

Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 33/2021

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Barbara VICARIO

Creditore procedente

Debitore executato



Custode giudiziario: Avv. Cristiana MASSI

Perito stimatore: Arch. Massimo CAPASSO

Udienza ex art. 569 C.P.C. 09 marzo 2022

□ VERIFICA CONGRUITÀ CANONE DI AFFITTO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

1. PREMESSA

All'Udienza del 20/12/2023 il G.E. dott.ssa Barbara VICARIO, considerata l'istanza del Custode Avv. Cristiana MASSI che chiedeva al CTU di accertarsi circa la congruità del canone pattuito ai sensi e per gli effetti dell'art.2923 III comma, c.c, disponeva il seguente quesito:

"accerti l'esperto se il canone di locazione così come stabilito dal contratto del 09/09/2019 sia congruo rispetto ai prezzi di mercato, o se debba considerarsi vile ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 cc e quindi non opponibile al terzo acquirente né alla procedura (cass. Civ 28/03/2022 n. 9877): in caso affermativo ridetermini il prezzo base d'asta alla luce di tale accertamento".

2. CONTRATTO DI AFFITTO E CANONE PRATICATO

Con contratto di affitto stipulato in data 09/09/2019, registrato all'Ufficio Territoriale di Roma 3 l'11/09/2019, la Soc. [redacted] srl con sede in [redacted], 15 - c.f. [redacted] assumeva in affitto dalla Soc. [redacted] con s [redacted]

[redacted] 12001, le seguenti unità immobiliari site nel centro Commerciale Feronia di Fiano Romano (RM):

- Locale commerciale sito al primo piano, distinto al NCEU del Comune di Fiano Romano al Foglio 38, part.IIa 570;
- per la durata di 6 anni + 6 anni;
- per un canone di € 500,00 (Euro cinquecento/00) mensili da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00), onnicomprensivo di spese condominiali e consortili forfettariamente calcolate;

3. STIMA DEL PIÙ PROBABILE CANONE ANNUO DI AFFITTO

Assunte le opportune informazioni circa i canoni normalmente praticati per l'affitto di locali commerciali all'interno dello stesso centro commerciale, aventi caratteristiche simili, si è riscontrato che essi oscillano, mediamente, tra 7,5 € e 12 € al mese per mq di superficie commerciale. Per il canone mensile di affitto del caso in esame, il locale commerciale sito al primo piano, distinto al NCEU del Comune di Fiano Romano al Foglio 38, part.IIa 570, di complessiva superficie utile commerciale pari a mq 117,57, si applica il prezzo a metro quadro più basso tra quelli rilevati, in quanto trattasi di locale commerciale con un'ampia metratura rispetto alla media nello stesso centro commerciale e per la localizzazione al piano primo, quindi con minore appetibilità commerciale rispetto ai medesimi posti al piano terra.

Tutto ciò premesso, il più probabile canone mensile arrotondato all'unità, avrebbe dovuto mediamente ammontare a:

Canone mensile mq 117,57 x €/mq 7,5 = € 880,00 (Euro ottocentoottanta/00)



Si fa presente che in tale canone sono escluse le ordinarie spese condominiali e consortili, che dai dati forniti ammonterebbero mensilmente a:

- € 209,00 al mese per la quota consortile;
- € 290,19 al mese per le spese condominiali.

4. VERIFICA CONGRUITÀ CANONE DI AFFITTO PRATICATO

Per la verifica della condizione se trattasi o meno di canone vile, di cui all'art.2923 III comma del codice civile, occorre verificare se "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

Pertanto la condizione si può trasformare nella seguente disequazione:

Canone praticato > 66,66% giusto prezzo del canone

Quindi, sostituendo i valori come sopra calcolati, si ottengono i seguenti conteggi:

Canone annuo praticato € 500,00 < € 586,61 (66,66% giusto prezzo del canone pari a € 880,00)

Essendo il canone annuo praticato inferiore oltre il terzo di quello giusto, è da considerarsi VILE.

5. RICALCOLO VALORE DI STIMA DEI BENI

Alla luce della considerazione di non opponibilità del contratto di affitto in essere, si ricalcola il prezzo a base d'asta degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il valore a metro quadro di superficie commerciale equivalente, tenendo conto della presenza del contratto di affitto in essere era stato calcolato in **1.500,00 €/mq (Euro millecinquecento/00 al metro quadrato di superficie commerciale).**

Il valore a metro quadro di superficie commerciale equivalente, tenendo conto della considerazione di non opponibilità del contratto di affitto in essere, può essere ricalcolato in **€/mq 1.600,00 (Euro milleseicento/00 al metro quadrato di superficie commerciale).**

Pertanto il valore complessivo dei beni oggetto di esecuzione sarà:

A - Locale commerciale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.895,20

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
NEGOZIO	117,57	€ 1.600,00	€ 188.112,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 188.112,00
Detrazione del 15.00% per crisi del settore immobiliare			-€ 28.216,80
Valore complessivo intero			€ 159.895,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.895,20

B - Box auto in autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.575,20

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOX AUTO COPERTO 1	5,57	€ 1.600,00	€ 8.912,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.912,00
Detrazione del 15.00% per crisi del settore immobiliare			€ -1.336,80
Valore complessivo intero			€ 7.575,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.575,20



C - Box auto in autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.575,20

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX AUTO COPERTO 2	5,57	€ 1.600,00	€ 8.912,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.912,00
Detrazione del 15.00% per crisi del settore immobiliare			€ -1.336,80
Valore complessivo intero			€ 7.575,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.575,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - LOCALE COMMERCIALE	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	117,57	€ 159.895,20	€ 159.895,20
B - BOX AUTO IN AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	5,57	€ 7.575,20	€ 7.575,20
C - BOX AUTO IN AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	5,57	€ 7.575,20	€ 7.575,20

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 26.256,84

Il suddetto valore di stima tiene altresì conto che potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali canoni pregressi e non pagati.

Si precisa inoltre che trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare, per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 148.788,76
---	--------------

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO UNICO oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Data 05/01/2024

IL CTU
Arch. Massimo CAPASSO

