

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

Esecuzione Immobiliare promossa da:  <b>JULIET s.p.a.</b> (in persona Amm.re pro-tempore)	<b>Ruolo Esecuzione →</b>	<b>88/2021</b>
	<b>Giudice</b>	dott. M. Pacilio
Debitore esecutato:  [REDACTED]	<b>Udienza →</b>	<b>//</b>
	<b>Esperto Stimatore nominato:</b>	dott. Giancarlo Vellani

### INTEGRAZIONE PERITALE

sulla scorta della richiesta formulata da parte del G.I. come da comunicazione dd. 06/12/2022.

1	<b>Data conferimento incarico →</b>	via P.E.C. dd. 03/01/2023
2	<b>Quesito integrativo demandato all'Esperto →</b>	<u>Come allegato alla comunicazione di conferimento incarico</u>

Lette le integrazioni richieste come comunicate dal Giudice allo scrivente con propria dd. 06/12/2022, lo scrivente, già nominato stimatore dell'immobile oggetto di procedura di esecuzione immobiliare sub R.G. 88/2021 assolve l'incombente affidatogli nei seguenti termini:

- a) il compendio immobiliare in esame ed oggetto di esecuzione immobiliare, è identificato da un alloggio con area esterna (entrambi di piena proprietà del

soggetto Stanich Miranda) ed un box auto/cantina (di proprietà ½ p.i. di [REDACTED]);

- b) esso risulta oggetto di locazione ad un soggetto terzo terzi giusto contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 25/06/2019, con richiamo art. 2 comma 1 L. 431/1998 (c.d. locazione a canone concordato) registrato a TS il 23/07/2019 num. 4602 Serie 3 (durata del contratto: indicata in 8 anni a decorrere dal 22/07/2019) a fronte di un canone mensile di Euro 300,00;
- c) nel medesimo contratto quale “locatice” è indicata la sig. [REDACTED]
- d) **il canone di locazione di Euro 300,00 comprende**, a par lettura del contratto, **anche un ulteriore immobile**, meglio identificato con i dati catastali Sez. S, foglio 5, particella 1330/4 subalterno 4 ed **intestato a tale [REDACTED] (19/10/1933), NON rientrante nella procedura esecutiva in epigrafe;**
- e) in tal ottica, dal canone di locazione di Euro 300,00 v'è estromessa la quota-parte del medesimo relativa all'ulteriore unità abitativa oggetto di locazione immobile;
- f) a tal fine lo scrivente ripartisce l'importo del canone locazione in via proporzionale tra i vari immobili in rapporto alle rendite catastali, in quanto unico parametro oggettivo presente ed immediatamente fruibile;
- g) avremo quindi la seguente somma delle singole rendite delle uu.ii.:

**proprietà [REDACTED]**

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Sez. V, Foglio 5, p.c.n. 1330/4 sub 3 (alloggio) =      | <b>1.208,51</b> |
| - Sez. V, Foglio 5, p.c.n. 1330/3 sub // (area esterna) = | <b>362,55</b>   |

- Sez. V, Foglio 5, p.c.n. 1330/4 sub 1 (box/cantina in proprietà per ½) = 136,66

**totale 1.707,72**

**proprietà** [REDACTED]

- Sez. V, Foglio 5, p.c.n. 1330/4 sub 3 (alloggio) =

**totale 787,60**

**Cui corrisponderà una ripartizione del canone di locazione secondo il seguente rapporto:**

**Immobili proprietà** [REDACTED]

**(1.707,72+787,60) : Euro 300,00 = 1.707,72 : quota parte-canone;**

per cui quota-parte canone immobili [REDACTED] = **Euro 205,31**

**Immobile proprietà** [REDACTED]

**(1.707,72+787,60) : Euro 300,00 = 787,60 : quota parte-canone;**

per cui quota-parte canone immobili [REDACTED] = **Euro 94,69**

la congruità del canone di locazione verrà quindi eseguita nei confronti dell'importo di Euro 205,31 in quanto riferibile agli immobili effettivamente in capo alla debitrice eseguita [REDACTED]; il tutto come di seguito :

### **CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE**

L'unica possibilità di determinazione del valore di locazione dell'immobile in maniera **oggettiva** è quella offerta dall'art. 2, 3zo comma, L. 431/1998 ("locazioni a canone concordato", vevoli per un periodo di anni 3+2), di concerto con quanto previsto dalle direttive **dell'Accordo Territoriale 2017 del Comune di Trieste come integrato il 25/02/2019 in attuazione della menzionata L. 431/1998 e del Decreto Ministeriale 16/01/2017.**

Ciò in quanto le tipologie locative “a canone libero” introducono termini di soggettività nella fissazione del canone non utilizzabili in sede peritale, in quanto normalmente frutto di libera contrattazione fra il proprietario-locatore e l’affittuario-conduttore.

Per la determinazione del canone di locazione si fa quindi riferimento al Titolo A) – “Contratti agevolati” – di tale Accordo che ai p.ti 1 e 2 prevede che *...l’ambito di applicazione dell’Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Trieste. Il territorio del Comune di Trieste... viene suddiviso in 4 (quattro) “zone omogenee”...*

In ciascuna delle 4 “zone omogenee” vengono individuate 3 sub-fasce di immobili (differenziandosi per le caratteristiche proprie di cui ciascun immobile di cui si ricerca il canone risulta portatore), e per ciascuna delle 3 sub-fasce vengono fissati i valori locativi “minimi” e “massimi” (espressi in Euro annui per mq. di immobile).

