

PAOLO BAIOLETTI

CN = PAOLO
BAIOLETTI
C = IT

SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 129/2021

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

(per SIENA MORTGAGES 07-5 SPA)

Avv. Luca TAMBURELLI

Ill.mo G.E., nell'esecuzione in oggetto, la S.V., con provvedimento del 06 ottobre 2022, inviato al sottoscritto via pec in data 10 ottobre 2022, **assegnava al sottoscritto 30 giorni (a partire dal 10/10/2022) per rispondere al quesito sulla viltà del canone.**

Per rispondere all'incarico ricevuto il C.T.U. ha svolto un sopralluogo presso l'abitazione dell'esecutato, ed opportune indagini in rete e operatori del settore immobiliare.

Il contratto di affitto in oggetto è il seguente:

contratto di locazione n. 14589 serie 3T, stipulato il 20.12.2019, registrato il 23.12.2019 (vedi allegato alla precedente consulenza tecnica); con questo contratto *il Sig, nato ad il concede in locazione al Sig., nato ad il una camera da letto ed un bagno dell'appartamento censito con la particella n. 941/4, nonché l'uso non esclusivo e precario con gli altri abitanti della casa di ingresso, cucina, sala da pranzo e garage pertinenziale. Il contratto è stipulato per la durata di anni nove, dal 01/01/2020 al 31/12/2028, con canone annuale di Euro 1.200,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 100,00; nel canone di locazione sono comprese anche tutte le spese per utenze, che resteranno esclusivamente a carico del locatore.*



Il locatore rinuncia espressamente a qualsiasi titolo, per tutta la durata del contratto, alla facoltà di chiedere qualsiasi aggiornamento del canone, inclusa la variazione ISTAT.

Per determinare se la locazione in oggetto sia stata conclusa a canone vile, ossia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, lo scrivente ha svolto i seguenti calcoli, rilievi e considerazioni.

Per determinare la superficie oggetto del contratto il CTU ha effettuato un sopralluogo presso i beni pignorati in data 22 ottobre 2022 alla presenza dell'Esecutato (vedi verbale di operazioni peritali – allegato n° 1). Nel corso di questo sopralluogo l'esecutato ha mostrato la **camera da letto ed il bagno dell'appartamento concessi in locazione al Sig. , che sono stati evidenziati in verde nella planimetria catastale allegata al presente verbale.**

Da calcoli, a parte effettuati, risulta che la camera ed il bagno hanno una superficie lorda di mq 14,30 circa; l'ingresso, la cucina, e la sala da pranzo hanno una superficie lorda di mq 56,00 circa; l'autorimessa ha una superficie lorda di mq 17,00 circa.

Per i locali ad uso non esclusivo e precario è stata considerata una percentuale di utilizzo del 10% (come riportato nel punto 13 dell'Accordo locale per il Comune – allegato n° 4) ottenendo 5,6 mq per le parti comuni dell'appartamento e 1,7 mq per l'autorimessa. Nel complesso abbiamo **mq 19,90 totali di superficie lorda abitativa e mq 1,7 superficie lorda autorimessa.**

Per determinare l'importo del canone di affitto il CTU ha fatto riferimento a dati oggettivi disponibili in rete.

Tale scelta è dovuta al fatto che, dalle informazioni ricevute dagli operatori del mercato, e da ricerche svolte in rete, a Bastia Umbra le locazioni parziali di appartamenti sono sporadiche; di conseguenza è praticamente impossibile fare riferimento a precedenti locazioni.

