

R.G.E. n.401-22 nei confronti di: *****

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO Arch.Francesca Molin-Zan
AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott.ssa Federica D'Ambrosio

La sottoscritta Francesca Molin-Zan nominata C.T.U. nella procedura sopra indicata, relaziona quanto segue in merito allo stato locativo dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, a seguito della disposizione del G.E. del 4/3/25 in cui veniva richiesta "sintetica integrazione che tenga conto dei rilievi che precedono", ed ovvero:

1. in data 10/12/24 è stata depositata relazione peritale nella quale l'immobile è stato dichiarato "occupato da terzi con contratto di locazione opponibile" in virtù di contratto di locazione registrato presso l'UT Roma 4 Collatino n.3517 serie 3T, in data 7/4/15, con prima scadenza 31/03/2019, rinnovata tacitamente fino al 31/03/2023;
2. in assenza di comunicazioni tra le parti, essendo già decorso il termine per esercitare il diniego al secondo rinnovo contrattuale, da comunicarsi nei tempi e nelle forme di legge ed ovvero entro il 1.10.2022, si è ritenuta rinnovata la naturale scadenza del contratto fino al 31/3/27, ex art 2 comma 1 ultima parte L 431/1998;
3. l'immobile è stato valutato 130.190,00 Euro, in virtù dello stato locativo, in assenza del quale sarebbe stato di 146.463,75 Euro;
4. in data 4/3/25 il GI disponeva la rettifica dello stato locativo *"ritenuto che, in linea con l'orientamento espresso dalla CC a Sez. Unite n. 11830/2013 "sia nelle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, sia nelle locazioni abitative ex L.431/98, la rinnovazione tacita del sinallagma alla prima scadenza (in conseguenza del mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di diniego della rinnovazione) è un effetto automatico che deriva direttamente dalla legge e non dall'esercizio di un'autonoma determinazione volitiva. Ne consegue che, in caso di pignoramento dell'immobile, tale rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, [...]; il discorso cambia per i rinnovi successivi al primo, in relazione ai quali si è osservato che essi costituiscono*



"una libera manifestazione di volontà negoziale. Pertanto, in caso di pignoramento dell'immobile locato eseguito in data antecedente alla scadenza del termine per l'esercizio della menzionata facoltà da parte del locatore, la rinnovazione della locazione necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione prevista dall'art.560 c.p.c." (Cass., sez.III, 29/05/2015, n.11168; Cass., sez.III), sicché, in mancanza, al custode sarà sufficiente inoltrare tempestivamente la disdetta".

In forza di quanto sopra, rispetto alla perizia del 04/03/25, si rettificano come segue:

1. Stato di occupazione dell'immobile: **OCCUPATO SENZA TITOLO.**
2. Valore finale di stima: **146.463,75 Euro**

Roma, 13/03/25

La C.T.U. Arch.Francesca Molin-Zan

