

Ill.mo Sig. GIUDICE DELL'ESECUZIONE

del Tribunale di Cremona

G.O.P. avv. Claudia Calubini

TRIBUNALE CIVILE DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 73/2022

Promossa da: **CREVAL S.P.A. in qualità di procuratore della CASSA**

DEPOSITI E PRESTITI S.P.A.

con l'avv. Marco Pesenti e l'avv. Silvio Duse

Contro: [REDACTED]

Integrazione della relazione peritale

(rif. Ordinanza emessa dal G.O.P. Avv. Claudia Calubini in data
14.04.2023)

La sottoscritta ing. Anna Ester Gelera, con studio in Crema via Carrera n. 5,
nominata perito estimatore relativamente al procedimento in oggetto, vista
l'Ordinanza emessa dal G.O.P. Avv. Claudia Calubini in data 14.04.2023,
allegata alla presente, ad integrazione della Relazione Tecnica del 21.02.2023,
fornisce di seguito le delucidazioni richieste.

*1. Indicare se il canone di locazione di euro 6000 annuali sia o meno vile
motivandone le ragioni*

Il canone di locazione di € 6.000,00 annuali non è vile.

Tenuto conto della tipologia, delle dimensioni e delle condizioni di



manutenzione dell'immobile di che trattasi, il canone di locazione del contratto in essere è sicuramente maggiore del c.d. giusto prezzo.

Infatti, con riferimento ai valori di locazione riportati sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Il semestre anno 2022, si ritiene che il giusto prezzo di locazione possa essere di € 360,00 mensili, pari ad € 4.320,00 annuali.

Tale valore è determinato applicando alla superficie lorda ragguagliata dell'immobile, pari a mq 122,80, il valore di locazione di 2,90 €/mq*mese.

Calcolo della superficie lorda ragguagliata

- S.l.p. appartamento (mq 93.60)
 $mq\ 93.60 \times 100\% = mq\ 93,60$
 - Superficie balcone (mq 12.37)
 $mq\ 12.37 \times 30\% = mq\ 3,71$
 - Superficie cantina (mq 10.30)
 $mq\ 10.30 \times 30\% = mq\ 3,09$
 - Superficie box (mq 22.40)
 $mq\ 22.40 \times 100\% = mq\ 22,40$
- mq 122,80**

2. Poiché nelle pagine 13 e 14 della relazione di stima il perito indica la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura ma nella pagina 15 della medesima indica quale valore di mercato dell'immobile in esecuzione forzata libero da persone e cose quello di € 70.600,00, ... indicare se e con quale incidenza il valore di mercato individuato subisca una potenziale decurtazione a causa della presenza del titolo opponibile
- Si ritiene che il valore di mercato dell'immobile di € 70.600,00 indicato**



in perizia non debba essere decurtato per il fatto che l'immobile non è libero in quanto l'immobile è in effetti occupato ma in forza di un regolare contratto di locazione che assicura all'acquirente una rendita più che adeguata al valore del bene, per quanto già rilevato al precedente punto 1.

Rimango a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore per ogni eventuale ulteriore informazione o chiarimento eventualmente necessario alla definizione della pratica.

Crema, 02.06.2023

L'Esperto

dr. ing. Anna Ester Gelera



Si allega:

- Ordinanza del G.O.P. Avv. Claudia Calubini del 14.04.2023

