

Esecuzione Immobiliare	77/2024
Giudice	Dott.ssa Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

INTEGRAZIONE **LOTTO 9** DEL 11.11.2024

Determinazione della congrua indennità mensile di occupazione

Trattasi di appartamento con autorimessa ubicati in Raldon di San Giovanni Lupatoto (VR), Piazza A. De Gasperi 30/b, catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto:

- Appartamento Fg. 20, Part. 1799, sub. 4, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 4,5 vani; Sup. Catastale 91 mq escluse aree esterne 85 mq, R. € 488,05, Piazza Alcide De Gasperi, piano T;
- Autorimessa Fg. 20 Part. 1799 sub. 14, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, Sup. Catastale 21 mq, R. € 47,93, Piazza Alcide De Gasperi, piano S1;

Per la determinazione dell'indennità mensile di occupazione dei beni si è considerato il canone di mercato, stimato sulla base:

- Del canone attestato dai sotto-riportati contratti locativi afferenti ad immobili simili a quello in esame, ovvero appartamenti con autorimessa in contesto condominiale risalente agli anni 2008/2019 ubicati a Pozzo di San Giovanni Lupatoto anziché a Raldon. Trattandosi di contratti risalenti agli anni 2010 -2014 si è pertanto provveduto ad aggiornarne all'attualità il canone e ad adeguarne le caratteristiche ubicazionali con un deprezzamento del 5% tenuto conto del minor apprezzamento medio espresso dal mercato immobiliare per la zona di Raldon rispetto a quella di Pozzo (Valori Omi Abitazioni civili: Raldon €/mq 1.150/1.650 min/max – Pozzo €/mq 1.300/1.850 min/max).
- Della verifica del canone riportato nel contratto locativo stipulato per gli stessi beni in esame, attualmente decaduto per intervenuto sfratto esecutivo, anch'esso aggiornato all'attualità mediante rivalutazione ISTAT.



Contratti di locazione abitativa per appartamenti con autorimessa siti in Pozzo di San Giovanni Lupatoto via Battisti 29 - Condominio risalente al 2008-2010			canone mensile pattuito		canone mensile con rivalutazione Istat a sett. 2024		deprezzamento per adeguamento ubicazione al Subject		
	sup. comm.	€ mese pattuito	€ mq mese	€ mese rivalutato	€ mq mese		€ mese	€ mq mese	
a	Contratto del 1.4.2013 (4+4)	104	€ 630,00	€ 6,06	€ 757,00	€ 7,28	€ 719,15	€ 6,91	
b	Contratto del 01.10.2010 (4+4)	140,35	€ 700,00	€ 4,99	€ 896,70	€ 6,39	€ 851,87	€ 6,07	
c	Contratto del 01.12.2014 (4+4)	84,03	€ 570,00	€ 6,78	€ 685,00	€ 8,15	€ 650,75	€ 7,74	
Contratto di locazione degli immobili di cui al Lotto 9, attualmente oggetto di sfratto esecutivo			canone mensile pattuito		canone mensile con rivalutazione Istat a sett.2024				
	sup. comm.	€ mese pattuito	€ mq mese	€ mese rivalutato	€ mq mese		€ mese	€ mq mese	
	Contratto del 1.2.2013 (4+4)	96	€ 550,00	€ 5,73	€ 662,00	€ 6,90	0%	€ 662,00	€ 6,90

Apportati gli opportuni aggiornamenti Istat, il canone locativo mensile pattuito per i beni in esame appare del tutto in linea con i comparabili locativi reperiti.

Utilizzando il medesimo criterio adottato per la determinazione della congruità del canone locativo, **si stima come congrua un'indennità mensile di occupazione ricompresa nel seguente intervallo di valori min.- max.: da € 440,00 a € 660,00.**

Verona, 11/11/2024

Il perito estimatore
Claudia Fattori architetto



Allegati:

- Comparabili reperiti per la stima del canone locativo;
- Contratto locativo beni Lotto 9;