

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 46/2019

Promossa da

PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Alessandra Burra

Perito stimatore: ing. Eva Gatto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Valutazione di congruità dei canoni di locazione
ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2923 comma III c.c.



Con provvedimento del 18.05.2021 l'illustrissimo signor Giudice, ha disposto la valutazione di congruità dei canoni di locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2923 comma III c.c.

Il riferimento è al contratto di locazione del 16.10.2017, registrato in data 18.10.2017 presso DPTV UT Treviso al n. 9411 serie 3 T. Il contratto ha durata di 16 anni con decorrenza 12.10.2017 e scadenza 11.10.2033 tacitamente rinnovato per egual periodo in caso di mancata disdetta di una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione concordato alla data di sottoscrizione ammonta ad euro 18.000,00 annui pari ad € 1.500,00 mensili aggiornati annualmente ed automaticamente (e quindi senza espressa richiesta del locatore) nella misura del 75% della variazione di aumento dell'indice ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati (vd. Allegato 09 della relazione di stima).

La valutazione analitica è riportata nell'Allegato 14 – Valutazione congruità canone di locazione.

Per determinare il più probabile valore del canone di locazione degli immobili la scrivente ha adottato la medesima metodologia applicata per la determinazione del più probabile valore di mercato beni pignorati, così riassumibile:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e la tipologia dei beni immobili pignorati;
- formulazione del giudizio di valutazione attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i valori di locazione dei beni immobili rilevati;
- individuazione di valori di locazione unitari di riferimento;
- calcolo del canone di locazione degli immobili moltiplicando la misura della superficie lorda commerciale per il suddetti valori unitari individuati espressi in €/mq per mese (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, stampa specializzata, ricerche in loco).

Date le caratteristiche dei beni pignorati e considerato il carattere eterogeneo degli esiti delle indagini compiute sono state effettuate le seguenti valutazioni:

- **valutazione a):** a partire da annunci di immobili in locazione aventi caratteristiche comparabili con i beni pignorati, il canone di locazione contrattuale rivalutato è risultato essere di gran lunga inferiore ai limiti di cui all'art. 2923 comma III c.c.:



Schema riassuntivo

canoni di locazione villa padronale, sub 9 e 10 con valore medio di locazione rilevato nel mercato	16.134,23 €/ mese
a detrarre 1/3 del canone di locazione	-5.378,08 €/ mese
differenza (valore limite canone di locazione ex art. 2923 c.3 cc)	<u>10.756,15 €/ mese</u>
canone di locazione da contratto rivalutato	1.516,88 €/ mese
pari alla percentuale X del canone di locazione calcolato con valore medio di locazione di mercato	9,40%
	< di 1/3 del valore medio minimo (66,67%)

- **valutazione b):** a partire dai valori di locazione OMI e Borsino immobiliare, opportunamente riparametrati considerato il grado di vetustà dei beni pignorati e lo stato di conservazione degli stessi, è stato individuato un intervallo di riferimento del canone di locazione. L'esito è stato che il canone di locazione contrattuale rivalutato è risultato essere di gran lunga inferiore ai limiti di cui all'art. 2923 comma III c.c.:

Schema riassuntivo

	minimo	massimo		
media somma canoni di locazione villa padronale, sub 9 e 10	5.061,24	6.957,86	€/ mese	3
a detrarre 1/3 del canone di locazione	-1.687,08	-2.319,29	€/ mese	
differenza (valore limite canone di locazione ex art. 2923 c.3 cc)	<u>3.374,16</u>	<u>4.638,57</u>	€/ mese	
canone di locazione da contratto rivalutato	1.516,88	1.516,88	€/ mese	
pari alla percentuale X del canone di locazione calcolato	29,97%	21,80%		
	< di 1/3 del valore medio minimo (66,67%)	< di 1/3 valore medio massimo (66,67%)		

Tutto quanto riportato rinviando ogni ulteriore e diversa valutazione alle decisioni dell'Illustrissimo Signor Giudice.

Allegato 14 - Valutazione congruità canone di locazione;

Allegato 15 - Annunci immobiliari;

Allegato 16 - Valori OMI e Borsino Immobiliare.

Quinto di Treviso, 25.05.2021

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto

