



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AL SIG. GIUDICE
DEL TRIBUNALE DI LECCO
DOTT. MIRCO LOMBARDI

OGGETTO: Procedura Esecutiva n.137-2022, a carico di
Integrazione richiesta all'Esperto Stimatore, come da Ordinanza del
Giudice del 20/05/2024 e del 18/09/2024

La scrivente Arch. GIULIA TORREGROSSA, deposita il presente elaborato peritale a seguito dell'Ordinanza del Sig. Giudice, emessa in data 20/05/2024 e successivamente il 18/09/2024, in cui veniva disposto il deposito di un'apposita relazione, considerando che **"sia opportuno fare chiarezza sulla congruità o meno del canone di locazione,**

Nell'Ordinanza veniva inoltre concesso all'esperto stimatore la possibilità di avvalersi dell'ausilio di un commercialista, e pertanto in data 27/09/2024 **è stata autorizzata la collaborazione del Dott. Giulio Eligio, Dottore Commercialista e Revisore Contabile,** per rispondere al quesito.

PREMESSA

Oggetto della Procedura Esecutiva e della perizia estimativa già redatta dalla sottoscritta in data 16/10/2023, è l'immobile con destinazione commerciale sito in Viganò, Via XXIV Maggio n.13, soggetto
debitore nell'Esecuzione Immobiliare n.137-22.

L'immobile risulta attualmente occupato in forza di un
"Contratto di locazione ultranovennale" stipulato il 22/06/2021 a rogito notaio Alessandro Andreatini, registrato a Milano in data 01/07/2021 al n°57431 S.1T, della durata di anni venti, dal 22/06/2021 al 22/06/2041, e clausola di rinnovo automatico, alla scadenza, per uguale periodo (**All.1**).

La **destinazione** degli immobili locati non è contrattualmente specificata ("*...L'unità in oggetto è locata esclusivamente ad un uso non abitativo*") e va desunta dalle identificazione e categoria catastali: categoria A/8, per l'immobile, e categoria C/6, per l'autorimessa.

Infine, in sede di stipula: 1) è stato dato atto "*... che l'unità immobiliare locata è attualmente esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso pattuito*"; 2) è stato



dichiarato, da parte del conduttore di aver già ricevuto in consegna le unità immobiliari locatate e di averle riscontrate in buono stato locativo ed idonee all'uso per le quali sono state destinate.

DETERMINAZIONE DEL CANONE CORRENTE

Il Canone di Locazione concordato tra le parti, è di €. 21.600,00 per il primo anno di locazione, da maggio 2021 ad aprile 2022; e di €. 24.000,00 per gli altri anni successivi al primo.

La regolazione del pagamento è annuale con dodici rate di pari importo, ad esclusione del primo anno, per il quale sono state previste otto rate (da maggio a dicembre 2021) di €. 1.700,00 ciascuna, e quattro rate (da gennaio ad aprile 2022) di €. 2.000,00 ciascuna.

Inoltre, per effetto della messa a disposizione anticipata dei locali nel periodo precedente la stipula del contratto di locazione in parola, le parti hanno stabilito una maggiorazione mensile del canone di €.200,00 per l'intero periodo da gennaio 2022 a dicembre 2026, e dunque una maggiorazione complessiva, sul canone del relativo periodo, di €.12.000,00.

Ecco dunque i canoni contrattualmente convenuti:

- maggio 2021 – aprile 2022:	canone	€. 21.600,00;
	maggiorazione	€. 800,00:
	totale	€. 22.400,00=
- maggio 2022 – aprile 2023:	canone	€. 24.000,00;
	maggiorazione	€. 2.400,00:
	totale	€. 26.400,00=
- maggio 2023 – aprile 2024:	canone	€. 24.000,00;
	maggiorazione	€. 2.400,00:
	totale	€. 26.400,00=
- maggio 2024 – aprile 2025:	canone	€. 24.000,00;
	maggiorazione	€. 2.400,00:
	totale	€. 26.400,00=
- maggio 2025 – aprile 2026:	canone	€. 24.000,00;
	maggiorazione	€. 2.400,00:
	totale	€. 26.400,00=
- maggio 2026 – aprile 2027:	canone	€. 24.000,00;



	maggiorazione	€. 1.600,00:
	totale	€. 25.600,00=
- maggio 2027 – aprile 2028:	canone	€. 24.000,00;
	totale	€. 24.000,00=
- successive annualità	canone	€. 24.000,00;
	totale	€. 24.000,00=

Il contratto prevede, infine, l'aggiornamento annuale del canone sulla base dell'apposito indice Istat, a decorrere dal 22/06/2023.

