

**TRIBUNALE DI VITERBO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n° 4/18 promossa da:  
**Cassiopea N.P.L. S.p.a.** ( avv.ti Benedetto Gargani, Guido Gargani)  
Contro:



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 20 GENNAIO 2019**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANTONINO GERACI**

**INTEGRAZIONE 2**

**Custode Avv. Francesca Bufalini  
C.T.U. Elisa Bonarelli architetto**

## Premesso che:

- È in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 4/18, promossa dalla società \_\_\_\_\_ S.p.a. C.F. \_\_\_\_\_ con sede in Roma, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ elettivamente domiciliata in Roma, Viale Villa Grazioli n. 15, presso lo studio legale degli Avv.ti Benedetto Gargani e Guido Gargani contro il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ 73 e residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ ;
- Il G.E. Dott. Antonino Geraci in data 20.03.2018 ha disposto la convocazione del Custode Avv. Francesca Bufalini ed in data 02.05.2018, ha disposto la convocazione della sottoscritta Elisa Bonarelli, architetto, con studio \_\_\_\_\_ , in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta ;
- Nella convocazione del 17.05.2018 la sottoscritta ha prestato giuramento di rito ed ha ricevuto copia dei quesiti necessari per la redazione della consulenza tecnica;
- Alla procedura esecutiva sono successivamente intervenuti:
  - 1 \_\_\_\_\_ C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ - depositato in data 07.06.2018;
  - 2 \_\_\_\_\_ con sede legale in Via \_\_\_\_\_ (TV) depositato in data 20.09.2018;
- In data 17.11.2018 la sottoscritta Elisa Bonarelli in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha depositato la relazione di stima rispondendo ai quesiti ricevuti in data 17.05.2018
- In data 18.06.2019 la sottoscritta Elisa Bonarelli in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha depositato un'integrazione della relazione di stima come d richieste avanzate nell'udienza del 10.01.2019;
- Che nell'udienza del 04.07.2019 il G.E. ha richiesto ulteriori specifiche in merito al contratto di locazione in essere e la congruità dello stesso, come si evince dal verbale, e che pertanto risulta necessario integrare quanto precedentemente risposto ai quesiti 20, 21, 24 della relazione di stima depositata in data 16.06.2019;
- Che nell'udienza del 30.09.2021 il G.E. ha richiesto l'aggiornamento della relazione solo dopo il deposito di una relazione della custode atta a chiarire le sorti del contratto di locazione avente ad oggetto il compendio pignorato:

## Quesito 20

**Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:**

Al momento del sopralluogo è risultato quanto segue:

- l'appartamento posto al piano terra, ottenuto dalla fusione della p.lla (già ) sub e p.lla (ex ) come descritto al quesito n.7, è risultato abitato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare che comprende la sig.ra nata a (VT) il e i figli nata a (VT) il , e nato a (VT) il .
- l'appartamento posto al piano primo (p.lla ), è risultato abitato dalla , dalla Sig.ra nata a (VT) , in qualità di locataria dell'immobile, dalla Sig.ra nata a e dal Sig. nato a .

Il contratto di locazione n. stipulato in data tra il debitore, Sig. e la Sig. e relativo all'unità immobiliare sita , in Piano Primo per il canone di locazione pari ad € 150,00 mensili e durata di anni quattro rinnovabili per ulteriori quattro [Allegato M] risulta registrato in data 28 Novembre 2003 con validità dal 01.12.2003 al 01.12.2007.

A seguito di ulteriore richiesta di verifica effettuata tramite PEC in data 11.01.2020, agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, è stato ulteriormente accertato che non risultano registrazioni relative a rinnovi né a disdetta oltre il primo quadriennio; pertanto, alla luce dei dati disponibili, poiché il contratto prevede il rinnovo tacito tra le parti alla medesima condizione, questo si intende rinnovato per il quadriennio 2019-2023 a decorrere dal 01/12/2019, anche se non registrato.

#### CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta locato con un canone di 150,00€/mese per un corrispettivo annuo pari ad 1.800,00 €/anno soggetto a revisione annuale nella misura del 75 % della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente; il canone aggiornato al 01/12/2019 risulta pari ad 176,66 €/mese per complessivi 2.119,92 €/anno.

Con riferimento alla congruità del canone la sottoscritta ha preso visione:

1. l'Accordo Territoriale per il Comune di Viterbo in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro valido dal 01.03.2018 secondo cui l'immobile si configura in Fascia F ( ) e Fascia Media in cui è previsto un canone di locazione compreso tra 2,60 e 3,70 €/mq mese, pertanto, considerate le condizioni di manutenzione dell'immobile, preso come valore di calcolo 2,60 €/mq

$$SU \ 67,95 \text{ mq} \times 11,15 \text{ mq} * 25\% = 70,73 \text{ mq}$$

$$70,73 \text{ mq} \times 2,60 \text{ €/mq} = \mathbf{183,89 \text{ €/mese.}}$$

2. )L'Agencia del Territorio fornisce, nella frazione di \_\_\_\_\_ per abitazioni civili con stato di conservazione normale, valori di locazione compresi tra 3 e 3,5 €/mq calcolato sulla superficie netta dell'immobile; considerate lo scarso stato di conservazione dell'appartamento si assegna pertanto all'immobile il valore minimo di 3 €/mq, che permette di ricavare il dato :

$$70,73 \text{ mq} \times 3 \text{ €/mq} = \mathbf{212,19 \text{ €/ mese}}$$

A seguito dei valori ottenuti sia attraverso l'applicazione dei valori descritti sia dall'Accordo Territoriale per il Comune di Viterbo che dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agencia del Territorio di Viterbo **si può ritenere congruo il canone attualizzato di 176,66 €/mese** poiché il prezzo convenuto nel contratto di locazione non è inferiore di un terzo al giusto prezzo.

#### VALIDITA' DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione n. 9299 è stato stipulato in data 26 Novembre 2003 con validità dal 01.12.2003 al 01.12.2007 e si è rinnovato tacitamente ogni quattro anni poiché, come già sopra esposto, presso l'Agencia delle Entrate non risultano registrazioni relative a rinnovi né a disdetta oltre il primo quadriennio. L'ultimo rinnovo è relativo al quadriennio 2015-2019 con scadenza il 30.11.2019.

Con raccomandata ar in data 29.11.2018 la custode, Avv. Francesca Bufalini, ha inviato alla Si.ra Marcellini Iride disdetta dalla locazione onde evitare ulteriore rinnovo automatico del contratto.

Quanto sopra premesso il suddetto contratto può ritenersi cessato.

La presente integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio è composta di complessive quattro pagine e nessun allegato.

Viterbo, 28.04.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Elisa Bonarelli architetto