

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **Fino 1 Securitisation s.r.l.**

contro

N° Gen. Rep. 284/2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Bianchi**

**INTEGRAZIONE E RETTIFICA ALLA RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DATATA 06.02.2020**

Lotto n. 1 (unico)

Esperto alla stima: Ing. Paola Rossi
Codice fiscale: RSSPLA57L56H823G
Studio in: Galleria Progresso 5 - 30027
San Donà di Piave
Telefono: 0421560184
Fax: 0421560184
Email: studio.rossi.meneguz@tiscali.it
Pec: paola.rossi4@ingpec.eu



PREMESSA

Successivamente al deposito della relazione di CTU avvenuto il 06.02.2020, in seguito a segnalazione del Delegato alla Vendita notaio Terracina, ho rintracciato nuove informazioni relative al possesso dell'immobile, che riporto di seguito.

5*. INTEGRAZIONE E RETTIFICA AL PAR. 5 DELLA CTU DATATA 06.02.2020 (STATO DI POSSESSO)

*L'immobile risulta locato alla " " con sede a " " con contratto stipulato in data " " e registrato a " " il " " al n. " " (v. all. D3). Il contratto prevede una durata di 6 anni dal 01.06.2018 al 31.05.2024, il rinnovo tacito di ulteriori 6 anni, la possibilità di rinnovarsi di volta in volta di 6 anni salvo disdetta da parte del conduttore, un canone annuo " " da aggiornare nella misura del 75% dell' indice ISTAT dei prezzi al consumo. L'art. 7 del contratto inoltre prevede che siano a carico della conduttrice *tutte le spese ed opere relative sia alla gestione e ordinaria manutenzione del complesso immobiliare locato ed espressamente, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, come pure quelle di carattere straordinario; rimarranno in ogni caso espressamente a carico della Conduttrice tutte le opere, sia edilizie che tecniche, specificatamente richieste per svolgere l'attività aziendale della Conduttrice da parte del Comune o da altri Enti Tutori e di Categoria, dall'Ispettorato del Lavoro, dall'Unità Sanitaria Locale, dai Vigili del Fuoco o imposte per legge.*

Sulla base di indagini di mercato, considerato lo stato dell'immobile e le condizioni pattuite nel contratto, il canone indicato risulta inferiore rispetto ai prezzi correnti all'epoca della stipula, ma comunque non è inferiore di un terzo al giusto prezzo (limite stabilito dal 3° comma dell'art. 2923 del C.C.). E' necessario quindi



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 284/2019
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
INTEGRAZIONE E RETTIFICA
Dott. Ing. Paola Rossi

ridurre il valore dell'immobile del 5%, per tener conto del minore reddito ottenibile fino alla liberazione dalla locazione.

Evidenzio inoltre:

-che la registrazione del contratto è avvenuta successivamente al pignoramento (verbale di pignoramento del 1. . . . trascritto il) e quindi non sussiste data certa anteriore al pignoramento (condizione imposta dal 1° comma dell'art. 2923 del C.C. affinché la locazione sia opponibile all'acquirente).

-in sede di CTU non vi sono gli strumenti per accertare se la detenzione del conduttore sia o meno anteriore al pignoramento, e quindi se sia o meno applicabile la disposizione del 4° comma dell'art. 2923 del C.C..

Si presentano quindi i seguenti due casi, la cui scelta esula dalle competenze della scrivente perchè si tratta di un tema di natura legale e non tecnica:

Caso n. 1: Non è corretto applicare il 4° comma, e conseguentemente la locazione, priva di data certa anteriore al pignoramento, non sarà opponibile all'acquirente. In tal caso il valore dell'immobile non subisce alcuna riduzione.

Caso n. 2: E' corretto applicare il 4° comma, e conseguentemente l'acquirente dovrà rispettare la locazione per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato. In tal caso Il valore dell'immobile viene ridotto del 5%.

*Pur non incidendo direttamente nella CTU, che stima l'immobile e non l'azienda, faccio presente che esiste anche un contratto di affitto di azienda alla stipulato in data autenticato dal notaio il n. di repertorio, registrato a il al n. (v. all. D4). Il contratto prevede una durata dal 18.05.2018 al



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 284/2019
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
INTEGRAZIONE E RETTIFICA
Dott. Ing. Paola Rossi

30.06.2021, la possibilità di rinnovo di anno in anno purchè non intervenga disdetta da una delle parti, un canone annuo di

**8*. INTEGRAZIONE E RETTIFICA AL PAR. 8 DELLA CTU DATATA
06.02.2020 (VALUTAZIONE DEI BENI)**

***Da prendere in considerazione se viene scelto il Caso n. 1**

. Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 670 x €/mq 1.250,00 =	€.	837.500,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:	€.	- 41.875,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia e catastale (v. par. 4):	€.	- 4.000,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 1.100,00

Caso n. 1: contratto di locazione non opponibile all'acquirente		
Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1:		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.		790.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.		791.100,00

***Da prendere in considerazione se viene scelto il Caso n. 2**

. Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 670 x €/mq 1.250,00 =	€.	837.500,00
*Riduzione del valore del 5% perchè locato	€.	- 41.875,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:	€.	- 41.875,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia e		



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 284/2019
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
INTEGRAZIONE E RETTIFICA
Dott. Ing. Paola Rossi

catastale (v. par. 4): € - 4.000,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalita'
pregiudizievoli (v. par. 6.3): € - 1.100,00

Caso n. 2: contratto di locazione opponibile all'acquirente	
Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1:	
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	748.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.
749.100,00	

ALLEGATI:

D3 : Contratto di locazione immobiliare;

D4 : Contratto di affitto di azienda.

San Dona' di Piave, 25.06.2020

L'Esperto alla stima
dott. ing. Paola Rossi