QUESITO E METODOLOGIA

l'Ill.mo Sig. G.E., con Ordinanza del 20/05/2024 e 18/09/2024, ha formulato il quesito alla CTU, in ordine alla valutazione di congruità del canone di locazione sopra determinato tra le parti.

In punto metodologico, l'esame tecnico ha preso le mosse dall'elaborato peritale del 16/10/2023, in particolare per quanto: 1) alle effettive consistenze utili; 2) al complessivo valore dell'immobile.

Per quanto al primo punto, vanno richiamate le irregolarità e difformità già riscontrate, che hanno portato alla considerazione non già della superficie complessiva locata, ma della sola "regolare", ovvero ritenuta idonea, funzionalmente e tecnicamente, allo svolgimento di una attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande.

A tal fine sono state considerate le sole superfici utili con decurtazioni del 40%, per il piano interrato, autorimesse e relativi spazi di manovra, e del 90%, per le aree esterne.

Ecco, di seguito, la sintesi numerica:

- Superficie piano terreno e primo/sottotetto:			
	MQ.445,19+366,69	=	MQ. 811,88;
- Superficie piano interrato, autorimesse e relativi spazi di manovra:			
	MQ.380,32+170,99+48,74 = MQ. 600,05 x 60%.	=	MQ. 360,03;
- Aree esterne:	MQ. 704,81 X 0,10 coeff/ Mq	=	<u>MQ. 70,48;</u>
	<u>Totale superficie complessiva considerata</u>	=	MQ. <u>1.242,39</u>

Per quanto al secondo punto, è stato considerato il valore complessivo dell'immobile in €.1.258.557,00 sulla base delle precedenti conclusioni peritali del 16/10/2023 che avevano già considerato la superficie effettivamente utile di MQ.



1.242,39, e le spese di regolarizzazione per le difformità riscontrate, secondo il calcolo che segue:

Tot. mq. 1.242,39 X €/Mq. 1.300,00 €/mq	= €.	1.615.107,00;
a dedurre: Spese di regolarizzazione delle difformità	= €.	<u>356.550,00;</u>
<u>Valore di mercato</u>	= €.	<u>1.258.557,00</u>

OPERAZIONI PERITALI

Per la richiesta valutazione di congruità del canone d'affitto corrente, si è fatto riferimento a banche dati di generale accettazione considerando: la superficie dell'immobile (mq. 1.242,39), la zona di ubicazione (Comune di Viganò –LC), la destinazione d'uso (commerciale), la durata del contratto (n°20 anni) e le attuali condizioni del mercato.

1) Valutazione sulla base degli Indici O.M.I.

Dalla Banca Dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quotazioni OMI per il Comune di Viganò (LC), i valori delle locazioni per gli immobili di tipo commerciale, risultano compresi tra i 4,10 €/mq. x mese ed i 6,70 €/mq. x mese.

Rapportando tali valori all'immobile oggetto di perizia, il canone risulta così determinato:

VALORE MINIMO

$$\begin{aligned} -\text{Mq. } 1.242,39 \times \text{€/mq. } 4,10 &= \underline{\underline{\text{€} 5.093,80 \text{ mensili}}} \\ &\text{€} 5.093,80 \times \text{n.12 mesi} = \underline{\underline{\text{€} 61.125,60 \text{ annuale}}} \end{aligned}$$

VALORE MASSIMO

$$\begin{aligned} -\text{Mq. } 1.242,39 \times \text{€/mq. } 6,70 &= \underline{\underline{\text{€} 8.324,01 \text{ mensili}}} \\ &\text{€} 8.324,01 \times \text{n.12 mesi} = \underline{\underline{\text{€} 99.888,12 \text{ annuale}}} \end{aligned}$$

2) Valutazione su piattaforma REQUOT

Requot è una piattaforma di generale accettazione disponibile su internet (www.requot.com) utilizzata da tecnici e operatori del mercato immobiliare per la valutazione di un immobile ai fini della vendita o della sua locazione.

Per quanto al settore commerciale, Requot individua per il Comune di Viganò (LC) una zona unica determinando un valore, a fini locativi, di 5,00 €/mq. x mese.

Rapportando tale valore all'immobile oggetto di perizia, il canone risulta così determinato:

VALORE UNICO

$$-\text{Mq. } 1.242,39 \times \text{€/mq. } 5,00 = \underline{\underline{\text{€} 6.211,95 \text{ mensili}}}$$



€ 6.211,95 x n.12 mesi = € 74.543,40 annuale

3) Valutazione su piattaforma BORSINO IMMOBILIARE

BORSINO IMMOBILIARE è una piattaforma di generale accettazione disponibile su internet (www.borsinoimmobiliare.it) utilizzata da tecnici e operatori del mercato immobiliare per la valutazione di un immobile ai fini della vendita o della sua locazione.

