

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione immobiliare N° 44/2024

promossa da:

" [REDACTED] "

Giudice dell'esecuzione **Dott.sa PAOLA ROSSI****RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE****INTEGRAZIONE DEL 02 -12- 2024****PREMESSA**

Nell'esecuzione immobiliare R.G. EI n. 44/2024 - dott.sa Paola Rossi - promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] contro " [REDACTED] l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, dott.sa Paola Rossi, con decreto del 19/03/2024 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto Arch. Andrea Bronzato, nato a Padova il 21.03.1961, libero professionista, con studio in Padova via Armistizio n. 31 ter, che in data 21/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante l'invio telematico. In data 22/10/2024 l'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione dott.sa Paola Rossi, ha ritenuto opportuno chiedere al sottoscritto, di integrare l'elaborato con l'approfondimento di alcune rilevanze emerse in sede di Udienza.

Il sottoscritto con la presenza si pregia di esporre quanto rilevato.

In merito all'occupazione del bene. Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate, è emersa la presenza di un contratto di locazione valido e opponibile alla procedura, registrato all'agenzia delle Entrate di Padova il 28 luglio 2008, Reg. n° 9870.

Il contratto di locazione ad uso abitativo è stato redatto ai sensi dell' ex art. 2, comma 1 della L.431 /1998, della durata di anni 4, automaticamente rinnovabile per eguale periodo;

Detto contratto, che si allega, però, è stato stipulato dalla proprietaria, esecutata, [REDACTED], mentre i locali sembrano occupati senza titolo, [REDACTED], che ha ritirato le chiavi dell'appartamento dall'amministratore del condominio, successivamente all'accesso forzoso.

Verificato che è un contratto a canone libero, e pertanto non soggetto a valori da accordi territoriali, che il canone annuo è di € 4.200,00 che corrisponde a €.mq./mese da €. 10,00;

Ricercati i valori medi di abitazioni simili, in affitto nelle zone limitrofe che rientrano tra una forbice €.mq./mese da €.5,20 a €. 8,10;

Essendo il valore del contratto di affitto maggiore rispetto le quotazioni di mercato, Il consulente Tecnico, ritiene congruo il valore di locazione pattuito.

In merito all'atto di provenienza, erroneamente è stato scritto donazione, mentre il bene è pervenuto all'esecutata con Atto compravendita a rogito Notaio [REDACTED]

- [REDACTED]; di cui si allega copia fornita direttamente al Notaio.

Padova, 02 dicembre 2024

ALLEGATI:

1) Contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova il 28 luglio 2008, Reg. n° 9870.

2) Atto compravendita a rogito [REDACTED]

Padova, 02 dicembre 2024