

INTEGRAZIONE

Valutazione congruità canone di locazione LOTTO 2

TRIBUNALE DI BERGAMO
GIUDICE DOTT. BRUNO CONCA
E.I. 525/2023
CTU ARCH. ALESSANDRA MORRI

PROMOSSA

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

La sottoscritta, ARCH. ALESSANDRA MORRI, con studio professionale in Bergamo, via Baioni 20f, T [REDACTED] iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 2016 Esperta in psicologia ambientale (Master di II Livello in PSICOLOGIA ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO - Università degli studi di Padova – Università di Venezia) ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 529, nominata CTU nell'esecuzione immobiliare di cui all'Oggetto,

con riferimento al punto 11) del quesito dell'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Conca, al fine di accertare lo stato di possesso del bene e del titolo in base al quale la tettoia di al lotto 2 è occupata.

Si riportano i dati del contratto registrato in data antecedente al pignoramento, i dati di registrazione e la scadenza del contratto oltre che la data di scadenza per l'eventuale disdetta:

CONTRATTO DI LOCAZIONE ART 2 1°COMMA DELLA LEGGE 9/12/1998 N 431 – LOCAZIONI ABITATIVE piano terra e piano primo, sottotetto, n. 2 box e tettoia, composta da 10 vani di abitazione il tutto identificabile al NCEU foglio 12 Part. 2613/3571 sub 706/705/707/708/704/703/702/701. LA TETTOIA, IDENTIFICATA AL SUB 703, È LA SOLA OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Contratto del 01/08/2015, registrato il 03/08/2015 n. 1703/2015 con scadenza il 31 luglio, per un canone annuo complessivo di locazione di € 1.800,00 (si allega copia contratto di locazione).

[REDACTED]

La Disdetta, citata in contratto con l'art 3 1°comma della legge 9/12/1998 n 431 riguarda immobili abitativi.

Si precisa che il contratto di locazione comprende vari beni non oggetto di pignoramento. Solo la tettoia è oggetto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato l'esecutato ha riferito che la tettoia è occupata dalla ditta [REDACTED] di cui al contratto come sopraindicato.

Si fa presente che la tettoia è ad uso agricolo, al momento del sopralluogo, non svolgeva alcuna funzione di deposito agricolo. Anche l'attività agricola non pareva in corso in tutto il complesso. Inoltre, la struttura versa in condizioni precarie non idonee per l'eventuale funzione di deposito aperto. Nella fattispecie sono collocati beni che dovrebbero essere smaltiti in discarica. Non vi è cura del bene locato.



Di seguito riportate le fotografie effettuate durante il sopralluogo, in data del 5 febbraio 2024.



Si precisa che, da verifiche, i subalterni indicati nel contratto di locazione risultano catastalmente con categorie C/6, C/2 e C/7. Pertanto non sono state riscontrate categorie catastali ad uso abitativo.

Premesso quanto sopra la CTU riferisce quanto segue in base alla rispondenza del canone al valore di mercato. Ipotesi di calcolo:

Per i € 1800/annui da contratto per i beni di cui al contratto: piano terra e piano primo, sottotetto, n. 2 box e tettoia (LA SOLA OGGETTO DI PIGNORAMENTO), la tettoia annualmente potrebbe avere un valore di locazione di € 1800.00/5 beni = € 360,00 (tettoia + sottotetto) = per la sola tettoia di mq. 121, € 180,00. In considerazione dei dodici mesi si avrebbero €15 al mese (in relazione alla proprietà, 1/4 nuda proprietà con 70% usufrutto e 1/4 di proprietà, sarebbero circa €7.50 mensili per gli eseguiti).

Si precisa che la sottoscritta ha effettuato le verifiche con i valori di locazione OMI, considerando i coefficienti per il degrado della tettoia e la presenza di amianto. A conclusione di tali verifiche, i valori potrebbero essere allineati a quanto indicato nel contratto di locazione.

Alla luce di quanto sopra si ipotizza che il valore della locazione sia congruo, pur ribadendo che la tettoia non è affittabile per ragioni di sicurezza strutturale e ambientale, per la presenza di amianto e degrado.

Bergamo, 11/06/2024

CTU Alessandra Morri Architetto

Allegati:

- CONTRATTO DI LOCAZIONE
- VISURA CAMERALE

