

TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

R.G.E.: 106/2022

Giudice: dott. Prendini Luca

Immobile: Perizia di stima di un'unità immobiliare residenziale unifamiliare, ubicata al piano interrato, terra, primo e secondo, sita in via Paolo Renier n°8 nel Comune di Thiene (VI), di proprietà di **Omissis, Omissis e Omissis**

Data conferimento

incarico: 02/05/2022

Data Giuramento: 06/05/2022

Data udienza: 06/09/2022

Esperto: Geometra Marzio Dal Toso, iscritto al collegio dei geometri di Vicenza al n. 2128, con studio in Vicenza viale B. D'Alviano n°21

PERIZIA DI STIMA

Redatta secondo metodo di confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach)
secondo gli standard internazionali (IVS)

INTEGRAZIONE DEL 06/09/2022

DETTAGLI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Rg 48/2006

INTEGRAZIONE DEL 13/09/2022

CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE ai sensi dell'Art. 2923 c.c.



Settembre 2022



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. **106/2022** R.G., Giudice *dott. Prendini Luca* promossa da:

Omissis

quale mandataria di

Omissis

contro

Omissis

Viale D'Alviano n°21 36100 Vicenza - tel./fax 0444.922203 - p.iva 02670370242 - c.f. DLTMRZ69E15L840D

e-mail marzio.studio@alice.it - www.studiomarziodalto.it



Omissis

Omissis

| | |
|---|---|
| Diritto (pag. 8): | Omissis Usufruttuario per 1/2 (*) Omissis Nudo Proprietario per 1/2 Omissis Nuda Proprietaria per 1/2 (* si precisa che la restante quota di 1/2 di usufrutto è a carico di Omissis (moglie di Omissis) deceduta in data 20/08/2019. Non è stata redatta e depositata la voltura catastale per la cancellazione dell'usufrutto (con diritto di accrescimento a favore del coniuge). |
| Beni (pag. 10): | Unità unifamiliare sita al Piano interrato, Terra, Primo e Secondo con ampio giardino esclusivo |
| Ubicazione (pag. 11): | Comune di Thiene (VI) Via Paolo Renier n° 8 |
| Dati Catastali attuali (pag. 8): | Comune di Thiene, Fg. 7, Mappale 259: Cat. A/1, Cl 2, vani 13, Piano S1-PT-P1°, Rend. 2.182,02 |



1.RIEPILOGO LOTTO

| Lotto n° | Destinazione piano comune | Superfici utili | Canone annuo da contratto | Canone annuo da stima analitica | Congruita' canone in base art 2923 cc |
|-----------------|--|---|----------------------------------|--|--|
| UNICO | ABITAZIONE P.T. – 1 – 2 con giardino | Mq 305.94 (comprensivo di giardino coefficientato) | € 6.240,00 | € 7.320,00 | CONGRUO |

1.1 Considerazione generali lotto:

In base alla richiesta integrativa effettuata dal Giudice Dott. Prendini Luca in data 06/09/2022, inerente la congruità del contratto di locazione del Lotto in essere, si precisa:

- La presente integrazione verte nella verifica dell'attendibilità e veridicità dei canoni di locazione in essere nel lotto, rapportata ai reali prezzi di mercato. Di seguito vengono espone le tabelle OMI dell'Ufficio delle Entrate inerenti i valori immobiliari di compravendita ed affitto, riferite all'anno 2019 primo e secondo semestre. Non essendo presenti i Valori di Locazione specifici per la zona interessata, si interpellano le tabelle relative alla zona simile "C1 AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE";
- Tale valore è stato rivalutato in base al tabellario OMI (considerando i che tratta tutta la zona periferica del circondario di Thiene), al valore di mercato di affitto della zona, all'esperienza personale. In particolare si sottolinea che lo stesso si trova in aderenza ad altro immobile, in zona industriale con attigui ecocentro, conceria di pellame oltre ad altri immobili con attività a carattere industriale/artigianale; l'immobile inoltre è privo d'impianto termico ed utilizza per il riscaldamento solo stufe a legna. L'impianto elettrico è in precarie condizioni, il giardino è mantenuto in pessime condizioni sia nelle zone adibite a parcheggio e area di manovra sia nelle zone inerbite e piantumate. In mediocri condizioni manutentive versa infine l'intero fabbricato come dettagliatamente descritto nella perizia principale.
- Si precisa ulteriormente che l'immobile non è totalmente a disposizione degli affittuari (nonché nudi proprietari) ma è utilizzato stabilmente anche dall'usufruttuario.



