

Al

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PRESSO IL TRIBUNALE DI PORDENONE
dott.ssa Roberta BOLZONI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n° 73/2023 Tribunale di Pordenone

c/

A seguito della richiesta formulata dall'Associazione Notarile avente ad oggetto la congruità:

1) di cui al contratto d'affitto d'azienda stipulato in data 7 ottobre 2019 come da atto ricevuto dal notaio Gaspare Gerardi di Pordenone al rep. n° 71670 racc 33927 di pari data registrato a Pordenone il 5 novembre 2019 al n° 15024 serie 1T, periodo di durata da 7 ottobre 2019 al 31 dicembre 2025 dimetto la seguente relazione:

a) il contratto di locazione ha per oggetto "l'utilizzo dei locali e sue pertinenze- secondo la planimetria allegata e le condizioni di seguito riportata – ove l'affittuaria svolgerà l'attività di ristorazione ed attività connesse" (vedasi planimetria allegata)

b) i locali concessi in locazione sono costituiti da:

al piano terra

b.1 sala ristorazione dedicata alla prima colazione come classificata dai provvedimenti edilizi;

b.2 sala ristorante;

b.3 locale bar, ora dismesso;

b.4 gruppo servizi igienici;

b.5 vano cucina;

b.6 terrazza esterna

al piano interrato

b.7 un locale ripostiglio, un magazzino, un gruppo servizi igienico ed una stireria con annesso servizio igienico con antilattina.

c) dati tecnici

c.1 locali dal punto b.1 al punto b.5 superficie utile al netto delle murature esterne ca. mq.

c.2 superficie terrazza ca. mq. 560,00

c.3 superficie utile al netto murature esterne del piano interrato ca. mq. 711,00

Dopo una accurata ricerca sul mercato immobiliare locativo, avente ad oggetto immobili della medesima specie e consistenza, relativamente alla struttura d'utilizzo, su cui comparare il canone convenuto si prende atto di un esito infruttuoso.

Dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non emerge alcun dato, se non un canone riferito a "negozi" che certamente non trova comparazione con quanto in oggetto.

Comunque si ritiene determinare una valutazione in dipendenza del valore minimo locativo, come stabilito dall'OMI per i negozi come attività commerciale al dettaglio, in € 4,50/mq. rideterminato in funzione dell'ampiezza dei locali, della loro particolare destinazione, della loro promiscuità con attività correlate stabilendo in €/mq. 3,00 il canone mensile in funzione delle superfici convenzionali della struttura, da ciò si ha:

A) superficie convenzionale:

- superficie struttura piano terra mq; $711,00 \times 1,00 = \dots \dots \dots$ mq. 711,00

- superficie terrazza mq. $560,00 \times 0,05 = \dots \dots \dots$ mq. 28,00

- superficie interrato mq. $197,00 \times 0,50 = \dots \dots \dots$ mq. 98,50

Totale superficie convenzionale.....mq. 837,50

B) canone mensile determinato € $(837,50 \times 3,00) = € 2.512,50$

C) canone ritenuto "vile" € $(2.512,50 \times 1/3) = /> € 837,50$

D) canone mensile complessivo corrente € 2.500,00, di cui, assumendo in comparazione ad altre locazioni aventi promiscuità utilizzo locali e ramo d'azienda, stabilendo l'incidenza del 70% per l'utilizzo dei locali ed il 30% per il ramo d'azienda abbiamo € $(2.500,00 \times 70\%) = € 1.750,00$ per i locali ed € 750,00 per il ramo d'azienda.

Pertanto, il canone per l'utilizzo dei locali determinato in € 1.750,00 deve considerarsi **non vile** in quanto superiore ad € 837,50.

2) di cui al contratto d'affitto d'azienda stipulato in data 14 dicembre 2020 come da atto ricevuto dal notaio Gaspare Gerardi di Pordenone al rep. n° 73495 racc 35343 registrato a Pordenone in pari data al n° 17415 serie 1T, periodo di durata dal primo gennaio 201 al 30 novembre 2029

Anche in questo caso dopo una accurata ricerca sul mercato immobiliare locativo, avente ad oggetto immobili della medesima specie e consistenza, relativamente alla struttura d'utilizzo, su cui comparare il canone convenuto si prende atto di un esito negativo.

Dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non emerge alcun dato se non un canone riferito a "negozi" che certamente non trova comparazione con quanto in oggetto.

Comunque, si ritiene determinare una valutazione in dipendenza del valore minimo locativo come stabilito dall'OMI per i negozi, ritenuti come attività commerciale al dettaglio fissato in € 4,50/mq., rideterminato in funzione dell'ampiezza e consistenza dello stabile, della sua ubicazione, della promiscuità parziale con altre attività esercitate nello stesso stabile il valore locativo mensile viene ritenuto congruo in €/mq. 3,00 il canone mensile in funzione delle superfici convenzionali della struttura, da ciò si ha:

A) Superficie convenzionale:

- superficie destinata alla reception..... mq. 186,00
 - superficie destinata all'ospitalità..... mq. 2.356,00

Sommano mq. 2.542,00.

B) Canone locativo ritenuto equo € (2.542,00* €/mq. 3,00) = € 7.626,00*12= € 91.512,00

C) Canone locativo in corso € 50.000,00 di cui € 35.000,00 (70%) afferente all'immobile ed € 15.000,00 afferente il ramo d'azienda.

D) Canone ritenuto vile € 91.512,00* 1/3 =/ >€ 30.504,00

E) Canone locativo immobile (vedi punto C) € 35.000,00>30.504,00

Pertanto, il canone per l'utilizzo dei locali determinato in € 35.000,00 deve considerarsi **non vile** in quanto superiore ad € 30.504,00

Roveredo in Piano, 18 aprile 2025

geom. Franco Pizzioli



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA - scala 1/250

firmato Da: PIZZOLI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ce5222ed18a3578359d2154nc6a10da