



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: INTEGRAZIONE



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. BNNNN478H43F158S P.IVA. 05117590280
con studio in Padova (PD) VERGERIO, 23
telefono: 3477795478
email: annabonanno1978@gmail.com
email (pec): anna.bonanno2@ingpec.eu



giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno
Pagina 1 di 5





1. Premessa

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

Successivamente, l'Avv. in data 13-06-2022 rappresenta che nell'integrazione depositate dalla sottoscritta in data 09-06-2022, non viene presa in considerazione la congruità del canone dell'unità D, pertanto il G.E. chiede un'integrazione.

2. Integrazione

In ordine all'integrazione richiesta si precisa quanto segue:

Il Sig.re aveva stipulato, in data 15/02/2005, un contratto di locazione N.1283 con la madre, , 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.

L'articolo 1 del contratto individua, come oggetto della locazione, l'unità immobiliare ad uso artigianale sita nel comune di Noventa Padovana in via Valmarana n. 20 iscritta al NCEU del comune di Noventa Padovana al foglio 2 particella 211 sub. 4 categoria C/3 e particella 211 sub. 1 categoria C/3.

Alla data di stipula del contratto il sub. 1 era già stato soppresso.

La dichiarazione di variazione per soppressione è del 15/02/1989, in atti dal 11/03/1992 - VARIAZIONE – AMPLIAMENTO (n.1592.1/1989) ed aveva:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 2 Particella 211 Subalterno 6, Foglio 2 Particella 211 Subalterno 5, Foglio 2 Particella 211 Subalterno 4, che corrispondono, ad oggi, agli immobili pignorati censiti al fg. 2 part. 880 subb. 4 (C/3) + 5 (A/2) + 6 (A/2);
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 2 Particella 211 Subalterno 3, Foglio 2 Particella 211 Subalterno 2, **Foglio 2 Particella 211 Subalterno 1**

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno
Pagina 2 di 5





- variato i seguenti immobili: Foglio 2 Particella 275 (C/3) (cfr. storico sub. 9)

Per dar seguito a quanto richiesto dall' Avv. (legale del comproprietario Sig.re

), che venga verificato il canone di locazione dall'unità D, occorre che il sig. G.E. tenga in considerazione che, negli atti, il contratto di locazione non ricomprende il sub. 9 (C/3), altrimenti denominata unità D nella relazione di stima.

Pertanto la sottoscritta ritiene, per i motivi sopraesposti che l'incidenza del canone del solo sub.4 (denominata unità A) fosse l'unica verifica da eseguire e si rammenta che la stessa è stata esposta nell'integrazione di stima depositata in data 09/06/2022.

Ad ogni buon fine e per mero scrupolo si riporta di seguito la verifica eseguita e si rimane a disposizione del sig. G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

ACCERTAMENTO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE:

Unità A (locale ad uso commerciale):

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.

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 similari 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 1.000,00);

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.



giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno
Pagina 3 di 5





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:

$$R_l = R_n + S;$$

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

$$R_l (1 - 0,25) = €. 7.896,00;$$

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

$$R_l = €. 10.528,00 ;$$

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

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

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno
Pagina 4 di 5





2) Il canone di locazione considerando il più probabile valore di mercato per un complesso immobiliare di mq.300,00 risulta pari a:
€ 12.000,00 /anno circa (€.1.000,00 /mese).

Il canone percepito dalla Sig.ra era pari a:
€. 12.396,00/anno (€.1.033,00/mese).

La scrivente può concludere, che tale canone era congruo.

Padova, 11/07/2022

IL TECNICO INCARICATO
DOTT.ING. ANNA BONANNO



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

