



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura N. 48/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dato atto che il 7 febbraio 2024 è spirato il termine per il deposito delle note,
esaminata la documentazione in atti;

lette le note depositate dal procedente e dall'esecutata,

quanto alle osservazioni dell'esecutata,

rilevato che le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, realizzate in base a campioni di immobili che si trovano in zone territoriali omogenee e non correlati alle caratteristiche e all'ubicazione di un singolo immobile, sono utilizzate dall'Agenzia delle entrate per accertare il valore di un immobile oggetto di un atto soggetto ad imposizione fiscale;

ritenuto che, per la loro natura e la loro funzione, tali criteri siano meramente indicativi e comunque non sostitutivi di un'attività di stima, effettuata invece reperendo, in prima battuta, elementi comparativi tramite indagini di mercato e, poi eventualmente, utilizzando le quotazioni OMI come correttivi;

ritenuto, invero, che le quotazioni OMI costituiscano uno strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a "*condurre ad indicazioni di valori di larga massima*" (Cass., sez. V, ordinanza n. 13992 del 2019; sez. VI - 5, n. 25707 del 21/12/2015);

quanto allo stato di occupazione del lotto 3,

rilevato che il contratto di locazione, stipulato per la durata dal 1.4.2019 al 31.3.2022, è stato prorogato di diritto di due anni, fino al 31.3.24;

ritenuto che, per orientamento consolidato, dopo la notifica del pignoramento i rinnovi successivi al primo non operino automaticamente, bensì solo previa autorizzazione del G.E. Nella specie, in difetto di richiesta al G.E., il contratto di locazione deve ritenersi definitivamente cessato alla data del 31.3.2024,

invita il Custode giudiziario a conformarsi a quanto sopra;

