

BARIGAZZI Geom. PIETRO
Via P. Pariati, 24 - 42123 Reggio Emilia
telefono 0522.454502 FAX 0522.403961
cell. 335.5298243 e.mail pietrobarigazzi@libero.it
pec pietro.barigazzi@geopec.it

FALLIMENTO n. 69/2017 - RECOS SRL in liquidazione
Giudice delegato **dott. Niccolo' STANZANI MASERATI**
Curatore fallimentare **avv. Franco STEFANELLI**

Compendio immobiliare posto in Reggio Emilia - Via Alberto Pansa - Viale Isonzo
Inserite al foglio catastale 112, particelle 235, 236, 237, 238, 264, 266.

Analisi dei contratti di locazione in essere

redatta dall'esperto nominato **geom. Pietro BARIGAZZI**

Reggio Emilia 05.01.2020; testo aggiornato il 29.06.2021

LOCAZIONE (lotto 9)

Contratto dal 01.04.2017 scadente 2023 canone annuo 30.600,00

Per Ufficio Sub. 11 e 12 ora sub 157 di consistenza mq 214

Per la Banca dati Omi primo sem 2019 il canone medio mensile va da 6,2 a 8,9 euro al mq. Per così' canone annuo tra 15.921,60 a 22.855,60

Commento: canone senz'altro molto remunerativo e superiore alla media che risulta motivato probabilmente dalla possibilità di realizzazione di opere all'interno degli originari due uffici funzionali alla attività da svolgersi, ancorché a completo carico del conduttore. Si ritiene che per questa motivazione possa essere considerato congruo.

LOCAZIONE (lotto 10)

Compendio di più' unità immobiliari locato con un contratto originario dal 01.05.2014 che si è rinnovato il 30.04.2020 e pertanto con prevista scadenza al 30.04.2026 con canone annuo complessivo di euro 34.800,00, relativo ad ufficio sub. 153 di consistenza mq 220, cinque autorimesse sub. 55, 70, 71, 72, 86 nell'interrato, archivi sub. 51 e 52

Per opere di miglioramento effettuate dal conduttore previo accordo con la proprietà con scrittura privata in data 29.04.2015 avveniva la riduzione del canone ad euro

28.800,00 annui; segue scrittura privata in data 11.01.2016 per la riduzione del canone ad euro 20.400,00 annui, con ulteriore sconto per i primi due anni a seguito acquisizione impianti ed arredi realizzati dal conduttore, previo convenzione del 13.04.2016.

Dalla lettura della banca dati osservatorio Omi primo semestre 2019 il canone medio mensile per l'ufficio porta una rendita mensile per l'ufficio da 6,2 a 8,9 euro al mq. Per così' canone annuo tra 16.368,00 a 23.496,00 per l'ufficio, le 5 autorimesse e i 2 archivi hanno producono canone mensile medio di 50 euro al mese per così' complessivi mensili euro 350,00 euro pari a canone annuo di 4.200,00.

Commento:

il canone originario del contratto di locazione pari ad euro 2.900,00 mensili oltre ad iva risultava molto remunerativo; oggi e' del tutto adeguato alle elevate finiture di cui e' dotato l'ufficio;

la locazione del lotto 10 relativo ad ufficio sub. 153, quattro autorimesse sub. 55, 70, 71, 72, nell'interrato, due archivi nel piano primo ammezzato sub. 51 e 52 risulta pertanto di euro 2.850,00 + iva ed e' congrua a quanto mediamente praticato dal mercato.

La locazione del lotto 53 relativo ad autorimessa nell'interrato sub. 86 risulta pari ad euro 50,00 + iva ed e' da ritenersi congrua con quanto mediamente praticato dal mercato.

LOCAZIONE (lotto 11 e 12)

Contratto originario dal 01.10.2009 scadente 2015 canone annuo 90.000,00, per n. 5 uffici delle dimensioni di 108 mq l'uno circa e 7 autorimesse all'interrato.