Per quanto al settore commerciale, BORSINO IMMOBILIARE individua per il Comune di Viganò una zona unica determinando valori, a fini locativi, compresi tra i 3,94 €/mq. x mese ed i 5,76 €/mq. x mese.

Rapportando tali valori all'immobile oggetto di perizia, il canone risulta così determinato:

VALORE MINIMO

-Mq. 1.242,39 x €/mq. 3,94 = € 4.895,02 mensili

€ 4.895,02 x n.12 mesi = € 58.740,24 annuale

VALORE MASSIMO

-Mq. 1.242,39 x €/mq. 5,76 = € 7.156,17 mensili

€ 7.156,17 x n.12 mesi = € 85.874,04 annuale

4) Valutazione su piattaforma VALUTAZIONE IMMOBILIARE ON LINE

VALUTAZIONE IMMOBILIARE ON LINE è una piattaforma di generale accettazione disponibile su internet (www.valutazioneimmobiliareonline.com) utilizzata da tecnici e operatori del mercato immobiliare per la valutazione di un immobile ai fini della vendita o della sua locazione.

Per quanto al settore commerciale, VALUTAZIONE IMMOBILIARE ON LINE individua per il Comune di Viganò una zona unica determinando valori, a fini locativi, compresi tra i 4,20 €/mq. x mese ed i 6,50 €/mq. x mese.

Rapportando tali valori all'immobile oggetto di perizia, il canone risulta così determinato:

VALORE MINIMO

-Mq. 1.242,39 x €/mq. 4,20 = € 5.218,04 mensili

€ 5.217,04 x n.12 mesi = € 62.616,48 annuale

VALORE MASSIMO

-Mq. 1.242,39 x €/mq. 6,50 = € 8.075,54 mensili

€ 8.075,54 x n.12 mesi = € 96.906,48 annuale



5) Valutazione sulla base del valore catastale

Un altro sistema comune di valutazione, spesso utilizzato in sede di riscontro delle misure pattuite tra le parti, consiste nel considerare il canone annuale d'affitto in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile.

Questa pratica, trae origine dall'art. 41ter del D.P.R. 600/73, introdotto dall'art. 1 comma 342 della L. n°311 del 30/12/2004, secondo cui non è sottoposto ad accertamento il reddito derivante da locazione se dichiarato in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile determinato a norma dell'art. 52 comma 4 del D.P.R. 131/86, ovvero applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% specifici moltiplicatori a seconda della categoria catastale.

Con questo metodo di valutazione, applicato alla composizione dell'immobile, si ottengono le seguenti misure:

- Fg. 4 mapp. 2097 sub. 702 cat D/8 – r.c. € 10.729,60
Valore catastale: $10.729,60 \times 60 = 643.776 + 5\% = \text{€ } 675.965,00$
 - Fg. 4 mapp. 2097 sub. 703 cat C/6 cl 2 – r.c. € 347,06
Valore catastale: $347,06 \times 120 = 41.647,20 + 5\% = \text{€ } 43.730,00$
- Totale valore catastale dell'immobile = € 719.695,00**

Canone annuale d'affitto 10% = € **71.970,00**

CONSIDERAZIONE DELLA DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto di locazione è un elemento passibile di influenzare la negoziazione tra le parti: in condizioni normali, infatti, all'aumentare della durata del contratto corrisponde una riduzione del canone, tenuto conto della maggiore continuità di reddito del locatore.

La scrivente CTU ritiene questo principio applicabile al caso di specie, tenuto conto della durata ventennale del contratto.

Si ritiene pertanto congruo che, alla misura di un canone "normale", quantificato secondo le metodologie di generale accettazione che precedono e sulla base di un contratto commerciale di durata ordinaria, sessennale/novennale (casi ex art.1786 c.c.), possa essere applicata una riduzione del 10% in considerazione della durata ventennale del contratto in parola.

IL CANONE CONSIDERATO CONGRUO

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono e tenuto conto:



- del valore del canone annuale di locazione *complessivamente* MINIMO, sopra quantificato, è di €. 58.740,24, e di quello *complessivamente* MASSIMO, di €. 96.906,48;
- del loro valore medio, pari ad €. 77.823,36;
- della riduzione del 10% (€. 7.782,00) per durata ventennale del contratto:

la scrivente ritiene che il canone di locazione annuale da considerare congruo per l'immobile in questione non possa essere inferiore ad €.70.000,00 (Euro Settantamila/00).

CONCLUSIONI

In ordine al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. G.E. con Ordinanza del 20/05-18/09/2024, la sottoscritta CTU non ritiene congrua la misura del canone di locazione attualmente stabilito tra le parti.

Lecco, 26/11/2024

Il CTU

Arch. Giulia Torregrossa

(con il suo Ausiliario, Dott. Giulio Eligio)

