

# 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] 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] [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 similari, 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] - [REDACTED];

Padova, 02 dicembre 2024

