

Tribunale Civile di Roma

Sezione IV

Esecuzione Immobiliare 355 / 2023

Giudice Dott. Giuseppe Lauropoli

**STIMA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI SUBLOCAZIONE**

Si valuta la congruità del canone di locazione degli immobili del compendio in relazione ai contratti acquisti dal custode e segnatamente:

- contratto di locazione tra e . c.f. /p. iva del 4.4.2016 registrato il 5.4.2016 al n. codice identificativo , e
- contratto di sublocazione tra e c.f. /p.iva del 8.4.2016 registrato il 15.4.2016 al n..

In entrambi i contratti è convenuto un canone di 18.000,00 € /anno

La valutazione viene operata sulla utilità che dispiegavano i beni alla data della stipula dei contratti di locazione e di sublocazione ( aprile 2016 ) e alla data del pignoramento ( aprile 2023 ) indipendentemente dalla verifica della conformità urbanistica e catastale.

In base a quanto si è potuto constatare dalle foto del 2016 fornite dal rappresentante del conduttore, e considerando la scarsa qualità dei manufatti, lo stato fatiscente dell'edificio A per entrambi i piani, lo stato fatiscente per l'edificio B che alla data odierna è adibito ad abitazioni per il personale, lo stato di manutenzione già molto scarso per i capannoni C e D, lo stato della corte su cui era affastellata una grande quantità di materiali di risulta di vario genere, riguardo i valori di locazione si ritiene opportuno applicare i valori più bassi delle quotazioni OMI.

Per il primo semestre 2016 il sito dell'Agenzia delle Entrate non fornisce i valori riferiti ai capannoni industriali, ma solo i dati riferiti alle abitazioni civili, e nel dettaglio il sito fornisce per la zona E66 i valori minimo 8,8 €/mq mese e massimo 12,50 €/mq mese: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.php>

Per il primo semestre 2023 i valori di riferimento della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sono i seguenti:

**Comune: ROMA**      **Fascia/zona: Suburbana/VALLERANO ( VIA DI VALLERANELLO )**

**Codice zona: E66**      **Microzona: 176**

**Tipologia prevalente: Ville e Villini**      **Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
-----------	--------------------	-----------------------	------------------	--------------------------------	------------------

		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	650	L	3	4,8	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2300	3300	L	8,5	12,5	L
Ville e Villini	Normale	2350	3400	L	9,3	13	L

I valori rilevati nel 2016 e nel 2023 per le abitazioni sono di fatto sovrapponibili sicchè si deduce che anche per gli immobili a destinazione produttiva i valori siano rimasti analoghi. Di conseguenza per la stima relativa al 2016 **si applica il valore minimo di 3 €/mq mese.**

In base ai rilievi dettagliati effettuati nelle date 20.5.2024, 6.9.2024, 5.10.2024 e in base ai criteri di omogeneizzazione delle superfici dell'Agenzia del Territorio ( **in allegato** pag. 32 ), si ottengono i seguenti valori:

edificio	stato nel 2016	superfici rilevate		coeff.	superfici omogeneizzate		VALORI OMI		€/mq mese
		mq	mq		mq	mq	min	max	
A uffici piano Terra	fatiscente	165,72 *	0		0	-	-	-	0,00 €/mese
A uffici piano <b>Primo</b>	fatiscente	165,72	0		0	-	-	-	0,00 €/mese
B residenza	fatiscente	96,9 *	0		0	-	-	-	0,00 €/mese
C capannone piccolo piano Terra	in uso	166,13 *	166,13		166,13	3	4,8	498,39 €/mese	
C capannone piccolo piano <b>Primo</b>	in uso	60,2	60,2	x 0,5	60,2	3	4,8	180,60 €/mese	
D capannone grande	in uso	537,59 *	537,59		537,59	3	4,8	1.612,77 €/mese	
E tettoia	demolita	0	0		0	-	-	-	-
F box - magazzino	in uso	38,13 *	38,13		38,13	3	4,8	114,39 €/mese	
G pompa di sollevamento			5		5	-	-	-	-
somma superfici occupate dagli edifici		1004,5 *							TOTALE EDIFICI: 2.406,15 €/mese
superficie totale corte ( come dichiarato in atto 09/05/2000 )		11829,0							
area effettiva corte, esclusi edifici piano Terra		10824,5	x 0,05		541,2265	3	4,8		1.623,68 €/mese
									TOTALE VALORE CANONE EDIFICI CON CORTE: 4.029,83 €/mese
									48.357,95 € /ANNO

Nota:

riguardo la corte di pertinenza si ritiene congrua una valutazione del 5% rispetto al valore degli edifici, e non del 10% come indicato dal documento *criteri di omogeneizzazione delle superfici dell'Agenzia del Territorio.*

\*\*\*

Dalla analisi di mercato, dai dati raccolti, e dai conteggi, il canone annuo di 18.000,00 convenuto nei contratti sopraindicati appare vile siccome inferiore di oltre 1/3 al giusto prezzo ex art 2923 c.c. sia se riferito all'aprile 2016 ( data di stipula dei contratti ) sia a maggior ragione se riferito alla data del pignoramento o all'attualità siccome bisognerebbe tenere conto del maggior valore del fabbricato B, completo e abitato.

Riguardo l'opponibilità dei contratti ci si rimette alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione.