

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 238/20 R.G.E.

G.E. dr. P. Rossi

Integrazione alla CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

INCARICO – GIURAMENTO – QUESITO:

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Padova al n. 1798, ed all'Albo dei CTU di codesto Tribunale al n. 666, sempre sotto il giuramento già prestato, riferisce in merito alla comunicazione del 14.12.2021 del G.E

1.0. PREMESSA

a. TRASCRIZIONE del 09.11.2020 nn. 9484/6606 nascente da Verbale Pignoramento, Ufficiali Giudiziari PD, notificato il 23.09.2020 rep. n. 3189/2020,

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Beni colpiti: Catasto Fabbricati Fg. 18, part. 294 piano Terra.

b. CONTRATTO DI LOCAZIONE (All. 14 Relazione)

Contratto di locazione fondo rustico dell'08.09.2020...

autenticato nelle firme Rep.9556 dalla dr.ssa Elisa Piccolotto Notaio, registrato Belluno il 10.09.2020 n. 4156 S. 1T, Trascritto Vicenza il 10.09.2020 nn 7447/5259, (Trascrizioni del 10.09.2020 nn 8677/6880 a Belluno e nn. 28577/19500 a Treviso), gli immobili in narrativa risultano dati in locazione, con altri beni immobili (Comune Belluno, Comune Loria), alla società [REDACTED]

Durata del contratto: anni 30 (trenta) a decorrere dal 08.09.2020;



Canone annuo per tutti i terreni € 15.000,00.=

... ove in particolare sono richiamati, oltre ai beni nella presente procedura, **appezzamenti di terreno in Comune di Belluno** di superficie catastale complessiva di 95.357mq, **capannoni ad uso allevamento avicolo e locale ad uso deposito/magazzino** per una superficie complessiva di 24.360mq **in Comune di Loria (TV)**.

2.0. SULLA CONGRUITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Lo scrivente, alla presenza del custode, procedeva all'ispezione degli immobili il **23.02.21**, e nel contempo eseguiva un servizio fotografico (cfr. All.15 Rel 12.11.2021).

Si richiama quanto riportato nella Relazione depositata (Cap.4 – rigo 3 pg.5):

“ Per gli esterni/interni si rinvia alla documentazione fotografica che pone in luce l'evidente assenza di manutenzione e che porta lo scrivente a definire il complesso immobiliare nello stato di totale abbandono.”.

Il contratto di locazione all'art. 6: il conduttore riconosce di aver ricevuto in consegna gli immobili “in buono stato” e si obbligava a riconsegnarli al locatore nello stesso stato.

L'art.1575 c.c. pone a carico del locatore l'obbligo di consegnare al conduttore l'immobile locato in buono stato di manutenzione e di mantenerla in essere durante il rapporto.

Nel caso: non appare credibile che, dall'08.09.2020 (contratto locazione) al 23.2.2021 (prima ispezione dello scrivente), il “buono stato” si sia tradotto in una evidente e totale assenza di manutenzione e degrado da essere definito “stato di totale abbandono”, si rinvia ancora alla documentazione fotografica.

Dalle informazioni assunte dallo scrivente, dal custode di altra esecuzione avanti il Tribunale di Treviso, con riferimento allo stesso contratto di locazione in analisi, per i soli immobili in Loria è stato concordato per l'occupazione un importo di €/mese 1.400,00.

Per quanto sopra è evidente che il contratto di locazione, riferito ai beni di Cittadella, Belluno e Loria per un importo di €/mese 1.200,00, **non sia congruo**, ancorché si possa



ritenere che per i beni in Cittadella, fermo lo stato dell'immobile privo delle caratteristiche volte ad una idonea locazione, si intendesse, fra le parti, per semplice guardiania..

Tanto ad espletamento dell'incarico conferitomi.

PADOVA 13 aprile 2022

Il tecnico incaricato

ing. Luciano Bentivegna

