



## TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA



### REGISTRO GENERALE ESECUZIONI

Promossa da



Contro



**R.G.E. 62/2020**

**Giudice Dott.ssa Micol Sabino**  
**Custode giudiziario Notaio Francesca Vomiero**

**OGGETTO: RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**



*Tecnico incaricato: INGEGNERE ANNA BONANNO*  
*iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di PADOVA al N. 4855*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Padova al N. 2776*  
*C.F. BNNNNA78H43F158S P.IVA. 05117590280*  
*con studio in Padova (PD) VERGERIO, 23*  
*telefono: 3477795478*  
*email: annabonanno1978@gmail.com*  
*email (pec): [anna.bonanno2@ingpec.eu](mailto:anna.bonanno2@ingpec.eu)*



giudice:Dott.ssa M. Sabino  
tecnico incaricato : Ing.Anna Bonanno  
Pagina 1 di 10





## 1. Premessa

In data 09/04/2022 la scrivente provvedeva al deposito telematico delle relazioni di stima, di cui alla procedura esecutiva n° 62/2020.

Successivamente, in data 25-05-2022, la scrivente riceveva a mezzo pec osservazioni sollevate nell'interesse del debitore esecutato, a firma dall'Arch. Carmela T. Garasto.

## 2. Risposte alle osservazioni

In ordine alle osservazioni formulate si precisa quanto segue, secondo i paragrafi come da elaborato peritale:

### 1. IDENTIFICAZIONE DI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Oggetto di pignoramento non è l'intero immobile ma bensì la quota di 7/18 di proprietà di (esecutato).

I Sigg. sono comproprietari, ma non esecutati.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

La sottoscritta nel paragrafo sopraindicato, indica il valore dell'intero, solo successivamente nel par.10.1 indica il valore frazionato.

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Si precisa che gli immobili sono occupati dal Sig.re in qualità di comproprietario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'elaborato peritale sono trascritti i vincoli e gli oneri giuridici del certificato ipotecario presente nella documentazione del fascicolo telematico.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Nell'elaborato peritale nel paragrafo sopraindicato, la sottoscritta scrive che l'unità B dislocata al piano primo e con destinazione residenziale è conforme alla C.E. 273/59, fuorché una

giudice: Dott.ssa M. Sabino  
tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno  
Pagina 2 di 10





difformità riscontrata nella camera da letto la cui destinazione allo stato di fatto è un bagno ed un ripostiglio.

Le accertate irregolarità possono essere regolarizzate con una pratica edilizia C.I.L.A.

Un'altra difformità inoltre si era riscontrata nella veranda, che è stata chiusa con una struttura in ferro e vetro. Questa difformità comporta un aumento di volume e una modifica del prospetto, pertanto sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato, e lei cui spese sono state determinate nel par.8, dell'elaborato peritale.

Il raffronto, fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consente di affermare che sotto il profilo catastale l'immobile non è conforme.

In conseguenza delle accertate difformità di cui sopra, la situazione catastale può essere regolarizzata mediante procedura Docfa.;

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: 1.000,00 Euro Docfa

#### 10.VALORE DI MERCATO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di Stima cosiddetto sintetico comparativo. Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri di cui si conoscono i valori di compravendita.

L'unità A ha una destinazione differente dall'unità D, considerate le caratteristiche, lo stato di manutenzione si è ritenuto congruo assegnare ad essa un valore pari a Euro 800,00 al mq, differente al valore assegnato all'unità D.



giudice:Dott.ssa M. Sabino  
tecnico incaricato : Ing.Anna Bonanno  
Pagina 3 di 10





- Nel calcolo delle superfici, una tettoia di collegamento è stata inserita nel calcolo della superficie dell'unità D ( censita al Castato al sub.9 ), invece è inserita nella planimetria dell'unità A ( sub.4).

**Unità A**

**Locale commerciale:**

Uffici + laboratorio+ Autorimessa (Piano Terra) = mq. 283,14  
 Portico (Piano Terra) = 10,00 mq x 0,3 = mq. 3,00  
 Magazzino ( Pino interrato) = 37,97 x0,5 mq. 18,97  
 Tettoia= mq. 80,37 x0,3 = 24,11 mq. 24,11  
 Totale superficie Commerciale = mq. 329,22

Che si approssima per difetto a **mq. 329,00**

**Unità D**

Laboratorio ( Piano terra) = mq. 253,00 mq. 253,00  
 Totale superficie Commerciale = mq.253,00 **mq. 253,00**

Per le considerazioni sopraindicate il valore totale di mercato è pari a :

