

TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 481.2023 R.G.E.

*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Carla Daga**Creditore Procedente: [REDACTED]**Debitori Esecutati: [REDACTED]**Esperto Stimatore: arch. Viviana Milesi*

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

La sottoscritta architetto Viviana Milesi in qualità di nominato Esperto Stimatore del Tribunale di Bergamo nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, in ottemperanza ai doveri del proprio mandato, con riferimento alla richiesta di *“accertamento della rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore”* relaziona di quanto segue

Premesso che:

- trattasi di un appartamento sito al piano primo con autorimessa e ripostiglio al piano seminterrato sito in Comune di Seriate via Trilussa n.10, in un edificio sorto nei primi anni '70;
- l'appartamento, come già descritto nella relazione di stima depositata, presenta uno stato manutentivo ordinario e straordinario scarso sia per le finiture risalenti all'anno di costruzione che per gli impianti che non risultano essere conformi alla vigente normativa;
- la tipologia distributiva del trilocale risulta essere superata in quanto nel trilocale è presente solo un piccolo servizio igienico.

Rilevato che:

- il compendio immobiliare è occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2019 per l'importo di euro 5.400,00 con pagamento a cadenza mensile. Registrato a Bergamo il 04/12/2023 ai nn.010520 serie 3T avente Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2027;
- il contratto di locazione ad uso abitativo è a canone libero con l'applicazione della cedolare secca e con rinuncia agli aggiornamenti ISTAT (contratto di locazione punto 6. Corrispettivo);
- le spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile sono pari a circa 3.500,00 euro complessivi (locatario ed affittuario).

Considerato che:

A) per definire la determinazione del canone di locazione sono stati consultati:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI AGENZIA DELLE ENTRATE
- Accordo Territoriale per il Comune di Seriate vigente firmato dall'Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia A.P.P.E. CONFEDILIZIA DI BERGAMO; dall'Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari A.S.P.P.I. della Provincia di Bergamo; dall'Unione dei Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Bergamo e dai Sindacati degli Inquilini di Bergamo SUNIA, SICET e UNIAT.
- Agenzie Immobiliari che, anche per gli affitti, riportano di un mercato immobiliare sempre più attento alla qualità abitativa e ai requisiti di sostenibilità energetica.

B) la rivalutazione ISTAT del canone di locazione da dicembre 2019 a novembre 2024 risulta essere da € 5.400,00 a € 6.328,80 con un coefficiente di 1,172, che non può essere applicata per la tipologia del contratto di locazione in essere.

Tutto ciò premesso e considerato la scrivente, ottemperando a quanto richiesto, previo tutti gli accertamenti e le verifiche sopra citate, alla luce della tipologia del contratto di locazione con opzione della cedolare secca per il versamento imposte e conseguente rinuncia agli aggiornamenti ISTAT, definisce CONGRUO l'importo in rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

Bergamo, 10.12.2024

l'Esperto Stimatore
Arch. Viviana Milesi

