

Studio d'Ingegneria Leo Cargnel
via Feltre, 147 – 32036 Sedico (BL)
tel./fax. 0437-852255 mail: leo@studiocargnel.it

Alla c.a.

Ill.mo Giudice Dott. Montalto

Tribunale di Belluno

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n°17/2019 – richiesta di chiarimenti

Il sottoscritto ing. Leo Cargnel, nominato perito estimatore della procedura in oggetto in data 28/10/2019, risponde con la presente alla richiesta di integrazioni datata 21/06/2021.

- la “Villetta” censita al Fg. 12 mappale 36 è un fabbricato a destinazione residenziale oggetto di un contratto di affitto, che non era disponibile nella documentazione messa a disposizione dalla ditta eseguita nel corso della redazione della perizia di stima;
- Il contratto di affitto per tale bene è stato stipulato in data 10/05/2018 tra la ditta [REDACTED] e la società [REDACTED] (p. IVA [REDACTED]). Il contratto, registrato il 15/06/2021 presso l’Agenzia delle Entrate di Rimini al n. 6010 serie 3T, ha durata quattro anni (dal 10/05/2018 al 09/05/2022) rinnovabile di altri quattro. Il canone annuo è stato stabilito in 3.000,00 €, al netto dell’aggiornamento ISTAT;
- Il bene definito “Villetta”, pur oggetto di un contratto di affitto, al momento del sopralluogo non era occupato né utilizzato in alcun modo dalla ditta proprietaria, dagli affittuari o da terzi;
- In merito al canone contrattualmente pattuito per il fabbricato ad uso albergo, censito al Fg. 12 mappale 247 si precisa quanto segue:
 - Il contratto di affitto stipulato in data 27/04/2018 per l’albergo ha durata novennale (9 anni), prorogabile di altri 9 anni e scadenza al 26/04/2036. L’importo annuale convenuto e riportato nel contratto è pari a 15.000,00 €.
 - Dato che l’atto di pignoramento è stato trascritto in data 19/02/2019, è successivo alla data di stipula del contratto di affitto dell’albergo.



Viltà dei canoni di affitto

L'art. 2923 comma 3 del c.c. recita: “L'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni”

Nel caso in esame sono presenti due fabbricati, ognuno dei quali oggetto di un contratto di affitto stipulato prima della trascrizione del pignoramento immobiliare:

- “Villetta” (Fg. 12 mappale 36) - canone annuo 3.000,00 €, al netto dell'aggiornamento ISTAT
- “Albergo” (Fg. 12 mappale 247) - canone annuo 15.000,00 €, al netto dell'aggiornamento ISTAT decorrente dal secondo anno del rapporto.

Calcolo del canone di affitto minimo

Il valore minimo del canone di locazione è dato dal 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica.

“Villetta” – Categoria A/2

rendita catastale	774,69 €
rendita catastale rivalutata al 5%	813,42 €
moltiplicatore catastale	110
valore catastale immobile	89.476,70 €
valore minimo canone locazione	8.947,67 €

“Albergo” – Categoria D/2

rendita catastale	36.151,98 €
rendita catastale rivalutata al 5%	37.959,58 €
moltiplicatore catastale	60
valore catastale immobile	2.227.574,74 €
valore minimo canone locazione	227.757,47 €



Studio d'Ingegneria Leo Cargnel

via Feltre, 147 – 32036 Sedico (BL)

tel./fax. 0437-852255 mail: leo@studiocargnel.it

Un canone di affitto viene considerato “vile” quando è inferiore di un terzo al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

Nel caso in esame, per quanto sopra evidenziato, sia il canone annuo di affitto della “Villetta” che dell’albergo sono molto inferiori (più di un terzo) al valore minimo del canone di locazione calcolato sulla base della rendita catastale e pertanto sono da considerarsi “vili”.

In fede,



Sedico, 20/08/2021