ID	Immobile	Superficie Lorda in m2	Prezzo unitario €/m2	VALORE
A	Commerciale	329,00	€. 800,00	€. 263.200,00
B	Appartamento	182,00	€. 900,00	€. 163.800,00
C	Appartamento	126,00	€. 1.1000,00	€. 138.600,00
D	Magazzino	253,00	€. 600,00	€. 151.800,00
<b>Totale</b>				€. 717.400, 00



giudice:Dott.ssa M. Sabino  
 tecnico incaricato : Ing.Anna Bonanno  
 Pagina 4 di 10



Firmato Da: BONANNINO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69b4c6c5fa6b2668d03aae67631bb02c82





**Il valore totale di mercato (calcolato in quota e di diritto al netto degli aggiustamenti):**

**€. 717.400,00**

**Valore di mercato per quota:**

proprietà 7/18	proprietà 7/18	proprietà 4/18
<b>€. 278.989,00</b>	<b>€. 278.989,00</b>	<b>€. 159.422,00</b>

**Valore di mercato della quota di 7/18 = €. 278.989,00**

**Valore di mercato della quota di 7/18 che si arrotonda per eccesso: €. 279.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 107.610,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 609.790,00

Arrotondamento e/o aggiustamenti + €. 10,00

**Valore totale di vendita giudiziaria che si arrotonda per eccesso ad €. 609.800,00**

( Seicentonovemilaottocento/00 euro)



giudice:Dott.ssa M. Sabino  
tecnico incaricato : Ing.Anna Bonanno  
Pagina 5 di 10





Valore di vendita frazionato:

proprietà 7/18	proprietà 7/18	proprietà 4/18
<b>€. 237.144,00</b>	<b>€. 237.144,00</b>	<b>€. 135.512,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile della **quota di 7/18: € 237.144,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile della **quota di 7/18**

( Duecentotrentasettemilacentotrentaquattro/00)

**ACCERTAMENTO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE:**

Unità A ( locale ad uso commerciale):

Il Sig.re aveva stipulato, in data 15/02/2005, un contratto di locazione N.1283 con la madre, Signora , ad oggi defunta. Il canone di locazione che avevano stabilito era in annui Euro 12.396,00, da pagare in dodici rate mensili anticipate di cadauna Euro 1.033,00.

Il Sig.re in qualità di rappresentante pro tempore della società , aveva stipulato in data 01/08/2003, il contratto di locazione N.4159, per l'unità denominata B (appartamento), con il padre, Signore

Il canone di locazione che avevano stabilito era in annui Euro 1.200,00 da pagare in dodici rate mensili anticipate di cadauna Euro 100,00.

Al fine di verificare la congruità si opera come segue:

1) Sono state effettuate ricerche di mercato presso operatori del settore immobiliare, riviste specializzate, rete internet, Banca dati dell'Agenzia delle Entrate. L'esito delle ricerche ha



giudice:Dott.ssa M. Sabino  
tecnico incaricato : Ing.Anna Bonanno  
Pagina 6 di 10





evidenziato che per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto, alla data della stipulazione del contratto, i canoni di locazione possono essere così riassunti:

- Locale commerciale 300,00 mq commerciali €/anno 12.000,00 (ovvero €/mese 1000,00);

2) A supporto delle valutazioni di cui sopra, la ricerca del più probabile valore di locazione dell'immobile può essere effettuato tramite Stima per capitalizzazione.

La capitalizzazione de redditi è l'operazione matematico - finanziaria che determina l'aumentare del capitale ovvero il valore di mercato, dividendo il reddito netto che il capitale produce  $R_n$  per il saggio di capitalizzazione. Il reddito netto è dato dal reddito lordo dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietario. Il reddito lordo  $R_l$  dell'immobile non è altro che l'affitto annuale, le spese in detrazione sono state stimate del 25% del reddito lordo. Il saggio di rendimento considerando la tipologia dell'immobile e il rendimento per investimenti di tipo economico desunto per via comparativa è pari a 0,03.

$$V_m = R_n : r = (R_l - S) : r ;$$

$V_m$  = valore di mercato;

$R_n$  = reddito netto;

$S$  = Spese che incidono sul reddito lordo;

$r$  = saggio di rendimento 0,03;

Il saggio di rendimento  $r$  si è assunto pari a 0,03.

