

# Tribunale di Venezia

N° Gen. Rep. 376/2019

promossa da: **Banca di Credito Coop. di Venezia, Padova e Rovigo-  
Banca Annia Soc. Coop.**

contro: [REDACTED]

data udienza: 23-04-2021 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

## INTEGRAZIONE

### Alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio

nell'udienza del 11/12/2020 il G.E. dott.sa Gabriella Zanon disponeva integrazione della relazione estimativa depositata verbalizzando:

*“Concordemente i proc. delle parti chiedono un chiarimento da parte del ctu ai fini di far chiarezza sul canone di locazione dell'immobile. Il GE fissa nuova udienza al 23/04/2021 ore 10,15 manda all'esperto stimatore Margherita Maggiolo per il deposito di integrazione peritale in ordine alla conformità del canone di locazione, assegna termine per il deposito fino al 31/03/2021”*

## PREMESSO CHE

- La scrivente aveva depositato la relazione peritale estimativa ed i relativi allegati in data 8 ottobre 2020,

- In ordine alla locazione dell'immobile scriveva alle pagine 22 e 23 della suddetta relazione:

***“Identificativo corpo: A Fabbricato***

*Alberghi e pensioni [D2] sito in Mira (VE), Via Venezia 19 **Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 20/12/2018 per l'importo di euro 30,00 con cadenza mensile*

*Registrato a Venezia il 23/12/2018 ai nn. 011151-serie 3T*

*Tipologia contratto: 9+9, scadenza 20/12/2027*

*Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 20/12/2026*

*Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.*



*Note: pignoramento notificato in data 25/09/2019. Le unità immobiliari oggetto di locazione indicate nel medesimo contratto sopraccitato sono:*

*1) unità alberghiera, individuato al NCEU Comune di Mira Fg.14 mapp. 138, trattasi del bene pignorato 2) unità residenziale individuata al NCEU Comune di Mira al Fg.14 mapp. 25 sub.1 cat.A// descritta in contratto come "dependance di mq 138", trattasi di bene NON pignorato e non oggetto della presente procedura.*

*L'art. 4 del contratto (allegato) riporta: "le parti si danno reciprocamente atto che, in ragione dell'uso promiscuo e gratuito dei parcheggi adiacenti l'immobile al [redacted] come da contratto di locazione 19 marzo 2015, stante l'impossibilità di utilizzo esclusivo da parte del Conduttore, il canone di locazione viene proporzionalmente ridotto a €1.500,00 (millecinquecento) oltre ad iva mensili sino a che le aree di cui sopra non saranno utilizzabili ad uso esclusivo dalla Conduttrice."*

*È consentito alla Conduttrice la facoltà di recesso anticipato ai sensi dell'art. 27 comma 7 l.392/78 con preavviso di mesi sei.*

*In data 27 luglio 2020 il rappresentate legale dell' [redacted] chiede al rappresentante della [redacted] la modifica del canone di locazione immobile e del contratto di affitto azienda "stante la situazione contingente e l'attuale mancanza di turisti". La modifica, accettata, prevede la sospensione dei canoni da aprile a dicembre 2020, canoni dimezzate per tutto il 2021, il canone a regime "qualora le prospettive economiche migliorassero" da gennaio 2022 (pec allegata)*

*Per valutazioni in merito alla congruità del canone si riferisce che in occasione dei quattro sopralluoghi effettuati, a giugno, a luglio, agosto e settembre 2020 l'albergo era chiuso. Veniva riferito che la chiusura risaliva al 15 marzo per le disposizioni emergenziali covid-19 e nulla poteva ancora essere programmato con precisione circa la riapertura. Data l'anomalia ed eccezionalità del periodo dovuto all'emergenza sanitaria, preso atto che in tutti i settori economici si assiste a tagli significativi dei canoni di locazione, nulla si afferma circa la congruità del canone."*

*- In allegato alla relazione estimativa la scrivente depositava il "contratto di locazione di immobile ad uso commerciale" (doc.10 ) nonché la pec avente per oggetto "richiesta di modifica contratto di locazione immobile" e corrispondente ricevuta di accettazione (doc.11) nella quale il rappresentante legale della [redacted] accettava la richiesta, presentata dal rappresentate legale [redacted] di "convenire in € 0,00 il canone di locazione dei nostri immobili per l'anno in corso e di concedere una riduzione anche per l'anno 2021" precisando che " per l'anno*



2022, contando sulla ripresa economica e turistica, il canone di locazione tornerà ad € 18.000,00 annuali oltre da iva (fatto salvo che nel frattempo non sia maturato l'uso esclusivo dell'area parcheggio e quindi sia venuto ad esistenza il diritto al pagamento del canone di € 30.000,00 oltre da iva)". Tale comunicazione riscontava la pec, riportata in calce, nella quale in [REDACTED] chiedeva, in revisione di accordi precedentemente presi e del contratto, la modifica del contratto consistente in:

