

TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dott.ssa Paola Rossi

Procedura esecutiva

404/22 R.G. Es.

Condominio Ventunina

contro

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

come da disposizione del G.E. del 04.07.2023

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton
con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova
tel 049 8766132 fax 0498776994
e-mail andrea.dondi@9hstudio.it

PAGINA VUOTA

PDF Eraser Free

PREMESSA

Il sottoscritto Andrea Dondi Pinton, nominata esperto per la valutazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, con la presente provvede alle integrazioni e precisazioni richieste dal G.E. con provvedimento del 04.07.2022:

“ (...) Il giudice, ritenuto necessario chiarire l’opponibilità o meno del contratto di locazione, invita il perito ad integrazione di perizia, con cui documenti quanto indicato a pagina 9 dell’elaborato (registrazione del contratto di locazione). Invita in ogni caso il perito a formulare una ipotesi del valore di stima del bene anche laddove il contratto sia ritenuto opponibile (...)”.

INTEGRAZIONE IN RELAZIONE ALLA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Si allega risposta dell’agenzia delle entrate ad interrogazione sulla registrazione del contratto di locazione e copia del contratto stesso prodotto dall’AdE

La risposta all’interrogazione corrisponde a quanto già comunicato via mail in sede di perizia e il contratto corrisponde a quello esibito dall’inquilino in sede di sopralluogo e allegato alla perizia

L’interrogazione conferma le informazioni già acquisite ed esposte in perizia, ovvero che l’atto risulta registrato nel 2018 con durata 4 anni dal 01/08/2018 al 31/07/2022 e canone annuo di 4.800,00 euro.

Non risultano registrazioni successive relative a rinnovi o altro

OSSERVAZIONI IN RELAZIONE AL CONTRATTO

Si osserva che a parere dello scrivente l’atto sembra contenere alcune incongruenze:

- Al punto 2, relativo alla durata del contratto, la durata è indicata testualmente di *“anni sei ai sensi dell’art. 27 della legge 27 luglio 1978 n.392”* ; relativamente alla norma citata non si ravvisa il nesso tra questa e il contratto ad uso abitativo in questione; relativamente invece alla durata di sei anni , questa appare in contrasto con quanto indicato al periodo successivo in cui l’atto identifica un arco temporale di 4 anni *“a partire dal 01/08/2018 al 31/07/2022”* e immediatamente dopo prevede *“il contratto si rinnova tacitamente di 4 anni in 4 anni”* .
- Al punto 3, relativo alla disdetta del contratto, è prevista possibilità di recesso da parte del conduttore *“con preavviso di almeno tre mesi ai sensi dell’art 4 della legge 392/1978”*; l’art. citato prevede un preavviso di almeno sei mesi

Per quanto di competenza dello scrivente il rinnovo prevede scadenza al 31/07/2026

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

Categoria	A/2
Canone:	€ 4.800,00 annui, pari a 400 € mensili
Superficie commerciale:	98 mq
Rendita:	€ 1.762,41

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore minimo di locazione proposto dall'OMI per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale nella zona in oggetto, è di 5,0 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile di € 490,00 mensili.

Il canone in atto, in base ai valori OMI, appare modesto ma comunque giustificabile stanti le attuali condizioni di usura e vetustà in cui versa l'appartamento.

In ogni caso in base ai valori OMI il canone non appare "vile", non essendo inferiore di 1/3 rispetto ai valori OMI.

Valutazione congruità canone attuale in funzione della rendita catastale

Si procede alla valutazione della congruità anche in riferimento al canone minimo ai fini degli accertamenti AdE per l'imposta di registro.

Il valore del canone di affitto minimo è dato dal 10% del valore catastale dell'immobile dato da rendita catastale rivalutata al 5% per moltiplicatore catastale pari a 110:

Valore catastale al 20.09.2023: € 203.558,36

Canone minimo annuo 10% valore catastale: € 20.356,00

Il canone in atto, in base al canone minimo in funzione della rendita catastale, appare considerabile come canone vile in quanto di molto inferiore ad 1/3 rispetto del canone minimo; in tal caso il contratto potrebbe essere considerato non opponibile ad eventuale aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923 cc. .

Si osserva che la rendita catastale è molto alta e che il valore catastale che si ricava è nettamente superiore ai valori di mercato e al valore di stima ; lo scrivente ritiene tali riferimenti decisamente lontani dai valori.

Valutazione congruità canone attuale in funzione dei valori riscontrabili sul mercato

In questa zona non si rileva un mercato degli affitti residenziali comparabili. Il mercato è dominato da più redditizi affitti ad uso ufficio e da ancor più redditizi affitti a studenti cin canoni a camera da letto o addirittura a posto letto. Entrambe queste casistiche vedono canoni riferiti al metro quadro locato pari almeno a due volte, due volte e mezzo il canone applicato nel caso in oggetto. Va precisato che si tratta comunque di appartamenti restaurati, con tutt'altro grado di decoro e nel caso degli affitti studenteschi sempre ammobiliati.

L'abitazione in oggetto riveste un ottimo potenziale, delle quali la valutazioni di stima ha tenuto conto, ma nelle sue condizioni attuali e considerata la posizione in un contesto considerato tra quelli pericolosi della città, non si ritiene che possa essere ricavato un affitto molto più elevato di quello in atto, **ma non si esclude che possa essere ricavato un affitto superiore di un terzo , il ché porta a ritenere il canone attuale non congruo anche in riferimento ai prezzi di mercato.**

DEPREZZAMENTO DEL VALORE DI STIMA IN CASO DI OPPONIBILITÀ DEL CONTRATTO

Alla luce di quanto esposto, fatta salva ogni valutazione giuridica in merito all'opponibilità del contratto all'eventuale aggiudicatario, lo scrivente provvede come richiesto a determinare il deprezzamento del valore di stima del bene laddove il contratto sia da ritenere opponibile con prossima scadenza al 31/07/2026, quattro anni ulteriori rispetto alla scadenza iniziale del 31/07/2022 .

E' prassi condivisa in campo estimativo considerare un deprezzamento del valore dell'immobile locato ad uso abitativo pari al 5 % del valore per ogni annuo residuo, percentuale che può essere calibrata in base alle mensilità residue quantificando un deprezzamento pari a 0,417 % per ogni mese residuo.

In funzione di tale parametro si quantifica un deprezzamento al momento attuale prendendo come riferimento la data della prossima udienza – 31/10/2023 pari a :

Deprezzamento da applicare al valore dell'immobile alla data della prossima udienza del 31.10.2023

Percentuale di deprezzamento	$0,417 \% \times 33 \text{ mesi} = 13,76 \%$
Deprezzamento	$\text{€ } 145.000,00 \times 13,76\% = \text{€ } 19.9952,00$

PDF Eraser Free

Valore immobile deprezzato per locazione

145.000,00 – 20.000,00 =

€ 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)

Laddove la vendita dovesse essere disposta in data sensibilmente procrastinata , il deprezzamento può essere ricalcolato moltiplicando il parametro di 0,417% per il numero di mesi effettivamente intercorrenti tra la data di disposizione della vendita e il termine contrattuale, riducendo di conseguenza il deprezzamento

Il sottoscritto perito estimatore confida di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo analiticamente alle richieste tenendo conto di tutte le circostanze a lui note e nella massima obiettività.

Padova, 21 settembre 2023

arch. Andrea Dondi Pinton

Si allegano:

Allegato 1 - provvedimento del GE

Allegato 2 - prima comunicazione Agenzia Entrate

Allegato 3 - accertamento formale Agenzia Entrate

Allegato 4 - contratto di locazione prodotto da Agenzia Entrate