

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata N. Gen. Rep. 83/2023

BPV BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE – CREDITO COOPERATIVO DI
SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA – SOCIETA’
COOPERATIVA

contro

[REDACTED]

Giudice dott.ssa Paola Salmaso

VALUTAZIONE CONGRUITA’ CANONE

Tecnico Incaricato: geom. Alessandro Bonomo
iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Verona al n. 1935
iscritto all’Albo dei Consulenti del Tribunale C.P. di Verona al n° 576
C.F. BNMLSN69B05L781K P.I. 02302200239

con studio in Verona – via Francesco Morosini n. 7
telefono: 335/6130660
fax: 045/8342297
email: info@studiobonomo.it



Gli immobili, oggetto di calcolo del canone di locazione, risultano identificati nel comune di San Giovanni Ilarione (VR) al foglio 21 mappale 1356 sub 2 (capannone) – 1357 sub 2 (capannone) e 1356 sub 5 graffato 1357 sub 5 (lastrico solare). Detti immobili risultano locati con i seguenti contratti:

- per i mappali 1356 sub 2 – 1357 sub 2 con contratto di locazione ultranovennale tra [REDACTED] a con scadenza il 31.01.2032 con un canone annuo pari a € 24.000,00.
- per i mappali 1356 sub 5 graffato 1357 sub 5 con contratto di locazione ultranovennale tra [REDACTED] con scadenza il 31.12.2031 con un canone di affitto annuo pari a € 250,00.

La somma dei due contratti di locazione risulta essere pari quindi ad € 24.250,00.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare il calcolo del canone di locazione.

Per il calcolo del canone di locazione lo scrivente fa riferimento a “I procedimenti pluriparametrici di stima” formalizzati dal prof. Carlo Forte ed adottati tra gli altri dallo IUAV di Venezia (Istituto Universitario di Architettura di Venezia).

Canone di locazione annuo = Valore immobile*rendimento medio ponderato

1. Valore capannoni

Superficie capannone 1356 sub 2 mq 602,14

Superficie capannone 1357 sub 2 mq 572,64

Totale superfici capannone mq 1.174,78

$V_m = \text{mq } 1.174,78 * € 400,00/\text{mq} = € 469.912,00$

2. Valore lastrico solare

Superficie mq 1.128

Calcolo superficie raggugliata:

applicabile al 25% fino a mq 25 eccedenza al 10%

$(\text{mq } 25,00 * 25\%) + (1.128 - 25) * 10\% = \text{mq } 6,25 + \text{mq } 110,30 = \text{mq } 116,55$

$\text{mq } 116,55 * € 400,00 = € 46.620,00$

STUDIO BONOMO
geom. Alessandro Bonomo

Via F. Morosini, 7 - 37138 Verona - Tel e Fax 045/8342297
C.F.: BNM LSN 69B05 L781K - P.IVA: 02302200239
E-mail: info@studiobonomo.it
P.E.C.: alessandro.bonomo@geopec.it



3. Totale valore immobiliare

$$V_m = 469.912,00 + 46.620,00 = € 516.532,00$$

$r = 3,26\%$ (tasso medio Bot 30 anni)

$$€ 516.532,00 * (3,26/100) = € 16.838,94 < 24.250,00$$

Ne deriva pertanto che la somma dei due contratti di locazione (capannoni e lastrico solare) risulterebbe opponibile alla procedura esecutiva.



Verona, lì 04.03.2024

STUDIO BONOMO
geom. Alessandro Bonomo

Via F. Morosini, 7 - 37138 Verona - Tel e Fax 045/8342297
C.F.: BNM LSN 69B05 L781K - P.IVA: 02302200239
E-mail: info@studiobonomo.it
P.E.C.: alessandro.bonomo@geopec.it

