

**geom. Samantha Dall'Acqua**  
C.F.: DLL SNT 86S54 H199L / P. IVA 02290640396  
Via Sintinina 18A 48123 Ravenna  
cell 333-4091390  
e-mail: info@studiodallacqua.it

---

Ravenna, 06.03.2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 65/2023 a cui è stata riunita la  
R.G.E. 66/2023

**Oggetto: Verifica valore locatizio di mercato degli immobili siti in Comune di Ravenna, località Villanova di Ravenna, Via Villanova n. 96, oggetto della presente procedura.**

La sottoscritta, geom. Samantha Dall'Acqua, per fornire risposta a quanto richiesto dal Giudice in sede di udienza del 07.02.2024, ovvero *"...la verifica del valore locatizio di mercato dell'immobile staggito alla luce della misura del canone pagato dal sublocatore"*, ritiene utile premettere quanto segue:

la sottoscritta procedeva dapprima a contattare telefonicamente gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – "Controllo e gestione atti" già nella medesima data del 07.02.2024, per richiedere le dovute informazioni ed indicazioni utili al reperimento di dati e documenti necessari allo svolgimento di quanto richiesto alla scrivente.

La scrivente riferiva al funzionario preposto, la necessità del reperimento di "contratti di locazione ad uso abitativo" nella zona ove sono collocati in beni oggetto della suddetta procedura e cioè Villanova di Ravenna.

Il funzionario dell'Agenzia delle Entrate – ufficio "Controllo e gestione atti", ha dapprima precisato ed indicato alla scrivente, di riferirsi ai "Valori delle locazioni OMI", in quanto sono dati elaborati ed ottenuti dall'Agenzia delle Entrate, proprio tramite l'analisi dei vari valori locatizi, indicati nei vari contratti di locazione registrati.



Il funzionario ha poi precisato alla scrivente, che per l'ottenimento di contratti di locazione registrati, occorre fornire i dati di registrazione dei contratti di locazione stessi, in quanto la "catalogazione – archiviazione" degli stessi, non avviene per "indirizzo o località", ma avviene appunto, secondo i dati di registrazione, o al più tramite i dati anagrafici del proprietario dell'immobile.

Questa situazione, comporta "la sostanziale impossibilità" di reperire atti registrati, se non si è in possesso di questi dati, i quali, sono di fatto a conoscenza delle sole parti che contraggono il contratto stesso.

E' stato poi comunicato alla scrivente, che sarebbe stato necessario, formalizzare richiesta tramite mail pec, da inviarsi all'Agenzia delle Entrate di Ravenna.

Dal momento quindi, che come sopra esposto, la ricerca di contratti di locazione risulta difficoltosa per i motivi detti, la sottoscritta, ha anche ricercato "annunci internet" su diversi siti dedicati (es: *casa.it*, *immobiliare.it*, *idealista.it*) che potessero indicare dati di mercato relativi a "valori locatizi" per immobili simili a quelli in oggetto, evidenziando però la mancanza di dati per la zona di Vilanova di Ravenna (e/o zone ad essa adiacenti)

Pertanto, alla luce di quanto sopra, vista la scarsità di dati, la scrivente, ha ritenuto plausibile, richiedere di effettuare una ricerca e verifica dell'esistenza di "eventuali contratti di locazione", riferiti agli altri appartamenti che compongono l'immobile di cui fanno parte gli appartamenti oggetto della presente procedura, e dei quali si possono desumere i dati utili alla ricerca (in parte già disponibili anche alla luce degli atti depositati nel fascicolo).

In data 14.02.2024, tramite comunicazione pec, la scrivente ha quindi inviato una richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione per gli ulteriori appartamenti che compongono il fabbricato, indicando i dati relativi alla "intestazione-proprietà" di ciascuno degli altri appartamenti.

In data 29.02.2024, tramite mail pec, venivano inviati alla scrivente i contratti di locazione/o le visure degli stessi, reperiti dall'Agenzia delle Entrate.



Si riportano di seguito gli estremi di registrazione di ciascun atto, con individuazione catastale del bene e relativo importo del canone di locazione, e precisamente:

- Sub. 21 (app. al PT) – Contratto di locazione registrato in data ..... al n. .... Serie 3T, contratto stipulato per un corrispettivo di € 2.400,00/annui e cioè € 200/mensili (come si rileva dagli atti già depositati nel fascicolo, il sub. 21, risulta di proprietà della .....

