

\*\*\*\*\*

**Procedura esecutiva immobiliare n. 259/2024**

Promossa da

[REDACTED]

creditrice procedente

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*

**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 [REDACTED] in forza di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale in data [REDACTED] 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