“- nessuna corresponsione del canone di locazione per i mesi di aprile, maggio, giugno, luglio agosto, settembre, ottobre, novembre, dicembre2020;

- Da gennaio 2021 e per tutta l'annualità 2021 un pagamento di un Canone di locazione ridotto del 50% e quindi di 9.000,00 € annuali oltre ad iva,

-Da gennaio 2022 canone. Appieno regime di €18.000,00 annuali oltre ad iva qualora le prospettive economiche migliorassero (fatto salvo che nel frattempo non sia maturato l'uso esclusivo dell'area parcheggio e quindi sia venuto ad esistenza il diritto al pagamento del canone di € 30.000,00 oltre da iva”.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

- Preliminarmente la scrivente rileva di aver effettuato un errore di compilazione nella relazione depositata. Infatti, a pag 23 della perizia è scritto: “contratto di locazione stipulato in data 20/12/2018 per l'importo di euro 30,00 con cadenza mensile”

Si rettifica la cifra sopra indicata sostituendola con la cifra: “euro 30.000 ”. L'errore era desumibile dalla lettura del contratto di locazione dell'immobile allegato alla perizia depositata come doc.10.

Si espone poi a chiarimento ed integrazione delle informazioni contenute nella perizia estimativa depositata:

Oltre al Canone di locazione dell'immobile, è in essere un Contratto di Affitto d'Azienda [REDACTED], registrato a [REDACTED] il 28/12/2018 al n. 22039/IT, nel quale si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale nonché le attrezzature e gli impianti. Il canone annuo, indicato all'art.5, è fissato nella somma di € 120.000,00. Il fabbricato non è elencato tra i beni strumentali dell'azienda (Si allega il contratto d'affitto d'azienda quale doc.A), ma è oggetto dello specifico contratto di locazione immobiliare già citato (doc.10 della perizia depositata).



██████████ tramite il suo rappresentante legale ██████████  
██████████ mezzo Pec, ██████████ una  
revisone del canone indicato nel contratto d'affitto d'azienda, già revisionato a  
seguito richiesta del 23/04/2020, stante "la mancanza di turisti" nei seguenti  
termini:

*“. nessuna corresponsione del canone di locazione per i mesi di aprile,  
maggio, giugno, luglio agosto, settembre, ottobre, novembre, dicembre 2020;*

*. Da gennaio 2021 e per tutta l'annualità 2021 un pagamento di un Canone  
di locazione ridotto del 50% e quindi di 15.000 € oltre ad iva,*

*- Da gennaio 2022 canone a pieno regime qualora le prospettive  
economiche migliorassero*

Premesso che l'importo sopra indicato di €15.000,00 e evidentemente  
riferito al pagamento trimestrale e non all'importo annuale, il rappresentante  
legale della ██████████ rispondeva convenendo" in €0,00 il  
canone di affitto dell'azienda per l'anni 2020 e per il 2021" aggiungendo poi che  
"per l'anno 2022, contando sulla ripresa della situazione economica e turistica, il  
canone di affitto tornerà ad €120.000,00 annuali oltre ad iva" (doc.B allegato)

Sicchè i costi fissi di locazione/affitto immobile ed azienda della ██████████  
██████████ per esercitare l'attività ricettiva nel bene pignorato ammontano, da  
contratti ed al netto delle revisioni successivamente convenute nel periodo  
emergenziale dovuto al Covid 19, in € 150.000 complessivi ridotti in € 135.000,00  
stante la temporanea non disponibilità esclusiva del parcheggio.

Si è considerato:

- gli effetti dell'emergenza sanitaria Covid 19 nei flussi turistici nel 2020 e  
2021 sono stati la drastica contrazione o annullamento delle attività ricettive,  
soprattutto nelle zone a vocazione prevalentemente turistica. La difficoltà è stata  
riconosciuta dall'amministrazione Pubblica che provvede ad aiutare il settore con  
diverse misure (tra cui esenzione prima rata IMU 2021, estensione del credito di  
imposta per canoni di locazione al 30 aprile 2021, cassa integrazione...)

- durante i mesi in cui è stata redatta la relazione peritale la struttura  
alberghiera in esame era chiusa al pubblico. ██████████ pur non  
potendo svolgere la propria attività manteneva comunque la detenzione  
dell'immobile e ne curava la manutenzione e pulizia, come accertato in  
occasione dei quattro sopralluoghi effettuati nei giorni 2,6,7 luglio 2020 e 4  
agosto 2020.



