

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da: **CONDOMINIO IBISCO**

Contro: **Sig. [REDACTED]**

Fascicolo: **nr. 79/2023**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Il G.E., dott.ssa Paola Rossi, in data 23.01.2024, ha posto il seguente quesito al CTU ad integrazione della sua perizia:

“ invita lo stimatore a depositare integrazione di perizia che tenga conto: dei beni pignorati nella loro effettiva consistenza, rideterminando anche il valore dei beni alla luce del mancato pignoramento dei due posti auto; della possibilità di porre in vendita il bene senza posto auto e/o delle disposizioni che lo impediscono; del corretto stato di occupazione del bene. Fissa per esame dell'elaborato peritale l'udienza del 4/6/2024 ore 11.50 con termine fino a 30 giorni prima per il deposito dell'elaborato” (ovvero entro il giorno 05.05.2024 n.d.r.).

Il CTU ricorda di aver inviato in tribunale integrazione alla perizia in data 04.05.2024 a quasi totale evasione delle richieste del G.E..

Lo scrivente ha inviato una richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Padova per verificare l'esistenza di un contratto di locazione e conseguentemente il titolo in base al quale il bene è occupato, la corretta registrazione e l'auspicato rinnovo, nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c..

Alla data di scrittura della precedente integrazione di perizia (04.05.2024), a pochi giorni dal termine stabilito per la sua consegna in Tribunale, lo scrivente ha ricevuto conferma telefonica della presenza di un contratto di locazione registrato ma non



ne aveva ancora ricevuto il testo.

In data 10.05.2024 l'agenzia delle Entrate ha inviato al CTU una PEC contenente il seguente testo:

"In riferimento alla Vs. istanza con la quale si richiede copia del contratto di locazione stipulato dal contribuente ONOVO CHIGOZIE MIRACLE c.f. NVOCGZ88D04Z335D e registrato al n. 15529 S.3T registrato presso l'Agenzia delle Entrate Agenzia Territoriale di Padova in data 10.10.2022 avente ad oggetto l'immobile sito nel comune di Padova al fg. 53 particella 52 sub. 18, si comunica quanto segue.

Da interrogazione del contratto il richiedente la registrazione telematica non ha provveduto ad allegato il testo (risulta trasmesso un foglio in bianco). Per quanto suddetto l'Ufficio non è in possesso del documento né telematico né cartaceo. Si allega interrogazione all'applicativo registro del suddetto contratto" (vedasi allegato 1 ndr).

OCCUPAZIONE DEI BENI

Il bene in oggetto è attualmente affittato con regolare contratto di affitto.

RAPPORTI DI LOCAZIONE (vedasi allegato n. 1-2)

E' attualmente in essere un rapporto di locazione con il Signor **Steve Momoh Efosa** nato in **Nigeria il 18.06.1980** (C.Fisc. **MMHSTV80H18Z335V**).

Il contratto, stipulato ai sensi della legge 431/98 in data 03.10.2022, ha durata di 4 +2 anni a partire dal 01.10.2022 fino al 30.09.2028. La locazione riguarda un immobile probabilmente parzialmente arredato; il CTU non è certo di ciò in quanto non ha potuto esaminare il testo del contratto in quanto l'Agenzia delle Entrate ne è sprovvista (vedasi allegato 1).

Il contratto è stato regolarmente registrato in data 10.10.2022 al n. **15529** Serie 3T



e codice identificativo **5222T0155290001**. Il canone ammonta ad Euro 3.600,00 annui da corrispondere in 12 mensilità di 300,00 Euro al mese. Nella zona simili abitazioni vengono affittate mediamente ad €. 5,00/mq mese e poiché l'immobile presenta una superficie lorda di circa 42,44/mq ne consegue che il corretto valore di affitto dovrebbe oscillare attorno a circa €. 210,00. Tenendo in considerazione la probabile presenza di arredamento tali valori vengono aumentati di un 20% portando il valore ammissibile per l'affitto mensile a circa €. 250,00. L'unità è poi un mini appartamento che ha tutto un suo mercato al di fuori dei parametri usuali di affitto. Lo scrivente ritiene comunque che tale canone sia da ritenersi alto e non congruo in relazione anche allo stato di conservazione dello stesso.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua ulteriore relazione di integrazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 10.05.2024

Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Cristaldi

Allegati:

- 1 PEC dell'Agenzia delle Entrate di Padova in data 10.05.2024;
- 2 Registrazione contratto di locazione.