Per quanto riguarda l’immobile sottoposto a procedura esecutiva, esso, risultando ubicato in via Romagna, ricade entro la “zona omogenea 2”.

Per la determinazione della sub-fascia di appartenenza all’interno della specifica “zona omogenea 2” si sono esaminate le caratteristiche proprie dell’immobile oggetto di stima in conformità ai criteri esposti nella tabella che segue, a sua volta prevista dall’“Allegato C” all’Accordo; il tutto come di seguito:

<b>-Elementi di tipo A-</b>	
impianto elettrico funzionante	<b>PRESENTE</b>

impianto acqua corrente funzionante	<b>PRESENTE</b>
allacciamento rete gas funzionante	<b>PRESENTE</b>
bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica	<b>PRESENTE</b>
<b>-Elementi di tipo B-</b>	
locale cucina con almeno una finestra e con superficie non inferiore a 9 (nove) mq.	<b>PRESENTE</b>
ascensore per unità abitative oltre il terzo piano fuori terra	<b>PRESENTE</b>
impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto	<b>ASSENTE</b>
riscaldamento centralizzato o autonomo	<b>PRESENTE</b>
limitatamente al lato Bora serramenti con doppi vetri o doppi serramenti o vetrocamera o isolamento termico	<b>PRESENTE</b>
<b>-Elementi di tipo C-</b>	
doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica	<b>PRESENTE</b>
autorimessa o posto auto scoperto o posto auto coperto (esclusivo o in comune)	<b>PRESENTE</b>
alloggio ubicato in edificio con meno di 10 unità immobiliari	<b>PRESENTE</b>
impianto videocitofonico	<b>PRESENTE</b>
area verde condominiale	<b>PRESENTE</b>
porte d'ingresso blindate	<b>PRESENTE</b>
doppi vetri su tutti i serramenti o doppi serramenti o vetrocamera o isolamento termico	<b>PRESENTE</b>
terrazza o balcone	<b>PRESENTE</b>
cantina o <b>sottotetto</b> o soffitta	<b>PRESENTE</b>
<b>-Elementi di tipo D-</b>	
appartamenti di vetustà inferiore a 30 anni o ubicati in immobili di pregio edilizio ancorché non vincolati ai sensi della legge	<b>PRESENTE</b>
terrazza superiore a 20 mq	<b>PRESENTE</b>
edificio con portiere	<b>ASSENTE</b>

affaccio esterno di pregio	<b>ASSENTE</b>
altezze libere di piano superiori a 3,2 mt. su oltre 50% dell'alloggio	<b>ASSENTE</b>
giardino privato o spazio esterno esclusivo	<b>ASSENTE</b>
impianto di condizionamento	<b>ASSENTE</b>
ulteriore posto auto in aggiunta al primo	<b>PRESENTE</b>
appartamenti fatti oggetto negli ultimi 10 anni di intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta dichiarazione in Comune di Inizio Attività (D.I.A.)	<b>ASSENTE</b>
A.P.E. certificante una classe energetica A o B	<b>ASSENTE</b>

Sulla scorta delle caratteristiche come riepilogate proprie dell'immobile in capo al soggetto esecutato, esso viene a collocarsi nella **sub-fascia 3** in quanto:

- ha tutti gli elementi del tipo A;
- ha almeno 3 elementi del tipo B e almeno tre elementi tra quelli del tipo C e di tipo D.

All'interno di tale sub-fascia 3 della "zona omogenea 2" l'Accordo fissa, quali valori locativi minimi e massimi, rispettivamente gli importi di Euro **96,14/metro quadro annui** ed **Euro 100,83/metro quadro annui**.

Stanti le condizioni dell'unità abitativa, per la determinazione del canone il valore applicabile sarà quello "medio", quindi pari ad Euro 98,48/metro quadro annui.

Il canone verrà quindi determinato moltiplicando il valore unitario per la "superficie convenzionale", calcolata secondo i criteri indicati al p.to 7) – Contratti agevolati – dell'Accordo Territoriale 2017, e pari, nel caso di specie, a 131,25 mq.in considerazione dei coefficienti di calcolo per ogni specifica destinazione delle componenti immobiliari considerate.

Avremo quindi che il canone locativo annuo medio è pari a:

Euro 98,48/mq./anno x 131,25 mq. = **Euro 12.925,50/anno**, corrispondenti ad  
**Euro 1.077,12/mese** (Euro 12.925,50 : 12)

**Ciò a fronte di un canone di locazione relativo al medesimo compendio immobiliare pari ad Euro 205.31/mese**, determinato in via proporzionale rispetto al canone di locazione complessivo indicato in contratto e pari ad Euro 300,00/mese, ma in presenza di un ulteriore alloggio locato al medesimo conduttore pur se intestato a soggetto diverso dalla locatrice XXXXXXXXXX

**Il canone applicato** (Euro 205,31/mese) **risulta quindi inferiore ad un terzo** (essendo inferiore dell'80,92%) rispetto al valore di locazione medio applicabile come calcolato dallo scrivente sulla scorta dell'Accordo Territoriale 2017 del Comune di Trieste come integrato il 25/02/2019 in attuazione della menzionata L. 431/1998 e del Decreto Ministeriale 16/01/2017 per la fattispecie delle locazioni c.d. "agevolate" ex art. 2 comma 3 L. 431/98.

Trieste 12 gennaio 2023

L' Esperto

(Dott. Giancarlo Vellani)