1.2 Metodo di valutazione LOCAZIONE LIBERA:

La valutazione sarà riferita al 01/02/2019 (inizio periodo contratto locazione in essere, per un periodo di 8 anni), utilizzando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) con riferimento all'anno 2019/2020 di Thiene (VI) – Zona C1, come riportato di seguito nelle tabelle, ai prezzi di mercato della zona di immobili simili, ed all'esperienza personale del perito.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: THIENE

Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1100 | 1250 | L | 4,3 | 6,5 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1400 | 1750 | L | | | |
| Box | NORMALE | 500 | 680 | L | | | |
| Ville e Villini | OTTIMO | 1600 | 2100 | L | | | |

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: THIENE

Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1050 | 1200 | L | 4,5 | 6,2 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1350 | 1700 | L | | | |
| Box | NORMALE | 500 | 680 | L | | | |
| Ville e Villini | OTTIMO | 1600 | 2100 | L | | | |

Viale D'Aviano n°21 36100 Vicenza - tel./fax 0444.922203 - p.iva 02670370242 - c.f. DLTMRZ69E15L840D

e-mail marzio.studio@alice.it - www.studiomarziodalto.it



Ultima quotazione immobiliare presente in Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: THIENE

Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1000 | 1150 | L | 4,5 | 6 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1500 | 1800 | L | 5,5 | 7,5 | L |
| Box | NORMALE | 500 | 680 | L | | | |
| Ville e Villini | OTTIMO | 1600 | 2100 | L | | | |

La superficie utile calcolata dell'immobile è di complessivi **mq. 305,94** (calcolata tenendo conto al 0.33% i locali tecnici esterni e la cantina, al 0.50% i portici la veranda e il sottoscala, al 50% la soffitta e al 0.02% il giardino esterno).

In considerazione di quanto sopra evidenziato al punto 1.1 e delle particolari peculiarità dell'immobile si stabilisce un prezzo medio di **euro 2,00 al mq.**

$Mq\ 305,94 \times \text{€ } 2,00 = \text{€ } 611,88$ rata mensile

Si arrotondi il canone a € 610,00 / mese

$\text{€ } 610,00 \times \text{€ } 12$ mesi = € 7.320,00 canone annuale Piano Terra e Primo

1.3 Rapporto tra canone di locazione esistente e canone di locazione stimato:

Si evidenzia la presenza di un contratto di locazione e precisamente:

- Contratto di Locazione n. 962 serie 3T, stipulato in data 01/02/2019 e registrato il 11/02/2019 con scadenza il 31/01/2027, tra i sigg. **Omissis, Omissis** (Parte Locatrice) ed i sigg **Omissis e Omissis** (Parte Conduttrice);

Viale D'Alviano n°21 36100 Vicenza - tel./fax 0444.922203 - p.iva 02670370242 - c.f. DLTMRZ69E15L840D

e-mail marzio.studio@alice.it - www.studiomarziodaloso.it



- Il canone annuo di locazione convenuto è di € **6.240,00**.

Di conseguenza: il canone annuale stimato di € 7.320,00 è maggiore al canone di locazione in essere (registrato a Bassano del Grappa l'11/02/2019 al n. 962 Serie 3T) pari a 6.240,00 di € 1.080,00. L'art. 2923 Cc prevede che se il prezzo convenuto in contratto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo, si possa riformulare il canone al giusto prezzo.

Di conseguenza :

€ 7.320,00/3= € 2.440,00

€ 7.320,00 -2.440,00 = € 4.880,00 risulta inferiore a € 6.240,00 quindi nel rispetto dell'art 2923 cc poiché entro 1/3 rispetto al giusto prezzo.

Il canone in essere del Lotto pari ad € 6.940,00
RISULTA CONGRUO e rispetta l'Art 2923 cc

Il sottoscritto Geometra *Marzio Dal Toso* con studio professionale a Vicenza in Viale D'Alviano n°21, iscritto regolarmente all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza con il numero 2128, dopo i rilievi eseguiti in loco, le opportune valutazioni di mercato, l'esperienza personale e senza vizio alcuno, stima complessivamente i contratti di locazione dei tra lotti residenziali come sopra descritto.

Data 13/09/2022

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