Il CTU ha ritenuto opportuno effettuare il calcolo del più probabile giusto prezzo sulla base dei valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate



(vedi allegati n° 2 e 3). Gli importi dei valori di locazione sono riportati come valori minimi e massimi a mq di superficie lorda. Lo scrivente considerato il valore di stima a mq attribuito con la consulenza tecnica del settembre 2022 ha ottenuto i seguenti valori di locazione a mq riferiti al **secondo semestre 2019 (data di registrazione del contratto di affitto)**:

Appartamento Euro 4,06/mq/mese (vedi allegato n° 3); considerato che questo valore si riferisce ad appartamenti non arredati, lo stesso è stato maggiorato del 20% (come riportato nel punto 10 dell'Accordo locale per i Comune – allegato n° 4) ottenendo **Euro 4,87/mq/mese;**

Autorimessa Euro 1,6/mq/mese (vedi allegato n° 3).

Moltiplicando i metri quadri della superficie per i valori a mq/mese sopra indicati si ottengo i seguenti importi:

Canone appartamento: **Euro 96,91/mese, pari ad Euro 1.162,92/anno.**

Canone autorimessa: **Euro 2,72/mese, pari ad Euro 32,64/anno.**

Canone complessivo: **Euro 99,63/mese, per un totale annuo di Euro 1.195,56.**

Questo valore andrà aumentato per un pro quota delle spese condominiali, delle utenze, nonché per la mancata rivalutazione ISTAT, non comprese nel contratto di affitto.

Per queste quote lo scrivente ritiene congruo applicare una maggiorazione del 20%. Ottenendo appartamento un canone di locazione annuo di Euro 1.395,50 per l'appartamento e di Euro 39,17 per l'autorimessa; Canone complessivo Euro 1.434,67.

L'importo del canone di locazione dell'appartamento così ottenuto è stato confrontato con gli importi delle locazioni a canone concordato così come dagli accordi riportati sul sito del Comune di Bastia Umbra (allegati n° 4, 5 e 6) reperibili al link:

<https://www.comune.bastia.pg.it/c054002/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/20024>.

Per quanto riguarda le superfici si è fatto riferimento a quelle precedentemente calcolate, in considerazione del fatto che il calcolo della locazione a canone concordato serve come confronto.



Nel caso in oggetto l'immobile ricade in posizione centrale/S1 che prevede un importo a mq/anno variabile da un minimo di Euro 34,00 ad Euro 60,00.

Il CTU ha ritenuto opportuno applicare in questo caso il canone annuo di locazione medio di Euro 47,00 a mq/anno, in considerazione dell'Abitabilità del 07.07.1988 (vedi allegato alla precedente consulenza tecnica) e delle caratteristiche dell'appartamento e del fabbricato. Pertanto maggiorando il canone annuo medio del 20% per appartamento arredato si ottiene: Euro 56,40 X 19,90 mq = Euro 1.122,36 = canone di locazione annuo.

Anche in questo caso questo importo andrà maggiorato per una quota di spese condominiali, utenze e mancata rivalutazione ISTAT. Applicando le stesse considerazioni di prima, **aumento del 20% per pro quota spese condominiali, utenze e mancata rivalutazione ISTAT si ottiene il seguente canone annuo di locazione: Euro 1.346,83, che conferma il valore ottenuto precedentemente (Euro 1.395,50) per il solo appartamento.**

Sulla base di quanto esposto risulta che il prezzo convenuto nel contratto di locazione registrato non è inferiore di un terzo al giusto prezzo, come sopra calcolato (Euro 1.200,00/anno contratto locazione – Euro 1.434,67/anno giusto prezzo).

13) ELENCO ALLEGATI

Alla presente relazione vengono prodotti i seguenti allegati:

- n° 1: copia verbale operazioni peritali del 22.10.2022;
- n° 2: copia visura banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate – Anno 2022;
- n° 3: copia visura banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate – Anno 2019 secondo semestre;
- n° 4: copia Accordo locale per il Comune del 07.05.2018;
- n° 5: copia Modifiche ed Integrazioni dell'Accordo locale per il Comune del 30.05.2018;
- n° 6: copia Accordo territoriale per il Comune di Bastia Umbra.

Tanto si doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V..

Letto, confermato e sottoscritto.



Perugia, 03 novembre 2022

Il C.T.U.

(Dr. Paolo Baioletti)

