

**TRIBUNALE DI MANTOVA****Sezione Esecuzioni Immobiliari di Mantova**

6/2022 del R.G.E.

promossa

da

Contro

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONI A ELABORATO PERITALE**

\*\*\*\*\*

**PREMESSO**

- che l'Ill.mo **Sig. Giudice Istruttore** nella persona del Dott. **Andrea Gibelli** con Sua ordinanza del 04.03.2022 nominava **Consulente Tecnico d'Ufficio** nell'esecuzione immobiliare sopra emarginata lo scrivente **Dott. Alessandro Veroni**, Dottore Agronomo in Mantova (MN) libero professionista, con studio al civ. 12/A di Vicolo Prato, iscritto all'Ordine professionale di categoria al n° 313 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova;

- che l'esimio **Sig. Giudice Istruttore**, con istanza del 25.11.2022 dispone che il C.T.U. risponda, mediante relazione scritta, al quesito di seguito riportato:

“a) RILEVATO CHE NELLA RELAZIONE PERITALE NON FIGURA CHIARAMENTE INDICATO LO STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI, RICHIEDE ALL'ESPERTO STIMATORE DI INTEGRARE LA PERIZIA DEPOSITATA, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE VOCI “STATO DI OCCUPAZIONE”;



A seguito della richiesta di integrazioni all'elaborato peritale, lo scrivente ha interrogato nuovamente e specificatamente l'Agenzia delle Entrate di Cremona in data 25.11.2022, con lo scopo di ottenere ulteriori delucidazioni, la stessa ha risposto in data 30.11.2022 (ALL. 1)

- **Lotto 1:** Gli immobili facenti capo a tale lotto, al momento del sopralluogo si presentavano liberi da persone, la proprietà esecutata non era fisicamente presente, ma persisteva all'interno dei cespiti mobilio e materiale di vario genere. Come indicato nell'elaborato peritale, al sottoscritto è stato fornito dal custode nominato, copia di un contratto di locazione (allegato all'elaborato peritale) registrato a Cremona il 05/10/2015, codice identificativo del contratto: con durata prevista dal 10/10/2015 al 09/10/2019, che si sarebbe dovuto rinnovare tacitamente per uguale periodo in assenza di disdetta. Il suddetto contratto riporta un canone annuo per il primo anno pari ad € 1.950,00 e per i successivi di € 2.400,00. L'affittuario nel sopracitato contratto è la

. Inoltre, allo scrivente è stata fornita copia di una raccomandata a mano datata 30.06.2016, inviata dall'affittuario al locatore, con la quale veniva comunicata la cessione del contratto di locazione a

Tutto ciò premesso, il sopracitato contratto risulta registrato antecedentemente la data di notifica del pignoramento 22/12/2021 e della successiva trascrizione R.G. n. 756, R.P. n. 541, Presentazione n. 11, del 02/02/2022, per tanto lo stesso sarebbe stato da considerarsi opponibile.



L'Agenzia delle Entrate interrogata sul sopracitato contratto (ALL.1) ha però risposto in data 30.11.2022 quanto segue: *“Per quanto attiene al contratto di locazione, registrato il 05/10/2015 al n. 1602 serie 3T, stipulato il 1/10/2015, si comunica che allo scrivente ufficio risulta inviata risoluzione anticipata al 15/12/2017.”*

Per tanto a fronte di quanto sopra descritto nel dettaglio, si ritiene che i cespiti facenti capo al lotto n. 1 siano liberi, dalle informazioni in possesso dello scrivente NON sussisterebbero contratti in essere opponibili.

**- Lotto 2:** Gli immobili facenti capo a tale lotto, al momento del sopralluogo si presentavano liberi da persone, la proprietà esecutata non era fisicamente presente, ma persisteva la presenza di mobilio e materiale di vario genere. Come indicato nell'elaborato peritale, allo scrivente non sono stati forniti contratti di locazione, e l'interrogazione effettuata presso l'agenzia delle entrate di Cremona (allegato all'elaborato peritale) ha confermato l'inesistenza di contratti registrati. Per quanto sopra descritto si ritiene che i cespiti facenti capo al lotto n. 2 siano liberi.

**- Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8:** Al momento del sopralluogo la proprietà esecutata non era fisicamente presente e gli immobili facenti capo a tali lotti si presentavano liberi da persone, ma coltivati. Come indicato nell'elaborato peritale, a seguito di interrogazione presso l'agenzia delle entrate di Cremona allo scrivente è stato fornito un contratto di locazione di fondo rustico (allegato all'elaborato peritale), tra l'esecutato (locatore) e c.f. (conduttore), il suddetto contratto ha validità dal 11/11/2021 al 10/11/2024, il canone annuo indicato nel contratto è di € 1.600,00, mentre per l'intera durata dell'affittanza l'importo è di € 4.800,00.



Tale contratto risulta registrato il 26/11/2021 presso l'agenzia delle entrate, sede di Casalmaggiore, con codice identificativo . Tutto ciò premesso, il sopracitato contratto risulta registrato antecedentemente la data di notifica del pignoramento 22/12/2021 e della successiva trascrizione R.G. n. 756, R.P. n. 541, Presentazione n. 11, del 02/02/2022. Per quanto sopra descritto si ritiene che i cespiti facenti capo ai lotti n. 3, 4, 5, 6, 7, 8 siano occupati da terzi, con contratto di locazione opponibile.

\* \* \* \* \*

### **CONCLUSIONI**

A fronte di quanto dettagliatamente riportato nell'elaborato, il sottoscritto perito ritenendo di aver assolto e soddisfatto il gradito incarico, ringrazia per la fiducia accordatagli, depositando la presente relazione unitamente ai dovuti allegati, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che si dovesse rendere necessario.

Mantova (MN), li 05.12.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Agr. Alessandro Veroni)

*Allegati:*

ALL. 1 – Risposta ad interrogazione Agenzia delle Entrate di Cremona

