

TRIBUNALE DI PISTOIA**Ufficio Esecuzioni Immobiliari****Reg.ES.nr. 144/2023**

Promosso da [REDACTED] rappresentata e difesa da Avv.
[REDACTED] contro [REDACTED]

*

Il sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Benesperi, con studio in Quarrata (PT), via del Cantone n.127/2, C.T.U. incaricato nel procedimento in oggetto richiamato, con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina CURCI del 21/03/2024 e di cui al deposito di accettazione dell'incarico e giuramento del 25/03/2024, con la presente

PREMESSO

che in data 11/09/2024 pervenivano a mezzo PEC note di osservazione alla perizia depositata da parte del procuratore del creditore procedente e segnatamente:

- se *“i beni comuni indicati nella perizia hanno una identificazione catastale autonoma pertanto si chiedono chiarimenti al CTU individuando se i beni comuni risultano pignorabili per quota indivisa”*

La risposta è affermativa. Allo scopo si precisa che le parti a comune indicate in perizia sono BCNC indicati nell'elaborato planimetrico catastale. A fini di maggior chiarezza si rileva che detti beni a comune non sono citati nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto degli esecutati né nella iscrizione ipotecaria alla base del presente procedimento. In sintesi le parti a comune ossia i BCNC sono:

- appartamento: *vano scale e ascensore sub. 123 (S1-T-1-2); locale autoclave sub 124 (S1); 136 (T); scannafosso sub. 138 (S1); marciapiede part. 1713 (T); area a parcheggio part. 1714 (T);*
- garage: *spazio di manovra e relativa rampa di accesso sub 137 (S1); scannafosso sub 138 (S1).*

- Circa il contratto di locazione si precisa.

Da comunicazione intercorse con l'Agenzia delle Entrate questa segnalava che *“il contratto n. 331 registrato a Pescia il 26/01/2012 alla serie 3 risulta concluso al 03/01/2018 non essendo stata comunicata la proroga. L'Ufficio scrivente non l'ha segnalato poiché non risulta attualmente in essere. L'eventuale proroga del contratto va comunicata all'Ufficio di Pescia per competenza”*.

Tanto sopra premesso si rileva che il canone del contratto in esame risulta essere



congruo. Infatti, si sono reperite le seguenti proposte immobiliari di locazione di unità abitative di similare superficie:

- 1° proposta 80 mq per euro 480,00 mensili pari a 6,00 euro/mq;
- 2° proposta 75 mq per euro 500,00 mensili pari a 6,67 euro/mq;
- 3° proposta 90 mq per euro 450,00 mensili pari a 5,00 euro/mq;
- 4° proposta 75 mq per euro 350,00 mensili pari a 4,67 euro/mq;
- 5° proposta 90 mq per euro 450,00 mensili pari a 5,00 euro/mq.

Dall'esame delle proposte a disposizione si rileva un prezzo medio mensile di 5,468 euro/mq mentre il canone mensile attuale è 540,00 euro, pari a un prezzo unitario mensile di 6.48 euro/mq, ossia ben superiore.

Si rileva, poi, che essendo la durata del contratto in parola annuale, la stima degli immobili è stata eseguita come se l'immobile fosse libero.

*

Si allega alla presente:

- 1) elaborato planimetrico con elenco subalterni assegnati del PT0056756 del 14102014;
- 2) Agenzia Entrate comunicazione del 26/04/2024;
- 3) Agenzia Entrate comunicazione del 26/04/2024, PEC di invio;
- 4) Agenzia Entrate comunicazione del 30/05/2024;
- 5) Agenzia Entrate comunicazione del 30/05/2024, PEC di invio;
- 6) documentazione consegnata dall'occupante i locali in occasione del sopralluogo del 22 agosto 2024 ed allegata al verbale 2 delle operazioni peritali;
- 7) proposte di locazione immobiliare in Comune di Larciano relative a unità immobiliari similari per superficie, 4 vani o superiore.

*

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, porgo i miei più distinti saluti.

Quarrata, li 20 settembre 2024.

Con osservanza

Ing. Benesperi Gianluca