Se dunque la congruità dei canoni di locazione deve essere valutata rapportandola ai mesi in cui si è indagato per redigere la relazione estimativa, periodo nel quale l'attività ricettiva era sospesa, si afferma che i canoni, come annullati a luglio 2020, possono considerarsi congrui. La situazione della struttura il Burchiello era peraltro analoga a quella delle struttura ricettiva della zona, con l'aggravante di aver dovuto sostenere a fine 2019 spese di manutenzione straordinaria consistenti, come documentato dalle fatture (allegate come doc. C) per la sostituzione caldaie e adeguamento impianto antincendio.

Se diversamente la congruità deve e essere valutata alla data del pignoramento notificato a settembre 2019, la scrivente deve valutare se il prezzo convenuto in locazione sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello della locazione precedente, riferisce dunque:

- non sono state accertate locazioni precedenti all'attuale.
- Il canone di sola locazione immobiliare ammonta a € 30.000,00 annui (art.6), ha come oggetto la sede dell'albergo pignorato individuata al NCEU fg 14 mapp. 138 rendita € 43.273,00, di superficie indicata a contratto di mq 3130, ma anche l'unità edilizia non oggetto della procedura, situata di fronte all'hotel Burchiello dall'altro lato di via Venezia, individuata al NCEU al fg.14 mapp. 25 sub.1 categoria A/7 ("abitazioni in ville villini"), 5,5 vani, 138 mq., di cui si allega visura (allegato doc. D) ed individuazione nell'estratto mappa (allegato doc.E), tale unità non pignorata e non oggetto di esame è individuata nel contratto come "depondance".

- A fonte impossibilità dell'uso esclusivo dei parcheggi adiacenti l'edificio l'importo contrattuale è ridotto (art.4 del contratto) in € 18.000,00 annui. Quindi il canone di locazione per 3.130 mq circa di immobili strumentali, compreso l'edificio al mapp. 25, non pignorato, di 138 mq., catastali, è di 1.500 €, che diverranno 2.500,00€ una volta recuperata la disponibilità esclusiva del parcheggio. Trattasi di un canone evidentemente sproporzionato a fronte dimensione degli immobili locati: 1.500,00 € /mese per complessivi 3.268 mq corrispondenti a 63 camere, 116 posti letto, accessori, ed in più una unità residenziale di 138 mq catastali.

- La scrivente reputa di non dover entrare nel merito se, per valutare il canone di locazione, debba essere considerata la somma di quanto convenuto a titolo di locazione e quanto a titolo di affitto d'azienda. Trattandosi di due



negozi giuridici distinti ed essendo stata chiamata a stimare il bene immobiliare, ritiene di dover limitare le sue valutazioni al solo contratto di locazione dell'immobile, pur tuttavia, ritiene che il Giudice possa considerare utile assumere altre informazioni:

- Da indagini effettuate presso operatori del settore, agenzia specializzata e gestori e proprietari di immobili a destinazione ricettiva analoghi a quella in esame o comunque confrontabili, si è riscontrato che frequentemente il fabbricato ad uso ricettivo è compreso come bene strumentale nel contratto d'affitto d'azienda, agli occhi degli operatori il confine tra gli oggetti dei due contratti, locazione e affitto d'azienda, è "incerto" in quanto sovrapponibile e, alla luce di ciò, la consistenza economica della locazione/affitto viene stabilita e valutata complessivamente, rapportandola al fatturato della struttura ricettiva ed ipotizzando una gestione di media capacità, in grado di sostenerne i costi fissi quali le locazioni.

- Il Fatturato della struttura è proporzionale all'occupazione delle camere. *L'indice di utilizzazione lordo dei posti letto delle strutture alberghiere* è calcolato nella misura del 45,8 %, specificatamente nel Comune di Mira nel 2019, è un dato calcolato su base statistica, al lordo delle chiusure stagionali, reso disponibile dalla Regione Veneto.

A fronte dunque delle caratteristiche architettoniche e di allestimento dell'albergo, del numero di camere e di posti letto ( n.63 di cui 49 doppie e 18 singole), dell'indice di utilizzazione camere nel territorio ante situazione emergenziale Covid, nonché al costo medio per camera, in questo ambito locale ed in via comparativa, si può ragionevolmente indicare come congrua una percentuale affitto/fatturato compresa tra l'8 % ed il 15%. A fronte di tali dati il canone di locazione complessivo pari a 150.000,00€ a parere della scrivente è da ritenersi non vile.

Venezia 29/03/2021

Arch.Margherita Maggiolo

Elenco allegati:

Doc. A - contratto d'affitto d'azienda

Doc. B - Pec revisione canone affitto

Doc.C - fatture manutenzioni straordinarie

doc. D - visura catastale Comune di Mira foglio 14 particella 25 sub1

doc. E - estratto mappa individuazione "dependance"

