



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA



REGISTRO GENERALE ESECUZIONI

Promossa da



Contro



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



giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno
Pagina 1 di 4





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, l'Avv. in data 09-09-2022 rappresentava che le integrazioni depositate dalla sottoscritta in data 09-06-2022 e in data 11-07-2022, evidenziavano delle inesattezze e, incompletezze, pertanto il G.E. chiedeva un integrazione.



2. Risposte alle osservazioni

In ordine alle osservazioni formulate si precisa quanto segue:

- 1) l'immobile denominato A (destinazione commerciale) è in locazione oggi alla
a seguito di fusione con la
- 2) l'immobile denominato B (appartamento) risulta in conduzione al Sig.
e non alla società
- 3) l'immobile denominato C (appartamento) risulta libero;
- 4) l'immobile denominato D (magazzino) è utilizzato da come deposito di
materiale della società e come autorimessa, tale unità identificato al Catasto al sub.9 non è
indicata nel contratto di locazione.

Considerato quanto sopraindicato l'occupazione dell'unità D è da intendersi sine titolo e la sottoscritta pertanto ritiene opportuno verificare il congruo valore locativo del cespite, per una corretta quantificazione dell'indennità di occupazione.

3. Accertamento congruità canone di locazione:

Unità D (magazzino):

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

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno
Pagina 2 di 4





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) 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 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;

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

Avendo stimato un valore di mercato dell'immobile pari a €. 166.200,00

Applicando un procedimento inverso si ha che:

$$R_n = V_m \times r = \text{€}. 166.200,00 \times 0,03 = \text{€}. 4.986,00 ;$$

Considerato che il reddito lordo risulti pari a:

$$R_l = R_n + S;$$

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

$$R_l (1 - 0,25) = \text{€}. 4.986,00;$$

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

$$R_l = \text{€}. 6.648,00 ;$$

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno
Pagina 3 di 4





Il valore determinato mediante Stima per Capitalizzazione è pari a:

€. 6.650,00 / anno (€. 550,00 / mese circa);

2) 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:

- Magazzino 300,00 mq commerciali €/anno 8.400,00 (ovvero €/mese 700,00);

CONCLUSIONI :

Avendo utilizzato due metodi, per determinare il più probabile valore di mercato del canone di locazione, ed avendo ottenuto da come si evidenzia valori prossimi, si procede ad un'operazione di media.

Pertanto si ha che il più probabile di mercato del canone di locazione è pari a:

€. 7.200,00 /anno (€. 600,00 /mese circa)



Padova, 22/10/2022



IL TECNICO INCARICATO
DOTT.ING. ANNA BONANNO



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

