

Arch. Cinzia Civalleri
Via S.Stefano 2A Gussago (BS) 25064
Cell 3355704290
Mail: cinziacivalleri@gmail.com
Pec : cinzia.civalleri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **ES.IMM. n.37/2022**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

In riferimento alla procedura in oggetto, la scrivente Perito incaricato , letto il verbale di udienza in data 14 marzo 2023 nel quale viene richiesta :

” integrazione dell’elaborato peritale con indicazione del valore locativo degli immobili pignorati avendo il CTU stesso rilevato l’esistenza di un rapporto di locazione e sublocazione, con valutazione della congruità dei canoni pattuiti ai sensi e per gli effetti dell’art.2923 cc”
precisa quanto segue:

Immobile oggetto di pignoramento :

Comune di Castenedolo – Catasto Fabbricati - Foglio 12 mapp.35

Superficie commerciale : mq 125,58

Probabile valore sul mercato : € 85.356,00

Contratto di locazione n. 3482-serie 3T stipulato il 01/06/2020 con decorrenza il 01/09/2020 e scadenza il 31/08/2024. Durata 4 (quattro) anni.

Il signor [REDACTED] (parte locatrice) autorizza la Società [REDACTED] (parte conduttrice) a sublocare l’immobile anche per sublocazioni brevi a finalità turistiche , come ad esempio Booking, Airbnb o altri portali web.

Canone di locazione annuale : € 4.800,00 (quattromilaottocento,00)

Canone di locazione mensile : € 400,00 (quattrocento,00)

Contratto di sublocazione n.008151- serie 3T stipulato in data 29/10/2020 con decorrenza il 01/11/2020 e scadenza il 31/10/2024. Durata 4 (quattro) anni. La durata del contratto è legata alla durata del contratto di locazione principale, pertanto, qualora quest’ultimo venisse a cessare ,per qualunque ragione, anche il contratto di sublocazione avrebbe termine.

[REDACTED] (sublocatore) concede in sublocazione alla Società [REDACTED] (subconduttore) l’immobile ad uso abitativo.

Canone di locazione annuale : € 5.760,00 (cinquemilasettecentosessanta,00)

Canone di locazione mensile : € 480,00 (quattrocentottanta,00)

VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE :

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Vari metodi possono essere adottati per ricercare il giusto valore, tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

Secondo tabelle OMI per un fabbricato ad uso residenziale nella stessa zona viene indicato un prezzo di locazione compreso tra i 3,5€/mq e i 4,5€/mq.

Applicando un valore medio di 4€/mq si ottiene:

Superficie Commerciale mq 125,58 x 4,00 €/mq = € 502,32 canone mensile

Secondo tabelle Probrixia il rendimento locativo per un fabbricato ad uso residenziale oscilla tra un minimo di 2,83% a un massimo di 3,68%.

Applicando un valore medio di rendimento locativo annuale pari a 3,26% si ottiene:

Probabile valore sul mercato € 85.356,00 x 3,26% = € 2.782,60 canone annuale : 12 = € 231,88 canone mensile

Inoltre ho effettuato le necessarie indagini presso Agenzie Immobiliari di Castenedolo facendo riferimento a condizioni medie di conservazione ed ubicazione, rapportando il bene , oggetto di pignoramento , con altri simili esistenti nella zona. Attualmente i canoni di locazione per immobili con caratteristiche simili al fabbricato pignorato e con un buon stato conservativo oscillano dai € 500,00 (cinquecento,00) ai € 600 (seicento,00) mensili.

Pertanto, dato lo stato di conservazione del fabbricato e delle diverse difformità riscontrate, come specificato nella perizia , la scrivente C.T.U. ritiene **CONGRUO** il canone mensile di € 400,00 (quattrocento,00) per un canone annuale di € 4.800,00 (quattromilaottocento,00)

VALUTAZIONE CANONE DI SUBLOCAZIONE:

La norma generale di riferimento in materia di sublocazione è l'art.1594 del Codice civile . Questa disposizione prevede che il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare l'immobile locatagli, ma non può cedere il contratto di locazione senza il consenso del locatore.

Nello specifico:

- il signor [REDACTED] (parte locatrice) autorizza la Società [REDACTED] (parte conduttrice) a sublocare l'immobile anche per sublocazioni brevi a finalità turistiche , come ad esempio Booking, Airbnb o altri portali web.
- la Società [REDACTED] (sublocatore) concede in sublocazione alla Società [REDACTED] (subconduttore) l'immobile ad uso abitativo.
- La durata del contratto è legata alla durata del contratto di locazione principale, pertanto, qualora quest'ultimo venisse a cessare , per qualunque ragione, anche il contratto di sublocazione avrebbe termine.

Per quanto concerne il canone di sublocazione esso è stato liberalizzato completamente .

Quindi è a discrezione del sublocatore fissare un canone di sublocazione. Spesso il sublocatore si affida a piattaforme online. Nello specifico , adottando i medesimi parametri per il canone di

locazione, la scrivente C.T.U. ritiene **CONGRUO** il canone mensile di € 480,00 (quattrocentottanta,00) per un canone annuale di € 5.760,00 (cinquemilasettecentosessanta,00).

Ritenendo di aver ottemperato a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice Delegato, ringrazio per la fiducia accordatami.

Con osservanza

Brescia, 01 giugno 2023

il CTU

Arch. CINZIA CIVALLERI