Domanda di accesso atti per assunzione contratto di affitto relativo ad un esecuzione immobiliare [ENTRATE|AGEDP-PD|REGISTRO UFFICIALE|100909|10-05-2024] [305240727|296638597]

Da dp.Padova@pce.agenziaentrate.it <dp.Padova@pce.agenziaentrate.it>

A pierluigi.cristaldi@ingpec.eu <pierluigi.cristaldi@ingpec.eu>

Data venerdì 10 maggio 2024 - 15:18

Invio di documento protocollato

Oggetto: Domanda di accesso atti per assunzione contratto di affitto relativo ad un esecuzione immobiliare

Allegati: 3

Questo messaggio contiene file firmati digitalmente (formato .p7m). La verifica della firma elettronica digitale apposta nonché la successiva estrazione degli oggetti firmati, può essere effettuata grazie ad applicazioni messe gratuitamente a disposizione online: per dettagli si può consultare il sito internet dell'Agenzia delle Entrate alla pagina <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/servizi/servizitrasversali/verifica/verifica-della-firma-digitale-da-agenzia> o il sito dell'Agenzia per l'Italia Digitale alla pagina www.agid.gov.it/agenda-digitale/infrastrutture-architetture/firme-elettroniche/software-verifica .

"Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. n. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali, le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsiasi utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".

AGEDP-PD_100909_2024_362.pdf.p7m

InfoProtocollo.txt

Segnatura.xml

AGEDP-PD_100909_2024_362_All1.pdf



Direzione Provinciale di Padova

Ufficio Territoriale di Padova

Padova, data del protocollo

ALLA C.A.
ING. PIERLUIGI CRISTALDI

OGGETTO: COMUNICAZIONE VS RICHIESTA NS. PROT. NR 91514 del 29.04.2024 RELATIVO ALLA PROCEDURA ESEC. IMM. N. 79/2023 DEL TRIBUNALE DI PADOVA.

Buongiorno,

In riferimento alla Vs. istanza con la quale si richiede copia del contratto di locazione stipulato dal contribuente **NOVO CHIGOZIE MIRACI** c.f. **NYOCGZ88D04Z335D** e registrato al n. **15529** registrato presso l'Agenzia delle Entrate Agenzia Territoriale di Padova in data 10.10.2022 avente ad oggetto l'immobile sito nel comune di Padova al fg. 53 particella 52 sub. 18, si comunica quanto segue.

Da interrogazione del contratto il richiedente la registrazione telematica non ha provveduto ad allegato il testo (risulta trasmesso un foglio in bianco). Per quanto suddetto l'Ufficio non è in possesso del documento né telematico né cartaceo. Si allega interrogazione all'applicativo registro del suddetto contratto.

Cordialmente

IL CAPO TEAM (*)
Carlo BARONI
(firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale (Rodolfo Saraco)



10/05/2024 PAG. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPPD UT PADOVA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 15529 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T5222T015529000II

STIPULATO IL 03/10/2022 E REGISTRATO IL 10/10/2022

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: NVOCGZ88D04Z335D

RELATIVO A: L2-LOCAZIONE AGEVOLATA DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE

DATI DEL CONTRATTO: AGEVOLATO L.431/98,

DURATA DAL 01/10/2022 AL 30/09/2028

CORRISPETTIVO ANNUO

(N.PAG. 4 N.COPIE 2)

EURO

3.600

SCADENZE

01/10/2023	3.600,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	10/10/2022
01/10/2024	3.600,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	10/10/2022
01/10/2025	3.600,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	10/10/2022
01/10/2026	3.600,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	10/10/2022
01/10/2027	3.600,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	10/10/2022

SOGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001	NVOCGZ88D04Z335D	A
002	MMHSTV80H18Z335W	B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: G224 SEZ.URB: FOGLIO: 53 PARTIC: 52 SUB: 18
 T/U: U I/P: I
 DAL 01/10/2022: SOGG.001 100,00% CED.S

- SEGUE -



10/05/2024 PAG. 2

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPPD UT PADOVA

DATI DEL PAGAMENTO:
PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
RISULTA: NON PRESENTE



