

Preg. mo Giudice
 dell'Esecuzioni Immobiliari
 Tribunale di Pisa
 Dott. Giovanni Zucconi

Oggetto: Procedura Esecutiva n. 2/2019

Promossa da BANCA CAMBIANO 1884 SPA

Contro [REDACTED]

Nota integrativa alla Perizia

Il sottoscritto **DAVID CEI**, nato a Vinci (FI) il 05/02/1966, con studio in Santa Croce sull'Arno (PI), via Provinciale Francesca Sud, 130/E int. 1, nominato ESPERTO nella procedura in epigrafe, con ordinanza del 09/04/2019

rilevato

- che il Giudice delle esecuzioni con ordinanza del 29/11/2019, ha richiesto al sottoscritto, nota integrativa da depositare in cancelleria entro 20 gg. dalla suddetta data, in merito alla "opponibilità o meno alla procedura esecutiva dei contratti di locazione che riguardano i lotti di cui agli immobili di cui ai lotti nn. 2-3";
- che il sottoscritto aveva già acquisito, presso l'esecutato i contratti di locazione in merito ai suddetti immobili, indicando in perizia la decorrenza di tali atti;
- che tali contratti hanno "data certa" e sono stati regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con procedura telematica rispettivamente il 16/06/2016 per i beni di cui al lotto n. 2 e il 22/03/2016 per i beni di cui al lotto n. 3 e quindi entrambi in data antecedente al pignoramento;
- che tali contratti sono tuttora validi come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di San Miniato in data 16 dicembre 2019;

integra la Perizia con le sottostanti precisazioni

- il contratto di locazione relativo agli immobili costituenti il lotto n. 2, è stato stipulato a San Miniato il 29 aprile 2016 con validità 01/05/2016 – 30/05/2020 per l'importo annuo di € 3.000 pari ad € 250,00 mensili è stato registrato con procedura telematica, protocollo n. 16061615192820068 al n. 000975 – serie 3T del 16 giugno 2016, tra il Sig. [REDACTED]. Tale contratto risulta pertanto opponibile alla procedura almeno fino alla sua naturale scadenza del 30 maggio 2020 ed il canone locativo applicato risulta solo di poco inferiore ai canoni locativi riscontrabili per beni appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- il contratto di locazione relativo agli immobili costituenti il lotto n. 3 è stato stipulato a San Miniato il 21 marzo 2016 con validità 24/03/2016 – 23/03/2020 per l'importo

annuo di € 2.520,00 pari ad € 210,00 mensili è stato registrato con procedura telematica con protocollo n. 16032217535514417 al n. 000498 -serie 3T del 22 marzo 2016, tra il Sig. [REDACTED]. Tale contratto risulterebbe opponibile alla procedura almeno fino alla sua naturale scadenza del 23 marzo 2020, salvo il fatto che l'importo annuale pari ad € 2.520,00, risulta inferiore di oltre 1/3 dei canoni locativi medi, rilevabili per beni appartenenti allo stesso segmento di mercato che variano tra € 3.840,00 e € 4.200,00. Tale immobile risulta altresì locato alla Sig.ra [REDACTED] facente parte del nucleo familiare del Sig. [REDACTED] alla data del 1 gennaio 2019, come da certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di San Miniato in data 16/12/2019 e dal certificato di residenza storico dell'esecutato che attesta la sua residenza nell'immobile dal 16/09/1997.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme, rassegno la presente nota integrativa della Perizia, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Santa Croce sull'Arno, li 17 dicembre 2019

L'esperto

 (firmato digitalmente)

Allegati:

- copia contratto locazione lotto n. 2;
- copia contratto locazione lotto n. 3;
- certificato di stato di famiglia esecutato;
- certificato di residenza storico dell'esecutato.





