo di aggiudicazione.

Comunque, esaminando nello specifico la valutazione dell'esperto estimatore del detto fallimento, si nota che:

€. 300.000,00 / 1100,00 mq = €. 272,27 a mq (valore in difetto considerando che il Piano Terra ha un'incidenza maggiore rispetto alla porzione posta al Piano Primo)

Il laboratorio artigianale dalla sottoscritta valutato risulta essere:

€. 143.500,00 / 400,00 mq = €. 358,75 a mq.

Riconducendosi a quanto sopra espresso circa le differenti qualità strutturali ed architettoniche dedotte fra i due immobili, ed in particolare alle differenti situazioni di mercato fra il 2017 ed il 2022-2023 la somma valutata dalla scrivente Esperta appare perfettamente allineata anche all'esempio riportato dai legali di parte eseguita, sia in riferimento al valore immobiliare sia in riferimento al valore locativo.

Si confermano i valori immobiliari e di indennità di occupazione, espressi dalla scrivente nei propri precedenti elaborati peritali già depositati in atti.

Arezzo, 20 Febbraio 2023.

ASTE
GIUDIZIARIE®

"L'Esperto"

(Arch. Manuela Lapini)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®