Avendo stimato un valore di mercato dell'immobile pari a €. 263.200,00

Applicando un procedimento inverso si ha che:

$$R_n = V_m \times r = €. 263.200,00 \times 0,03 = €. 7.896,00 ;$$

Considerato che il reddito lordo risulti pari a:

$$R_l = R_n + S;$$

$$S = 0,25 \times R_l;$$

giudice: Dott.ssa M. Sabino  
tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno  
Pagina 7 di 10





$$Rl (1 - 0,25) = \text{€} . 7.896,00;$$

Si ha dunque che il reddito lordo ovvero il canone di locazione annuo risulta pari:

$$Rl = \text{€} . 10.528,00 ;$$

1) Il valore determinato mediante Stima per Capitalizzazione è pari a:

$$\text{€} . 10.528,00 / \text{anno} (\text{€} . 880,00 / \text{mese circa}).$$

2) Il canone di locazione considerando il più probabile valore di mercato per un complesso immobiliare di mq.300,00 risulta pari a:

$$\text{€} 12.000,00 / \text{anno circa} (\text{€} . 1.000,00 / \text{mese}).$$

Il canone percepito dalla Sig.ra era pari a:

$$\text{€} . 12.396,00/\text{anno} (\text{€} . 1.033,00/\text{mese}).$$

La scrivente può concludere, che tale canone era congruo.

UNITA' B (locale ad uso abitativo)

Al fine di verificare la congruità si opera come segue:

1) Sono state effettuate ricerche di mercato presso operatori del settore immobiliare, riviste specializzate, rete internet, Banca dati dell'Agenzia delle Entrate. L'esito delle ricerche ha evidenziato che per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto, alla data della stipulazione del contratto, i canoni di locazione possono essere così riassunti:

- Locale commerciale 200,00 mq commerciali €/anno 6.000,00 (ovvero €/mese 500,00);

2) A supporto delle valutazioni di cui sopra, la ricerca del più probabile valore di locazione dell'immobile può essere effettuato tramite Stima per capitalizzazione.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico - finanziaria che determina l'aumentare del capitale ovvero il valore di mercato, dividendo il reddito netto che il capitale produce  $R_n$  per il saggio di capitalizzazione. Il reddito netto è dato dal reddito lordo dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietario. Il reddito lordo  $R_l$  dell'immobile non è altro che

giudice: Dott.ssa M. Sabino  
tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno  
Pagina 8 di 10





l'affitto annuale, le spese in detrazione sono state stimate del 25% del reddito lordo. Il saggio di rendimento considerando la tipologia dell'immobile e il rendimento per investimenti di tipo economico desunto per via comparativa è pari a 0,02.

$$Vm = Rn:r = (Rl - S) : r ;$$

$Vm$  = valore di mercato;

$Rn$  = reddito netto;

$S$  = Spese che incidono sul reddito lordo;

$r$  = saggio di rendimento 0,02;

Il saggio di rendimento  $r$  si è assunto pari a 0,02.

Avendo stimato un valore di mercato dell'immobile pari a €. 163.800,00

Applicando un procedimento inverso si ha che:

$$Rn = Vm \times r = \text{€} . 163.800,00 \times 0,02 = \text{€} . 3.276,00 ;$$

Considerato che il reddito lordo risulti pari a:

$$Rl = Rn + S;$$

$$S = 0,25 \times Rl;$$

$$Rl (1 - 0,25) = \text{€} . 3.276,00;$$

Si ha dunque che il reddito lordo ovvero il canone di locazione annuo risulta pari:

$$Rl = \text{€} . 4.368,00 ;$$

Il valore determinato mediante Stima per Capitalizzazione è pari a:

$$\text{€} . 4.370,00 / \text{anno} (\text{€} . 365,00 / \text{mese circa}).$$

Il canone di locazione considerando il più probabile valore di mercato per un complesso immobiliare di mq. 200,00 risulta pari a:

$$\text{€} . 6.000,00 / \text{anno circa} (\text{€} . 500,00 / \text{mese}).$$

Il canone percepito dalla Sig.re . era pari a:

$$\text{€} . 1.200,00 / \text{anno} (\text{€} . 100,00 / \text{mese}).$$

giudice: Dott.ssa M. Sabino  
tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno  
Pagina 9 di 10





Il canone di locazione che aveva stabilito il Sig.re \_\_\_\_\_ era in annui Euro 1.200,00 da pagare in dodici rate mensili anticipate di cadauna Euro 100,00.  
La scrivente può concludere, che tale canone non era congruo.



Padova, 09/06/2022

IL TECNICO INCARICATO  
DOTT.ING. ANNA BONANNO



giudice:Dott.ssa M. Sabino  
tecnico incaricato : Ing.Anna Bonanno  
Pagina 10 di 10