Tale contratto si rileva essere stipulato tra

(Analogamente al caso della .....); Non è stato possibile verificare se, in questo caso, sia in essere un contratto di sub-locazione a causa del limitato tempo rimasto a disposizione, e per il motivo che per effettuare tale verifica sarebbe stata necessaria separata ed ulteriore richiesta.

- Sub. 22 (app. al 1p soprastante il sub. 19 oggetto della presente procedura) – di tale contratto di locazione non è stato fornito l’atto (in quanto è stato registrato telematicamente dalla parte che non ha allegato il testo); è stata fornita la sola “visura” dalla quale si evince che il contratto di locazione è stato registrato in data ..... al n. .... serie 3T, contratto stipulato per un corrispettivo di € 5.760/ annui e cioè € 480/mensili;

- Sub. 23, 25, 26 e 27 – Contratto di locazione registrato in data ..... al n. .... Serie 3T, (prorogato fino al 2026) contratto stipulato per un corrispettivo complessivo di € 20.400,00/annui

Il corrispettivo è così suddiviso:

- Sub. 23 e 26 - canone mensile € 450,00 ognuno
- Sub. 25 e 27 - canone mensile € 400,00 ognuno

gli appartamenti sono così collocati nell’edificio:

- Sub. 23 (app. 1p – “soprastante” sub. 20)
- Sub. 25 (app. 2p “lato” sub. 19)
- Sub. 26 (app. 2p “lato” sub. 20)
- Sub. 27 (app. 2p “lato” altro sub.)



(si veda anche elaborato planimetrico – già depositato nel fascicolo - per la collocazione ed individuazione dei subalterni)

In riferimento a quanto sopra, si rileva quindi che:

- il sub, 21, posto al PT, è locato per € 200/mensili (si veda quando detto relativamente alla suddetta locazione)
- il sub. 22, è locato per € 480/mensili
- il sub. 23, è locato per € 450/mensili
- il sub. 25, è locato per € 400/mensili
- il sub. 26, è locato per € 450/mensili
- il sub. 27, è locato per € 400/mensili

-----

Tenendo ora in considerazione anche quanto comunicato alla scrivente dal funzionario dell’Agenzia delle Entrate – “Controllo e gestione atti” (sopra riportato), in merito ai “Valori di Locazione” indicati dall’Agenzia delle Entrate – OMI, quindi prendendo anche questi come dati di riferimento, si rileva che:

i valori di locazione per “Abitazioni di tipo economico” site nella zona di riferimento ove sono collocati i beni in oggetto (Zona R1 – Extraurbana/zona rurale e frazioni minori), variano da un minimo di 3,4 €/mq x mese ad un massimo 5,1 €/mq x mese (i valori locatizi dell’anno 2019 sono invariati rispetto a quelli del 2023).

Si ricorda che la superficie complessiva dei due appartamenti è di mq 158.

Volendo ora procedere alla “*verifica del valore locatizio di mercato dell’immobile staggito alla luce della misura del canone pagato dal sublocatore*” (pari ad € 1.000,00), considerando anche i “Valori di locazione OMI”, ed in particolare il valore massimo pari 5,1 €/mq x mese, si ottiene un valore locatizio mensile pari a:  $\text{mq } 158 \times 5,1 \text{ €/mq x mese} = \mathbf{805,80 \text{ €/mese}}$ .

-----



Alla luce di tutto quanto sopra, considerato il valore locatizio della sublocazione pari ad € 1.000,00/mese, considerati i valori sopra indicati ed i "Valori di locazione OMI", **si ritiene di determinare il valore locatizio di mercato dell'immobile staggito alla luce della misura del canone pagato dal sublocatore, pari ad € 805,80 /mese**, che risulta comunque essere in linea con i valori locativi degli altri appartamenti che compongono l'edificio, con le quotazioni OMI.

Ritiene così la sottoscritta, di aver risposto a quanto richiesto, nel miglior modo possibile.

Ravenna, 06.03.2024

geom. Samantha Dall'Acqua



