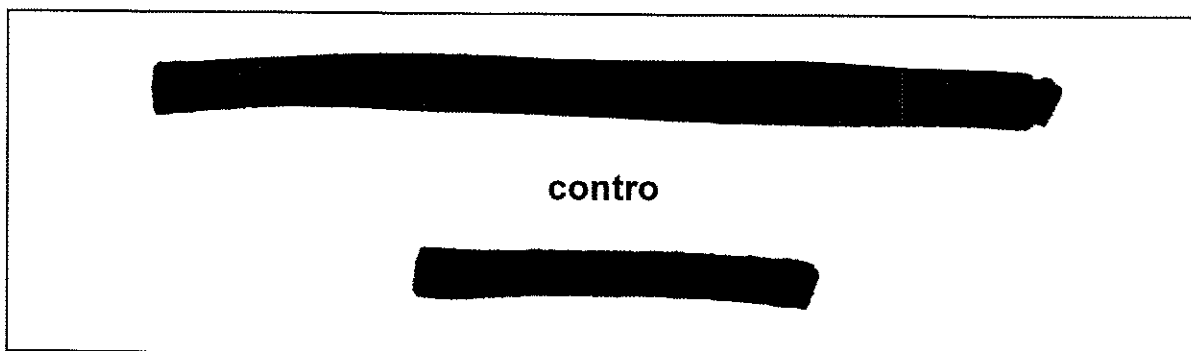


TRIBUNALE DI PADOVA

E.I. n. 218/2022

Giudice M. Elburgo



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA DI STIMA
A seguito dell'udienza del 19-09-2023 e a rettifica della mia
precedente integrazione

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a [REDACTED] il [REDACTED], con studio in [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. [REDACTED] nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 23.01.2023, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa M. Elburgo, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 14/07/2022 rep. n. 3259, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ai nn. 34851/23545 in data 9/08/2022, promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] in via [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] contro il signore [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] residente a [REDACTED] in via [REDACTED]

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili vengono descritti come di seguito riportato: "gli immobili catastalmente così censiti presso il Comune di Padova:

Foglio 123 - particella 2 – sub 2

Foglio 123 - particella 2 – sub 11



con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art 1117 c.c.”.

Viene pignorato l'intero diritto di proprietà.

In data 02/08/2023 ho provveduto a depositare la relazione tecnica di descrizione e valutazione dei beni immobili, a seguito dell'incarico ricevuto.

La presente integrazione nel merito del contratto di locazione.

IN MERITO ALLA DATA CERTA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

I beni sono locati [redacted] con sede a [redacted] in via [redacted] mediante contratto di locazione avente avuto inizio il 01/11/2018 della durata di anni 20 (tacitamente rinnovabile per i successivi 4 anni) in data antecedente a quella di pignoramento.

Pertanto il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva, in quanto sottoscritto in data anteriore alla data del pignoramento.

IN MERITO AL VALORE DELLA LOCAZIONE

Il canone di locazione attuale è di 6.600 euro/anno.

Secondo i valori medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la zona in cui ricadono i beni immobili oggetto della presente, la locazione dovrebbe avere un valore di 6,5-€/mq x mese (corrispondenti alla stima svolta di 1.900 €/mq commerciale).

Nel caso specifico essendo la superficie commerciale pari a 136,79 mq, il valore unitario del canone di locazione secondo l'OMI è di:

Canone medio = 136,79 mq x 6,5 €/mq x mese = €/mese 889,13

In ragione del coefficiente di riduzione del -15% il valore del canone medio viene ridotto:

Canone medio ridotto = €/mese 889,13 x 0,85 = €/mese 755,76

Che corrispondono ad un canone annuo di:

Canone medio annuo = 755,76 x 12 mesi = €/anno 9.069

Approssimabili a €/anno 9.000.

In ragione dell'art 2923 co 3 c.c. “per cui il contratto di locazione è non opponibile alla procedura se il valore del canone è inferiore di 1/3 del valore corretto del canone”:



9.000 €/anno V canone giusto

V canone giusto $\times 1/3 = 9.000 \times 1/3 = 3.000 \text{ €}$

V canone = 6.600 €/anno risulta $> 9.000 - 3.000 \text{ €} = 6.000 \text{ euro}$

Ovvero il valore del canone non è vile.

Quindi il contratto di locazione nel merito è opponibile alla procedura, come già indicato nella mia precedente integrazione.

il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello

Rubano, 29 settembre 2023

