

TRIBUNALE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 259/2024

Promossa da

SAN FELICE 1893 BANCA POPOLARE S.C.P.A.

creditrice procedente

contro**STUDIO 7/1 DI GALLERANI CINZIA E C. S.A.S.**

debitrice esecutata

con l'Avv. Enrico Cerutti

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIULIA LUCCHI

VALUTAZIONE CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Andrea Buggini, con studio tecnico in Modena, Via Gherarda n. 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 327, all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti presso il Tribunale di Modena, già nominato perito stimatore nella presente procedura, procede all'integrazione della perizia con quanto riportato nell'Ordinanza del Sig. Giudice in data 11/12/2025, più precisamente :

“la valutazione sulla congruità del canone ai fini dell'opponibilità del contratto di locazione stipulato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2923,

Integrazione

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti, effettuati i rilievi e gli accertamenti possibili, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue.

Come indicato nella relazione depositata la situazione occupazionale è la seguente:

STATO DI POSSESSO

- In sede di sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla sig.ra Kositska Olga in forza di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale in data 22/08/2023 scadente il 31/08/2029 (vedasi allegato).

Il canone annuo veniva fissato in € 4.800,00 (€/mese 400,00).

SULLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il valore attribuito in perizia all'immobile è il seguente:

TOTALE LOTTO UNICO = € 70.500,00

Assumendo una redditività annua pari al 5%, rispetto al valore periziato, si ottiene :

$€ 70.500,00 \times 0,05 = € 3.525,00$ annui

Qualora invece si assuma il valore stimato lordo pari a € 83.000,00, con esclusione quindi della decurtazione del 15% applicata in sede peritale, si ottiene:

$€ 83.000,00 \times 0,05 = € 4.150,00$ annui

Per quanto sopra lo scrivente ritiene che, considerata la redditività degli immobili nella zona, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni in esame, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, **il canone di locazione corrisposto in forza del suindicato contratto sia da considerarsi congruo.**

Quanto sopra ad evasione del fiducioso incarico conferito.

Modena, 17/12/2025

Il perito stimatore

Arch. Andrea Buggini