

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 149/2024**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Contro

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto [REDACTED], Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, dopo aver depositato l'elaborato peritale in data 26 Dicembre 2024, ha avuto modo di accorgersi di quanto segue.

A pagina 6 dell'elaborato peritale dava atto che "al momento del sopralluogo, avvenuto in data 19/11/2024, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene appariva occupato dal sig. [REDACTED]. È stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile". Questa, di fatto, era la situazione riscontrata.

Dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario datata 14 ottobre 2024, depositata in atti, si rileva che anche in occasione dell'accesso eseguito dal medesimo custode in data 09.10.2024 era presente il debitore esecutato.

Il custode dà però atto che l'immobile risulta concesso in locazione alla signora [REDACTED], sorella dell'esecutato, in forza di contratto di locazione allegato alla predetta relazione di primo accesso.

Lo scrivente C.T.U. non ha ricevuto informazione dal debitore dell'esistenza del predetto contratto, informazione invece evidentemente data al custode, che ha unito alla sua relazione di primo accesso il contratto.

Si tratta di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato dai signori [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di locatori (attuali debitori esecutati) e la signora [REDACTED] in qualità di conduttrice, datato 31 Marzo 2022, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano il 06.04.2022 al n. 5606 serie 3T, della durata di anni 9, dal 31.03.2022 al 31.03.2031 al canone annuo di € 3.360,00.

Copia di detto contratto, fotocopiato dalla relazione del custode, viene unito alla presente integrazione di perizia come **allegato n. 2**.

La data di registrazione del contratto (06.04.2022) è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (17.04.2024).

Di seguito si riportano gli estremi di trascrizione del predetto pignoramento:

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2024 - Registro Particolare 4904 Registro Generale 6774, Pubblico ufficiale UNEP DI PAVIA Repertorio 1924/2024 del 22/03/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

Il C.T.U. rileva come, nel contratto stesso, il sig. [REDACTED] risulta indicato residente in [REDACTED], quindi presso lo stesso immobile pignorato e locato a terzi.

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente perito ritiene che l'esistenza del predetto contratto costituisca un aggravio che determina un deprezzamento del valore del bene che, viste le caratteristiche del contratto stesso, è determinabile nell'ordine del 15%. A fronte di quanto sopra, alla stima contenuta nella relazione peritale datata 20.12.2024 inviata il 26.12.2024, si ritiene vi sia da applicare il predetto deprezzamento, nei seguenti termini:

RIEPILOGO LOTTO (Come da perizia)

CORPO UNICO: 127.200,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

127.200,00 € x 15% =

€ 19.080,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: non noti

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale,

interventi di adeguamento

Deprezzamento 15% :

€ 19.080,00

**1) TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA
ONERI TRIBUTARI, ECC.: € 108.120,00**

**2) TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA
ONERI TRIBUTARI, ECC.: € 89.040,00**

Precisato che il valore di cui al punto 1 (€ 108.120,00) tiene conto del solo deprezzamento del 15% per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale/interventi di adeguamento mentre il valore di cui al punto 2 (€ 89.040,00) tiene conto anche del deprezzamento del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, come normalmente richiesto dal quesito formulato, ai predetti valori espressi ritenendo l'immobile occupato dal sig. Pisano Mario e non locato, occorre applicare l'ulteriore deprezzamento del 15 % in ragione dell'esistenza del contratto di locazione :

**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA
ONERI TRIBUTARI, ECC. CON DEPREZZAMENTO 15 % PER CONTRATTO DI
LOCAZIONE: € 108.120,00 - 15% = € 91.902,00**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI
TRIBUTARI, ECC. CON DEPREZZAMENTO 15 % PER CONTRATTO DI
LOCAZIONE: € 89.040,00 - 15% = € 75.684,00**

[REDACTED]

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Geom. Claudio Giol

Pavia, li 20 Gennaio 2025

Allegati

All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy

All. 2 - Contratto di locazione