

dott. ing. ROBERTO SKABIC
via Mazzini, 9, - tel. - fax 0523-337473
29121 Piacenza

dom. fisc. via S. Ricci 18 - 29122 Piacenza c.f.
SKB RRT 51H17 G535U
p. IVA 00348100330

TRIBUNALE DI PIACENZA

Esecuzione immobiliare n. 02/25 R.Es.

G.I. Dott. Stefano Aldo Tiberti

Creditore procedente

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DEPOSITATA IL 25-06-2025

Il sottoscritto perito ing. Roberto Skabic, con riferimento alle osservazioni del legale avv. Simona Garavaglia per [REDACTED], esposte nell'atto depositato in data 11/07/2020, evidenzia quanto segue.

Riguardo alla congruità del canone di locazione in corso, ai sensi del disposto di cui all'art. 2923 c.c. sui beni oggetto di esecuzione.

La letteratura tecnica indica nel 10% del valore catastale dell'immobile il canone minimo per l'affitto di un'unità immobiliare ad uso residenziale.

In tale ipotesi, occorre fare riferimento alla rendita catastale dell'immobile ed applicare i coefficienti di rivalutazione per determinare il valore catastale, del quale il 10% può essere considerato un canone minimo.

I risultati del calcolo, riportati nella nota che segue, determinano un canone annuo minimo di 4.425 € ⁽¹⁾ ed un canone mensile minimo arrotondato di 368 € ⁽¹⁾.

Note di calcolo ⁽¹⁾: $351,19 \times 126 = 44249 \times 10\% = 4.425 \text{ €}$, ove risultano "351,19" € la rendita catastale e "126" il coefficiente di aggiornamento; $4.425 : 12 = 368 \text{ €}$.

Le informazioni, acquisite per il contesto immobiliare della provincia di Piacenza e, in particolare, per quello del Comune di Cortemaggiore, indicano un valore medio di 6 Euro/mq per l'affitto degli immobili residenziali del capoluogo, considerando sia le caratteristiche dell'immobile e sia la zona di edificazione.

In tali ipotesi, I risultati del calcolo, riportati nella nota che segue, determinano un canone mensile di 534 € ⁽²⁾ ed un canone annuo di 6.408 € ⁽²⁾.

Note di calcolo ⁽²⁾: $6,00 \times 89 = 534 \text{ €/mese}$, ove la superficie commerciale risulta di 89 mq; $534 \times 12 = 6.408 \text{ €/anno}$.

Per quanto emerge dalle due diverse ipotesi di calcolo utilizzate per determinare un canone congruo e, tenuto in debito conto che il contratto locativo è stato stipulato il 28.11.2020 e registrato il 30.11.2020 "prima del pignoramento", il sottoscritto perito estimatore incaricato ing. Roberto Skabic precisa che il canone annuo di 4.800 € (400 €/mese), contrattualmente stabilito per la locazione in corso, deve considerarsi "congruo ex art. 2923 c.c." e, pertanto, opponibile al futuro acquirente dell'immobile, in quanto non inferiore di un terzo, rispetto al cosiddetto "giusto prezzo".

Tutto ciò premesso,

Il sottoscritto perito si tiene a disposizione per ogni chiarimento si rendesse necessario sulle risposte fornite per le osservazioni del legale avv. Simona Garavaglia e ad ogni adempimento aggiuntivo richiesto dal Signor Giudice, pur ritenendo di aver svolto l'incarico con la dovuta diligenza.

Piacenza, lì 15/07/2025

Il perito estimatore incaricato
Ing. Roberto Skabic
(Firmato digitalmente)