

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott.ssa PAOLA ROSSI

Custode: avv. MATTIA GASPARIN

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 255/2023 promossa dal sig. GIURIATTI IVANO
contro il sig.**

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Io sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, in qualità di perito nell'esecuzione immobiliare in oggetto, essendomi stato segnalato con comunicazione in data 23.09.2024 dal Custode avv. Mattia Gasparin che in difformità a quanto riportato nella perizia depositata nel mese di luglio 2024, il contratto di locazione registrato a Padova in data 08.01.2019 al n° 272 serie 3T è da considerarsi opponibile alla procedura esecutiva, ho proceduto a redigere la presente integrazione di perizia.

Si precisa che inizialmente durante l'attività peritale anche nel corso dei colloqui intercorsi con il Custode, non era emerso che il contratto di locazione risultasse automaticamente rinnovato 6 mesi prima della scadenza naturale fissata per il giorno 31.12.2023 e quindi in data anteriore al pignoramento.

Di seguito vengono riportati i paragrafi "A.c - Stato di possesso" e "A.1 - Valutazione degli immobili" che aggiornano e sostituiscono quelli della perizia originale.

A.c) STATO DI POSSESSO.

Le unità immobiliari sono occupate dal sig.

...a forza di un contratto di locazione agevolato della durata di 3 anni, valevole dal 01.01.2019 al 31.12.2021 e prorogabile per ulteriori 2 anni quindi fino al 31.12.2023. Il contratto è stato registrato a Padova in data 08.01.2019 al n° 272 serie 3T. Il canone di locazione annuo è stato concordato in € 5.400,00.

Essendosi il contratto tacitamente rinnovato 6 mesi prima della scadenza del 31.12.2023 e quindi prima della data del pignoramento del giorno 08.08.2023, l'attuale nuova scadenza è fissata per il giorno 31.12.2025.

A parere del sottoscritto, con riferimento all'art. 2923 c.c., il canone di locazione annuo pattuito tra le parti è da ritenersi congruo trattandosi di un contratto di locazione agevolato stipulato in base all'Accordo Territoriale per la locazione nella città di Padova.

Ove il parametro di confronto fosse quello del libero valore di mercato, con riferimento all'art. 2923 c.c., il canone di locazione annuo sarebbe da considerarsi non opponibile al futuro acquirente essendo inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo.

A.) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili a destinazione d'uso residenziale presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale" e in considerazione delle discrete condizioni di manutenzione degli immobili, si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m² 2.200,00 per la superficie commerciale dell'unità residenziale ed €/m² 2.000,00 per il garage.

Nel calcolo della superficie commerciale vengono applicati i seguenti criteri/coefficienti:

- l'appartamento e il garage vengono conteggiati al 100% al lordo delle murature;
- la cantina/lavanderia viene conteggiata al 50%;
- i poggioli vengono conteggiati al 25%;

Visto quanto sopra, il valore dei beni risulta il seguente:

$$V_{\text{abitazione}} = [111 \text{ m}^2 + (11 \text{ m}^2 \times 0,50\%) + (12 \text{ m}^2 \times 0,25\%)] \times 2.200,00 \text{ €/m}^2 = 119,5 \text{ m}^2 \times 2.200,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 262.900,00$$

$$V_{\text{garage}} = 13 \text{ m}^2 \times 2.000,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 26.000,00$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 288.900,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- oneri di regolarizzazione amministrativa: per l'aggiornamento della planimetria catastale è da prevedersi una spesa di circa € 600,00 (v. paragrafo A.h);
- stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento del valore di stima;
- stato di possesso: gli immobili sono occupati in forza di un contratto di locazione agevolato opponibile alla procedura con scadenza fissata per il 31.12.2025, pertanto viene applicato un coefficiente di adeguamento del valore di stima pari al 5%;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;
- spese condominiali insolute: risulta esservi un debito nei confronti del "Condominio Città Giardino" pari ad € 2.252,69;

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato:

$$V = \text{€ } 288.900,00 \times (100\% - 5\%) - \text{€ } 600,00 - \text{€ } 2.252,69 = \text{€ } 271.602,31;$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto Unico" risulta pari a:

$$V_{\text{lotto}} = \text{€ } 271.602,31 \times (100\% - 15\%) = \text{€ } 230.861,96 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 231.000,00 \text{ (Euro } \underline{\text{ducentotrentunomila/00}})$$

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio (anni '50), le sue caratteristiche costruttive meglio indicate in precedenza, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio e l'impiantistica in genere, l'unità immobiliare in questione può essere annoverata nella classe energetica più bassa G (ovviamente detta previsione potrà essere confermata o meno mediante la predisposizione dell'A.P.E.).

Padova, 23 settembre 2024

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei