

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DR.ssa MICOL SABINO

E.I. N. 315/2022

(Prossima Udienza: 27/02/2023)

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

-
-
-
-

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 09/09/2022, cron. n. 4636/2022 Atti Giudiziari Padova, trascritto a Padova il 21/11/2022 ai nn. 47559/32072.

INTEGRAZIONE

La sottoscritta architetto, già Esperto nella procedura in oggetto, all'udienza dell'08/11/2023 veniva invitata dal G.E a "integrare la perizia di stima indicando se il canone di cui al contratto di locazione del lotto 1 è congruo e le motivazioni alla base di tale valutazioni; invita lo stimatore a tenere conto dell'opponibilità o meno del contratto nella determinazione del valore del bene, in quanto allo stato tale aspetto non risulta chiaro in perizia".

Pertanto, premesso che:

- il lotto n. 1 consiste nella piena proprietà di fabbricato unifamiliare (villa) su due piani fuori terra più seminterrato edificata su un terreno di pertinenza di mq 2.936 (mapp. nn. 206-207) in comune con il fabbricato di cui al lotto n. 2, della superficie commerciale di mq 305;
- il contratto di locazione di cui trattasi è del 04/11/2016, reg.to il 15/11/2016 al n. 011966-serie 3T, durata dal 10/11/2016 al 10/11/2020 con rinnovo tacito per altri anni 4; **canone mensile di € 300**; nel contratto è espressamente indicato al punto 4 che "i sig.ri
avranno il diritto di abitazione nell'immobile locato che, a fronte di questo, le parti concordano un canone di locazione ridotto a seguito del non



completo godimento dell'immobile da parte del conduttore sig. _____ ed i suoi figli";

- allo stato attuale nell'immobile risultano residenti soltanto (si ricorda che il sig. _____ risulta deceduto); si

risponde in modo puntuale a quanto richiesto:

1. "se il canone di cui al contratto di locazione del lotto 1 è congruo e le motivazioni alla base di tale valutazioni":

il **canone non risulta congruo** in quanto:

- prese informazioni presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, anche via web, il canone mensile al mq di un immobile simile sito in zona agricola frazione Codiverno di Vigonza è di circa €/mq 3,00.

Lotto n. 1: mq 305 x €/mq 3 = **€/mese 905**.

- tenendo conto del diritto di abitazione indicato nel contratto, ad oggi a favore della sig.ra _____ di anni 78, ed equiparando il diritto di abitazione all'usufrutto, lo stesso, calcolato sulle tabelle relative al 2023, è pari al 25% del totale, pertanto: diritto di abitazione pari a € 905,00 x 0.25 = € 226,25, canone mensile pari a € 905,00 - 226,25 = **€ 678,75**,

- secondo l'art. 2923 del C.C (il contratto non è opponibile se inferiore di un terzo al giusto prezzo) il canone dovrebbe essere superiore a € 678,75 -1/3 di 678,75 = **€ 452,50**, cifra superiore al canone contrattuale.

2. "dell'opponibilità o meno del contratto nella determinazione del valore del bene":

Considerato che il canone indicato nel contratto di locazione non è congruo, lo stesso, anche se registrato in data antecedente il pignoramento, non è opponibile;

pertanto, il contratto di locazione non ha alcuna rilevanza sulla determinazione del valore del bene, quindi, la stima viene confermata.

Con osservanza

Padova, 4 dicembre 2023

L'esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

Firmato digitalmente da: CARMELA TEODOLINA
GARASTO
Data: 04/12/2023 13:51:47

