

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONE PERIZIA ex art. 568 c.p.c.

CAUSA

R.G.E. 361/2023

PARTI

AMCO SpA c/

GIUDICE ESECUZIONE

Dott. Francesco Lupia

CUSTODE

Avv. Giorgio Mannucci

Perito Estimatore

Ing. Federico Fratini

Via Roma 102, 00024 C. Madama (RM)
333.150.88.67 - info@soluzioni-arking.it

Luogo: Tivoli

Data: 05/08/2024

Versione: Finale

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Federico Fratini con studio a Castel Madama in Via Roma 102, email federico.fratini@soluzioni-arking.it, email PEC ingfratini@pec.ording.roma.it, cellulare 333/1508867, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero A26120, è stato nominato il 02/01/2024 come Esperto Stimatore dal Giudice Dott. Francesco Lupia per il procedimento di esecuzione immobiliare (R.G.E. 361/2023).

Il tecnico ha depositato per via telematica la versione finale della perizia il giorno 08/06/2024. La parte creditrice in data 03/07/2024 ha sollecitato un chiarimento in relazione al canone di locazione. Il Giudice ha richiesto al CTU di accertare "l'eventuale viltà del canone di locazione" con ordinanza del giorno 11/07/2024. Per tale motivo si precisa quanto segue.

INTEGRAZIONE

Come già specificato nella perizia dell'esperto, nel paragrafo "Stato di occupazione" a pagina 11, il canone del contratto d'affitto (400 €/mese) risulta all'interno dei valori di locazione (400-584 €/mese) indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (5-7,3 €/mq/mese) per un'abitazione di 80 mq di tipo civile in stato conservativo normale posta nella zona E1 (centro urbano).

Quindi si chiarisce che il canone di locazione non è vile.

D'altra canto si sottolineano le anomalie riscontrate sulla modalità di pagamento dei canoni mensili, infatti il contratto d'affitto è stato siglato il 12/04/2019 ma la prima quota è stata versata solamente con il bonifico del 24/03/2022 (12.000 €) e poi quello del 20/03/2023 (12.000 €), ordinati con una carta Postepay ed indirizzati alla proprietaria per il "pagamento anticipato" di 5 anni del canone (vedi allegati alla perizia).

Ing. Federico Fratini