Segue scrittura privata in data 05.06.2017 ove il canone di locazione viene limitato a due uffici e ridotto ad euro 700,00 mensili, pari a 8.400,00 euro annui per il periodo marzo 2017 settembre 2021.

L'attuale consistenza della locazione risulta la seguente:
alla particella 264 Ufficio Sub. 27 di consistenza mq 108, ufficio sub. 31 di consistenza 109 mq. Alla particella 237 subalterno 120 autorimessa.

Per la Banca dati Omi primo sem 2019 il canone medio mensile va da 6,2 a 8,9 euro al mq. Per così' canone annuo tra 16.144,00 a 23.175,60 per l'ufficio, l'autorimessa produce canone mensile medio di 50,00 euro pari a canone annuo di 600,00 euro.

Commento: il canone originario del contratto che prevedeva un canone annuo di circa 36.000,00 era senz'altro molto remunerativo e superiore alla media; questo motivato dal fatto che ci si trovava in epoca pre crisi in ubicazione particolarmente quotata anche dall'avvenuta realizzazione del nuovo Tribunale.
La riduzione del canone avvenuta nel 2017 porta il canone molto al di sotto della media; ancorche' argomentata dalla forte crisi, dall'utilizzo dell'ufficio al piano

settimo in open space con la residua porzione di immobile, dall'utilizzo radicato dell'ufficio al piano ottavo.

Anche considerando il deprezzamento soggettivo sul minimo, si ritiene che il canone per ciascun ufficio, anche alla luce dei comparabili sopra esposti, non possa risultare meno di 8.400,00 euro l'anno; il complessivo minimo canone annuo di locazione risulta pertanto a parere dello scrivente di 16.800,00 per gli uffici ed euro 600 per l'autorimessa. L'attuale canone di euro 8.400,00 complessivi risulta pertanto non congruo a quanto mediamente praticato dal mercato.

Nella perizia la valutazione unitaria di euro 1.800 al mq per ufficio strutturato non veniva modificata trattandosi di riduzione momentanea del canone, che come unico effetto ha avuto il minor introito prima per la società proprietaria in liquidazione e poi per la Procedura; nel caso fossero stati assegnati e trasferiti i beni il margine temporale di minor introito immediatamente marginalmente compensato dal minor valore dell'immobile sul prezzo base d'asta.

Nel presente parere di aggiornamento di perizia e' parere dello scrivente che il valore assegnato e i valori di base d'asta e offerta minima risultino da confermarsi.

LOCAZIONE (lotto 55)

Contratto originario dal 30.04.2014 scadente 2020 canone annuo 900,00, euro 75 mensili.

L'attuale consistenza della locazione risulta la seguente:
alla particella 264 archivio Sub. 49 di mq 11.

Per la Banca dati Omi primo sem 2019 il canone medio mensile va da 6,2 a 8,9 euro al mq. per l'ufficio, il 70% in caso di archivio.
Un archivio di 11 mq produce pertanto canone mensile minimo di 48 e massimo di 68 euro.

Commento: il canone remunerativo e superiore alla media, da potersi ritenere congruo.

LOCAZIONE (lotto 56)

Contratto originario dal 01.01.2014 scadente 2019 canone annuo 3.000,00, euro 250 mensili.

L'attuale consistenza della locazione risulta la seguente:
alla particella 236 archivio Sub. 31 di mq 46.

Per la Banca dati Omi primo sem 2019 il canone medio mensile va da 6,2 a 8,9 euro al mq. per l'ufficio, il 70% in caso di archivio.
Un archivio di 46 mq produce pertanto canone mensile minimo di 200 e massimo di 286 euro.

Commento: il canone risulta preminente e nella media, da potersi ritenere congruo.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.



Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia

Iscrizione Albo
N. 1492

Geometra
Barigazzi Pietro
C.F. BRG PTR 61A18 H223G

geom. Pietro Barigazzi