TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Prima Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott. Luigi Bobbio

ASTE GIUDIZIARIE.it

Procedimento **N. 47/2017 R.G.E.**

NOTE di CONSULENZA TECNICA

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

BPER BANCA S.P.A *contro* [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Immobili ubicati in

Via Scalari n°1 – Mercato San Severino (SA)

C.T.U.
Arch. Italia Acone

ASTE GIUDIZIARIE.it

Febbraio 2021

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'Ill.mo GIUDICE
Dr. Luigi BOBBIO

Oggetto: **NOTE** di Consulenza Tecnica R.G.E.47/2017

La sottoscritta, Arch. Italia Acone, quale C.T.U. per il procedimento giudiziario indicato in oggetto, in relazione a quanto esposto dall'Avvocato Rosario Carleo, in qualità di Delegato alla vendita e precedentemente già nominato Custode Giudiziario nell'ambito del medesimo procedimento, in merito allo stato di possesso dell'immobile da parte dell'esecutato, per il quale il Custode ha segnalato alla S.V. che la scrivente non ha rilevato l'esistenza di atto di locazione per gli immobili pignorati, *conferma* la circostanza non evidenziatale durante le operazioni di accesso, nonostante la sua precisa sollecitazione avanzata nei confronti degli astanti, che di fatto esiste un atto di locazione in favore della [redacted] con contratto di locazione ultranovennale registrato in Salerno il 17.03.2016 al n.3288 serieT1 e trascritto ai nn10825/8542 in data 18.02.2016, antecedente al pignoramento e che si allega alla presente (*All.1*).

Ciò posto, la presenza del contratto di locazione in narrativa, a mente dell.art.1599 del codice civile stabilisce che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore al pignoramento come nel caso di specie. Quindi, nel caso della vendita forzata la disciplina non cambia ed invero l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto a rispettare la locazione. Con l'emissione del decreto di trasferimento dei beni, il contratto di locazione produrrà i suoi effetti nei confronti dell'aggiudicatario che avrà acquisito la qualità di locatore e che di conseguenza potrà esigere i canoni di locazione.

Pertanto, **l'esistenza del contratto di locazione non pregiudica la vendita dei beni**, ma al più deprezza gli stessi. Considerando però, che la valutazione dei cespiti oggetto della procedura, per le condizioni in cui versano e per l'entità degli stessi è già potenzialmente sottostimata in sede di C.T.U., allo stato non si ravvedono motivi ostativi alla vendita e/o diversa valutazione estimativa.

Tanto premesso, si precisa che la risposta al quesito di **pagina 13 della perizia estimativa, Punto C) Stato di possesso, n.2 e n.3)** va corretta specificando che esiste un atto di locazione quale sopra indicato e che la scrivente C.T.U. ritiene adeguato il valore locativo del bene stabilito nel contratto medesimo.

Con Ossequi

Castellammare di Stabia, 27.02.2021

Il C.T.U.
Arch. Italia Acone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009